

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA – MARMARİS – KARACAKÖYÜ –  
AYINKOYU – OTEL

2021-ÖZEL-131

31.03.2021



**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

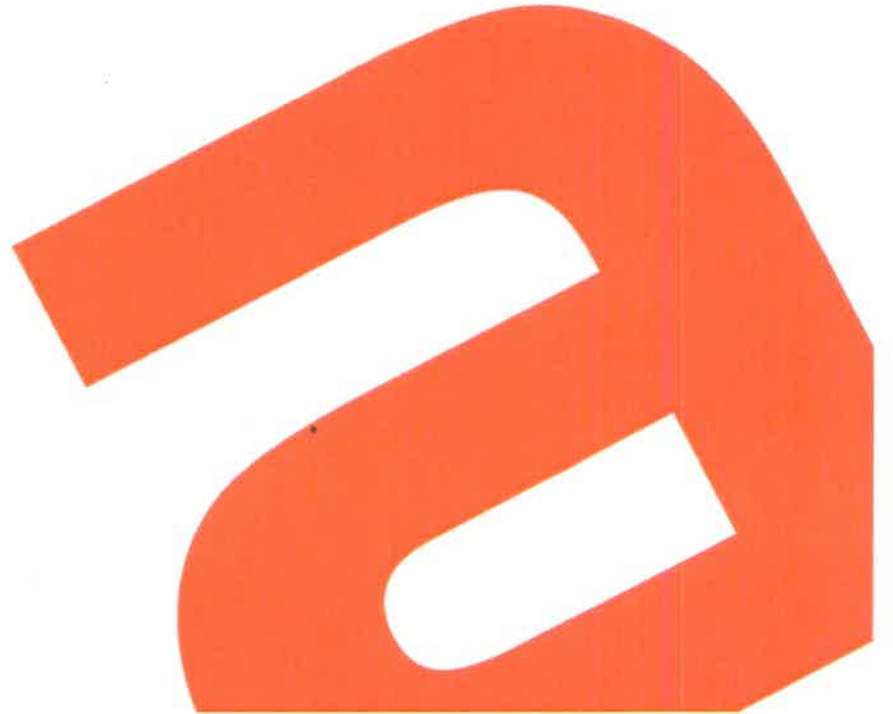
## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 9 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
<b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 13 -</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 16 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 31 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	32
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	33
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	33
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	34
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>36</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	36
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	36
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	36
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	37
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	37
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	37
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	37
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	37
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>40</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	40
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	40
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	40
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	42
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	42
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 49 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 49 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 51 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 51 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 51 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 51 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 51 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 53 -</b>
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 53 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 55 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 57 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 108 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 109 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 110 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 111 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 113 -

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

**BÖLÜM 1**  
**RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**





## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 29.03.2021/A065
Değerleme Tarihi	: 31.03.2021
Rapor Tarihi	: 31.05.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-131
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Mahallesi, 228 Ada 1 Parsel, 229 Ada 6,7 ve 12 Parsel, 232 Ada 1 ve 2 Parsel, 233 Ada 1,4 ve 7 Parseller üzerinde yer alan taşınmazların 31.03.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” ve yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. “Gelir Yaklaşımı” yönteminde değerlendirme konusu arsalar üzerinde geliştirilecek projenin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile nakit akışı tabloları hazırlanmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 34.170.548 -TL OtuzDörtMilyonYüzYetmişBinBeşYüzKırkSekiz-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 40.321.247 -TL KırkMilyonÜçYüzYirmiBirBinikiYüzKırkYedi-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) <sup>1</sup> KDV Hariç	: 4.096.795 -USD DörtMilyonDoksanAltıBinYediYüzDoksanBeş-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 4.834.218 -USD DörtMilyonSekizYüzOtuzDörtBinikiYüzOnSekiz -Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: İnönü Cad. Dersan Han. No: 46/3 Gümüşsuyu, Beyoğlu/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

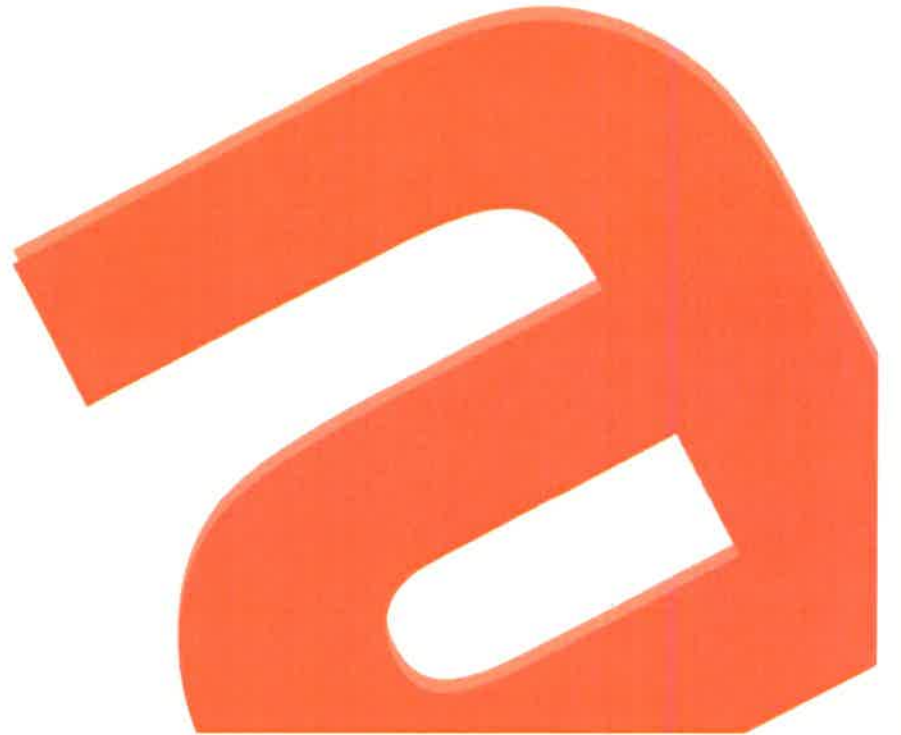
**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** “2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

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

<sup>1</sup> Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 31.03.2021 tarih, saat 15:30’da belirlenen USD alış kuru 8,3258 TL, USD satış kuru 8,3408 TL olarak kabul edilmiştir.

## **BÖLÜM 2**

# **KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR**



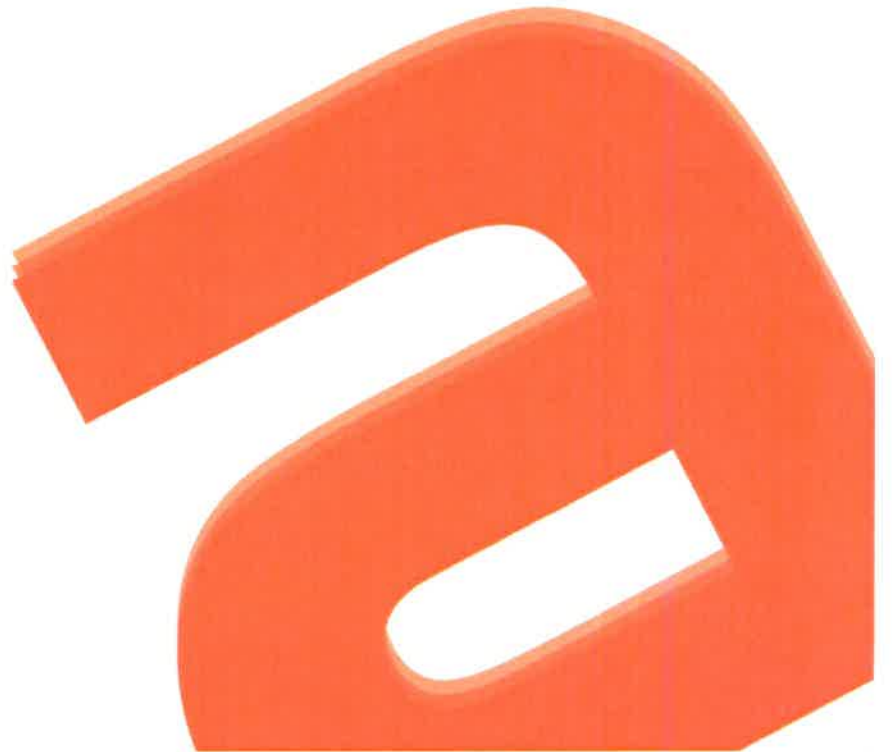


## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**





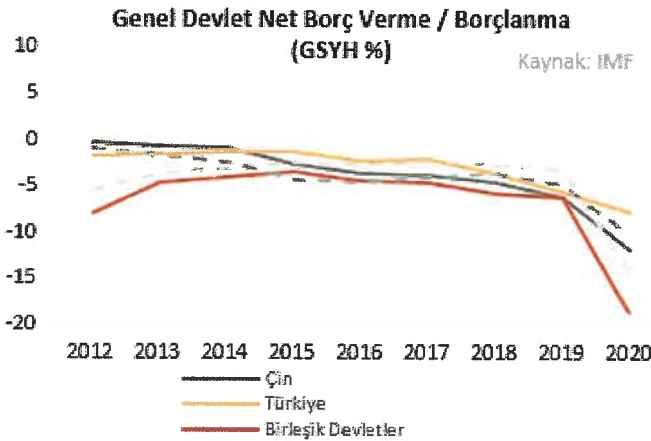
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

2019 yılında kırılardan yeni çıkmaya başlayan küresel ekonomi, 2020 yılında salgın nedeniyle çok daha fazla belirsizlik içeren bir ortamda faaliyet göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerin sağlanan parasal desteklerin boyutu yüksek borçluluk oranları ve yüksek borçlanma maliyetleri nedeniyle, gelişmiş ülkelerin oldukça gerisinde kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık yüzde 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır.

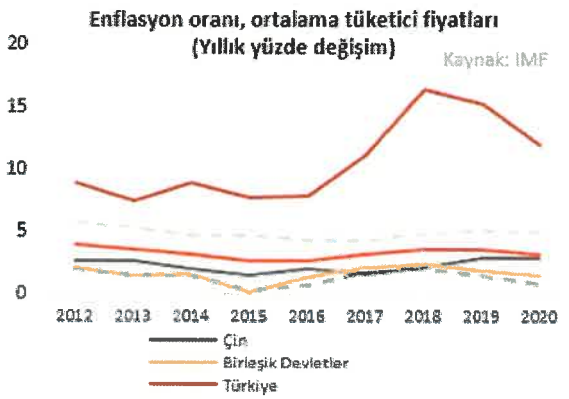
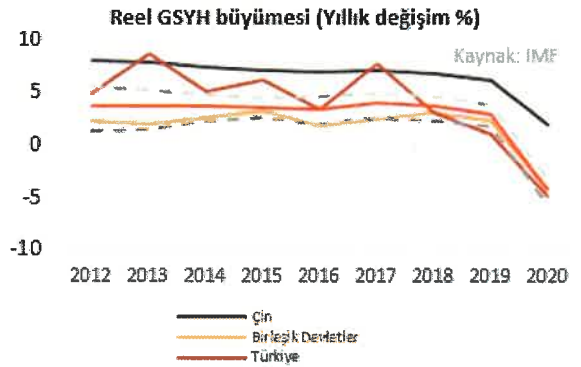
Küresel hasıladaki 2020 yılın görülen daralma ağırlıklı olarak gelişmiş ekonomilerde görülen zayıf ekonomik aktiviteden kaynaklanmıştır. Nitekim 2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



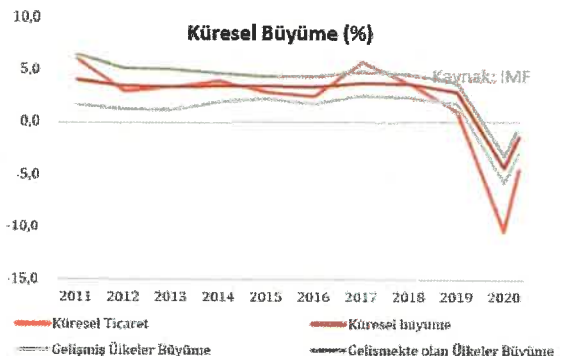
Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. Ticaret hacmindeki aşağı yönlü eğilim Mayıs ayı itibarıyla sona ermiş, Haziran ayından yıl sonuna kadar kademeli bir iyileşme gözlenmiştir.

<sup>2</sup>Kaynak: IMF



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır.

Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkeler aleyhine bozulmuştur.

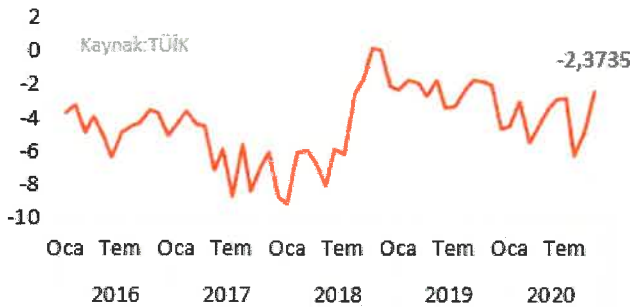


### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>3</sup>

GSYH 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece ilk dokuz aylık GSYH büyümesi yüzde 0,5 oranında gerçekleşirken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi yüzde 2 olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde tarım sektörü yüzde 6,2, sanayi sektörü yüzde 8 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 4,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde yüzde 14,7 oranında artarken büyümeye 1,8 puan katkı yapmıştır.

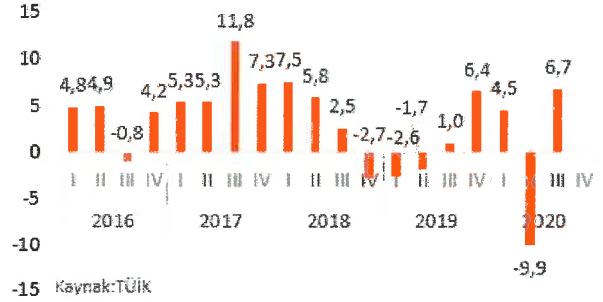
Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 14,03 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,3 olarak kaydedilmiştir. Enflasyon Kasım'da ekonomistlerin beklentilerinin üzerinde gerçekleşerek pandemi etkisiyle geçen 2020 yılının en yüksek seviyesini görmüştür. Kasım ayında yıllık olarak en çok artış yaşayan grup ise yüzde 29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler grubu olmuştur. Bu ay içerisinde dayanıklı mallar ve hizmetler grubunda döviz kurundaki geçişkenliğin etkisinin yoğun bir şekilde hissedilmiştir.

Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 artarak 1 milyar 766 milyon dolardan, 2 milyar 374 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ekim ayında %90,3 iken, 2020 Ekim ayında %88,0'a gerilemiştir. Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %76,2 artarak 22 milyar 858 milyon dolardan, 40 milyar 272 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ocak-Ekim döneminde %86,7 iken, 2020 yılının aynı döneminde %77,1'e gerilemiştir. Genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2020 yılı Ekim ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,6 artarak 17 milyar 329 milyon dolar, ithalat %8,4 artarak 19 milyar 703 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 620 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 495 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 966 milyon dolar ile Irak, 964 milyon dolar ile ABD, 904 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %34,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise aynı ihracatta olduğu gibi Almanya ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Almanya'dan yapılan ithalat 2 milyar 256 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 919 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 303 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 81 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 58 milyon dolar ile Fransa izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %38,7'sini oluşturmuştur.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



3, TÜİK, TCMB

### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>4</sup>

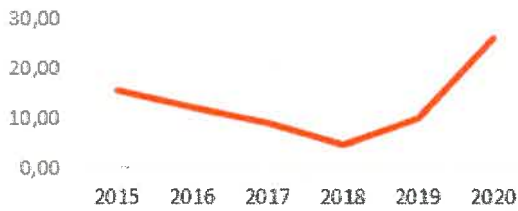
Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkâri ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

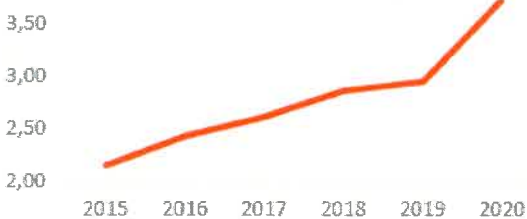
Kasım ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.82 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.20 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.

Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu. Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

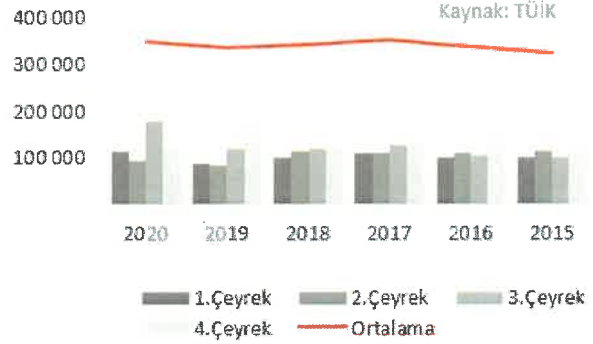
**Konut Fiyat Endeksi (KFE)-Yıllık Yüzde Değişim**



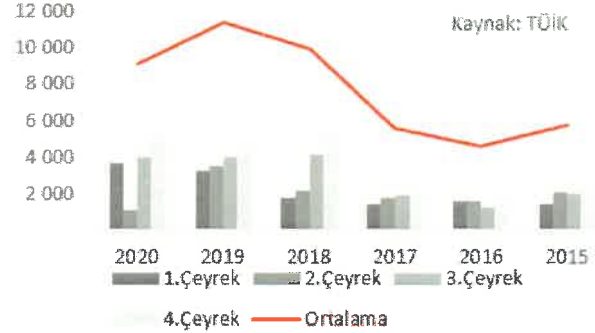
**Konut Birim Fiyatları - TL/m<sup>2</sup>**



**Yıllara Göre Konut Satış Sayıları**



**Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları**



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artarak 149,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,2, reel olarak ise yüzde 15,5 oranında artmıştır. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,5, 1,9 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 27,3, 29,1 ve 28,9 oranlarında artış göstermiştir.

<sup>4</sup>KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

**BÖLÜM 4**  
**GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE**  
**MÜLKİYET HAKKI**





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

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

**Taşınmazın Tapu Bilgileri**

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

**Taşınmazın Tapu Bilgileri**

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

**Taşınmazın Tapu Bilgileri**

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

**Taşınmazın Tapu Bilgileri**

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

**Taşınmazın Tapu Bilgileri**

İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	5.796,35
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	233	Cilt No	8
Parsel	7	Sayfa No	765
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		



#### 4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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



#### 4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	228/1
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	18.03.2021 18:15
<b>Beyanlar Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,</li><li>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,</li><li>İcrai Haciz<sup>5</sup>: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,</li><li>İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,</li><li>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,</li></ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,</li><li>İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,</li><li>İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile</li><li>İhtiyati Haciz<sup>6</sup>: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,</li></ul>

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

<sup>6</sup> İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak amacıyla, 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





- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi:<sup>7</sup> 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)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
- İİK 150/c<sup>8</sup> Md. Gereği İpotegün paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul

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

<sup>7</sup> İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaz haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "kamu haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaz Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, **bu haciz taşınmazın devri ve satışına engel bir nitelik taşır.** Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan **taşınmazın devri mümkün değildir.**

	10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.
<b>Rehinler Hanesi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,</li> <li>Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile</li> </ul>

### Tapu Takyidat Bilgileri

<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	229/6
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	18.03.2021 18:05

<b>Beyanlar Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,</li> </ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,</li> <li>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,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,</li> <li>İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile</li> <li>İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,</li> <li>İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile</li> <li>İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Şaliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesinin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı</li> </ul>

<sup>8</sup> İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. **Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.**

	<p>sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,</li> <li>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,</li> <li>Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,</li> <li>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)</li> <li>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)</li> <li>Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)</li> <li>Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)</li> <li>İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,</li> <li>İİK 150/c Md. Gereği İpotek'in paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.</li> </ul>
<b>Rehinler Hanesi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,</li> <li>Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,</li> </ul>

#### Tapu Takyidat Bilgileri

<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	229/7
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	18.03.2021 18:13
<b>Beyanlar Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,</li> </ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>İcrai Haciz: İstanbul 25.Ccra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,</li> <li>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</li> </ul>

haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,

- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.037.060,60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- 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: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı

	<p>sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,</li> <li>• İİK 150/c Md. Gereği İpotegin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.</li> </ul>
<b>Rehinler Hanesi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,</li> <li>• Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,</li> </ul>

### Tapu Takyidat Bilgileri

<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	229/12
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	18.03.2021 18:04
<b>Beyanlar Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,</li> </ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,</li> <li>• 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,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,</li> <li>• 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,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile</li> <li>• 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,</li> <li>• İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile</li> <li>• İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz</li> </ul>

Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,

- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
- İİK 150/c Md. Gereği İpotek'in paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.

**Rehinler Hanesi:**

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

**Tapu Takyidat Bilgileri**

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

**Ada/Parsel** 232/1

**İnceleme Tarih ve Saati** 18.03.2021 18:07

<b>Beyanlar Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,</li> <li>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,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,</li> <li>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,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile</li> <li>İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,</li> </ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile</li> <li>İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,</li> <li>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,</li> <li>Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama</li> </ul>



	<p>ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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)</li><li>• 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)</li><li>• Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)</li><li>• Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)</li><li>• İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,</li><li>• İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,</li><li>• İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,</li><li>• 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 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.</li></ul>
<b>Rehinler Hanesi:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,</li><li>• Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,</li></ul>

#### Tapu Takyidat Bilgileri

<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	232/2
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	18.03.2021 18:07
<b>Beyanlar Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,</li><li>• 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,</li><li>• İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,</li><li>• İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,</li></ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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,</li><li>• İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,</li><li>• İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,</li><li>• İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz</li></ul>





Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile

- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 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 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.

**Rehinler Hanesi:**

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



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

#### Tapu Takyidat Bilgileri

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

**Ada/Parsel** 233/1

**İnceleme Tarih ve Saati** 18.03.2021 18:11

#### Beyanlar Bölümü

- Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.037.060,60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,

#### Şerhler Bölümü

	<ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,</li> <li>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)</li> <li>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)</li> <li>Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)</li> <li>Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)</li> <li>İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,</li> <li>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 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.</li> </ul>
<b>Rehinler Hanesi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,</li> <li>Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,</li> </ul>
<b>Tapu Takyidat Bilgileri</b>	
<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	233/4
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	18.03.2021 18:06
<b>Beyanlar Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,</li> </ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,</li> <li>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,</li> <li>İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz</li> </ul>

Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,

- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: 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)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz

	<p>Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.</li> </ul>
<b>Rehinler Hanesi:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11812500.00TL tutarında ipotek şerhi13/02/2015 tarih 1266 yevmiye no ile,</li> <li>• Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7887500.00TL tutarında ipotek şerhi14/07/2017 tarih 6096 yevmiye no ile,</li> </ul>

### Tapu Takyidat Bilgileri

<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	233/7
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	18.03.2021 18:05
<b>Beyanlar Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,</li> </ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,</li> <li>• 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,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,</li> <li>• İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,</li> <li>• İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile</li> <li>• İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,</li> <li>• İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile</li> <li>• İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,</li> <li>• İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,</li> <li>• İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz</li> </ul>

Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,

- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72699 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (09.04.2020 tarih 3970 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Kemer Vergi Dairesi'nin 09.04.2020 tarih 72674 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 4.614.060,14 TL (16.04.2020 tarih 4051 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18/02/2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 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 10/12/2020 tarih 10778 yevmiye no ile.

#### Rehinler Hanesi:

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmazların tamamı 16.07.2019 tarihinde 5793 yevmiye numarası ile işlem görmüştür. Tapu Kayıtlarında mevcut kamu, ihtiyati ve icrai hacizler dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

#### 4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

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

“16.05.2003 onay tarihli Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25,000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; Karaca Mahallesi 232 ada 1 parsel, 233 ada 1 parsel, 232 ada 2 parsel, 233 ada 7 parsel, 233 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” ve 500 metrelik Koruma Kuşağında, Karaca Mahallesi 232 ada 1 parsel ve 233 ada 1 parsel kısmen kıyı kanunu gereğince ilk 100 metrelik sahil şeridi içinde kalmaktadır. Ancak söz konusu taşınmazlar “500 metrelik Koruma Kuşağı” sınırlarında kalmakta ve kadastral yola cepheleri bulunmamaktadır. Karaca Mahallesi 228 ada 1 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel ve 229 ada 6 parsel nolu taşınmazlar, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” lejantında kalmaktadır.”

Bölgede alt ölçekli herhangi imar planı bulunmamaktadır.

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

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

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

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
28.9.2008	-	-

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

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

#### Diğer İzin ve Belgeler (Şirket tarafından ibraz edilen):

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden aldığı 12.07.2012 tarih ve 1.02.10.00/501-19/34986 sayılı "Geçiş Yolu İzin Belgesi",
  - Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06901 sayılı 1.400 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)
- **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

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

#### ➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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



#### 4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Üzerinde natamam otel tesisi bulunan 232 Ada 1 Parsel, 232 Ada 2 Parsel, 233 Ada 1 Parsel ve 233 Ada 4 Parsel toplam 55,003 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Üzerinde herhangi bir geliştirme bulunmayan 228 Ada 1 Parsel, 229 Ada 6 Parsel, 229 Ada 7 Parsel, 229 Ada 12 Parsel ve 233 Ada 7 Parsel ise toplam 28,281 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Değerlemeye konu olan 9 adet parsel, 2 küme halinde konumlanmıştır. Birbirlerine bitişik konumda olan 232/1 ve 232/2 numaralı parseller ile yine birbirlerine bitişik olan 233/1, 233/4, 233/7 numaralı parselleri Ayın Deresi ayırmaktadır.

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

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

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 55 Pafta, 749 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 750 parsel numaralarında kayıtlı 7.125,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 756 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,34 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 757 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 765 parsel numaralarında kayıtlı 5.184,28 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Tarla olarak, 56 Pafta, 766 parsel numaralarında kayıtlı 15.290,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 56 Pafta, 767 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,22 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 56 Pafta, 772 parsel numaralarında kayıtlı 14.094,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 54-56 Pafta, 773 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli 4 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin ise Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Bina olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

#### 4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Aydın Koyu Mevkii'nde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım Cumhurbaşkanlığı Köşkü yolu üzerinden sağlanmaktadır. Köşke kadar kullanılan asfalt yolun bitiminden yaklaşık 3.5-4 km stabilize toprak yol izlenerek konu gayrimenkullere ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrimenkullere ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmekte olup toplu taşıma imkânı bulunmamaktadır.

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



## BÖLÜM 5

# DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

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

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

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

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

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabilecek kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir

pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

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

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

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

### **Sonuç olarak;**

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

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

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

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

## BÖLÜM 6

# DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

### 6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer(TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer(TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan tarla yapılaşma şartlarına sahip 1000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü parsel hisseli olarak 180.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	1.000	180.000	180	170.000	170
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan arsa yapılaşma şartlarına sahip 1950 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü parsel hisseli olarak 475.000 TL bedel ile satılıktır.	Arsa	1.950	475.000	244	450.000	231
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan tarla yapılaşma şartlarına sahip 17.006 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü parsel 2.125.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	17.006	2.125.000	125	2.050.000	121
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan tarla yapılaşma şartlarına sahip 1290 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü parsel 400.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	1.290	400.000	310	375.000	291

#### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	170	231	121	291
Konum Şerefıyesi (%)	0%	0%	15%	10%
Cephe Sayısı Şerefıyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Şerefıyesi (%)	10%	10%	0%	0%
Arsa Alanı Şerefıyesi (%)	10%	10%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefıyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefıyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefıyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefıyesi (%)	0%	0%	15%	10%
Şerefıyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	204	277	157	349
<b>Şerefıyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>245</b>	



## Satışa Konu Arsalar İlişkin Harita



**Sonuç;** Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin 200-300-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların yakın çevresinde birebir emsal teşkil edecek arsa stoku bulunmamaktadır. 1,3 ve 4 nolu emsaller arsa alanı 228 ada 1 parseline yakın olup hisseli olmaları sebebiyle şerefiyeleri düşüktür. 3 nolu taşınmaz ise tarla vasıflı olup 232 ada 1,2 nolu parsellere yüzölçümü olarak yakındır. Ancak şerefiyesi düşüktür. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN (m <sup>2</sup> )	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	228	1	1.053,37	255	268.609
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	229	6	11.295,91	245	2.767.498
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	229	7	6.759,71	250	1.689.928
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	229	12	3.375,60	235	793.266
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	237	7	5.796,35	260	1.507.051
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	232	1	17.050,62	380	6.479.236
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	232	2	14.096,66	335	4.722.381
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	233	1	8.560,45	340	2.910.553
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	233	4	15.295,29	320	4.894.493
<b>TOPLAM</b>			<b>83.284</b>	<b>313</b>	<b>26.033.014</b>

Değerleme konusu parsellerin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam değeri ~26.035.000- TL olarak takdir edilmiştir.

### 6.3.1. Maliyet Yaklaşımı

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

#### MALİYET

BİNA ADI	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM MALİYET (TL/m <sup>2</sup> )	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Otel Blokları	502	1.800	20%	722.880
Otel Blokları	502	1.800	20%	722.880
Otel Blokları	502	1.800	20%	722.880
Otel Blokları	502	1.800	20%	722.880
Lokanta	1241	1.800	20%	1.787.040
<b>TOPLAM</b>				<b>4.678.560</b>

### 6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

**TURİZM SEKTÖRÜ**

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre, Şubat 2021 itibariyle Muğla'da Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli olarak faaliyet gösteren toplam 1,402 adet konaklama tesisinde 91.975 oda (201.733 yatak) kapasitesi mevcuttur.

Muğla-Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri, 09.03.2020

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
Turizm İşletme Belgeli	405	52.509	112.096
Turizm Yatırım Belgeli	96	10.824	24.776
Belediye Belgeli	901	28.642	64.861
<b>Muğla - Toplam</b>	<b>1.402</b>	<b>91.975</b>	<b>201.733</b>

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından açıklanan ancak açık tarihi verilmemiş olan verilere göre ise, Muğla genelinde yer alan turizm işletme belgeli 405 tesisin oda sayısı 52.509, yatak sayısı 112.096; turizm yatırım belgeli 96 adet tesisin oda kapasitesi 10,824, yatak kapasitesi ise 24,776 adettir.

İlçeler Bazında İşletme & Yatırım Belgeli Tesisler & Yatak Kapasiteleri, 2020

İLÇE	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
BODRUM	161	21.739	47.772	50	6.887	16.497	211	28.626	64.269
DALAMAN	2	244	497				2	244	497
DATÇA	11	536	1.133	8	818	1.764	19	1.354	2.897
FETHİYE	69	7.410	16.055	13	1.261	2.659	82	8.671	18.714
KÖYCEĞİZ	3	468	986				3	468	986
MARMARIS	118	15.472	32.030	19	1.622	3.340	137	17.094	35.370
MENTEŞE	7	420	832				7	420	832
MİLAS	12	3.452	7.116	1	20	40	13	3.472	7.156
ORTACA	16	2.526	5.151	3	114	272	19	2.640	5.423
ULA	6	242	524				6	242	524
SEYDİKEMER				1	82	164	1	82	164
YATAĞAN				1	20	40	1	20	40
<b>TOPLAM</b>	<b>405</b>	<b>52.509</b>	<b>112.096</b>	<b>96</b>	<b>10.824</b>	<b>24.776</b>	<b>501</b>	<b>63.333</b>	<b>136.872</b>

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yıllık bazda açıklanan son verilere göre, 2019 yılında Muğla'ya gelen ziyaretçilerin %36,5'i 5 yıldızlı otelleri, %26,2'si 4 yıldızlı otelleri, %13,5'i ise tatil köyü segmentini tercih etmişlerdir. Ortalama kalış süreleri, yabancı ziyaretçiler için 4,04, yerli ziyaretçiler için 2,67 ve genel ortalama ise 3,59 gün olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranı ise, yıl bazında % 60,86'dır.

**Tablo: Muğla'ya Gelen Ziyaretçilerin Konaklama Türü Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri, Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları, 2020**

MUĞLA												
TÜRÜ	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	846	18.999	19.845	3 379	49.820	53 199	3,99	2,62	2,68	1,07	15,71	16,78
Motel	8	297	305	21	599	620	2,63	2,02	2,03	0,44	12,48	12,92
Pansiyon	306	6.148	6 454	537	14.217	14 754	1,75	2,31	2,29	0,69	18,36	19,05
Kamping		19	19		76	76	0,00	4,00	4,00	0,00	3,17	3,17
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.160</b>	<b>25.463</b>	<b>26.623</b>	<b>3 937</b>	<b>64.712</b>	<b>68 649</b>	<b>3,39</b>	<b>2,54</b>	<b>2,58</b>	<b>0,98</b>	<b>16,11</b>	<b>17,09</b>

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Şubat 2021

### **Marmaris İlçesi Konaklama Pazarı**

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

Marmaris'te Yer Alan Turizm Belgeli Tesis Bilgileri, 2020

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm İşletme Belgeli	118	15.472	32.030
Turizm Yatırım Belgeli	19	1.622	3.340
<b>TOPLAM</b>	<b>137</b>	<b>17,094</b>	<b>35,370</b>

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Marmaris ilçesinde yer alan 118 adet turizm işletme belgeli tesisin 18 adedi 5 yıldızlı otel, 23 adedi 4 yıldızlı otel, 33 adedi 3 yıldızlı oteldir. Bu tesislerdeki oda sayısı 15.472, yatak sayısı ise 32.030 adettir. Bu tesisler Marmaris'te yer alan işletme belgeli otellerdeki oda arzının %90,51'ini ve yatak arzının %90,56'sını oluşturmaktadır.

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

Türü	İŞLETME BELGELİ			YATIRIM BELGELİ			TOPLAM		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
5 Yıldız	18	5.983	12.543	3	543	1.130	21	6.526	13.673
4 Yıldız	23	4.064	8.361	4	698	1.446	27	4.762	9.807
3 Yıldız	33	2.471	4.971	6	173	348	39	2.644	5.319
2 Yıldız	10	592	1.201				10	592	1.201
1 Yıldız	1	23	46	1	31	62	2	54	108
Tatil Köyü	3	805	1.664	1	80	160	4	885	1.824
Apart	25	1.410	2.954				25	1.410	2.954
Butik Otel	2	50	100	4	97	194	6	147	294
Özel Tesis	3	74	190				3	74	190
<b>TOPLAM</b>	<b>118</b>	<b>15.472</b>	<b>32.030</b>	<b>19</b>	<b>1.622</b>	<b>3.340</b>	<b>137</b>	<b>17.094</b>	<b>35.370</b>

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	235.914	240.077	475.991	900.007	736.487	1.636.494	3,81	3,07	3,44	12,65	10,35	23,00
	4 Yıldızlı	183.772	247.999	431.771	654.667	545.520	1.200.187	3,56	2,20	2,78	13,53	11,27	24,80
	3 Yıldızlı	51.776	170.388	222.164	182.982	343.858	526.840	3,53	2,02	2,37	8,09	15,20	23,29
	2 Yıldızlı	6.026	31.205	37.231	18.932	66.284	85.216	3,14	2,12	2,29	4,68	16,40	21,08
	1 Yıldızlı	90	739	829	190	1.500	1.690	2,11	2,03	2,04	2,35	18,52	20,86
	<b>Toplam</b>	<b>477.578</b>	<b>690.408</b>	<b>1.167.986</b>	<b>1.756.778</b>	<b>1.693.649</b>	<b>3.450.427</b>	<b>3,68</b>	<b>2,45</b>	<b>2,95</b>	<b>12,01</b>	<b>11,58</b>	<b>23,58</b>
Tatil Köyü	1. Sınıf	54.499	66.719	121.218	166.713	197.742	364.455	3,06	2,96	3,01	7,77	9,21	16,98
	2. Sınıf	5.118	6.617	11.735	21.499	14.265	35.764	4,20	2,16	3,05	16,01	10,62	26,63
	<b>Toplam</b>	<b>59.617</b>	<b>73.336</b>	<b>132.953</b>	<b>188.212</b>	<b>212.007</b>	<b>400.219</b>	<b>3,16</b>	<b>2,89</b>	<b>3,01</b>	<b>8,25</b>	<b>9,29</b>	<b>17,55</b>
Termal Otel	4 Yıldızlı	7.857	10.695	18.552	55.874	36.359	92.233	7,11	3,40	4,97	13,15	8,56	21,71
	<b>Toplam</b>	<b>7.857</b>	<b>10.695</b>	<b>18.552</b>	<b>55.874</b>	<b>36.359</b>	<b>92.233</b>	<b>7,11</b>	<b>3,40</b>	<b>4,97</b>	<b>13,15</b>	<b>8,56</b>	<b>21,71</b>
Pansiyon		113	2.268	2.381	234	3.972	4.206	2,07	1,75	1,77	1,07	18,09	19,15
Kamping		79	5.356	5.435	248	39.294	39.542	3,14	7,34	7,28	0,33	51,98	52,30
Apart Otel		21.559	38.101	59.660	61.860	90.143	152.003	2,87	2,37	2,55	8,12	11,83	19,94
Özel Tesis		9.354	43.053	52.407	24.292	85.847	110.139	2,60	1,99	2,10	5,40	19,10	24,50
Butik Otel		10.752	37.262	48.014	27.484	74.355	101.839	2,56	2,00	2,12	8,24	22,28	30,52
B Tipi Tatil Sitesi		183	767	950	1.430	5.469	6.899	7,81	7,13	7,26	5,49	21,00	26,49
Çiftlik Evi / Köy Evi			145	145		291	291	0,00	2,01	2,01	0,00	48,50	48,50
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>587.092</b>	<b>901.391</b>	<b>1.488.483</b>	<b>2.116.412</b>	<b>2.241.386</b>	<b>4.357.798</b>	<b>3,60</b>	<b>2,49</b>	<b>2,93</b>	<b>11,14</b>	<b>11,79</b>	<b>22,93</b>

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı 2020

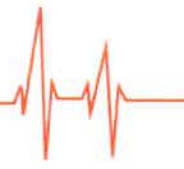
Kültür ve 8 Turizm Bakanlığı tarafından yıllık bazda açıklanan son verilere göre (2020), Marmaris İlçesinde;

- Tesise geliş sayısı; 587.092 yabancı uyruklu turist, 901.391 yerli turist olmak üzere toplam 1.488.483'tür.
- Geceleme sayısı; yabancı uyruklu turistler için 2.116.412, yerli turistler için ise 2.241.386 olmak üzere toplam 4.357.798'dir.
- Ortalama kalış süresi; yabancı uyruklu turistler için 3,60 gün, yerli turistler için ise 2,49 gün olmak üzere ortalama 2,93 gündür.
- Doluluk oranı; yabancı uyruklu turistler için %11,14, yerli turistler için ise %11,79 olmak üzere toplam %22,93'dir.

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

#### Bölgedeki Tesisler ve Konaklama Fiyatları

Otel	Konum	Sınıf	OdaSayısı	OdaTipi	Oda Fiyatı TL	Oda Fiyatı USD
Labranda Mares			441	Standart Oda	1220	147
Julian Club			385	Standart Oda	742	89
Selimiye Big Poseidon			20	Standart Oda	1115	134
Cettia Beach			103	Standart Oda	1432	172
Baga Hotel			27	Standart Oda	952	114
Luna Begonville Taş Evler			24	Standart Oda	1330	160



### Geliştirme Yaklaşımı:

- Proje alanında geliştirilecek otel konseptinin eko-turizm olacağı, bölgedeki tesislerle rekabet edebilmek adına doğa ve kültür turizminin yaşatıldığı bir tesis olarak hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- Bölgedeki arz talep dengesi ve konsepti dikkate alındığında 44 odalı otel geliştirilmesinin uygun olduğu kabul edilmiş ve yıl içerisinde 185 gün süre ile hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- Oda fiyatları, oda + kahvaltı ücretlendirme politikasına göre belirlenmiştir.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun olarak rekabet edebilir nitelikte projelendirileceği ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- Yıllık ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, emsal yatırımlarda geçerli olan fiyatlar ve doluluk oranları ile konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
  - Otelin birinci işletme yılında, pazarda yer edinebilmesi için düşük fiyat stratejisi uygulayacağı (en kısa sürede, mevcut ve gelecekte oluşacak rekabet koşulları çerçevesinde, elde edebileceği pazar payını ele geçirmek amacıyla ürünün başlangıç fiyatını düşük tutma stratejisi) kabul edilmiştir. Ortalama oda fiyatı, birinci işletme yılında 2021 yılı için 105 USD/gece olacağı ilk 2 yıl %15 oranında ve devam eden yıllarda %2 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
  - Odalar için doluluk oranı, birinci işletme yılında %60 kabul edilmiştir. 4. Yıldan sonra ise oda doluluğunun %70 seviyesine ulaşacağı ve devam eden yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Oda geliri dışında, yiyecek içecek gelirleri, banket geliri (günübirlik kurslar, eğitimler, davetler, etkinlikler vb.) satış ünitesi gelirleri ve diğer gelirler dikkate alınmıştır. Tesisin konumunun dışarıdan günübirlik gelen ziyaretçi ve kullanıcı profiline etki edeceği ve kullanımın yoğun olacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin oda gelirlerinin %65'i oranında olacağı öngörülmüştür.
- Otel işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır. Bu giderlerin %60 oranında olacağı öngörülmüştür. (GOP'nin %40 seviyelerinde olacağı öngörülmüştür.)

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

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

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

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

**Varsayımlar**

<b>İNŞAAT MALİYETİ</b>						
FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet Değerleri (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )
Otel	3.249	580	1.884.420	100,0%	2.427.133	747,0
<b>TOPLAM</b>	<b>3.249</b>		<b>1.884.420</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.427.133</b>	<b>747</b>

<b>ALTYAPI MALİYETİ</b>		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.884.420	7%	131.909

<b>ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ</b>		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.884.420	5,0%	94.221

<b>ARA TOPLAM MALİYET (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti (TL)	1.884.420
Altyapı Maliyeti (TL)	131.909
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	94.221
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>2.110.550</b>

<b>ARA TOPLAM MALİYET (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti (TL)	1.884.420
Altyapı Maliyeti (TL)	131.909
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	94.221
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>2.110.550</b>

<b>TOPLAM MALİYET (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti (TL)	1.884.420
Altyapı Maliyeti (TL)	131.909
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	94.221
Genel Giderler (TL)	316.583
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>2.427.133</b>

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2020	2021	2022	TOPLAM
ORAN (%)	0%	50%	50%	100%
MALİYET (TL)	0	1.213.566	1.213.566	2.427.133

<b>OTEL</b>	
Oda Sayısı	44
Açık Olan Gün Sayısı	185
Yıllık Oda Kapasitesi	8.140
Oda Fiyatı (TL) (2021)	105
Oda Fiyatı Artış Oranı (enflasyon) (%)	2,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	90%
Kapitalizasyon Oranı	7,5%
Yenileme Fonu Oranı	0,5%

OTEL GELİRLERİ	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	60%	62%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
YILLIK ODA KAPASİTESİ	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	
SATILAN ODA SAYISI	4.884	5.047	5.291	5.698	5.698	5.698	5.698	5.698	5.698	5.698	5.698	
ODA FİYATI (TL)	15%	2%	138,86	141,64	144,47	147,36	150,31	153,32	156,38	159,51		
ODA GELİRİ (TL)	512.820	609.401	734.721	807.063	823.205	839.669	856.462	873.591	891.063	908.884		
DIĞER GELİRLER (TL)	461.538	548.461	661.249	726.357	740.884	755.702	770.816	786.232	801.957	817.996		
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (TL)	974.358	1.157.862	1.395.971	1.533.420	1.564.089	1.595.370	1.627.278	1.659.823	1.693.020	1.726.880		
İŞLETME GİDERLERİ	584.615	694.717	837.582	920.052	938.453	957.222	976.367	995.894	1.015.812	1.036.128		
GOP (%)	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%		
GOP (TL)	389.743	463.145	558.388	613.368	625.635	638.148	650.911	663.929	677.208	690.752		
AGOP	389.743	463.145	558.388	613.368	625.635	638.148	650.911	663.929	677.208	690.752		
Bina Sigortası	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000		
Emlak Vergisi				8.543	8.970	9.419	9.890	10.384				
Yenileme Fonu	9.422	9.422	9.422	9.422	9.422	9.422	9.422	9.422	9.422	9.422		
Net Nakit Akışları (EBITDA**)	376.321	449.723	544.966	599.946	612.213	616.183	628.519	641.088	653.896	666.946		
Dönem Sonu Artık Değer	7,5%											
Net Nakit Akışları	0	0	376.321	449.723	544.966	599.946	612.213	628.519	641.088	653.896	8.892.609	
İnşaat Maliyetleri	1.213.566	1.213.566										
DEĞER TABLOSU (TL)	0	0	-837.245	-763.844	544.966	599.946	612.213	616.183	628.519	641.088	653.896	9.559.555
Risksiz Getiri Oranı												
Risk Primi												
İndirgeme Oranı												
Net Bugünkü Değer (TL)												
Net Bugünkü Değer (TL)												



#### 6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

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

Değer Tablosu	
Piyasa Değeri (Piyasa Yaklaşımına Göre) TL	30.711.574
Piyasa Değeri (Geliştirme Yaklaşımına Göre) TL	37.629.522

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

Değer Takdiri
34.171.000

#### 6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazların tek hisseli olması</li><li>+ Taşınmazların yüzölçümünün yeterli olması</li><li>+ Denize cepheli olmaları,</li><li>+ Parseller üzerinde mevcut binaların Yapı Kullanım İzin Belgelerinin alınmış olması</li><li>+ Eko Turizme uygun bölgede konumlu olması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması,</li><li>- Taşınmazların 1. Derece Doğal Sit Alanında konumlu olmaları itibarıyla Yapılanma hakkının olmaması</li><li>- Toplu taşıma ulaşımının olmaması</li><li>- Yol ve altyapısı tamamlanmamış bölgede yer almaları</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Bölgenin turizm bölgesi olması</li><li>+ Ekoturizm ülkemizde ilgi görmeye başlamış ve gelişmekte olan bir konaklama türü olması,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması</li></ul>

# BÖLÜM 7

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

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

#### Pazar Değeri

Değerleme Tarihi: 31.03.2021

Kur Bilgisi: 31.03.2021- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Alış=8,3258 TL, 1 USD Satış=8,3408 TL'dir.

#### ÖZET TABLO

	TL	USD
Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	34.171.000	4.097.000
Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	34.171.000	4.097.000

#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 40.321.247 TL (4.834.218 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şefik Ercan KESKİNER  
Jeofizik Mühendisi  
Lisans No: 408115

Mustafa L. MAZMANCI  
Harita Mühendisi  
Lisans No: 401823

Erhan SARAÇ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 402184