

**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
(PAZAR DEĞERİ)**

MUĞLA / MARMARİS / İÇMELER
0 ADA – 166 VE 167 PARSELLER
“TARLA” NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	5
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	5
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	6
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	8
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	8
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	8
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	8
DEMOGRAFİK VERİLER	9
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	10
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	11
3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
3.2.1 MUĞLA İLİ	13
MUĞLA İLİ	13
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ	14
YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ	15
3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	16
DEPREM RİSKİ	16
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	17
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	26
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEŞİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	27

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	30
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	30
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	31 31
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	32
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	33
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	34
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	34
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	34
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	34
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	34
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	35
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	35
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	35
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	35
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	39
6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	39
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	39
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	39
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	40
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	41
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	41
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	41
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	42
YAPILAN ARŞİV İNCELEMELERİNDE; GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ HERHANGİ BİR DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI KARARI İLE İLGİLİ BİR KAYIT BULUNMAMAKTADIR.	42
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	42
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	42
7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	43
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	44
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	44
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	44
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	45

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 16.04.2024 Rapor No: 2024-SMK-053

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor “**Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi’nin** Mülkiyetindeki; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 166 parsel numaralarında kayıtlı 1.265,00 m² yüzölçümlü “Tarla” ve Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta, 167 parsel numaralarında kayıtlı 3.650,00 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün 31.03.2024 tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

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

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 15.04.2024’dür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 18.03.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor “MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ” nin 15.03.2024 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce, Rapor tarihi; 30.09.2023 ve 2023-SMK-037 rapor numarası ile hazırlanan raporda Taşınmazın Tümü için Pazar değeri; 160.150.000-TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Akreditasyonlar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilmektedir.

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

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

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

Ömer Avni Mah. Dümen Sokak Dümen Apt. No:3/8

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

BEYOĞLU V.D. 612 006 7192

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1)

2.3.2 MAKUL DEĞER

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

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

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

2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

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

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma

maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

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

2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye ya da resmî adıyla Türkiye Cumhuriyeti, topraklarının büyük bölümü Anadolu'da, küçük bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın güneydoğu uzantısı olan Trakya'da yer alan ülke. Kuzeybatıda Bulgaristan, batıda

Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan'ın ekslav toprağı Nahcivan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

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

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca buldukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer de vardır.

Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir.

Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etmiştir. 2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etmiştir.

DEMOGRAFİK VERİLER

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

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

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

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

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

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

3.1.2 EKONOMİK VERİLER

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üç çeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu'nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014'de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

Türkiye'nin her yıl büyüyen bir enflasyon ve döviz ihtiyacı sorunu mevcut 2006 2017 döneminde ortalama yıllık 8,4 olan enflasyon, 2018 2021 döneminde ortalama yıllık 18 'in üzerine çıktı Son bir yıllık dönemde enflasyon ortalama 25 seviyesinde Şubat sonu ise 55 TÜFE, 105 ÜFE enflasyonu var Para politikasında dönem dönem gelen erken faiz indirimleri, bazı dönemlerde de geciken faiz artırımları sonucunda ekonomide fiyat istikrarı çıpasının kalmadığı bir süreç mevcut Bunlara ek olarak Eylül 2021 itibari ile benimsenen iktisadi çerçeve, ülke ekonomisinin içinden bir türlü çıkamadığı «enflasyon kur faiz» sarmalını daha da derinleştirmekte Yeniden global tarafta savaş gibi bir arz şoku ve fiyat artışları ile karşı karşıya kalındığı için, özellikle yılın ikinci çeyreğinde yıllık 70 enflasyon görme riski ortaya çıktı Her ne kadar piyasada, baz etkisi kaynaklı, yıl sonunda 40-45 civarı bir yıllık enflasyon hesaplanıyor olsa da öncelikli sorumuz enflasyonu hangi seviyeden aşağı çevirebileceğimize Risklerin yılbaşına kıyasla daha da arttığı ve enflasyonu bundan sonrasında kontrol etmemizin çok daha zor olduğu bir global ortamda ilerliyoruz. Dış finansman ihtiyacı yani ekonomideki toplam 2022 'ye düşen döviz ihtiyacı ise 190 200 milyar dolara yakın Bunun 170 milyar doları bu yıla denk düşen dış borç ödemesi, geriye kalan kısmı ise cari açık Son dönemde genişleyen dış ticaret açığı, bu yıl cari açık tarafında temennilerin aksine azalma ile değil artışla sonuçlanacağına işaret ediyor Özellikle

global tarafta, FED'in öncülüğündeki finansal koşulların sıkılaşması hem dövize erişimi zorlaştırıyor hem de maliyetini yükseltiyor Bunun üzerine Türkiye'nin kendi kırılabilirlikleri da eklendiğinde ihtiyaç olan dövize erişim hem miktar hem de fiyat olarak pahalı hale geliyor bu da ister istemez TL üzerinde baskı ve bir kere daha değer kaybıyla enflasyon yaratıyor. Bu sarmaldan çıkmak içinse doğru para politikası, maliye politikası ve gerekli sektörel yapısal değişimlerden oluşan kapsamlı bir iktisat politikası dizaynına ihtiyaç var Yılın geri kalanında da var olan para politikasının devamını öngördüğümüz için hem enflasyon hem de dış finansman tarafında risklerin devamını olası görüyoruz

Bu kapsamda da ekonomik büyümede özellikle yatırım ve ihracat kanalının 2022 'de büyümeyi desteklemesi bir miktar zorlaşabilir.

Son dönemde yaşadığımız artan belirsizlikler, kurdaki değer kaybı ve yeniden yükselen risk primi çerçevesinde yılbaşında 2022 için yapmış olduğumuz yıllık reel 3 büyüme tahminimize ilişkin yeni riskler ortaya çıkmıştır Bu çerçevede 2022 'de

- Yatırımların belirgin yavaşlaması olası Özellikle yüksek enflasyonla beraber halen yatırım kredi faizlerinin oldukça yüksek seyretmesi yatırımların bu yıl da fonlamasını zorlaştırıyor
- İhracat tarafında ise, yılbaşında yıllık 20 büyüme ile çalışmamıza rağmen, özellikle Avrupa'ya olan ihracatımızda savaş ile beraber belirgin riskler ortaya çıkmıştır Bu da 2022 'de ihracatın büyümeye katkısını sınırlandıracaktır
- Tüketimin, özellikle hanehalkı tüketiminin, ise büyümeyi kısmen desteklemesini bekliyoruz Yine de artış trendinde olan enflasyonun azalan gelir etkisi ile bir dönem sonra tüketimi de baskılaya riski mevcut.

Artan belirsizliklere rağmen, bu aşamada 2022 için yıllık 3 seviyesindeki büyüme tahminimizi koruyoruz Büyümenin 4 puanı iç talepten gelirken, net dış talebin 1 puan düşürücü etkisi olacağını hesaplıyoruz

2022 'de toplam kredi büyümesinde, geçtiğimiz 10 yıllık ortalama büyüme seviyesi olan yıllık 15 20 bandının altında bir seyir beklerken net sermaye (net döviz) girişinin büyümenin finansmanı üzerinde bir miktar baskı oluşturmasını beklenmektedir.

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür. 2022 yılı ilk üç aylık dönemde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun

Üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır.

Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'sar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, tespitler

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabılır yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 MUĞLA İLİ

MUĞLA İLİ



Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 24. Şehridir. Nüfusu;

MUĞLA
Nüfus: 1.048.185

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 27.044 artmıştır. Muğla nüfusu 2022 yılına göre 1.048.185 kişidir. Bu nüfus, 533.368 erkek ve 514.817 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: % 50,88 erkek, % 49,12 kadındır. Muğlada, 13 ilçe ve belediye, bu

belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

Muğla ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'ne dahil olan, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile ünlü ildir.

Coğrafya; Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. **Yüzölçümü;** Toplam 12.655 km² dir ve km²'ye 79 kişi düşmektedir. 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla, Ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ildir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar, Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırlarının içine de giren Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Endüstri; İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bunların en önemlileri, Yatağan linyit kömürü ve Fethiye krom yataklarıdır. Bunların yanında Muğla, önemli bir mermercilik merkezidir. İlin ekonomisi, büyük ölçüde turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kâğıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

Ayrıca Dalaman'da askeri ve sivil havaalanı bulunmaktadır. Bu havaalanının yıllık 10 milyon kapasiteli dış hatlar terminalinin bulunması yurtdışından ulaşım için de önemli bir imkân sağlar.

Tarım ve Hayvancılık; Muğla ili tarım ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem çiçek hem de çam balı üretimi yapılmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün, günlük ağaçından elde edilen ve eczacılıkta kullanılan sıgla yağıdır. Zeytincilik de il genelinde gelişmiştir. Muğla deniz, göl, dağ ve ormanın içiçe bulunduğu; balı, balığı, kumsalları ve tarihî zenginliğiyle şöhret yapan; Türkiye'nin en uzun deniz kıyısına sahip ili olup 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında yer alır. Fethiye, Bodrum, Marmaris gibi turistik beldeleriyle meşhur ilin topraklarının büyük kısmı Ege'de, küçük bir kısmı ise Akdeniz'de yer alıyor.

Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı ile iki havalimanına sahip sayılı illerimizden biri olan Muğla, 2012 yılından bu yana büyükşehir unvanına sahip.

Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi dünyaca ünlü turistik merkezleriyle dikkati çeken ilin en önemli geçim kaynakları turizm ve tarıma dayanıyor. Ayrıca çam balı üretiminde de ülkemizde çok büyük bir paya sahip olduğunu belirtmek gerekir.

3.2.2 MARMARİS İLÇESİ



Ege Bölgesi'nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Marmaris'in, kuzeydoğusunda Ula, doğusunda Köyceğiz, güneyinde ve batısında Akdeniz ile Datça, kuzeybatısı ve kuzeyinde de Gökova Körfezi bulunmaktadır.

Muğla'ya 56 km. uzaklıktaki ilçenin denizden yüksekliği 10 m'dir. Yüzölçümü 866 km.² olup, "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilçenin toplam nüfusu 2023 yılına göre 96.778 kişidir.

Bu nüfus, 50.607 erkek ve 46.171 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %52,29 erkek, %47,71 kadındır. Yüzölçümü; 906 km² dir ve km² ye yaklaşık 107 kişi düşmektedir.

İlçeye havayolu ile ulaşmak için Dalaman ve Bodrum Milas Havaalanları kullanılabilir.

Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede, önü yarımada ve adalarda kısmen kapanmış küçük bir koyun kenarında kurulmuştur. Datça Yarımadasına batıda dar bir kıstak ile bağlanan Marmaris'in üç yanı deniz ile çevrilidir. İlçe toprakları alçak dağlardan oluşmuş ve küçük akarsu vadileri ile de parçalanmıştır. İlçenin kuzeydoğusundaki Balaban Dağı (999 m) en yüksek noktasıdır. Güneybatıya doğru uzanan Bozburun Yarımadası Ege'nin güney ucunu oluşturmaktadır. İlçenin dar kıyı ovaları dışında düzlüklere pek rastlanmaz. Dağlık kesimleri kızılçam ormanları ile kaplıdır. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Bedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası vardır. Ayrıca Yunanistan'a ait olan Sömbeki Adası, Datça Yarımadası'nın bir uzantısı gibidir.

Ekonomisi turizm ve tarıma dayalıdır. Uzun süren yaz mevsimi, uygun iklimi, zengin tabii güzellikleri, yat limanları ile ülkemizin en önemli turizm merkezlerindedir. İlçede yetiştirilen başlıca tarım ürünleri turuncgiller, tahıl, zeytin, yarfıstığı, susam sebze ve meyvedir. Arıcılık gelişmiştir.

Yat turizmi açısından önem taşıyan bir limanı vardır. Liman'dan Rodos Adasına düzenli küçük feribot seferleri yapılır. Muğla-Datça karayolu ilçeden geçer. Kıyılarında birçok tatil köyü ve sitesi, otel, motel, pansiyon ve yazlık ev bulunmaktadır.

Marmaris'in turizm açısından önemli beldeleri arasında Bozburun, Armutalan, İçmeler, Beldibi ve Turunç yer almaktadır. Bunlardan İçmeler, Marmaris ilçe merkezine 6 km mesafede yer alan ve yaklaşık 2 km uzunluğunda sahil şeridine sahiptir. Sahil kesiminin tamamına yakınında 4 ve 5 yıldızlı oteller bulunmaktadır.

Denizcilik sektöründe deniz ayağını gemiler, yatlar, tekneler gibi deniz vasıtaları oluştururken, bu sektörün kara ayağını da deniz vasıtalarının yanaştığı, barındığı ve hizmet aldığı liman, yanaşma yeri, tersane ve çekek yeri gibi tesisler oluşturmaktadır. Bu bakımdan, denizcilik sektörünün kara ayağını oluşturan tesisler içinde yer alan yat limanları ve marinalar, denizde dolaşan gemi ve teknelerin özel bir kesimini oluşturan yatların emniyetli olarak yanaşıp barındıkları ve hizmet aldıkları mekânlardır.

YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ

Liman tesislerinden olan yat limanları, deniz vasıtalarından yat ve eğlence-gezinti teknesi olarak nitelenen özel teknelere ve bu teknelerin taşıdıkları yatçı veya turistlere yönelik tesisler olduğundan, yat limanlarının durumunu belirleyenler, hizmet için ana hedef kitlesi olan yatçı ve turistlerin taleplerini ortaya koyan genel eğilimler ile bu eğilimlere göre şekillenen yatlardır. Diğer bir ifadeyle yatçı, turist, yat ve yat limanı birbirleri ile çok sıkı ilişki içinde olup, yat limanlarındaki gelişmeler yatçıların ve yatların genel eğilimlerinden sürekli etkilenerek şekillenmektedir. Bu bakımdan yat limanlarının yatırım ve işletmeciliğinde yatçıların ve yatların genel eğilimleri büyük önem arz etmekte olup, bu eğilimlere ait projeksiyonların doğru olarak yorumlanmaması, değerlendirilmemesi halinde, yatırımlardan geri kalınmasına, yatırımlardan beklenen faydanın sağlanamamasına ve dolayısıyla rekabet ortamında geri kalınmasına yönelik riskler büyüyecektir.

Ülkemizde yat turizmi, yat ve yat limanı ile marina işletmeciliği, 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "Deniz Turizmi Yönetmeliği" ile belirli kurallar altına alınmıştır. Bu yönetmelikte deniz turizm tesisleri; Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı, münhasıran deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım hizmetleri, bu araçlarla gelen yolculara yeme, içme, dinlenme, eğlence, konaklama gibi hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan kurvaziyer gemi limanı, yat limanı, çekek yeri, rıhtım ve iskele gibi turizm tesislerini ifade ederek, bu limanların ve çekek yerlerinin taşınması gereken fiziki koşullarıyla bunlarda bulunması gereken imkân ve tesisler sıralanmıştır. "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" de ise yat limanı; yatlara güvenli bir bağlama, her yata doğrudan yürüyerek çıkılmasına olanak sağlayan, yeterli derinlikte su bulunan ve yatlara teknik ve sosyal alt yapı, yönetim, destek, bakım ve onarım hizmetlerini sunan, rüzgâr ve deniz tesisinden korunmuş Başbakanlık Denizcilik Müsteşarlığı'ndan işletme belgesi almış, turizm belgeli kıyı yapıları, yat çekek yeri ise; yatlara; kışlama, güvenli bir şekilde karaya çekme, denize indirme, karada muhafaza, bakım-onarım (tersane ve büyük onarım tesisleri hariç) teknik altyapı ve yönetim hizmetleri sunan kıyı yapılarıdır olarak tanımlanmıştır. Marmaris bölgesinde Netsel Marina, Albatros Marina ve Marmaris Yacht Marina bulunmaktadır.

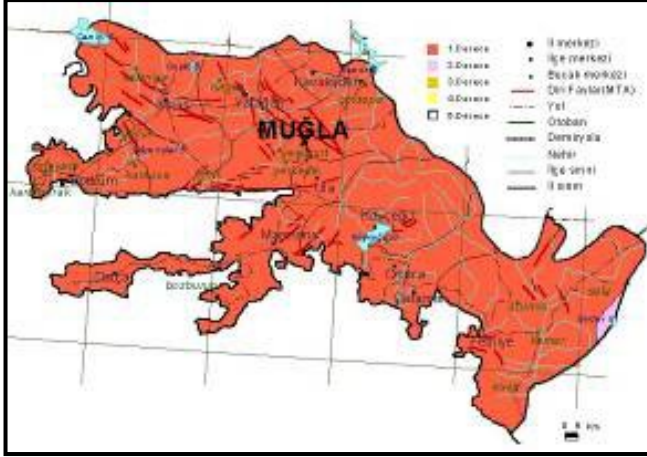
Çeşitli merkezlere uzaklıklar:

Muğla: 56 km, Bodrum: 173 km, Dalaman: 88 km, Ula: 41 km, Datça: 75 km, Köyceğiz: 57 km, İçmeler: 10 km, Gökova: 32 km, Kumlubük: 24 km, Turunç: 21 km, Orhaniye: 30 km, Selimiye: 70 km, Bozburun: 75 km, Söğüt: 60 km, Karacasöğüt: 35 km, Çamlı: 25 km

3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

DEPREM RİSKİ

Muğla sismotektonik yöresi, depremsellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibarıyla Asor adalarından Endonezya'ya kadar uzanan Alpin



Kuşak' ta yer tutmaktadır. Muğla deprem yöresi, özellikle Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz kalarak

parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir. Türkiye'nin birinci derece deprem bölgesinde yer alan yöredeki Karaova-Milas, Muğla-Yatağan, Ula-Ören ve Gölhisar-Çameli fay zonlarının aktif fayları ile kaydedilen depremlerin episantr koordinatları arasındaki uyumluluk, faylar ile depremler (özellikle büyük depremler) arasındaki yakın ilişkiyi yansıtmaktadır. Yerleşme birimlerinin aktif fay zonlarında yer alması nedeniyle yörede yaşayanlar, deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır.

Muğla sismotektonik yöresi, tektonik bakımdan oldukça aktif bir özellik taşımaktadır. Deprem üreten fayların çoğu kısa olmakla birlikte, nispeten daha uzun doğrultu atımlı faylarında varlığı, Muğla deprem yöresi için büyük bir risk oluşturmaktadır. Özellikle, potansiyel sıvılaşma tehlikesi taşıyan ovalık alanlarda söz konusu risk daha çok yükselmektedir. Rapor konusu Taşınmazlar Muğla ilinin tamamının 1. Derece deprem alanında olmasından dolayı tamamı 1. Derece deprem kuşağında yer almaktadırlar.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

0 ADA – 166 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	İÇMELER	BLOK	
KÖYÜ	-	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KUMLUÖRENCİK	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	09.02.2009 / 1489
PAFTA NO	2	CİLT/ SAHİFE NO	2 / 166
ADA/PARSEL NO	0 / 166	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1.265,00 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

0 ADA – 167 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	İÇMELER	BLOK	
KÖYÜ	-	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KUMLUÖRENCİK	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	09.02.2009 / 1489
PAFTA NO	2	CİLT/ SAHİFE NO	2 / 167
ADA/PARSEL NO	0 / 167	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3.650,00 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

0 ADA – 166 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 20:13 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Herhangi bir Beyan bilgisi yoktur.

ŞERHLER BÖLÜMÜ

Serh	Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/02/2009 tarih 2009/862 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 83.598,95 TL (Alacaklı : muğlla sosyal güv. il müd.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-02-2009 11:37 - 2348
Serh	Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2009 tarih 8981527 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 900.000 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 20-07-2009 15:18 - 8100
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 17/09/2012 tarih 38700 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 02-10-2012 10:40 - 7182
Serh	İcrai Haciz : ADANA 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve tem.mad.san ntic ve paz. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 28-02-2017 13:24 - 1937
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta aş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 03-05-2017 10:55 - 3928
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-09-2018 13:12 - 7757
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 17-09-2018 16:19 - 7987
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris -22-10-2018 09:52 - 9187
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 22-10-2018 10:05 - 9190

Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-10-2018 10:07 - 9238
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17 .İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 28-11-2018 13:33 - 10387
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-01-2019 16:29 - 252
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9.İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-03-2019 14:48 - 2612
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKET	Marmaris - 20-06-2019 10:22 - 5054
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-01-2020 13:13 - 853
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 24-01-2020 09:49 - 975
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-02-2020 11:10 - 1859
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 02-03-2020 15:56 - 2868
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 24-09-2020 15:46 - 9180
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-04-2021 09:33 - 4689

Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00 TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 19-04-2021 10:35 - 5011
Serh	İcraî Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-05-2021 13:59 - 5943
Serh	İcraî Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 26/05/2021 tarih 2018/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7104.33 TL bedel ile Alacaklı : Ersin Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-05-2021 21:29 - 6184
Serh	İcraî Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-06-2021 16:00 - 7340
Serh	İcraî Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-07-2021 21:20 - 8137
Serh	İcraî Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-08-2021 10:29 - 9645
Serh	İcraî Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftci lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-12-2021 09:36 - 15094
Serh	İcraî Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-01-2022 13:30 - 419
Serh	İcraî Haciz : İstanbul 22. İcra Dairesi nin 06/05/2022 tarih 2022/10799 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 42351.16 TL bedel ile Alacaklı : Doğan Tengizman lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 09-05-2022 10:40 - 6378
Serh	İcraî Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 08-06-2022 17:52 - 8142
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594

	809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)		
	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 20-02-2023 17:26 - 2694
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazim Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-07-2023 14:12 - 10686
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 31-07-2023 12:35 - 10826
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-11-2023 08:56 - 15820
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-11-2023 09:52 - 15828
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 14-11-2023 17:21 - 15949
Serh	İhtiyati Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 22/11/2023 tarih 2023/253384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 80484.28 TL . (Alacaklı : Çiloğulları Gıda Ve Sanayi Ticaret Limited Şirketi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-11-2023 11:33 - 16391
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 01-03-2024 17:00 - 2903
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 01-03-2024 09:41 - 2911
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 09:42 - 2913

Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 10:33 - 2922
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131691.55 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 11:29 - 2930
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3979 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 128263.55 TL bedel ile Alacaklı : Seda Elden lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 11:30 - 2931
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 19. İcra Dairesi nin 07/03/2024 tarih 2018/34570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1035043.83 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 07-03-2024 14:32 - 3173
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 12/03/2024 tarih 2024/728 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 868.75 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-03-2024 11:23 - 3345

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Herhangi bir rehin bilgisi bulunmadığı tespit edilmiştir.

HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:

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

0 ADA – 167 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 20:14 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Herhangi bir Beyan bilgisi yoktur.

ŞERHLER BÖLÜMÜ

Serh	Kamu Haczi : MARMARİS SOSYAL GÜVENLİK MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2013 tarih 2611120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1678795.47 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-02-2013 11:38 - 1357
Serh	İcrai Haciz : ADANA 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 28-02-2017 13:24 - 1937

	tem.mad.san tic ve paz. lehine haciz işlenmiştir.		
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 03-05-2017 10:55 - 3928
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-09-2018 13:12 - 7757
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 17-09-2018 16:19 - 7987
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris -22-10-2018 09:52 - 9187
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 22-10-2018 10:05 - 9190
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-10-2018 10:07 - 9238
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17 .İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 28-11-2018 13:33 - 10387
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-01-2019 16:29 - 252
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9.İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-03-2019 14:48 - 2612
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKET	Marmaris - 20-06-2019 10:22 - 5054
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-01-2020 13:13 - 853

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 24-01-2020 09:49 - 975
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-02-2020 11:10 - 1859
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 02-03-2020 15:56 - 2868
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 24-09-2020 15:46 - 9180
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-04-2021 09:33 - 4689
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00 TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 19-04-2021 10:35 - 5011
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-05-2021 13:59 - 5943
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 26/05/2021 tarih 2018/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7104.33 TL bedel ile Alacaklı : Ersin Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-05-2021 21:29 - 6184
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-06-2021 16:00 - 7340
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-07-2021 21:20 - 8137
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-08-2021 10:29 - 9645

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftci lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-12-2021 09:36 - 15094
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-01-2022 13:30 - 419
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 08-06-2022 17:52 - 8142
Serh	Kamu Haciz : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 20-02-2023 17:26 - 2694
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazim Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-07-2023 14:12 - 10686
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 31-07-2023 12:35 - 10826
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-11-2023 08:56 - 15820
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	13-11-2023 09:52 - 15828
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 14-11-2023 17:21 - 15949
Serh	İhtiyati Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 22/11/2023 tarih 2023/253384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :	MARTI OTEL İŞLETMELERİ	Marmaris - 23-11-2023 11:33 - 16391

	80484.28 TL . (Alacaklı : Çiloğulları Gıda Ve Sanayi Ticaret Limited Şirketi.)	ANONİM ŞİRKETİ VKN	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 01-03-2024 17:00 - 2903
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 09:41 - 2911
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 09:42 - 2922
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2924
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131691.55 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 11:29 - 2930
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3979 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 128263.55 TL bedel ile Alacaklı : Seda Elden lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 11:30 - 2931
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 19. İcra Dairesi nin 07/03/2024 tarih 2018/34570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1035043.83 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 07-03-2024 14:32 - 3173

REHİNLER BÖLÜMÜ

- **Herhangi bir rehin bilgisi bulunmadığı tespit edilmiştir.**

HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:

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

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

Rapora konu taşınmazın 29.03.2024 tarihli takyidat belgesinde görüldüğü gibi, 09-02-2009 tarih ve 1489 yevmiye sayısı ile "MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ" adına yapılan "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" işleminden sonra başkaca bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.

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

166 PARSEL İÇİN

26.09.2023 tarihli Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2 Pafta, 0 Ada, 166 parsel numarasında kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmazın Tapu devrine ilişkin aşağıda belirtilen dört adet "Kamu Hacizleri" mevcut olması, taşınmazın alım- satımına engel teşkil etmektedir.

Serh	Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/02/2009 tarih 2009/862 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 83.598,95 TL (Alacaklı : muğla sosyal güv. il müd.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-02-2009 11:37 - 2348
Serh	Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2009 tarih 8981527 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 900.000 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 20-07-2009 15:18 - 8100
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 17/09/2012 tarih 38700 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0TL (Alacaklı:0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 02-10-2012 10:40 - 7182
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594

167 PARSEL İÇİN

29.03.2024 tarihli Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2 Pafta, 0 Ada, 167 parsel numarasında kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmazın Tapu devrine ilişkin aşağıda belirtilen iki adet "Kamu Hacizleri" mevcut olması, taşınmazın alım- satımına engel teşkil etmektedir.

Serh	Kamu Haczi : MARMARİS SOSYAL GÜVENLİK MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2013 tarih 2611120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1678795.47 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-02-2013 11:38 - 1357
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

İşbu değerlendirme raporunu talep eden Müşteri tarafından temin edilen **resmi imar durum bilgi yazıları; 02.04.2024 tarih ve E-41823250-804.01-81920 sayılı** olup Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan çalışmada rapora konu taşınmazların dosyalarında bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır. İlgili Belediye Resmi İmar Bilgi Yazısı raporun 29. Sayfasında sunulmuştur.

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **02.04.2024 Tarihli Resmi İmar Durum Bilgi** yazısında rapora konu taşınmazlardan İçmeler Mahallesi 0 ada – 166 ve 167 parsel nolu "TARLA" nitelikli ana taşınmazların; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Plan Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18

sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 sayılı kanunun 7. Maddesi uyarınca 18.03.2022 tarih tarihinde onaylanmıştır.

166 nolu Parsel, kısmen imar yolu, kısmen Otel (Turizm Tesis Alanı) kullanımında, 167 nolu Parsel, kısmen imar yolu, Kısmen Park Alanı, Otel (Turizm Tesis Alanı) kullanımında, kısmen Terminal Alanı sınırları içinde kalmaktadır. Plan askı süreci içerisinde müşterinin yapmış olduğu , bahse konu taşınmazların arasındaki 8 m.lik trafik yolunun 10 m olarak kuzey batıya kaydırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik itirazın Muğla 2. İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması sebebiyle uygun görülmediği ve talebin reddedildiği, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19/12/2022 tarih ve 2022/17-02 sayılı kararı ile karara bağlanmıştır.

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 sayılı kanunun 7. Maddesi uyarınca 18.03.2022 tarih tarihinde onaylanan bahse konu taşınmazları da kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Plan Revizyonu kapsamındadır. Taşınmazların imar durumlarında, kamusal alanlara terki olduğu görülmekte olup terk miktarları ile ilgili olarak resmi imar durum yazısında detay verilmemiştir. İçmeler İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmeye göre Askıda olan imar planı kapsamında;
- 166 parselin **300 m² yola terki** bulunmakta olup **net alanı ~965 m²dir.**
- 167 parselin ise toplamda **~1.350 m² yol**, terminal ve park alanına terki bulunmakta olup **net alanı ~2.300 m²** olduğu tespit edilmiştir.
- İmar Lejantı: Turistik Tesis Alanı
- Emsal = 0,60
- Hmax= 12,00 metre dir.

Rapora konu taşınmazın Yasal İzin ve Belgeleri

Rapor konusu parseller Yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki yapıların Ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki binaların hafif yapı niteliğinde park yeri üniteleri vs yapılar olduğundan, rapora konu taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde mahallen mevcut binalar göz ardı edilmiştir. Bu parseller ile ilgili herhangi bir resmi izin ve belge görülememiştir.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu her iki taşınmazın da Martı Resort Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan Tesisin otopark alanı olarak kullanılmakta oldukları tespit edilmiştir.

İMAR PLANI





Parsellerin Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-41823250-804.01-81920
Konu : Yazı Talebi

02.04.2024

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİNE
ÖMER AVNİ MAHALLESİ DÜMEN SK. DÜMEN APT APT. NO: 3/8 BEYOĞLU/İSTANBUL

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İlçemiz, Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel , 106 ada 2 parsel , 103 ada 8 parsel , Hisarönü Mahallesi, 219 ada 3 parsel, İçmeler Mahallesi 166,167 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumlarının bildirilmesi talep edilmektedir.

Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel , 106 ada 2 parsel , 103 ada 8 parsel nolu taşınmazlar, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Hisarönü Mahallesi, 219 ada 3 parsel numaralı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz, Muğla İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisinin 03/04/2007 tarih ve 132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında, E=0.30, Hmax.=9.50 m. (3 kat) yapılaşma koşullarında "Turistik Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

İçmeler Mahallesi, 166 ve 167 parsel nolu taşınmazlar ile ilgili olarak, bahse konu taşınmazları da kapsayan İlçemiz, İçmeler Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 Sayılı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu imar planında İçmeler Mahallesi 166 parsel, kısmen imar yolu, kısmen Otel(Turizm Tesis Alanı),kullanımında, İçmeler Mahallesi 167 parsel kısmen imar yolu, kısmen park alanı, kısmen Otel (Turizm Tesis Alanı),kısmen Terminal Alanı sınırları içinde kalmaktadır. Plan askı süreci içinde yapmış olduğunuz, bahse konu taşınmazların arasındaki 8m.lik trafik yolunun 10m.olarak kuzey batıya kaldırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik itirazınız, Muğla 2.İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması sebebiyle uygun görülmediği, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19/12/2022 tarih ve 2022/17-02 sayılı kararı ile karara bağlanmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: UDC8K+-+6kDrJ-EnEc5Q-w2NVX6-Wd91PDD+ Doğrulama Linki: <http://www.turkiyegov.tr/ficisleri-belediye-ebay>

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

Bilgi için: Gülzde GÜR
Şehir Plancısı
Telefon No:



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

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde imar durumlarında fonksiyon, emsal hakkı bazında bir değişiklik olmamakla beraber parseller üzerinde yapı yüksekliği 10,50 m'den 12,00 m'ye artırıldığı öğrenilmiştir.

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

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

Rapora konu 219 ada, 3 parsel üzerinde mevcut binanın Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, İzin Belge Numarası, İş Bitirme Tutanağı, Yapı Kullanım İzin Belgesi araştırmasında; Rapor konusu Taşınmazın, 29.6.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.

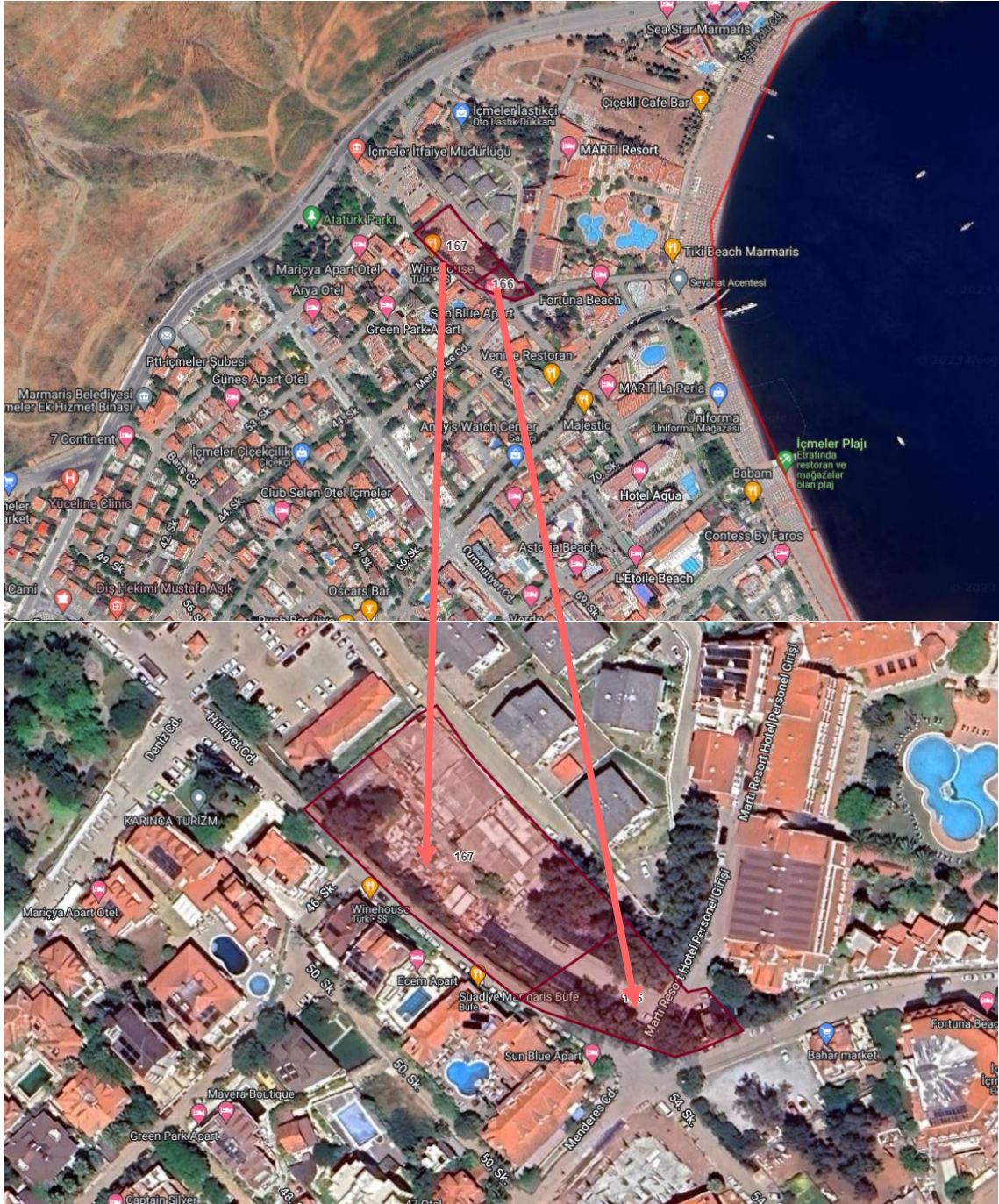
166 ve 167 nolu parseller yer alan söz konusu taşınmazlar da Yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki yapıların Ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki binaların hafif yapı niteliğinde park yeri üniteleri vs yapılar olduğundan, rapora konu taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde mahallen mevcut binalar göz ardı edilmiştir. Bu parseller ile ilgili olarak belediye dosyasında herhangi bir resmi izin ve belge görülemediği. Bu tarz hafif yapılar ruhsatlandırılmadığından Yapı Denetim işlemleri de yoktur.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu her iki taşınmazın da Martı Resort Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan Tesisin otopark alanı olarak kullanılmakta oldukları tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde 166 parsel (1.265 m²) ve 167 parsel (3.650 m²) numaralı her biri "Tarla" nitelikli 2 adet ana taşınmazdır. Muğla'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazların çevresinde konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri ile Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Fortuna Beach, Fantasia Hotel De Luxe, Hotel Aqua, L'Etoil Beach, Martı Resort, La Perla gibi bölgenin önemli Otelleri ile İçmeler Otogarı ve Maliye Bakanlığı Eğitim ve Dinlenme Tesisleri gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur. Ayrıca özel sayfiye evleri ufak otel, kafe ve restoranlar mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yükseklik farkı bulunmamaktadır. İçmeler mahallesidüz bir bölgedir, 250 m doğusu deniz kıyısı olup tam tersi yönde dağlar mevcuttur ve rakım gittikçe artar. Marmaris Merkeze yaklaşık 7,0 km., İçmeler Merkeze yaklaşık 300 m., Dalaman havaalanına ise yaklaşık 120 km mesafededir.

*Taşınmazlar ortalama; **N; 36.8054 ve E; 28.2303** coğografik koordinatlarında konumlandır.*

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerlemeye konu Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 166 parsel numaralarında kayıtlı 1.265,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmazlar, geometrik açıdan L biçiminde olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Güneydoğu yönden Menderes Caddesine yaklaşık 22 metre, güneybatı yönden Hürriyet Caddesine yaklaşık 48 metre yol cepheli taşınmaz kuzeydoğu yönden 152 parsel, kuzeybatı yönden ise rapora konu diğer taşınmaz olan 167 parselle parsel ile sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup; üzerinde Martı Resort Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan Tesisin otopark bölümü mevcuttur.

Değerlemeye konu Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 167 parsel numaralarında kayıtlı 3.650,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan dikdörtgene biçiminde olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Güneybatı yönden Hürriyet Caddesine yaklaşık 84 metre yol cepheli taşınmaz kuzeybatı yönden 911 parsel, güneydoğu yönden ise rapora konu diğer taşınmaz olan 166 parselle parsel ile sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup; üzerinde Martı Resort Tatil Köyü adı ile işletilmekte olan Tesisin personel yemekhanesi, depolama alanları, marangozhanesi ve bakım üniteleri mevcuttur.

5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI
0 ADA –166 PARSEL VE 167 PARSELLER



5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 166 parsel numarasında kayıtlı 1.265,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ve 167 parsel numaralarında kayıtlı 3.650,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmazlar olup üzerlerinde yer alan hafif yapılar ruhsatlandırılmamış basit otopark üniteleridir.

5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

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

5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından

dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değerlendirilmesinde bu yöntemlerden; Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından **UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda 0 ada-166 ve 167 nolu parsellerin değerlendirilmesi için PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

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

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

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

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

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

Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır. Buna göre emsal analiz tablosu altta verilmiştir;

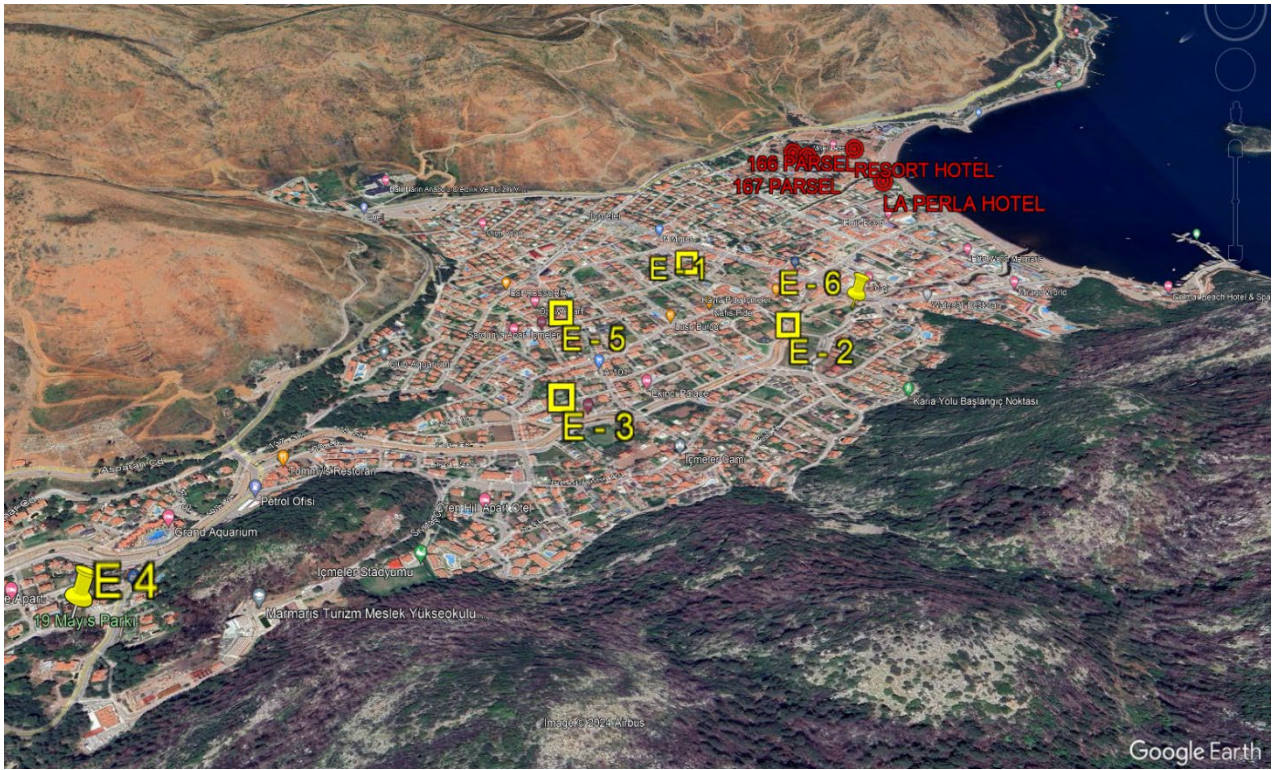
31.03.2024 İÇMELER EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	166	167	
EMSAL 1	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de merkezde konumlu 3.422 m ² Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı boş parsel 90.00.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefîyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	(Birim m ² satış değeri: 26.300 TL/m ²) KARIA EMLAK: 0 (541) 817 2651	Sürüm/Satış Değeri	90.000.000 TL	90.000.000 TL
		Pazarlık Payı	10%	10%	
		Uygun bedel	81.000.000 TL	81.000.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	-20%	-20%	
		Alan Düzeltmesi	-30%	-30%	
		İmar Düzeltmesi	-30%	-30%	
		DOP Düzeltmesi	0%	4%	
		Alanı	3.422 m ²	3.422 m ²	
		Birim değeri TL/m²	42.607 TL/m²	42.607 TL/m²	
		Sapma	-21%	-21%	
EMSAL 2	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de 0 ada-795 parselde konumlu, sahile 550 m mesafede, 615 m ² Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı boş parsel 15.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefîyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	(Birim m ² satış değeri: 25.200 TL/m ²) REALTY WORLD : 0 (507) 830 9898	Sürüm/Satış Değeri	15.500.000 TL	15.500.000 TL
		Pazarlık Payı	10%	10%	
		Uygun bedel	13.950.000 TL	13.950.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	-20%	-20%	
		Alan Düzeltmesi	-30%	-30%	
		İmar Düzeltmesi	-30%	-30%	
		DOP Düzeltmesi	0%	4%	
		Alanı	615 m ²	615 m ²	
		Birim değeri TL/m²	40.829 TL/m²	40.829 TL/m²	
		Sapma	-24%	-24%	

31.03.2024 İÇMELER EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	166	167
EMSAL 3	(Birim m² satış değeri: 28.830 TL/m²) EMLAK SEPETİ: 0 (252) 412 4834 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de konumlu, sahile 1,0 km mesafede, 815 m ² Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı parsel 23.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	23.500.000 TL	23.500.000 TL
		Pazarlık Payı	10%	10%
		Uygun bedel	21.150.000 TL	21.150.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-25%	-25%
		Alan Düzeltmesi	-30%	-30%
		İmar Düzeltmesi	-30%	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%	4%
		Alanı	815 m ²	815 m ²
		Birim değeri TL/m²	48.009 TL/m²	48.009 TL/m²
		<i>Sapma</i>	-11%	-11%
EMSAL 4	(Birim m² satış değeri: 33.080 TL/m²) GOLD PRESTIGE: 0 (532) 355 5507 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede İmmeler mh de 185 ada-7 parselde konumlu, sahile 2,0 km mesafede 665 m ² Arsa vasıflı 15/30 Turizm imarlı boş parsel 22.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	22.000.000 TL	22.000.000 TL
		Pazarlık Payı	10%	10%
		Uygun bedel	19.800.000 TL	19.800.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%	-30%
		Alan Düzeltmesi	-30%	-30%
		İmar Düzeltmesi	-30%	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%	4%
		Alanı	665 m ²	665 m ²
		Birim değeri TL/m²	56.571 TL/m²	56.571 TL/m²
		<i>Sapma</i>	5%	5%
EMSAL 5	(Birim m² satış değeri: 32.500 TL) DART EMLAK: 0 (532) 653 5016 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de konumlu 615 m ² Arsa vasıflı, denize 1,5 km mesafede 20/40 imarlı boş parsel 20.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	20.000.000 TL	20.000.000 TL
		Pazarlık Payı	10%	10%
		Uygun bedel	18.000.000 TL	18.000.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%	-30%
		Alan Düzeltmesi	-30%	-30%
		İmar Düzeltmesi	-20%	-20%
		DOP Düzeltmesi	0%	4%
		Alanı	615 m ²	615 m ²
		Birim değeri TL/m²	52.683 TL/m²	52.683 TL/m²
		<i>Sapma</i>	-2%	-2%
EMSAL 6	(Birim m² satış değeri: 41.500 TL) CÜNEYT BEY: 0 (532) 424 2930 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de 166 ada-6 parselde konumlu 530 m ² Arsa vasıflı 15/30 Konut imarlı boş parsel 22.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	22.000.000 TL	22.000.000 TL
		Pazarlık Payı	10%	10%
		Uygun bedel	19.800.000 TL	19.800.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	-10%	-10%
		İmar Düzeltmesi	-30%	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%	4%
		Alanı	530 m ²	530 m ²
		Birim değeri TL/m²	56.038 TL/m²	56.038 TL/m²
		<i>Sapma</i>	4%	4%
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER (Medyan)			49.000 TL/m²	48.000 TL/m²

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

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genellikle rapor konusu taşınmazlar ile aynı tarzda, arsaların olduğu gözlemlenmiştir ve **arsaların satışa arz değerlerinin 0 ada- 166 ve 167 nolu Parseller için; 25.000 TL/m² ile 41.500 TL/m² birim fiyat aralığında değiştiği** gözlemlenmiştir. Ancak ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Şerefiyelendirme sonucunda **0 ada-166 Parsel için; 49.000-TL/m² ve 167 nolu Parsel için; 49.000 TL/m² birim arsa değeri ile piyasada talep göreceği** tespiti yapılmıştır.

Emsal Haritası (Yeşil Renkli İşaretler Rapor Konusu Taşınmazlar)



Rapor konusu taşınmazın **31.03.2024** tarihindeki **değeri** için, 36 ve 37. Sayfadaki tabloda gösterilen Satılık Arsa Emsal Analizi ile değerlendirme konusu taşınmazlar için birim değer yukarıdaki tabloda hesaplandığı gibi kabul edilmiştir.

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan; İçmeler Mahallesi, Hürriyet Caddesi posta adresli, 0 ada- 166 parsel numarasında kayıtlı 1.265 m² yüzölçümlü, 0 ada- 167 parsel numarasında kayıtlı 3.650 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli gayrimenkullerin yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi tamamlanmıştır. Değerleme çalışmalarında; 0 ada-166 Parsel ve 167 nolu Parsel için; 49.000 TL/m² birim arsa değeri takdir edilmiştir.

6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN 31.03.2024 TARİHİNDEKİ DEĞERİ

0 ADA 166 PARSEL DEĞERİ	49.000 TL/m ²	1.265,00 m ²	61.985.000,00	~ 62.000.000-TL
0 ADA 167 PARSEL DEĞERİ	48.000 TL/m ²	3.650,00 m ²	175.200.000,00	~175.200.000-TL

TOPLAM: ~237.200.000-TL

6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış bölgede yer almaları
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- 167 parselin yol cephesinin olması
- 166 parselin 2 yönden yol cepheli köşe parsel olması
- Yol cephelerinin taşınmazlara getirdiği reklam kabiliyeti,

Olumsuz Faktörler

- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması
- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

Rapor Konusu Taşınmazlar; 0 ada – 166 ve 167 nolu parseller; Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 28.09.2023 Tarihli Resmi İmar Durum Bilgi yazısında rapora konu “TARLA” nitelikli ana taşınmazların;

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 sayılı kanunun 7. Maddesi uyarınca 18.03.2022 tarihinde onaylanan bahse konu taşınmazları da kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Plan Revizyonu kapsamındadır. Turistik Tesis Alanı içinde kalmaktadırlar, Emsal = 0,60 ve Hmax= 12,00 m yapılanma şartlarına sahiptir.**

“Martı Otel İşletmeleri A.Ş.” bünyesinde bulunan, 0 ada- 166 ve 167 nolu parseller İmar koşullarına göre projelendirilmesinin en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

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

Rapora konu taşınmazların değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirilmesine esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece “PAZAR DEĞERİ” YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

0 ada – 166 ve 167 nolu parseller üzerinde otopark üniteleri, sandık- koli muhafaza kulübesi gibi derme çatma hafif yapılar mevcut olup yapı ruhsatı alınmamıştır.

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

0 ADA – 166 VE 167 NOLU PARSELLER İÇİN;

Yürürlükte olan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ hükümlerine göre GYO'ları kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için halihazırda portföylerinde varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir (Md.30), Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir (Md.22-c). Ayrıca, Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (Md.22-b)

Bu bağlamda, değerlendirme Konusu taşınmazlar Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada- 166 ve 167 parsel numaralarında kayıtlı "Tarla" nitelikli taşınmazların tapu kayıtları üzerinde çeşitli firmalar adına muhtelif miktarlarda İcrai Haciz, İhtiyati Haciz ve Kamu Haczi gibi muhtelif şerhler bulunmaktadır.

0 Ada- 166 Parselde yer alan "Kamu Haczi" şerhleri; 29.03.2024 tarihli Tapu Kayıtlarında dört ayrı "Kamu Haczi" şerhleri olduğu görülmüştür.

Serh	Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/02/2009 tarih 2009/862 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 83.598,95 TL (Alacaklı : muğlla sosyal güv. il müd.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-02-2009 11:37 - 2348
Serh	Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2009 tarih 8981527 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 900.000 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 20-07-2009 15:18 - 8100

Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 17/09/2012 tarih 38700 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : OTL (Alacaklı:0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 02-10-2012 10:40 - 7182
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594

26.09.2023 tarihli Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2 Pafta, 0 Ada, 166 parsel numarasında kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmazın Tapu devrine ilişkin aşağıda belirtilen iki adet "Kamu Hacizleri" mevcut olması, taşınmazın alım- satımına ve devrine engel teşkil etmektedir.

0 Ada- 167 Parselde yer alan "Kamu Haczi" şerhleri; 29.03.2024 tarihli Tapu Kayıtlarında iki ayrı "Kamu Haczi" şerhleri olduğu görülmüştür.

Serh	Kamu Haczi : MARMARİS SOSYAL GÜVENLİK MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2013 tarih 2611120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1678795.47 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-02-2013 11:38 - 1357
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594

29.06.2024 tarihli Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2 Pafta, 0 Ada, 167 parsel numarasında kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmazın Tapu devrine ilişkin aşağıda belirtilen iki adet "Kamu Hacizleri" mevcut olması, taşınmazın alım- satımına ve devrine engel teşkil etmektedir.

0 ada- 166 ve 167 parsel numaralarında kayıtlı "Tarla" nitelikli taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üstte belirtilen, üzerindeki şerhlerden (Kamu Haczi Şerhleri) devir öncesinde arındırılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının

önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

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

Bu tanıma istinaden 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

0 ada- 166 ve 167 parsel numaralarında kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazlarsa formunda olup Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmemiştir.

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

Rapora konu, İçmeler Mahallesi, 0 ada- 166 ve 167 parsel numaralarında kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazlar üzerinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır ancak taşınmazlara ait imar ve yapılanma şartları ile inşaatı henüz yapılmamıştır ve herhangi bir farklı proje söz konusu değildir, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu da mevcut değildir.

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

Rapora konu, İçmeler Mahallesi, 0 ada- 166 ve 167 parsel numaralarında kayıtlı “Tarla” nitelikli taşınmazlar üzerinde, iktisaplarından 5 yılın üzerinde zaman geçmesine rağmen ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlara ait imar ve yapılanma şartları ile inşaatı henüz yapı yapılmamıştır ancak bu iki parsel de Resort Otelin Otoparkı olarak kullanılmaktadırlar.

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

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

BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece "PAZAR DEĞERİ" YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

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

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu İçmeler Mahallesi, 0 ada- 166 ve 167 parsel numaralı taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın "31.03.2024" tarihindeki pazar değeri;

TAŞINMAZ	HİSSESİ	DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	DEĞERİ (%10 KDV DAHİL) TL
0 ADA/166 ve 167 PARSELLER TOPLAM	1/1	237.200.000-TL	260.920.000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; İkiYüzOtuzYediMilyonikiYüzBinTürk Lirası'dır.)

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

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

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

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

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 62 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

Osman N. ULUÖZYURT

Hayrettin Eldemir

Senem DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No: 402434

* BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR*

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)

0 ADA-166 PARSEL TAPU

İli	MUĞLA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	İÇMELER						
Sokağı							
Mevkidi	KUMLUÖRENCİK						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0.00			166	ha	m ²	dm ²	
					1.265,00	m ²	
Niteliği	TARLA						
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 15066468						
Edinme Sebebi	TANIMAMI MARMARİS MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKKE MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üzvan Değişikliği işlemlerinden.						
Sahibi	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tare						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
	1489	2	166		09/02/2009	Cilt No.	
Sahife no.	Siciline uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						MÖ: *Mülkiyet için *Ticari Kanunla Mürtevelidir.	
Sayı Matruccilik, Ankara - 2007							
Dünya Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
Stok No 129							

0 ADA-167 PARSEL TAPU

İl	MUĞLA	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	KEMELER					
Sokağı						
Mevkii	KUMLUÖRENCİK					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
6,00	2			167	ha	m ²
					1.650,00	m ²
Niteliği	TARLA					
Sınıfı	Planlıdır					
	Zemin Sistemi No : 15066489					
Edinme Sebebi	TANIRI MARMARİS MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üstün Değişikliği ile.					
Sahibi	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tanı					
Cilt No.	Yeniye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Cilt No.
	1489	2	167		09/02/2009	
Sahife no.	<p>Sicil No: 15066489</p> <p>Marmaris Ticaret Sicil Müdürlüğü</p> <p>15066489</p> 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Sicil No: 129						

0 ADA-166 PARSEL TAKYİDAT

BU BELGE TOPLAM 9 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-20:13



Kaydı Oluşturan: NURULLAH EMRE NARİN (MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ MARMARIS ŞUBESİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/166
Taşınmaz Kimlik No:	15066468	AT Yüzölçümü(m2):	1265.00
İl/İlçe:	MUĞLA/MARMARIS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Marmaris	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇMELER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KUMLUÖRENCİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/166	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
84421394	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1265.00	1265.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 09-02-2009 1489	-

1 / 9

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL. MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/02/2009 tarih 2009/862 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 83.598,95 TL (Alacaklı : muğla sosyal güv. il müd.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 27-02-2009 11:37 - 2348	
Serh	Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL. MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2009 tarih 8981527 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 900.000 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 20-07-2009 15:18 - 8100	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 17/09/2012 tarih 38700 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 02-10-2012 10:40 - 7182	
Serh	İcrai Haciz : ADANA 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve tem.mad.san tic ve paz. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-02-2017 13:24 - 1937	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 03-05-2017 13:55 - 3928	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Marmaris - 11-09-2018 13:12 -	

2 / 9

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	ANONİM ŞİRKETİ VKN		7757	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 17-09-2018 16:19 - 7987	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 22-10-2018 09:52 - 9187	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 22-10-2018 10:05 - 9190	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 23-10-2018 10:07 - 9238	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-11-2018 13:33 - 10387	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19. İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-01-2019 16:29 - 252	

3 / 9

	lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9. İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-03-2019 14:48 - 2612	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 20-06-2019 10:22 - 5054	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 21-01-2020 13:13 - 853	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 24-01-2020 09:49 - 975	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-02-2020 11:10 - 1859	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 02-03-2020 15:56 - 2868	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Marmaris - 24-09-2020 15:46 -	

4 / 9

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		9180
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-04-2021 09:33 - 4689
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00 TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 19-04-2021 10:35 - 5011
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 21-05-2021 13:59 - 5943
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 26/05/2021 tarih 2018/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7104.33 TL bedel ile Alacaklı : Ersin Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 27-05-2021 21:29 - 6184
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphon Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tic.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 23-06-2021 16:00 - 7340
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Marmaris - 11-07-2021 21:20 -

5 / 9

	Yazısı sayılı yazıları ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		8137
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphon Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tic.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-08-2021 10:29 - 9645
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftçi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 13-12-2021 09:36 - 15094
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-01-2022 13:30 - 419
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 08-06-2022 17:52 - 8142
Serh	Kamu Haciz : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Marmaris - 20-02-2023 17:26 -

6 / 9

	Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		2694	
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazım Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 27-07-2023 14:12 - 10686	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 31-07-2023 12:35 - 10826	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 13-11-2023 08:56 - 15820	
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7820983) MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6230011881	Marmaris - 13-11-2023 09:52 - 15828	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 14-11-2023 17:21 - 15949	
Serh	İhtiyati Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi	MARTI OTEL		Marmaris -	

7 / 9

	nin 22/11/2023 tarih 2023/253984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 80484.28 TL . (Alacaklı : Çiloğulları Gıda Ve Sanayi Ticaret Limited Şirketi)	İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		23-11-2023 11:33 - 16391	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 01-03-2024 17:00 - 2903	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 09:41 - 2911	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 09:42 - 2913	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 10:33 - 2922	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2924	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131691.55 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çoban lehine	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 11:29 - 2930	

8 / 9

haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3979 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 128263.55 TL bedel ile Alacaklı : Seda Elden lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 11:30 - 2931
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 19. İcra Dairesi nin 07/03/2024 tarih 2018/34570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1035043.83 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 07-03-2024 14:32 - 3173
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 12/03/2024 tarih 2024/728 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 868.75 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-03-2024 11:23 - 3345

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sEBZimztM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9 / 9

0 ADA-167 PARSEL TAKYİDAT

BU BELGE TOPLAM 9 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-20:14



Kayıt Oluşturan: NURULLAH EMRE NARİN (MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ MARMARİS ŞUBESİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parset:	0/167
Taşınmaz Kimlik No:	15066469	AT Yüzölçüm(m2):	3650.00
İl/İlçe:	MUĞLA/MARMARİS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Marmaris	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İÇMELER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KUMLUÖRENCİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/167	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
84421399	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3650.00	3650.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 09-02-2009 1489	-

1 / 9

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : MARMARİS SOSYAL GÜVENLİK MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2013 tarih 2611120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1678795.47 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-02-2013 11:38 - 1357	
Serh	İcrai Haciz : ADANA 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve tem.mad.san tic ve paz. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-02-2017 13:24 - 1937	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 03-05-2017 10:55 - 3928	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-09-2018 13:12 - 7757	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 17-09-2018 16:19 - 7987	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ	MARTI OTEL		Marmaris -	

2 / 9

	nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.	İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		22-10-2018 09:52 - 9187	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 22-10-2018 10:05 - 9190	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 23-10-2018 10:07 - 9238	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-11-2018 13:33 - 10387	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19. İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-01-2019 16:29 - 252	
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9. İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-03-2019 14:48 - 2612	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM		Marmaris - 20-06-2019 10:22 - 5054	

3 / 9

	bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN		
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 21-01-2020 13:13 - 853
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 24-01-2020 09:49 - 975
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-02-2020 11:10 - 1859
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 02-03-2020 15:56 - 2868
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 24-09-2020 15:46 - 9180
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-04-2021 09:33 - 4689

4 / 9

Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 6808513.00 TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 19-04-2021 10:35 - 5011
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 21-05-2021 13:59 - 5943
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 26/05/2021 tarih 2018/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 7104.33 TL bedel ile Alacaklı : Ersin Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 27-05-2021 21:29 - 6184
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tic.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 23-06-2021 16:00 - 7340
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-07-2021 21:20 - 8137
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tic.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-08-2021 10:29 - 9645

5 / 9

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftçi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-12-2021 09:36 - 15094
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-01-2022 13:30 - 419
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 08-06-2022 17:52 - 8142
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 20-02-2023 17:26 - 2694
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazım Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-07-2023 14:12 - 10686
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı	MARTI OTEL İŞLETMELERİ	Marmaris - 31-07-2023 12:35 -

6 / 9

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN	10826
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-11-2023 08:56 - 15820
Serh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7820983) MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6230011881
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 14-11-2023 17:21 - 15949
Serh	İhtiyati Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 22/11/2023 tarih 2023/253384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 80484.28 TL . (Alacaklı : Çiloğulları Gıda Ve Sanayi Ticaret Limited Şirketi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-11-2023 11:33 - 16391
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 01-03-2024 11:00 - 2903
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz	MARTI OTEL İŞLETMELERİ	Marmaris - 04-03-2024 09:41 -

7 / 9

	Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN	2911	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 09:42 - 2913	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 10:33 - 2922	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2924	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131691.55 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 11:29 - 2930	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3979 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 128263.55 TL bedel ile Alacaklı : Seda Elden lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 11:30 - 2931	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 19. İcra Dairesi nin 07/03/2024 tarih 2018/34570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1035043.83 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 07-03-2024 14:32 - 3173	

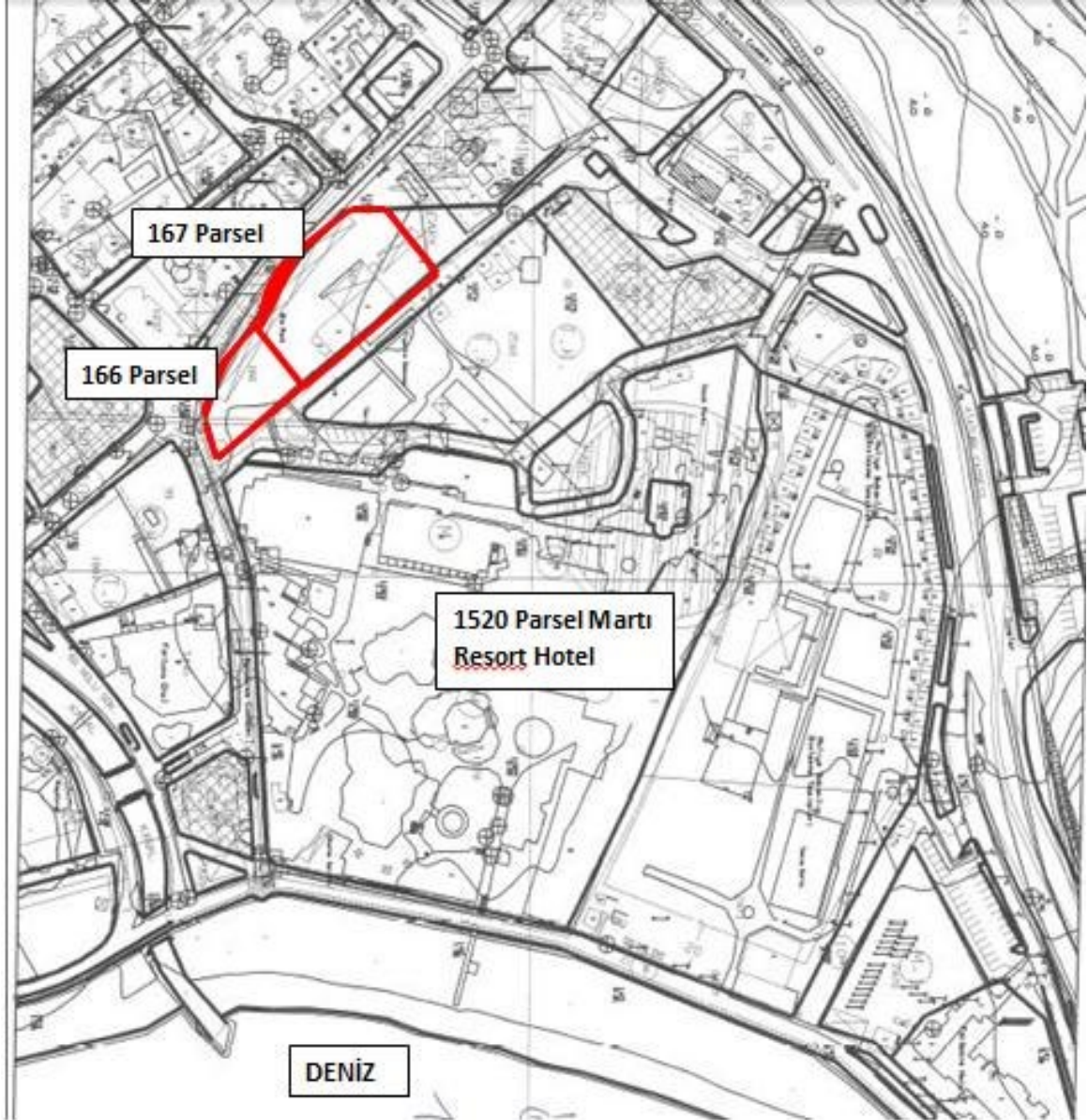
8 / 9

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hzho1GdZz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9 / 9

İMAR KROKİSİ



LİSANSLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401145

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Osman Nuri ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Ejecim Kuruluşu

Tarih : 01.08.2013 No : 402434

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Senem DOĞAN

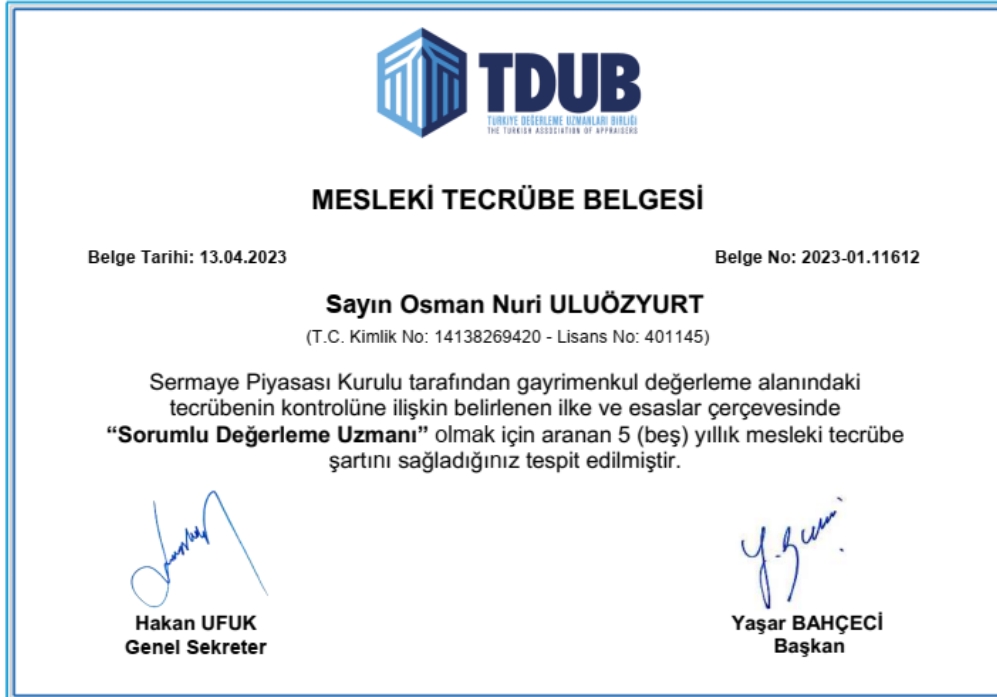
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TECRÜBE BELGELERİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.03.2020

Belge No: 2019-01.3139

Sayın Senem DOĞAN

(T.C. Kimlik No: 12820759600 - Lisans No: 402434)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

Belge No: 2019-01.3691

Sayın Hayrettin ELDEMİR

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

SPK YETKİLENDİRME YAZISI



T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-415.01-8595
Konu :Yetkilendirme Hk.

09.07.2021

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
Yakuplu mahallesi Hürriyet Bulvarı no:1 SkyportResidence daire:205
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi : 25.11.2020 tarihli ve 2 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 08.07.2021 tarih ve 36/1084 sayılı kararıyla;

A) Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,
B) Şirketinizin esas sözleşmesine, "a) Kuruluş bünyesinde sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. b) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Esas sözleşme değişikliklerinin tescilini müteakip gerekli bilgi ve belgeler Kurula bildirilir." ifadesinin eklenmesi hususunda Kuruluşunuzun bilgilendirilmesine,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi,

c) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin keyfiyeti izleyen 10 iş günü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 18FA7413-BD56-42BE-B681-3C7136171C0F

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.natkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Durağanlar Bulvarı (Ekiyalar Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,
Tel: (312) 2920990, Faks: (312) 2920900,
İstanbul Temsil Ofisi: Harbiye Mah. Akmer Ocağı Cad. No 6 Sürer Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL 1/2
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00
e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>
Kep Adresi: spk@ta01.kep.tr

Büğü için: Abdullah AYTEKİN

Başkanın

Telefon No: (312) 292 8563



...isinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması,

ç) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 ve 30432 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2018/11597 Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi,

d) 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı Kural Kararı (24.09.2020 tarih ve 2020/59 no'lu Bültenimizde de yayımlanmıştır) uyarınca, Kurulumuzun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) hükümleri kapsamında UVAP-GDKS ("Uzaktan Veri Alım Platformu - Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi") aracılığı ile işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurulumuza elektronik ortamda bildirim yapılması (UVAP-GDKS'ne <https://spkuvap.spk.gov.tr> internet adresinden erişim sağlanabilecek olup, uygulamaya ilişkin kullanıcı kılavuzu da aynı adresten temin edilebilecektir) ve Kurulumuz tarafından yapılacak yeni bir bildirimde kadar yazılı ortamda da Tebliğ yükümlülüklerinin yerine getirilerek bildirimlerin yapılması,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 18FA7413-BD56-42BE-B681-3C7136171C0F

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-cbys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dündüçsazı Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,
İstanbul Temsilatlığı: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Sıziçi Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL 2/2
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00
e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>
Kep Adresi: spk@h01.kap.tr

Bilgi için: Abdullah AYTEKİN
Başuzman
Telefon No: (312) 292 8563

