

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MUĞLA - BODRUM - TORBA

199 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN

2 ADET “ MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ

VE 1 ADET HİZMET BİNASI

2021-ÖZEL-663

31.12.2021

aden[®]
D e ğ e r l e m e

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 19 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 21 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 21 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 21 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 22 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 22 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 22 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 25 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 25 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 25 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 28 -
7. SONUÇ	- 30 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 30 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 30 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 30 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 30 -
8. RAPOR EKLERİ	- 32 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 32 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 39 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 43 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 60 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 61 -

8.6. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 62 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 63 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 66 -

UYGUNLUK BEYANI

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

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2021 A/366
Değerleme Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-663
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi, 199 Ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan Zemin + 1.Normal Kat 1 ve 6 bağımsız bölüm numaralı Müstakil Apart Otel Ünitesi ile 20 bağımsız bölüm numaralı Hizmet Binası nitelikli bağımsız bölümlerin 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: 08.07.2021 tarih ve A154 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşme içeriğinde talep edilen halka arz çalışmaları kapsamında 31.12.2021 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce 30.06.2021 tarihli, 2021-ÖZEL-283 numaralı rapor ile 30.09.2021 tarihli, 2021-ÖZEL-626 numaralı rapor hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 24.684.000-TL YirmiDörtMilyonAltıYüzSeksenDörtBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 1.848.573-USD BirMilyonSekizYüzKırkSekizBinBeşYüzYetmişÜç-AmerikanDoları
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Dahil	: 29.127.120-TL YirmiDokuzMilyonYüzYirmiYediBinYüzYirmi-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) KDV Dahil	: 2.181.317-USD İkiMilyonYüzSeksenBirBinÜçYüzOnYedi-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mah., Kızılay Sokak, No:39, Kat:1 Bayrampaşa/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Denetleyen (S.D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

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

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

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Bankası'nın 31.12.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 15.1139 TL, USD alış kuru 13.3530 TL olarak kabul edilmiştir

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

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

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

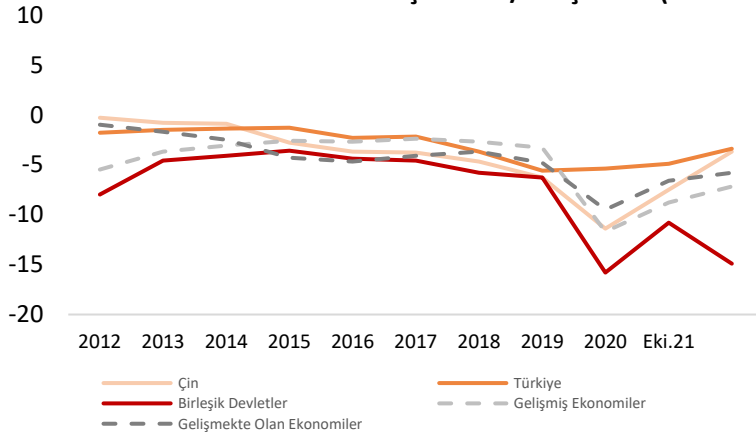
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

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

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

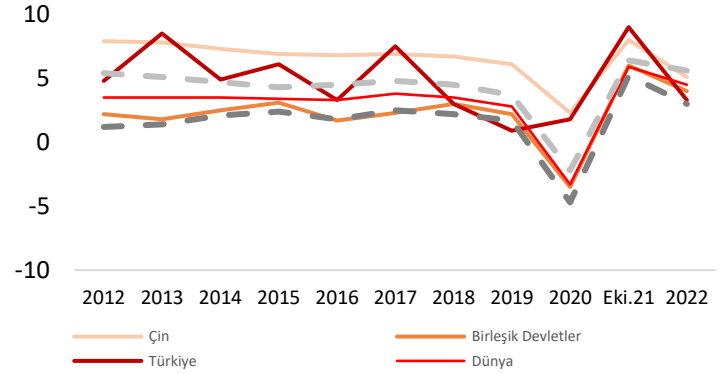
Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



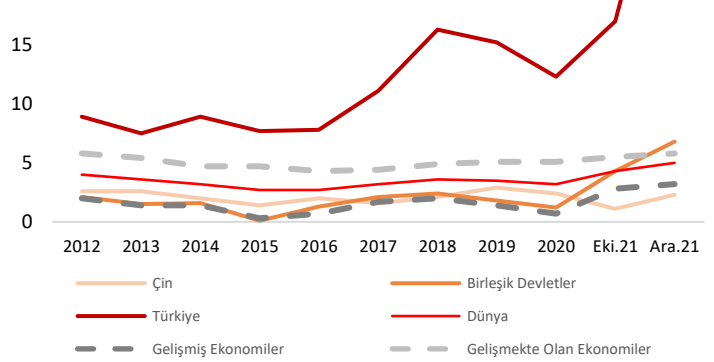
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



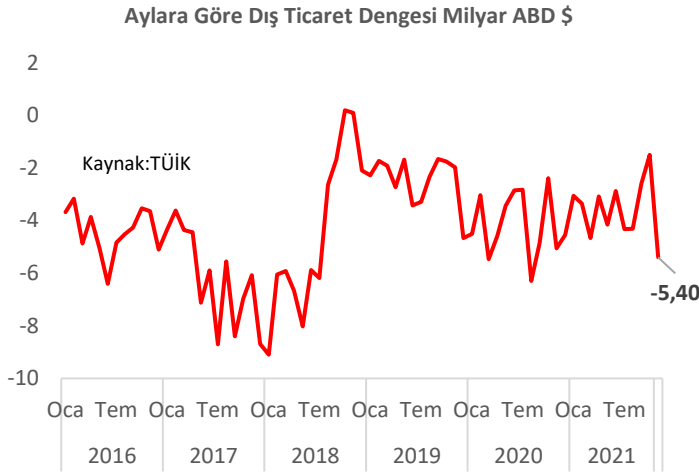
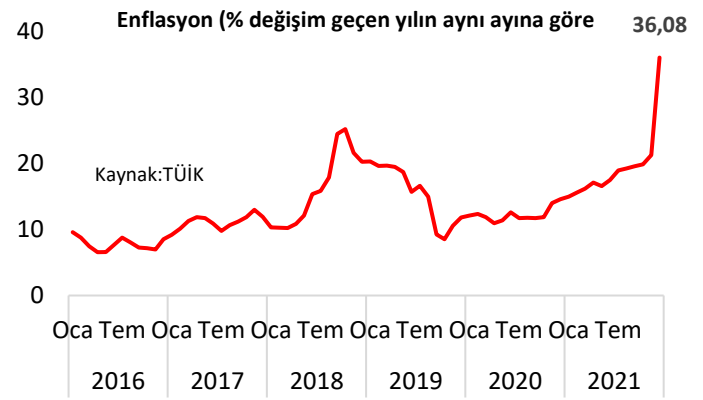
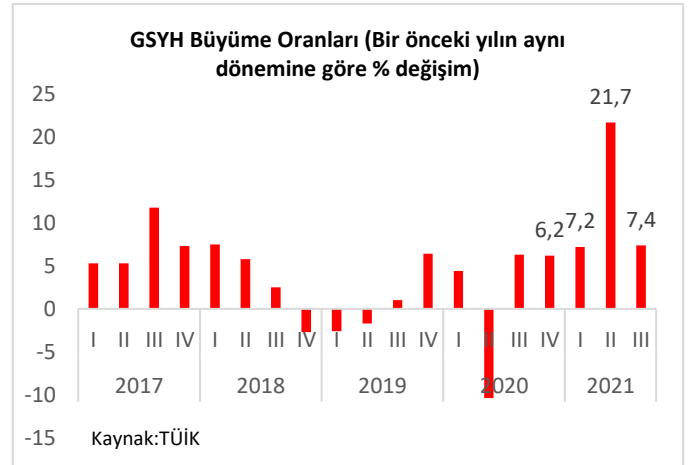
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibarı ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

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

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



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

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

³ TÜİK, TCMB

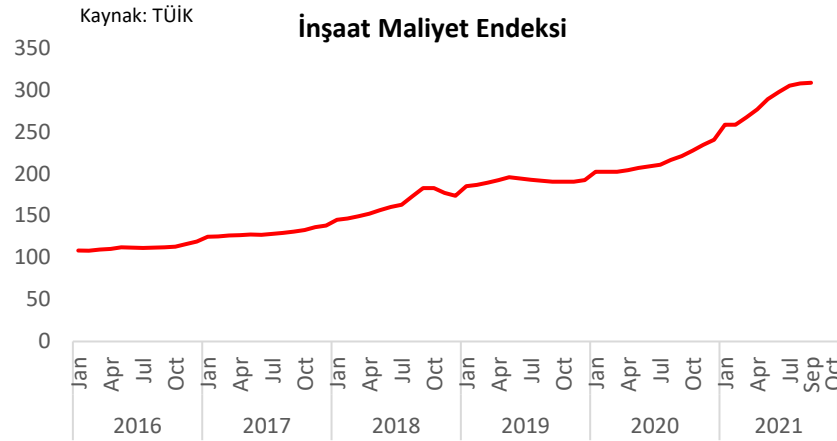
3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

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

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



işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	20 Adet 2 Katlı Kargir Bin
İlçesi	Bodrum	Yüzölçümü	12.345,55 m ²
Mahallesi	Torba	Tapu Tarihi	21.07.2014
Ada	199	Yevmiye No	14386
Parsel	1	Cilt No	12
B.B. Niteliği	Müstakil Apart Otel Ünitesi	Sayfa No	1139
Arsa Payı	58/1112	Blok/Kat/B.B. No	-/Z+1/1
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	37.081000, 27.463200		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	20 Adet 2 Katlı Kargir Bin
İlçesi	Bodrum	Yüzölçümü	12.345,55 m ²
Mahallesi	Torba	Tapu Tarihi	21.07.2014
Ada	199	Yevmiye No	14386
Parsel	1	Cilt No	12
B.B. Niteliği	Müstakil Apart Otel Ünitesi	Sayfa No	1144
Arsa Payı	58/1112	Blok/Kat/B.B. No	-/Z+1/6
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	37.080300, 27.463000		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	20 Adet 2 Katlı Kargir Bin
İlçesi	Bodrum	Yüzölçümü	12.345,55 m ²
Mahallesi	Torba	Tapu Tarihi	21.07.2014
Ada	199	Yevmiye No	14386
Parsel	1	Cilt No	12
B.B. Niteliği	Hizmet Binası	Sayfa No	1158
Arsa Payı	16/1112	Blok/Kat/B.B. No	-/Z+1/20
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/2) ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/2)		
Koordinat	37.081000, 27.463700		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
199/1	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel topografik açıdan düz, geometrik olarak çok kenarlı amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde toplam 20 adet 2 katlı bina yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatların detayları aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	199/1
İnceleme Tarih ve Saati	01.09.2021- 16:50
Beyan Bölümü	-Toplum yararına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. Konut amaçlı kullanılamaz. (Tarih: 10/09/1998- Yevmiye:5390) *** -Yönetim Planı: 19/06/2007(Tarih: 21/06/2007- Yevmiye:8566) -Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (T: 31/01/2011- Y:1651) -Konusu: Turizm Tesisidir, Başka Amaçla Kullanılamaz.*** (T: 04/02/2011- Y:2073) -Yönetim Planı Değişikliği: 22.11.2016 (T:06/12/2016-Y:25493)
Rehinler Bölümü	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1.derece, 2.400.000 TL tutarında ipotek. (Tarih:20.12.2005 – Yevmiye:16159)

***Açıklama: Bu beyanın kaynağı bu tip taşınmazlar için 28/03/2013 tarihinde yayımlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 29 Ocak 2013 tarihinde tapu müdürlüklerine gönderilen 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz" hükmüdür. Bu hüküm taşınmazlar gibi Turizm Alanı imarlı parsel üzerinde Tatil Evi, Apart Otel ünitesi vb. isimler altında konut yapılaşmalarının önünün alınması amacı ile konulmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde herhangi bir satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, ilgili müdürlükten temin edilen resmi imar yazısına göre; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 199 ada 1 numaralı parsel, önceden Kızılağaç Mahallesi 3070 parsel iken Kadastro'nun 22/A uygulaması sonucu Torba Mahallesi 199 ada 1 parsel olarak değişmiştir. Parsel Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 25.03.2020 tarih 2020/6-6 sayılı kararı doğrultusunda 26343 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca onaylanan, Torba 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Torba Mahallesi Revizyon ve Uygulama İmar Planında kısmen E:0,30 yoğunluklu Turizm Tesis Alanı, kısmen imar yolunda kalmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Bodrum Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

KAT İRTİFAKİ MİMARİ PROJESİ		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
27.03.2007	322/7	3992,87
TADİLAT MİMARİ PROJESİ		
07.06.2010	2010/49	3992,87

YAPI RUHSATI						YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					
VERİLİŞ AMACI	BB	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)	BİNA ADI	BB	TARİH	NO	ALAN (m²)	
TADİLAT	1	TATİL EVİ	07.06.2010	2010/49	193,12	TATİL EVİ	1	19/10/2010	2010/67	193,12	
TADİLAT	6	TATİL EVİ	07.06.2010	2010/49	193,12	TATİL EVİ	6	19/10/2010	2010/67	193,12	
TADİLAT	20	TATİL EVİ	07.06.2010	2010/49	52	TATİL EVİ	20	19/10/2010	2010/67	52	
				TOPLAM	483,24					TOPLAM	483,24

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen 3 adet kat mülkiyetli bağımsız bölüm taşınmaz olduğundan farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Ana taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Torba Mahallesi 199 ada 1 parsel numaralı 12.345,55 m² yüz ölçümlü `20 adet 2 Katlı Kargir Bina` nitelikli taşınmazdır. Parsel çok kenarlı bir amorf şekline ve düz bir arazi yapısına sahip olup denize 60-70 metre mesafededir. Denize sıfır konumlu 198 ada 2 parseldeki restoran ve plaj bu sitenin sosyal tesisi olarak kullanılmaktadır.

Mimari projesine göre parsel üzerine ayrıık nizamli, betonarme karkas yapı tarzında, 4-A yapı sınıfında, zemin + 1. normal katlı olarak inşa edilmiş toplam 20 adet blok bulunmaktadır. Bu blokların her biri başlı başına bir bağımsız bölüm olarak A Tipi, B Tipi, C Tipi ve hizmet birim binası olarak 4 farklı tipte projelendirilmişlerdir. Bu bakımdan ana taşınmaz, 19 adet Müstakil Apart Otel Ünitesi ve 1 adet Hizmet Birim Binası olmak üzere toplam 20 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Ana taşınmaz içerisindeki bağımsız bölümler her ne kadar müstakil apart otel ünitesi niteliğinde olsa da mevcut durumda hizmet binası, yönetim binası olarak, diğer bağımsız bölümler ise dubleks villalar şeklinde düzenlenmiş ve sahipleri tarafından yazlık konut olarak kullanılmaktadır.

Site çevresi örgü tel duvarlar ile çevrilidir. Site girişinde 24 saat görevli bulunan bir bekçi kulübesi ve otomatik demir sürgülü otopark kapısı bulunmaktadır. Bu kapıdan girişte hemen sol tarafta büyük bir açık otopark mevcuttur. Araç yolları ve otopark tabanı parke kilit taşı döşelidir. Geriye kalan bahçe alanları komple çim kaplı ve peyzaj düzenlemelidir. Sitede 2 ayrı aşık yüzme havuzu mevcuttur. Villaların dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile boyalıdır. Her villanın bahçesi yüksek ağaçlar ile birbirlerinden ayrılmıştır. Site 198 ada 2 parseldeki restoran ve hemen önündeki plajdan ve iskeleden faydalanmaktadır. Çağdaş Torba Villaları sitesi yüksek gelir guruplarına hitap eden bir sitedir.

Değerleme konusu taşınmazların konum tespiti Bodrum Tapu Müdürlüğünde incelenen 27.03.2007 tarih onaylı kat irtifakı esas mimari projeye göre yapılmıştır. Buna göre parselin kuzey cephesinde yer alan 3 adet bloktan ortada konumlu olan 1 no.lu bağımsız bölüm, en sağdaki 20 no.lu bağımsız bölüm ile parselin orta kısmında yer alan 2 adet bloktan doğu cephede yer alan 6 no.lu bağımsız bölümdür.

Bağımsız bölümlerin oturma alanı, kat alanları ve iç bölüm tertibinin kontrolü için Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen 07.06.2010 tarih onaylı tadilat mimari projesi esas alınmıştır. Bu projeye göre 1 ve 6 no.lu bağımsız bölümlerin ikisi de tek tip olarak B tipi blok projesine sahiptir. Tadilat projesindeki B tipi bloklar zemin + 1 normal katlı olup zemin katta; salon, mutfak, wc, teras hacimlerinden, 1. katta ise 3 adet yatak odası ve 2 adet banyo-wc hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazların her biri; zemin katta 97 m², 1. katta 97 m²

olmak üzere toplam brüt 194 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca zemin katlarında yaklaşık 21 m² tamamen toprağa oturan bir bahçe terası mevcuttur.

Yerinde yapılan incelemede blokların her ikisinin de 07.06.2010 tarih onaylı tadilat projelerine konum ve alan olarak uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Blokların projelerine aykırı olarak sadece zemin kattaki bahçe terasının aynısının üst katta da balkon olarak inşa edilmesidir. Villaların iç bölüm tertibinin aynı olduğu, işçilik ve malzeme kalitesinin yüksek olduğu görülmüştür. Villaların giriş kapısı çelik kapı, iç kapılar lake kapı, pencereler çift camlı alüminyum doğramadır. İç mekânda taban döşemeleri odalarda parke, diğer mahallerde traverten taşı olup iç duvarlar saten boyadır. Mutfak tezgâh mermer, mutfak dolapları ise MDF gövdeli lake kapaklı hazır mutfak mobilyasıdır. Banyo ve WC ler komple traverten taşı döşeli olup, Hilton lavabo mobilyaları ve duş kabinleri mevcuttur. Isıtma sistemi klima ve VRF dir.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen 07.06.2010 tarih onaylı tadilat mimari projeye göre göre 20 no.lu bağımsız bölüm Hizmet Birimi tipi blok projesine sahiptir.

Mimari projeye göre zemin katı 26 m² kapalı alan ve 18 m² teras alanından, 1. Normal katı da 26 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Zemin katta salon, yatak odası ve bir banyo, üst katta 2 yatak odası ve 1 banyo bölümleri bulunmaktadır.

Taşınmazın giriş kapısı çelik, iç kapıları Amerikan panel, dış pencere doğramaları çift camlı PVC doğramadır. Tabanlar seramik ve parke kaplıdır. Duvarlar saten boyalıdır. Banyolarda taban ve duvarlar tavana kadar seramik döşelidir. Mutfak tezgâh mermer, mutfak dolapları ise MDF gövdeli lake kapaklı hazır mutfak mobilyasıdır.

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

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait diğer bilgi ve belgeler Bağcılar Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Torba Mahallesi, Hoşgörü Sokak, Çağdaş Torba Villaları, No:4/1, 4/6 ve 4/20 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Bodrum-Milas karayolu üzerinde Bodrum İlçe Merkezi girişine gelinmeden varılan Torba kavşağına gelindiğinde sola, Rıza Anter Caddesine dönülür. Yaklaşık 500 m ilerledikten sonra sağa, Atatürk Caddesine girilir. Yaklaşık 500 m ilerledikten sonra sağa İsmet İnönü Caddesine devam edilir. Yaklaşık 1 km. sonra yolun sağında görülecek olan Çağdaş Torba Villaları Sitesine ulaşılır.

Çağdaş Torba Villaları, denize 50 m mesafede konumda olup yakın çevresinde, Voyage Otel ve Grand Yazıcı Otel gibi 5 yıldızlı büyük otellerin yanı sıra çok sayıda pansiyon, butik otel ve lüks konut siteleri ve müstakil villalar bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge genellikle üst düzey gelir grubuna sahip kişilerce tercih edilmekte olup doluluk oranı %95 dolaylarındadır. Mahalle genelinde imarlı boş arsa arzı neredeyse yok denecek kadar azdır.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

- **Yasal Durum Değeri:** Taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli bulunan izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu tutulan yasal gereklilikleri, imar mevzuatına (ruhsat, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, yapıya ait ruhsat ve eklerinde belirtilen brüt kullanım alanı ve niteliği ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir. Yasal durum değerinin temeli UDS’de ifade edilen “Piyasa Değeri” tanımına dayanmaktadır.
- **Mevcut Durum Değeri:** Taşınmazların mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olmadığı, yasal gerekliliklerin yerine getirilip getirilmemesi dikkate alınmaksızın mahallindeki kullanımı ve fiziksel özellikleri ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Yazlık Konut” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Tipi	Daire Tipi	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Aynı sitede, 260 m ² alana sahip olduğu beyan edilen 4+1 villa 12.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatın 10.000.000 TL olacağı öngörülmektedir.	Villa	4+1	193	12.000.000	62.176	11.400.000	59.067
2	Aynı sitede, 250 m ² alana sahip olduğu beyan edilen 3+1 villa 11.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatın 10.000.000 TL olacağı öngörülmektedir.	Villa	3+1	193	11.000.000	56.995	10.450.000	54.145
3	Aynı bölgede, 125 m ² alana sahip olduğu beyan edilen 2+1 müstakil havuzlu villa 6.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatın 5.500.000 TL olacağı öngörülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar konum ve fiziki özellikleri gereği yüksek şerefeliyedir. Emsal taşınmazın ise alanı küçüktür. Bu sebeple şerfiye düzeltmesi yapılmamıştır.	Villa	2+1	125	6.000.000	48.000	5.700.000	45.600
4	Aynı bölgede, 1.200 m ² arsa içinde yer alan 750 m ² alana sahip olduğu beyan edilen, müstemilatlı ve müstakil havuzlu müstakil villa 38.900.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlıklı fiyatın 35.000.000 TL olacağı öngörülmektedir.	Villa	6+1	750	38.900.000	51.867	36.955.000	49.273

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	59.067	54.145	45.600	49.273
Konum Şerfiyesi (%)	5%	5%	0%	0%
Site Şerfiyesi(%)	0%	0%	15%	15%
Şerfiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	62.021	56.852	52.440	56.664
Şerfiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	57.000			

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. 1, 2 ve 3 no.lu emsal no.lu taşınmazlar aynı site içerisinde yer almakta, aynı inşaat kalitesine ve iç mekan özelliklerine sahiptir.

B.B.NO-1	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	193,12	193,12
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	57.000	57.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	11.007.840	11.007.840
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.008.000	11.008.000

B.B.NO-6	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	193,12	193,12
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	57.000	57.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	11.007.840	11.007.840
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.008.000	11.008.000

B.B.NO-20	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	52	52
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	51.300	51.300
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.667.600	2.667.600
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.668.000	2.668.000

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yasal ve mevcut alanlarına göre satış birim m² değerlerinin **31.12.2021 tarihi itibarıyla 57.000 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri toplam **31.12.2021 tarihi itibarıyla 24.684.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

- Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanmış emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde de bulunulmuştur.

- Nakit Akımları Analizi**

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

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Bahsi geçen tabloda yer alan emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan farklı özelliklere sahip emsallerdir. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

B.B.NO-1	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	193,12	193,12
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.008.000	11.008.000

B.B.NO-6	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	193,12	193,12
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.008.000	11.008.000

B.B.NO-20	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	52	52
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.668.000	2.668.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin turizm kullanımının yoğun olması, + Kendi plajı ve iskelesi olan özel bir taşınmaz olması	– Sadece Yaz sezonunda ticari faaliyet yoğunluğu olan bir bölgede yer alıyor olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgenin nitelikli konut ve otellerin yer aldığı özel bir bölge olması,	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanının yeterli olması, ulaşım bağlantılarına yakın olması, tercih edilen bir konumda olması ve iskân belgesine sahip olması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Toplam Pazar Değeri			
Değerleme Tarihi:	31.12.2021		
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro = 15.1139 TL, 1 USD = 13.3530 TL'dir.		
ÖZET TABLO		TL	USD
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		24.684.000	1.848.573
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)		29.127.120	2.181.317

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	------------------	--------------------------

Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No: 915264	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823
---	--	--

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



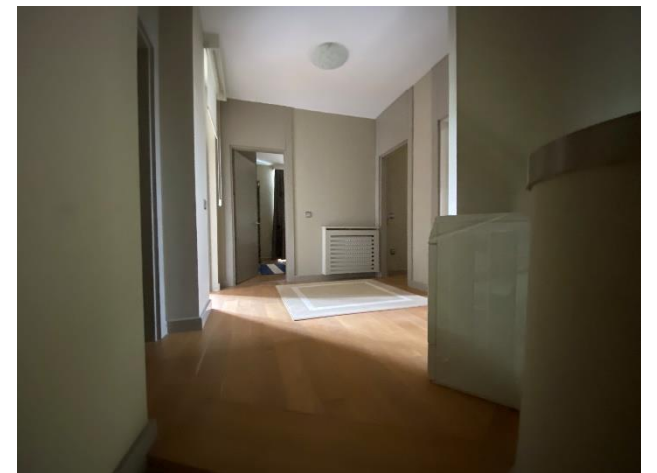
8. RAPOR EKLERİ

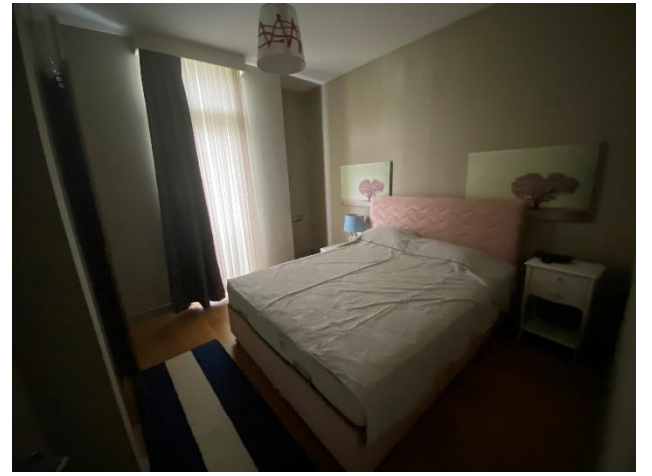
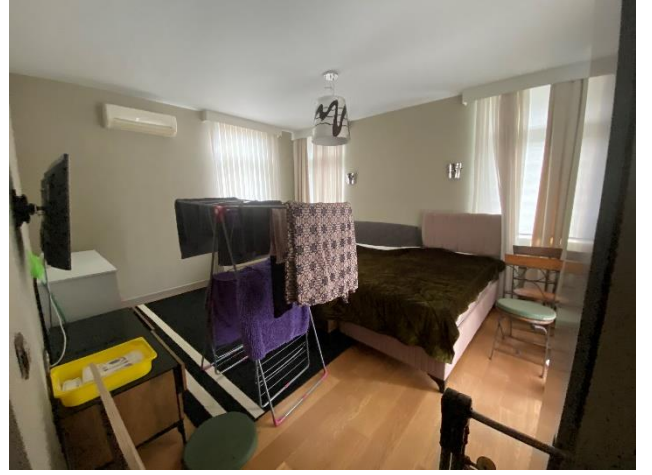
8.1. Fotoğraflar









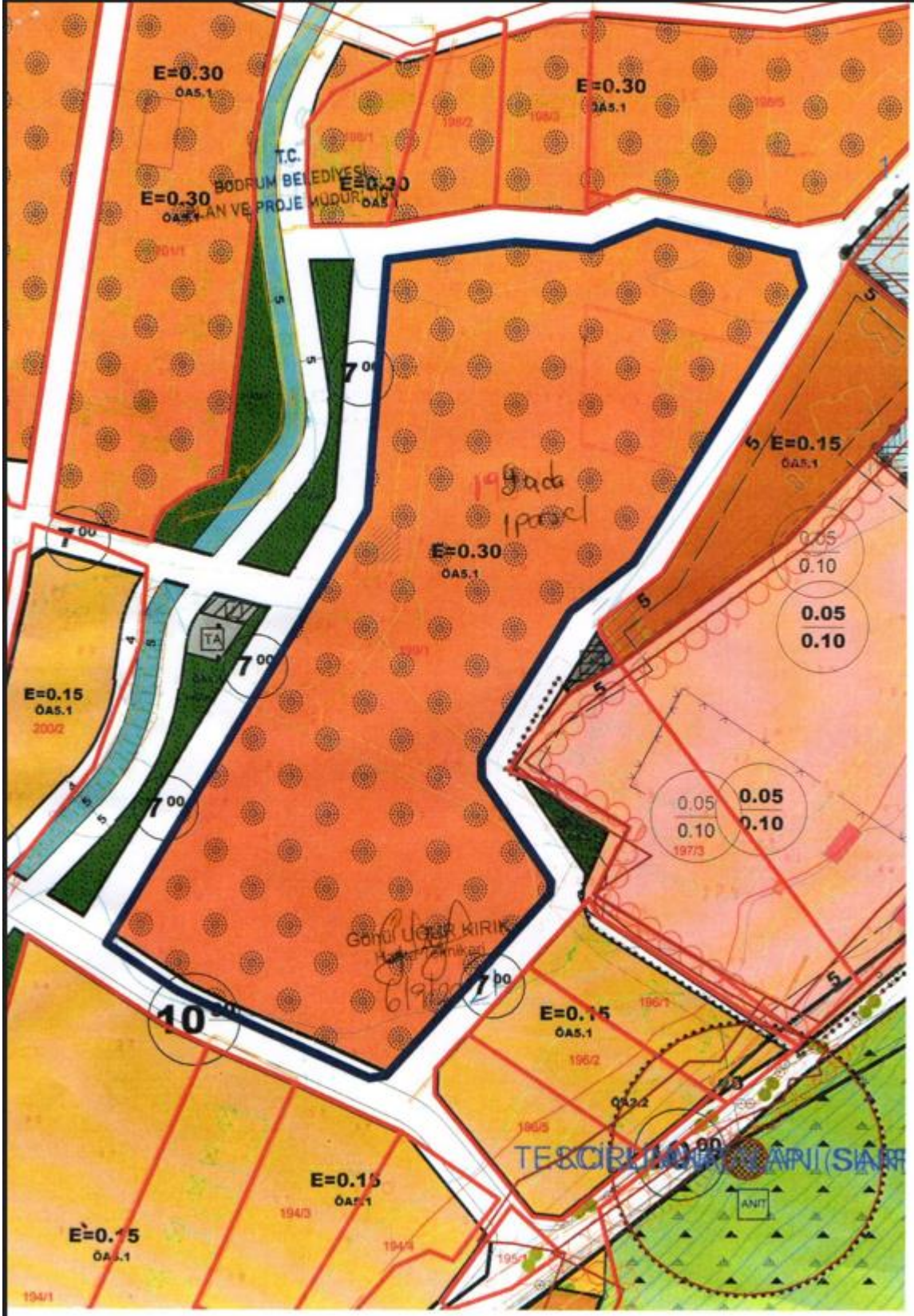






8.2. İmar Durum Belgesi

	T.C. BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
Sayı : E-81855825-115.02.01-52168		20.09.2021
Konu : İmar Durumu Bilgisi.(Torba Mahallesi, 199 Ada 1 Parsel)		
PLATFORM TURZ. TAŞIM.GIDA İNŞ. HİZ. SAN. VE TİC. AŞ.		
İlgi : 02.09.2021 tarihli ve sayılı yazınız		
İlgi dilekçe de İlçemiz, Torba Mahallesi, N18C-20A-3D pafta, 199 ada 1 parsel sayılı taşınmazın imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.		
Söz konusu parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 25.03.2020 tarih ve 2020/6-6 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. maddesi uyarınca onaylanan, Torba 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Torba Mahallesi Revizyon ve Uygulama İmar Planında kısmen Emsal:0.30 yoğunluklu Turizm Tesis Alanı, kısmen imar yolunda kalmaktadır.		
Bilgilerinize rica ederim.		
Melike YAPICI TOPUZ Müdür V.		
Ek: İmar Plan Örneği.		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.		
Doğrulama Kodu: O2g3x6-hjGXaj-z6PRH1-xfyxtZ-TL17hNEg Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys		
Telefon No: Faks No:	Bilgi için: Gonül UĞUR KIRIK	
e-Posta: uygulama.belediye.gov.tr	Tekniker	
Kep Adresi: bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr	Telefon No:	
1/1		



MUĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİ TORBA MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI



TURİZM MERKEZİ - KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SINIRI



KIYI KENAR ÇİZGİSİ

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E: EMSAL

Yençok: BİNA YÜKSEKLİĞİ

Z: ZEYTİNLİK ALAN



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ



DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ



ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI



YERLEŞİK KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET ALANI



RESMÎ KURUM ALANI

TURİZM ALANLARI



TURİZM TESİS ALANI

KORUNACAK ALANLAR

TESCİLLİ ANIT YAPI
(1. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI)

TESCİLLİ YAPI KORUNMA ALANI SINIRI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEĞİŞTİRİLEREK KORUNACAK ALAN



ORMAN ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK ALANI



PASİF YEŞİL ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR



JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEM GEREKTİREN ALAN



ÖNEMLİ ALAN

KARAYOLLARI



BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU



TAŞIT YOLU



YAYA YOLU

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEĞİŞTİRİME



TRAFO ALANI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ



SU YÜZEYİ



TEKNİK ALTYAPI ALANI

**MUĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ
KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
TORBA MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (KIYI KESİMİ) HÜKÜMLERİ**

AMAÇ:

MUĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ, TORBA MAHALLESİ REVİZYON İMAR PLANI (KIYI KESİMİ)'NİN AMAÇI, "TORBA İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI" KAPSAMINDAKİ KIYI ALANLARINDA, UYGULAMADA YAŞANAN SORUNLARIN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK PLAN REVİZYONLARININ YAPILMASI VE PLANLAMA ALANININ, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU", "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" DEĞERİN KURUM GÖRÜŞLERİ, YENİLENEN 22A KADASTRO YERLEŞİMİ DÜĞÜRLÜSÜNDE MEVZUATA UYGUN PLANI BİR YAPYA KAVUŞTURULMASIDIR.

KAPSAM:

BU UYGULAMA İMAR PLANI, BODRUM İLÇESİ TORBA MAHALLESİNİN, "TORBA İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI" KAPSAMINDA PLANLI DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI DİNDEN KALAN, 22.10.2019 TARİHİ VE 39926 SAYILI RESMİ GAZET'DE YAYINLANAN "MUĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ" OLARAK TESPİT EDİLEN ALANIN TORBA YERLEŞİM ALANI KIYI KESİMİ KAPSAMINDA'DIR.

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU İMAR PLANI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

- 1.2. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KUSULLARDA, İLGİSİNE GÖRE:
- 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUMA KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLKE KARARLARINA,
 - 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 2634 SAYILI "TÜRKİYE TESHİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 5483 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 7269 SAYILI "UMUMİ HAYAT, MEDESSİT AKTİLER NEDENİYLE ALINACAK TEHDİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - 1593 SAYILI "UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - "AFET BOĞELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
 - "SİGİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "5627 SAYILI "ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU" İLE "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "ELEKTRİK KUVVETİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE,
 - "TOPRAK YERLEŞİMİ YÖNETMELİĞİ" (TESSİLLİ YAPİ PARSELLERİ HARICI),
 - 5378 SAYILI "TEKİLLERLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE.

VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞÜ GEREKTİ OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, Tüzük, YÖNETMELİK, TEHLİĞİ İLE "AYRINILMAĞA DİMENZİ PLANLAMA BÖLGESİ 1:100.000 ÖLÇÜKÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" KARARLARINA UYULACAKTIR.

1.3. BU PLAN KAPSAMINDAKİ KANALLAR, DRELER VE KURUTRER YATAKLARINDA, TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI D.Sİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 21.06.2002 MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.09.2018 TARİHLİ GÖRÜŞÜ İLE BİRLİKTE KURUMUN ÖNCEKİ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN İHTİSASLARA UYULACAKTIR.

ÖZEL MÜLKİYETTE OLSA DAHİ D.S.'NİN BELİRLİDİĞİ YERLER DİNDEN DRELERİN ÜZERİ KAPATILAMAZ.

ÖZEL MÜLKİYETTEKİ DRELERİN KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMESİ ESASTIR. ÖZEL MÜLKİYETTEKİ DRELERİN KAMUYA TEHLİ YAPILMADAN İLGİLİ PARSELİ İNŞAAT İZİNİ VERİLMİŞTİR.

DRELERİN YOLLARLA BİRLİKTE NOKTALARDA, DRENATİ SAĞLAYACAK UYGUN SANAT YAPILARI DÜZENLENMİŞ YOLLAR AÇILAMAZ.

1.4. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLAR İÇİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.07.2019 TARİHİ VE 139995 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN KUSULLARA UYULACAKTIR.

1.5. BU PLAN KAPSAMINDAKİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI İÇİN MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BÖLGESİ KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.03.2020 TARİHİ VE 260018 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN İHTİSASLARA UYULACAKTIR. PLANLAMAYA ALINMADAN YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SİRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR

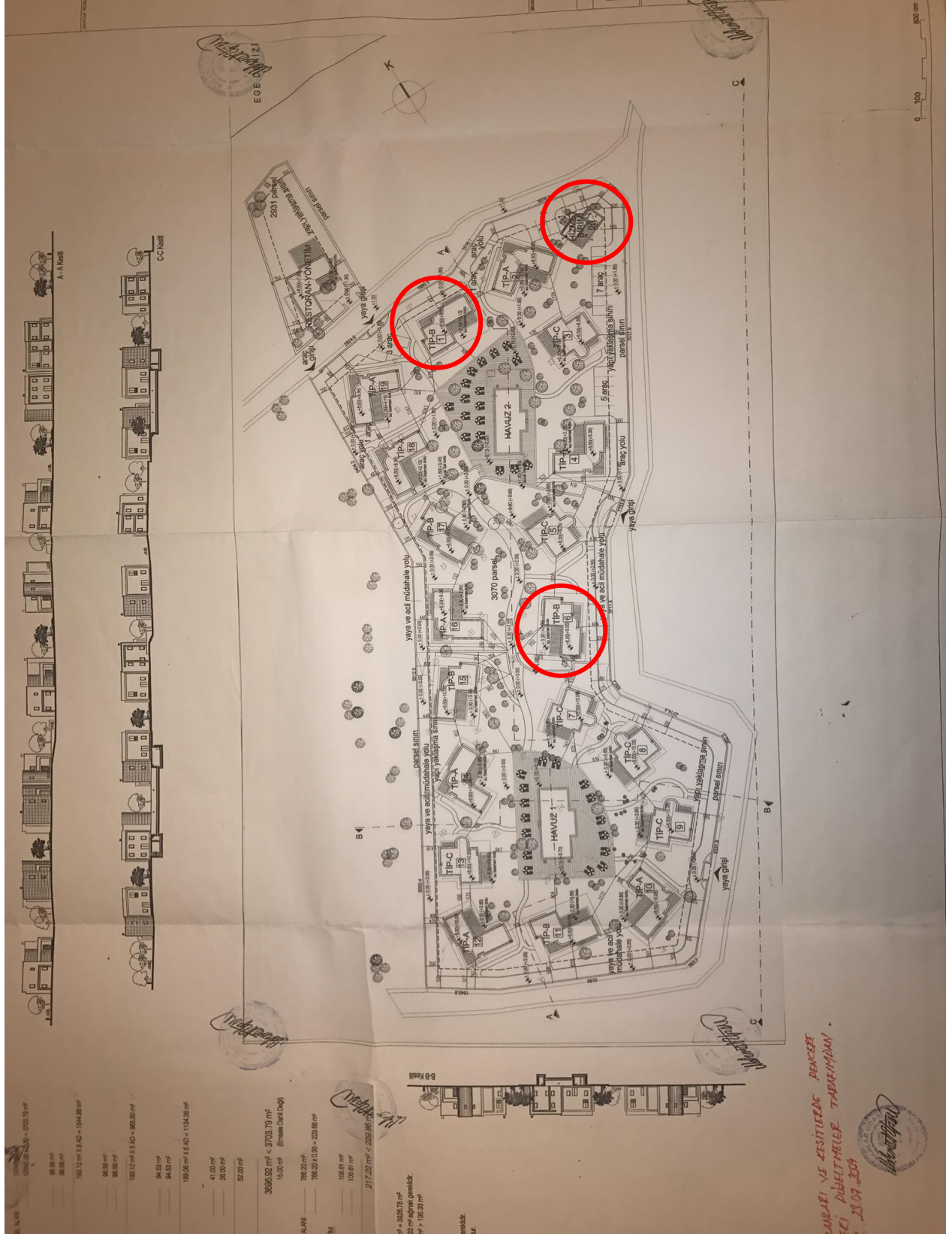
ZORUNLUDUR.

- 2.1.3. TORBA MAHALLESİ YERLEŞİMİ İÇERİSİNDE ULASIMDA YAKA HAREKETİ ESASTIR. ULASIM SİSTEMİ OLUŞTURULURKEN YASINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ ZARAR GÖRMESİNE VE KORUNMASINDA GEREKLİ ÖLÇÜMLER ALINMALIDIR. YOL YAPIMI SİRASINDA YOL GÜZERGAHINDA 2863 SAYILI YAKA KAPSAMINDAKİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE, ÇALIŞMALAR DURDURULARAK BODRUM SUALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE VE MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEK ÇALIŞMALARIN DEVAMI İÇİN İZİN ALINMALIDIR.
- 2.1.4. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDE MEVZUATA YER ALAN ANCAK BU PLAN İLE BELİRLİSİNİ YAPILANMA KUSULLARINDA UYUMAYAN YADAY VE DESEY BOYUT, İMŞAL VE İE YAPILANMA KARAKTERİNİ BOZAN TİM YAPILAR RUHSATLI OLSALAR DAHİ TAŞIYICI SİSTEM MEDİHALE GEREKTİREBİR İNŞAATI ONARIMLAR İLE YENİLENMELERİ HALİNDE, YAPILANMA KUSULLARINDA BELİRLİLEN KUSULLARA UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.
- 2.1.5. KENTSEL YERLEŞME ALANI İÇİNDE, PLANDA VE PLAN KARARLARINDA BELİRLİLENLER DİNDEN BELLEDİYE'DEN İZİN ALINMADAN GECÜK, YASINABİLİR VE SOKULABİLİR NİTELİKTE OLSA DAHİ BUFF, SATIŞ YERİ, OTOPARK, TAKSI DURAGI VE BENZERİ TESİSLER YAPILAMAZ.
- 2.1.6. EĞİTİM, TRAFİK, BÜYÜK TESİSLERİN KENDİ HÖYÜSÜNDE, GENEL TRAFİKLERDE EĞİMLİ ARAZİLERDE, BİR YÜZÜ AÇIK VE İZGİRİ GÖRÜLÜ OLARAK, DOĞ ALANLARDA İE HAZIRLANACAK, PROFİLIN BELLEDİYESİNİN ON GÖRÜŞÜ ALINMASI KAYDITLARI İNŞA EDİLEBİLİR.
- 2.1.7. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDE ENERJİ NAKİL HATLARI, TELEKOMÜNİKASYON HATLARI VE GİBİ KENT GÖRÜNÜMÜNÜ OLUŞTUR ETKİLEYEN HAVAY HATLARIN YERALTINDA ALINMASI ESASTIR. AYRICA KENTİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUŞTUR ETKİLEYEN VE TEHLİK KÜLTÜR VARLIKLARI İLE AĞAÇ GİBİ DOĞAL VARLIKLARA TEHLİKELİ ZARAR YEREN, BİR TÜRÜ TABİLA, AĞAÇ, KUSALMA PASOSU GİBİ ELEMANLAR KALDIRILMALIDIR.
- 2.1.8. GÖRÜŞİ KIRILIKLIĞI NEDEN OLAN VE YERLEŞME SİKLÜTİNİ ETKİLEYEN SU DEPOSU, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLLEKTÖRLERİ, ANTEN GİBİ TESPİT ELEMANLARI VE EKİPMANLARININ YOLDAN, YAKA ÖLÇÜSÜNDE GÖRÜLMEMESİ AMAÇTIR. ANA YOL ÇEPIHESİ MİNİMUM 3 METRE UZAKLIKTAKİ TERAS, ÇATI MİNGERİZİNİ KONTROLLENMELİSİ VE SU DÜZELERİNİN GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİN ALTINA YERLEŞTİRİLMESİ SAĞLANACAK OLUP, MİNGERİZ OLMAMASI HALİNDE İBAKİTERE KONTROLLENMELİSİ SAĞLANACAKTIR.
- 2.1.9. MEVCUT VE GELECEKTEKİ TEKNİKLE YAPILMASI BAĞLI DUVARLARININ TAMİR VE YENİDEN YAPILANMASINDA GÜNEŞKESL MALZEME VE TEKNİK KULLANILACAKTIR.
- 2.2. **YAPI HAKLARI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ**
- 2.2.1. BİR PARSELİ BİRDEN ÇOK YAPI YAPILABİLİR. BİRDEN ÇOK YAPI YAPILAN PARSELLERDE AYRIK VE BLOK NİZAM GİLENKESİ HALİNDE Bİ BİNA ARASI 6 METREDEN AZ OLMAMAZ.
- 2.2.2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYULANIR.
- 2.2.3. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA PARSELLERDE MÜSTEMİLAT YAPILABİLİR.
- 2.3. **ÇATI LAR VE BACALAR**
- 2.3.1. YAPILARDA KARAKTERİSTİK ÇATI ÖRTÜSÜ TERASDIR.
- 2.3.2. AYRIK YAPI NİZAMINDA VE İSAS YAPI BOYUTLARI GİLENKESİ, YAPI BOYUTLARINI ASMAYAN (MAKSİMUM 5.5-1 M.) YENİ YAPI DÜZELTİLMELİ İLE İSASLI TAMİR VE TAMİRLERİ İSE, 20 CM. KABUL EDİLEN "PROFİL SAKAK" GENİRLİĞİNE, DİYALİ MAKSİMUM % 30 EĞİMLİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 0.90 M.YI GEÇMEYEN ALATIRAK, YENİ MAHSABA, KIRIMLI KAPLI KIRIM ÇATI DURUMDA ÇATININ GÖRSEL BÜTÜNLEŞİMİNİ SAĞLAMASI ESASTIR.
- 2.3.3. GİLENKESİL BOYUTLARI ASAN BİNALARDA İE İSAS YAPI KÜTİSİNİN ÇATIŞI TERAS OLMAK, EĞİMLİ ÇATI ANIYI TOPLAM YAPI ÇATI ORANININ % 30'UNU GEÇMEMEK KUSULLARI İLE YARDIMCI MİKANLARDA (GÜÇ, BALCON, ÜSTÜ, GÜÇLÜĞÜ, YÜKSEKLİĞİ ANA YAPIDAN AZ SERVİS HACMİLERİ, VS.) EĞİMLİ AHAŞ ÇATI YAPILABİLİR.
- 2.3.4. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDE YER ALAN TÜM YAPILARDA PARAPET YÜKSEKLİĞİ 90 CM'YI GEÇMEZ.
- 2.3.5. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDE YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPILACAK, YAPILARDA ÇATI KATI, ÇEKME KATI VE MERDİVEN KULESİ YAPILAMAZ. TÜRKİYE, ÇAM, ŞAPL, TİYATRO GİBİ ÖZEL YAPILARIN YAPI YÜKSEKLİĞİ VE ÇATI ÖRTÜSÜ BU HÜKÜMLERLE İLAKİ DEĞİRLİR.
- 2.3.6. BACA YÜKSEKLİKLERİ ÇATI PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ MAKSİMUM 0.90 METRE ASMAYILIR.
- 2.3.7. **YAPI ÇEPIH KAPLAMALARI**
- 2.3.8. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDEKİ TÜM KULLANIMLARDA YÖRESEL MALZEMESİN ÖZDENİRİLMESİ İÇİN DEĞİ ÇEPIHİNİN TAŞ DUVAR OLMASI DURUMUNDA TAŞ DUVARIN 50 CM'YIK KİSMİ EMSALE DAHİL EDİLMİZ.
- YAPI ÇEPIHLERİNDE, BİYAZ, RİNK, BOYA, AHAŞ VE TAŞ BENZERİ MALZEME İÇSİNDE ÇEPIH BOYASI VE KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ.
- 2.5. **BİNALARA KOT VERİLMESİ**

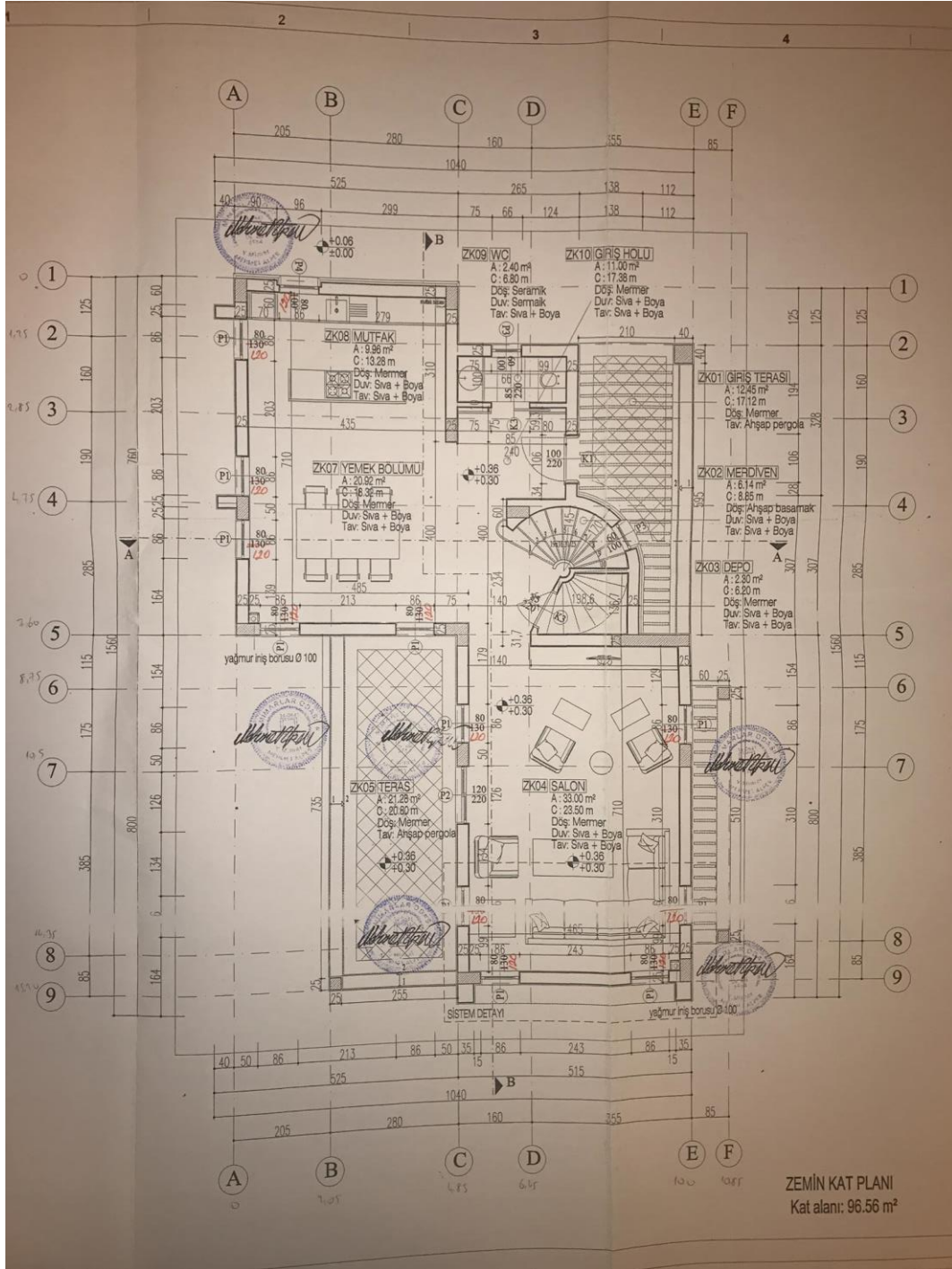
- 2.4. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANIN KIYI DÜZENİ VE KORUNMASINDA, İNŞAAT KURUMUNUN GÖRÜŞÜNE GÖRE, MEVCUT KUSULLARININ TAMİRİ VE 19995 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN KUSULLARA UYULACAKTIR.
- 1.5. BU PLAN KAPSAMINDAKİ KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI İÇİN MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BÖLGESİ KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.03.2020 TARİHİ VE 260018 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN İHTİSASLARA UYULACAKTIR. PLANLAMAYA ALINMADAN YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SİRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE VE/VEYA EN YAKIN MEZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.6. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN DÖNEMİN İLGİLİ MEVZUATINA VE/VEYA ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖRÜLÜ RUSATIN ALINMIS VE YAPILANMASI TAMAMAMİSİ YAPILARIN HAKLARI SAKLIĞI, AŞAĞI YERDEN YENİDEN YAPILMALARI HALİNDE BU PLANIN HÜKÜMLERİNİ UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.7. KARAYOLLARI BAKIM AĞI DİNDEN, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELLEDİYESİ YETKİSİNDEKİ ULASIM GÜZERGAHINDA, "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELLEDİYESİ SİMLERİ İÇİNDE YER ALAN KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAKIM AĞI DİNDEN KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERİ GEÇTİ YOLU İZİN BİLGESİ DÜZENLENMİŞİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
- 1.8. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YOL, OTOPARK, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR VE DİĞER KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILANMA İZİN VERİLEMEZ. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI UYGULAMALARI HARICI, BU ALANLAR AMAÇI DİNDEN KULLANILAMAZ.
- 1.9. TİM KULLANIMI ALANLARINDA İBRAZ İZLENİMİ ZORUNLULUK OLMASI DURUMUNDA YALNIZCA BİR PARSELDE, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ % 100'UNDA İKİSİ UYULANABİLİR.
- 1.10. KADASTRAL MÜLKİYET SİMLERİNİN, İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI DURUMUNDA, +1 METREYE KADAR OLAN SAPMALARDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE VE ONAYINA GEREK KALMAKSIZIN, DÜZENLEMİ YAPMAYA BELLEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 1.11. KAMU KULLANIMINDA AÇIK ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPI TESİS VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİN, ENGELLİLERİN KOLAY ULAŞIMININ VE KULLANIMININ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİK İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 1.12. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMA PROFİLERİNİN "ÇEVRESİLE ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ'NİN "EK-1 VE EK-2" LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA, "ÇEVRESİLE ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESİLE ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ GEREKLİ DEĞİRLERİ KARARI ALINMADIKÇA, BU PROFİLERE İHÇİBİR TESHİK, ONAY İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ. PROFİL İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.
- 1.13. ÇEVRE KIRILIKLIĞIN OLUŞMESİ AMAÇTIR. SU KIRILIKLI KONTROLÜ TEKNİK USULLER TEHLİĞİ KAPSAMINDA, ATIK SULAR AKARSULARA BOĞULTILAMAZ. BİR ÇEVREDE YAPI VE TESİSLER İÇİN TEKNİK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN KANALİZASYON ŞEBEKESİ YAPILACAK VE YAPILARIN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKESİ BAĞLANACAKTIR. TÜRİZM TESİSLERİNDE SU ARITMA SİSTEMLERİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN ALANLARDA, "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇÜRÜKLERİ AHAŞ YÖNETİMİ'NDE BELİRTİLEN KUSULLARA UYGUN İHÇİBİR GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILMASI ZORUNLUDUR.
2. **UYGULAMA HÜKÜMLERİ**
- HER TÜRÜ İNŞAAT FAALİYETLERİ, YIKIM, BASİT VE İSASLI ONARIM, İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİ, İLAVE İNŞAAT, YENİ YAPILANMA, İMAR UYGULAMASI (YEHİD, İBRAZ, ÇENS DEĞİŞİKLİĞİ VB) GİBİ KUSULLARDA BELLEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 2.1. **ÇEVRE ÖLÇÜSÜNDE KORUNACAK DOĞAL VE YAPISAL DEĞERLER**
- 2.1.1. KAMU YA DA ÖZEL MÜLKİYETİ AHAŞ PARSELLERDE YER ALAN YETİŞMİŞ TIK YA DA TOPRU HALDE BULUNAN ZEYTİN, MESE, HURMA, SAĞS, MELENK, İPRAK, DEYNE VE KİÇİRİYANLI GİBİ ÜZÜM ÖRNEKÜ AĞAÇLARIN, SAHİRLİK, FRENK İNCİRİ GİBİ YÖRESEL PEYZAJ OLUŞTURAN BİTKİLER VE YÖREİN GELENKESİ KARAKTERİNİ OLUŞTURAN NARİNGEYİE (BOZBOM MİNDOLAN) İBAKİLLERİNİN KORUNMASI ESASTIR.
- 2.1.2. PARSELLERDE YAPI KUSULLARI MEVCUT AĞAÇLARIN VE KORUNMASI GEREKLİ KAYA VE ÖZELLİĞİ OLAN DOĞAL UNSURLARIN TESPİT EDİLDİĞİ BELLEDİYE ONAYLI RÖLÖVESİNİ DİYALİ OLARAK DÜZENLENMİŞ YERLEŞİM PLANINDA GÖRE BELİRLİNE. KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇ VE DİĞER DOĞAL UNSURLARIN BULUNMAĞI PARSELLERDE, YAPI YAKLAŞMA SİMLERİ BELLEDİYECE 2.5 M.YE KADAR İNDRİLEBİLİR. ZORUNLU DURUMLARDA KESİLEN HER AĞAÇ İÇİN PARSELİ BİR AĞAÇ DİKLİMİSİ
- 2.1.3. TORBA MAHALLESİ YERLEŞİMİ İÇERİSİNDE ULASIMDA YAKA HAREKETİ ESASTIR. ULASIM SİSTEMİ OLUŞTURULURKEN YASINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ ZARAR GÖRMESİNE VE KORUNMASINDA GEREKLİ ÖLÇÜMLER ALINMALIDIR. YOL YAPIMI SİRASINDA YOL GÜZERGAHINDA 2863 SAYILI YAKA KAPSAMINDAKİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE, ÇALIŞMALAR DURDURULARAK BODRUM SUALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE VE MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEK ÇALIŞMALARIN DEVAMI İÇİN İZİN ALINMALIDIR.
- 2.1.4. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDE MEVZUATA YER ALAN ANCAK BU PLAN İLE BELİRLİSİNİ YAPILANMA KUSULLARINDA UYUMAYAN YADAY VE DESEY BOYUT, İMŞAL VE İE YAPILANMA KARAKTERİNİ BOZAN TİM YAPILAR RUHSATLI OLSALAR DAHİ TAŞIYICI SİSTEM MEDİHALE GEREKTİREBİR İNŞAATI ONARIMLAR İLE YENİLENMELERİ HALİNDE, YAPILANMA KUSULLARINDA BELİRLİLEN KUSULLARA UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.
- 2.1.5. KENTSEL YERLEŞME ALANI İÇİNDE, PLANDA VE PLAN KARARLARINDA BELİRLİLENLER DİNDEN BELLEDİYE'DEN İZİN ALINMADAN GECÜK, YASINABİLİR VE SOKULABİLİR NİTELİKTE OLSA DAHİ BUFF, SATIŞ YERİ, OTOPARK, TAKSI DURAGI VE BENZERİ TESİSLER YAPILAMAZ.
- 2.1.6. EĞİTİM, TRAFİK, BÜYÜK TESİSLERİN KENDİ HÖYÜSÜNDE, GENEL TRAFİKLERDE EĞİMLİ ARAZİLERDE, BİR YÜZÜ AÇIK VE İZGİRİ GÖRÜLÜ OLARAK, DOĞ ALANLARDA İE HAZIRLANACAK, PROFİLIN BELLEDİYESİNİN ON GÖRÜŞÜ ALINMASI KAYDITLARI İNŞA EDİLEBİLİR.
- 2.1.7. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDE ENERJİ NAKİL HATLARI, TELEKOMÜNİKASYON HATLARI VE GİBİ KENT GÖRÜNÜMÜNÜ OLUŞTUR ETKİLEYEN HAVAY HATLARIN YERALTINDA ALINMASI ESASTIR. AYRICA KENTİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUŞTUR ETKİLEYEN VE TEHLİK KÜLTÜR VARLIKLARI İLE AĞAÇ GİBİ DOĞAL VARLIKLARA TEHLİKELİ ZARAR YEREN, BİR TÜRÜ TABİLA, AĞAÇ, KUSALMA PASOSU GİBİ ELEMANLAR KALDIRILMALIDIR.
- 2.1.8. GÖRÜŞİ KIRILIKLIĞI NEDEN OLAN VE YERLEŞME SİKLÜTİNİ ETKİLEYEN SU DEPOSU, GÜNEŞ ENERJİSİ KOLLEKTÖRLERİ, ANTEN GİBİ TESPİT ELEMANLARI VE EKİPMANLARININ YOLDAN, YAKA ÖLÇÜSÜNDE GÖRÜLMEMESİ AMAÇTIR. ANA YOL ÇEPIHESİ MİNİMUM 3 METRE UZAKLIKTAKİ TERAS, ÇATI MİNGERİZİNİ KONTROLLENMELİSİ VE SU DÜZELERİNİN GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİN ALTINA YERLEŞTİRİLMESİ SAĞLANACAK OLUP, MİNGERİZ OLMAMASI HALİNDE İBAKİTERE KONTROLLENMELİSİ SAĞLANACAKTIR.
- 2.1.9. MEVCUT VE GELECEKTEKİ TEKNİKLE YAPILMASI BAĞLI DUVARLARININ TAMİR VE YENİDEN YAPILANMASINDA GÜNEŞKESL MALZEME VE TEKNİK KULLANILACAKTIR.
- 2.2. **YAPI HAKLARI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ**
- 2.2.1. BİR PARSELİ BİRDEN ÇOK YAPI YAPILABİLİR. BİRDEN ÇOK YAPI YAPILAN PARSELLERDE AYRIK VE BLOK NİZAM GİLENKESİ HALİNDE Bİ BİNA ARASI 6 METREDEN AZ OLMAMAZ.
- 2.2.2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYULANIR.
- 2.2.3. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA PARSELLERDE MÜSTEMİLAT YAPILABİLİR.
- 2.3. **ÇATI LAR VE BACALAR**
- 2.3.1. YAPILARDA KARAKTERİSTİK ÇATI ÖRTÜSÜ TERASDIR.
- 2.3.2. AYRIK YAPI NİZAMINDA VE İSAS YAPI BOYUTLARI GİLENKESİ, YAPI BOYUTLARINI ASMAYAN (MAKSİMUM 5.5-1 M.) YENİ YAPI DÜZELTİLMELİ İLE İSASLI TAMİR VE TAMİRLERİ İSE, 20 CM. KABUL EDİLEN "PROFİL SAKAK" GENİRLİĞİNE, DİYALİ MAKSİMUM % 30 EĞİMLİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 0.90 M.YI GEÇMEYEN ALATIRAK, YENİ MAHSABA, KIRIMLI KAPLI KIRIM ÇATI DURUMDA ÇATININ GÖRSEL BÜTÜNLEŞİMİNİ SAĞLAMASI ESASTIR.
- 2.3.3. GİLENKESİL BOYUTLARI ASAN BİNALARDA İE İSAS YAPI KÜTİSİNİN ÇATIŞI TERAS OLMAK, EĞİMLİ ÇATI ANIYI TOPLAM YAPI ÇATI ORANININ % 30'UNU GEÇMEMEK KUSULLARI İLE YARDIMCI MİKANLARDA (GÜÇ, BALCON, ÜSTÜ, GÜÇLÜĞÜ, YÜKSEKLİĞİ ANA YAPIDAN AZ SERVİS HACMİLERİ, VS.) EĞİMLİ AHAŞ ÇATI YAPILABİLİR.
- 2.3.4. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDE YER ALAN TÜM YAPILARDA PARAPET YÜKSEKLİĞİ 90 CM'YI GEÇMEZ.
- 2.3.5. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDE YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPILACAK, YAPILARDA ÇATI KATI, ÇEKME KATI VE MERDİVEN KULESİ YAPILAMAZ. TÜRKİYE, ÇAM, ŞAPL, TİYATRO GİBİ ÖZEL YAPILARIN YAPI YÜKSEKLİĞİ VE ÇATI ÖRTÜSÜ BU HÜKÜMLERLE İLAKİ DEĞİRLİR.
- 2.3.6. BACA YÜKSEKLİKLERİ ÇATI PARAPET YÜKSEKLİĞİNİ MAKSİMUM 0.90 METRE ASMAYILIR.
- 2.3.7. **YAPI ÇEPIH KAPLAMALARI**
- 2.3.8. PLANLAMAYA ALAN İÇİNDEKİ TÜM KULLANIMLARDA YÖRESEL MALZEMESİN ÖZDENİRİLMESİ İÇİN DEĞİ ÇEPIHİNİN TAŞ DUVAR OLMASI DURUMUNDA TAŞ DUVARIN 50 CM'YIK KİSMİ EMSALE DAHİL EDİLMİZ.
- YAPI ÇEPIHLERİNDE, BİYAZ, RİNK, BOYA, AHAŞ VE TAŞ BENZERİ MALZEME İÇSİNDE ÇEPIH BOYASI VE KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ.
- 2.5. **BİNALARA KOT VERİLMESİ**
- 2.5.1. DOĞAL ARAZI YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. BİNALARA 0.00 KOTU BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖRE KOTLARI ORTALANMASINDAN VERİLECEKTİR.
- PARSELİN YOL SERVİSİNİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA BİNAYA GİREŞ ÜST KATIN VERİLEBİLİR. BU DURUMDA ZEMİN KATI ON PARSELLER TAMAMEN İHÇİBİRLEMEZ. TOPRAK ALTIYI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- ARAZIN DOĞAL İZİMİNE UYMAK VE DOĞAL YAPILI BOZAMAK MAKSADINI İE BİNALARIN TESPİT EDİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ ASMAKMAK, BELİRLİ PİYESLER İÇİN TAYIN OLAN AŞAĞI KAT YÜKSEKLİKLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİN DİĞER MADDELERİNE VE İLGİLİ MEVZUAT HUKUKLARININ AYRIK OLMAMAK ŞARTI İE KADREMİLENDİRİLMESİ, PİYESLERİN VEYA BÖLÜMLERİN FARKLI TABAN VE TAVAN SEVİYELERİNİN MÜTEŞKİLE OLARAK İHTİPİLENDİRİLMESİ MÜMKÜNDÜR. ZEMİN KATLARIN KADREMİLENDİRİLMESİNDE HER KADREME İÇİN KOT, KADREMİNE OTURULUĞU, ARAZI ORTALANMASINDAN VERİLİR.
- 2.5.2. 408 SAYILI "YAPI DEPREM HAKKINDA KANUNU" TABİİ OLMAYAN YAPILAR DİNDEN, YAPILARIN İNŞAAT ŞAŞAMASINDA SU BASMAN SEVİYESİNDE BELLEDİYESİNCE KONTROL EDİLECEK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN BELLEDİYESİNİN VE SU BASMAN YİZSİ ALINMASI ZORUNLUDUR. SU BASMAN YİZSİ OLMAYAN YAPILARIN İNŞAASINDA DUVAM EDİLEMEZ.
- 2.5.3. % 20 VE DAHA FAZLA EĞİMLİ ARAZİLERDE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİNİN ARAZI EĞİMİ YÖKÜNDE GÖRÜNEN YÜZÜ 1 M.YI DOZ ARAZİLERDE İSE, 0.50 M.YI GEÇMEZ. SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ, BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİRLİR.
- 2.6. **KAT YÜKSEKLİKLERİ**
- 2.6.1. YAPILARIN İKİ KATLI OLARAK YAPILMASI DURUMUNDA YAPI HAKLARI TOPLAMININ EN FAZLA % 401 ZEMİN KATTA KULLANILABİLİR.
- 2.6.2. İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN YERİN ALTINDA KADAM OLAN MESAFESİ 2.60 METREDEN AZ OLMAMAZ.
- 2.6.3. TİM KULLANIMI ALANLARINDA ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA YİENİÖKÜ = 5.50 M. OLACAKTIR. ASMA KAT EMSALE DAHİLDİR.
- 2.7. **ÇIKMALAR, TERASLAR, SAKAKLAR**
- 2.7.1. PLANLAMAYA ALAN BÜTÜNÜNDE TABİİ VEYA TESHİTİ EDİLMİŞ ZEMİNDE ÇIRMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HERBİR NOKTADA 2.40 METREDEN AZ OLMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SİMLERİ İÇERİSİNDE KULAK, BİNA KÖŞELLERİNİN EN AZ 0.50 M ÇEKMEK, DİRİBLİĞİ 0.50 METREYİ VE ALANI 1.0 M.YI GEÇMEMEK VE 8 METREDE BİRDEN FAZLA OLMAMAK, SARTIYLA AÇIK VE KAPALI ÇIRMA YAPILABİLİR. KAPALI ÇIKMALAR İMŞAL HESABINDA DAHİLDİR.
- AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ ZEMİN KATTA ÜZERİ KAPALI ÜST KATTA PERGOLELİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR. MAKSİMUM 4.00-4.00 M ÖLÇÜLERİNİ ASMAYAN, KÖŞELLERİNDE AHAŞ, KAGİR VEYA BETONARME TAŞIYICI BULUNAN GELENKESİLE İMŞARİDEKİ AHAŞLILAR BENZERİ DÜZENLENEBİLİR. HER Bİ KAT KULLANILABİLECEK ŞEKİLDE BİR BİNADA EN FAZLA İKİ ADET OLANA ÜZERİ YAPILABİLİR. BU ALANLAR İMŞAL DAHİL EDİLMİZ.
- 2.8. **PARSELLERDE AÇIK ALANLARIN DÜZENLENMESİ**
- 2.8.1. EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI 1.00 M'DEN FAZLA OLAN KONUT, TİCARİT VEYA TÜRİZM TESİSİ KULLANIMLI PARSELLERDE İSKAN ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLENME VE İHTİLENDİRME İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.
- BİR PARSELDE ZORUNLU OLARAK KESİLECEK HER AĞAÇ İÇİN EN AZ 2 (İKİ) ADET YÖRESEL AĞAÇ DİKLİMİSİ ZORUNLUDUR.
- 2.8.2. BAIRKE DUVARLARI, BİNA YAPILANMA ÇESTİLLİĞİ, YÖRESEL KARAKTER VE SOKAK DOKUSU GÖZETİLECEK DÜZENLENMİ HİRE, BAIRKE DUVARI YÜKSEKLİĞİ 1.60 METREYİ GEÇMEZ.
- BAIRKE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ESASTIR. İSTİNAT DUVARLARININ BETONARME YAPILMASININ ZORUNLU OLUĞU DURUMLARDA, İSTİNAT DUVARININ DOĞAL TAŞ KAPLANMASI ZORUNLUDUR. İSTİNAT DUVARLARININ KADREMİLENDİRİLMESİNDE, İKİ İSTİNAT DUVARI ARASINDAKİ MESAFETİ BELLEDİYECE BELLEDİYE YETKİLİDİR.
- 2.8.3. İSTİNAT DUVARLARININ RUHSAT ŞAŞAMASINDA PROFİLENİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2021-ÖZEL-663
- 43 -

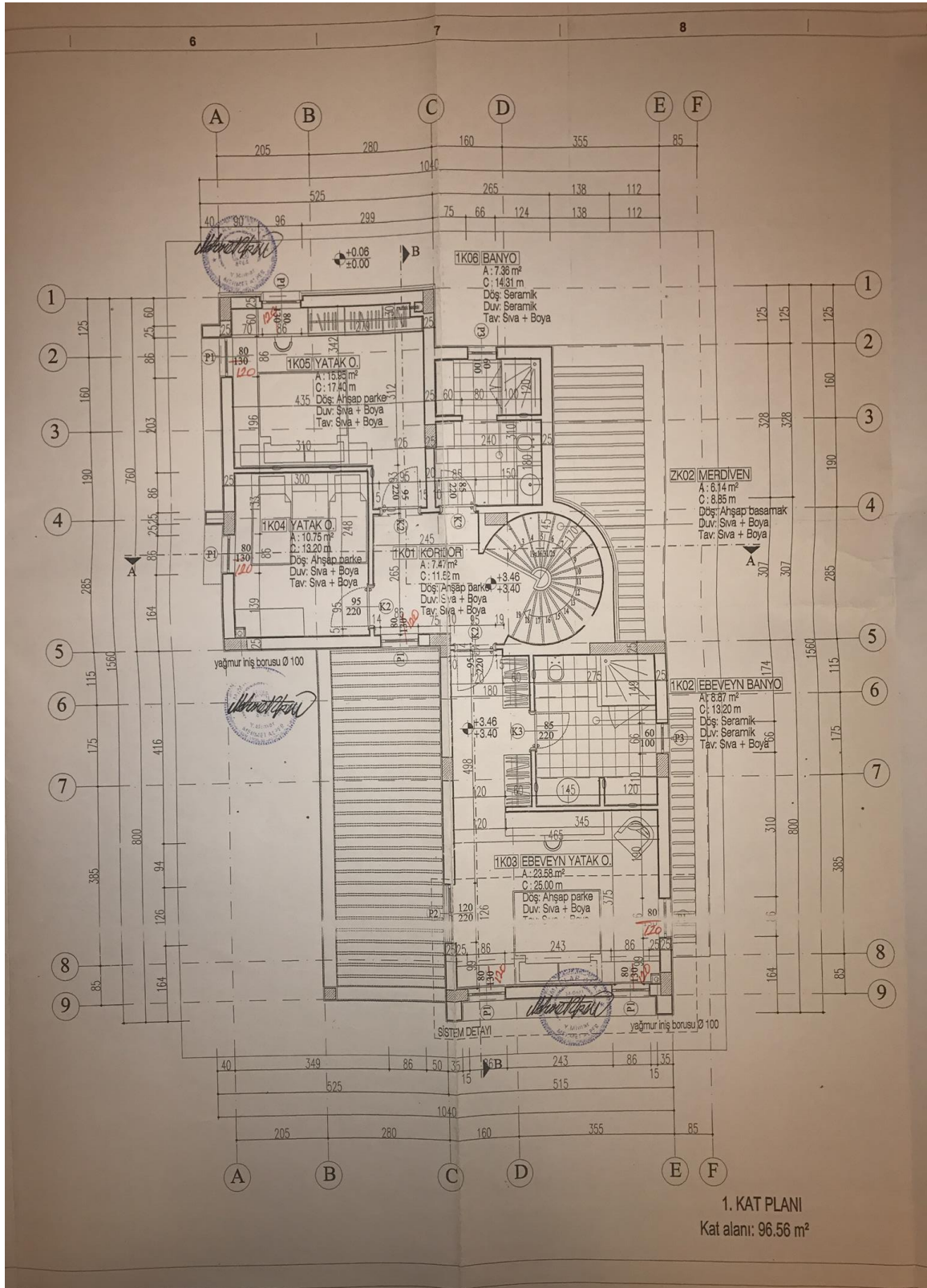
Vaziyet Planı



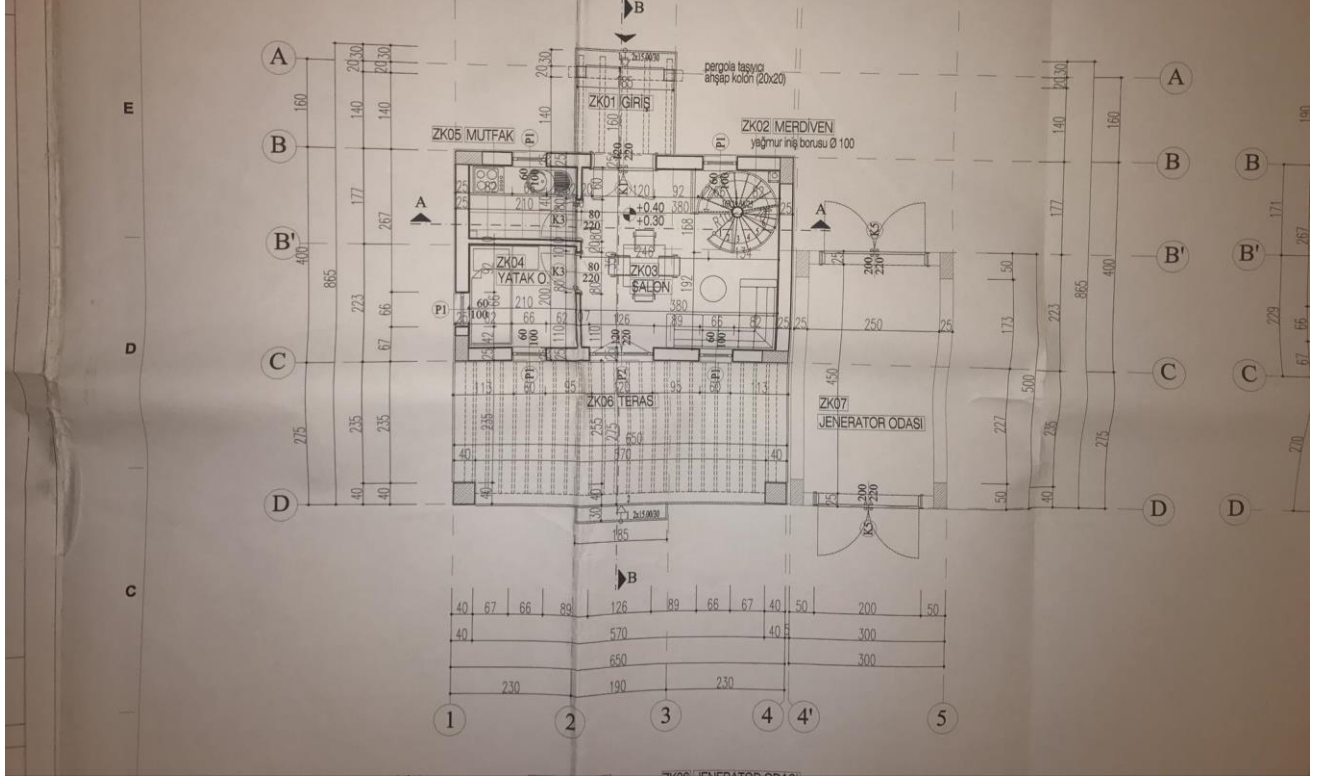
Zemin Kat Planı B.B.NO: 1 VE 6



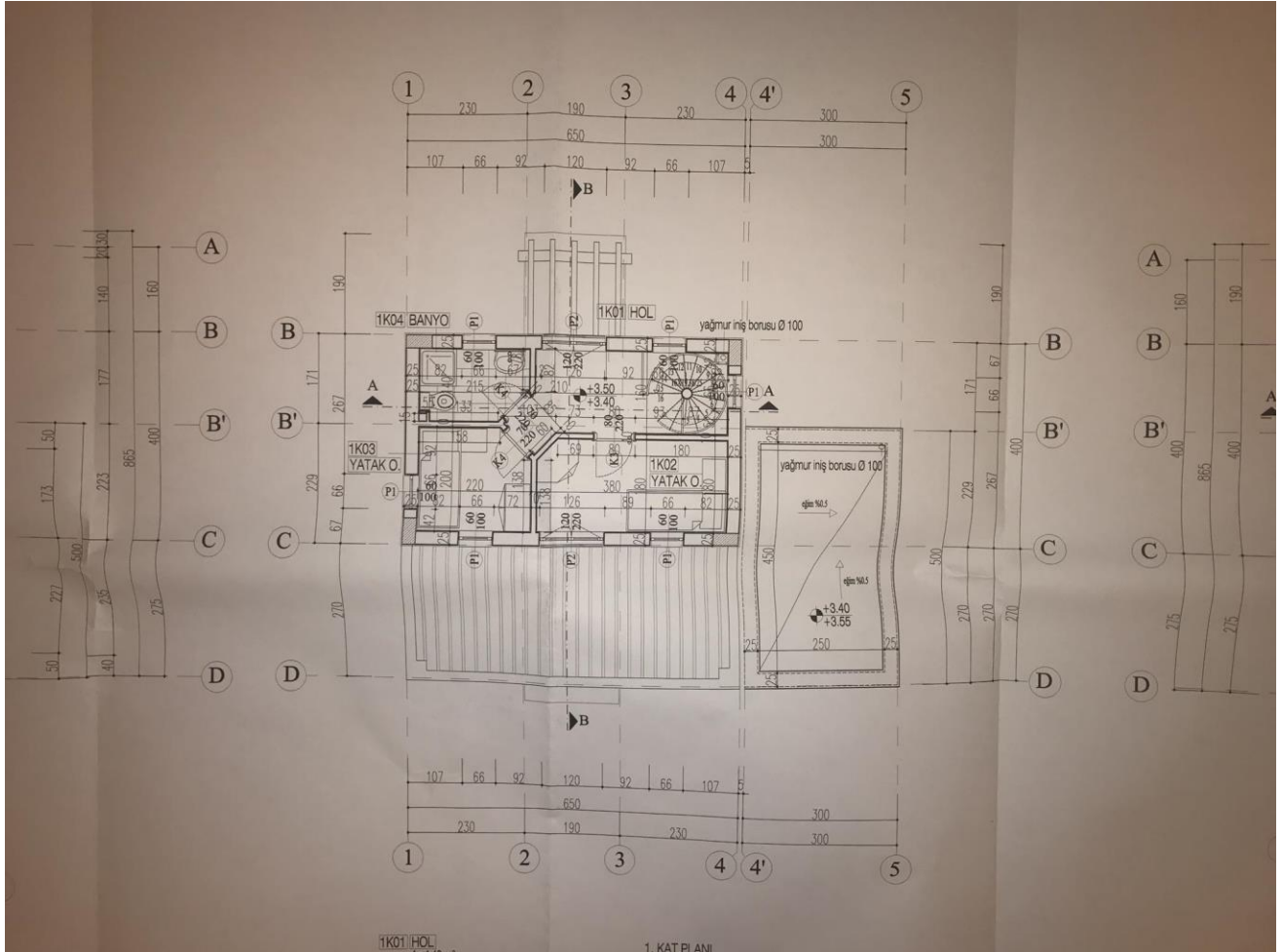
1. Kat Planı B.B.NO: 1 VE 6



Zemin Kat Planı B.B.NO:20



1.Kat Planı B.B.NO:20



Tadilat Ruhsatları

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat Verilen Kurum: BODURUM BELEDİYESİ				8. Ruhsatın Veriliş Amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi				10. Restorasyon				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi	
İl: MUĞLA İlçe: BODURUM				11. Güçlendirme				22.02.2007		2001/49		27.03.2007		322/7	
Bucak: KAY: BODURUM BELEDİYESİ				12. Kullanım Değişimi				17. Parçeleşim plan onay tarihi		18. Parçeleşim kullanma amacı		19. Parçeleşim alanı(m2)		20. Tapu tescil belgesi no	
Mahalle: TORBA Mahalle tanımlı kodu: 11				13. Fosforik				TURİZM TESİS ALANI		12345,98		9558			
Meydan/bukar/caddesi/sokak/köşe adı: HOĞGÖRÜ				14. Mekanik Tesisat				20. Tapu tescil belgesi veren kurum		21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no			
Caddesi/Sokak tanımlı kodu: 31				15. Elektrik Tesisatı				BODURUM		21.05.2010		9558			
Site adı: TORBA APARTLARI				16. İsmi Değişikliği				23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
3. Parça No: N18C2A3A				17. Isınat Duvarı										2-6-2015	
4. Ada No:				18. Bahçe Duvarı											
5. Parsel No: 3070				19.											
6. Blok No:															
7. Bağlısız bölüm no: 1															
8. Bağlı olduğu vergi dairesi adı															
9. Vergi kimlik no															
10. Adres															
11. İmza															
12. Sicil esas adres															
13. İmza															
14. Adres															
15. İmza															
16. Adres															
17. İmza															
18. Adres															
19. İmza															
20. Adres															
21. İmza															
22. Adres															
23. İmza															
24. Adres															
25. İmza															
26. Adres															
27. İmza															
28. Adres															
29. İmza															
30. Adres															
31. İmza															
32. Adres															
33. İmza															
34. Adres															
35. İmza															
36. Adres															
37. İmza															
38. Adres															
39. İmza															
40. Adres															
41. İmza															
42. Adres															
43. İmza															
44. Adres															
45. İmza															
46. Adres															
47. İmza															
48. Adres															
49. İmza															
50. Adres															
51. İmza															
52. Adres															
53. İmza															
54. Adres															
55. İmza															
56. Adres															
57. İmza															
58. Adres															
59. İmza															
60. Adres															
61. İmza															
62. Adres															
63. İmza															
64. Adres															
65. İmza															
66. Adres															
67. İmza															
68. Adres															
69. İmza															
70. Adres															
71. İmza															
72. Adres															
73. İmza															
74. Adres															
75. İmza															
76. Adres															
77. İmza															
78. Adres															
79. İmza															
80. Adres															
81. İmza															
82. Adres															
83. İmza															
84. Adres															
85. İmza															
86. Adres															
87. İmza															
88. Adres															
89. İmza															
90. Adres															
91. İmza															
92. Adres															
93. İmza															
94. Adres															
95. İmza															
96. Adres															
97. İmza															
98. Adres															
99. İmza															
100. Adres															

YAPI RUHSATI										798840					
1. Ruhsat Verilen Kurum: BODURUM BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Veriliş Amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no					
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İL: MUĞLA İLÇE: BODURUM KÖY: HOŞGÖRÜ		☐ 1. Yeni Yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güzelleştirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım Değişimi ☐ 4. Ek Bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat İavesi ☐ 14. Mekansal Tesistat ☐ 6. İave ☐ 15. Elektrik Tesistat ☐ 7. Geçiş ☐ 16. İsim Değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İnatat Duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bette Duvarı ☐ 19.		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi					
Belediye: BODURUM BELEDİYESİ		Mahalle: TORBA Mahalle tanımlı kodu: 11		17. Parçeleşim plan onay tarihi		18. Parçeleşim kullanma amacı		19. Parçeleşim alanı(m2)		20. Zemin etüdü onay tarihi					
Caddeler/Sokak tanımlı kodu: 31		Diy kapı no: 4-6		20. Tapu tasit belgesi veren kurum		21. Tapu tasit belgesi tarihi		22. Tapu tasit belgesi no		23. Ruhsatın geçerlilik tarihi					
Site adı: TORBA APARTLARI		Mevki adı:		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Parçeleşim inşaatı başlama tarihi		25. Parçeleşim inşaatı bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi					
3. Pafta No: N18C2A3A		4. Ada No:		5. Parsel No: 3070		6. Blok No:		7. Bağlımsız bölüm no:		25.08.2014					
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin									
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no		32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no				43. Adı soyadı, ünvanı									
ÇAĞDAŞ İNŞAAT TUR. SAN. VE TİC. A.Ş. PLATFORM TUR. TAŞIMACILIK GIDA İNŞ. TİM. HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. 13925934602		☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı				33. Oda sicil no 34. Oda sicil durum belge no 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 36. Vergi kimlik no 37. Sigorta sicil no 38. 5549 sayılı kanunla 39. 5549 sayılı kanunla 40. 5549 sayılı kanunla 41. Sicile esas adres									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		29. Vergi kimlik no				30. Adres									
BODURUM-MİLAS-MARMARA		13925934602				31. İmza V. MUSTAFA KARACA YALIKAVAK YOLU ÜZERİ ÇAĞDAŞ HOLDİNG A.Ş. ORTAKENT/BODURUM									
Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri		Yapı ile İlgili Özellikler													
51. Kullanan amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları		52. Bağimsız bölüm sayısı		53. Yüzölçümü (m2)		54. Benzer yapı sayısı		55. Yapıda bağimsız bölüm sayısı		56. Yapıda konut bünim(daire) sayısı		57. Yapının taban alanı(m2)		58. Yapı inşaat alanı(m2)	
(12121) Tatl veya dinlenme evi		1		193,12		5		1		96,56		193,12		193,12	
59. Toplam yapı sayısı		20		60. Toplam bağimsız bölüm sayısı		20		61. Toplam konut bünim(daire) sayısı		62. Toplam taban alanı(m2)		1848,46		63. Yapı inşaat alanı(m2)	
64. Yapının yol kotu altı sayısı		2		65. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		6,5		66. Yapının toplam yüksekliği(m)		6,5		67. İave kat sayısı		68. İave kat yüksekliği(m)	
72. Yapının sınıfı		4		73. Yapının grubu		A		74. 1 m2 malıyet (YTL)		577		75. Yapının malıyet (YTL)		111430,24	
76. Yapının arsa değeri(YTL)		77. Ansa dahl yapının malıyet(YTL)		78. Form düzenlenen kısmın malıyet(YTL)		111430,24									
Yapının Teknik Özellikleri															
79. İsteme sistemi				80. Temeller				81. Ortak Kullanım Alanları				82. Yapının Taşıyıcı Sistemi			
☐ 1. Merkezi rutinalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kılma ☐ 7.				☐ 1. Anıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pissu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratonner ☐ 11. Yangın teslati ☐ 12.				☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Akup otokar ☐ 4. Kapalı otokar ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kümürtük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Su deposu ☐ 9. Yangın merdiveni ☐ 10. Yüzte havuzu ☐ 11.				☐ 1. Betonarme ☐ 1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çerçeve+Perdeli sistem ☐ 1.4. Kama ☐ 1.5.			
83. İsteme sistemi				84. Sıcak Su Temin Şekli				85. Sıcak Su Yakt Cinsi				86. Duvur Dolgu Maddesi Cinsi			
☐ 1. Termosistem ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.				☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakt ☐ 6. Termal ☐ 7.				☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karşık ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif ☐ 9.				☐ 1. Plak Kır ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Armidon ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6.			
87. İmne suyu				88. Atık su				89. Kanalizasyon				90. Fosforik			
☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Yagına suyu ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik															
Yapı Projeleri															
91. Onay tarihi		92. Adı soyadı		93. TC kimlik no		94. Oda sicil durum belge no		95. Adres		96. Adres					
14.05.2009		MEHMET ALPER		22264300122		181		YILDIZ POSTA CAD.VEFA BAYIRI SOK.İŞ BANKASI BLOKLAR A BLOK D.3. EŞANTEPE ŞİŞLİ/İSTANBUL							



RICS
Regulated by RICS

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										923B93
İşveren Verit Kurum Beşer ve inşaat adresi: MUSLA İlçe: BOĞURUM Beşer: BOĞURUM BELEDİYESİ Mahalle: TOĞBA Mahalle tanımlı kodu: 11 Meydan/duvar/çatı/altı/köşe adı: HOSGÖRÜ Çatı katı no: 4-1 Çatı/duvar/çatı/altı/köşe tanımlı kodu: 31 Site adı: TOĞBA APARTLARI 3. Yürütme: N18C3A3A 4. Adres: 3070 5. Planlı No: 3070 6. Blok no: 1 7. Kısım kullanan (1) ile belge verilen bağışsız bölüm: BOĞURUM 8. Dahil Olmayan kısım kullanan (2) ile alınan bağışsız bölüm no: BOĞURUM				9. Belgeyi veren amaç: ☐ Kısım kullanan (1) ☒ Yapı kullanan (2) 10. Belgeyi veren tarih: 19.10.2010 11. Belge no: 2010/67 12. Belgeyi veren ruhsat: ☐ 1. Yeni Yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek Bina ☐ 5. Kat Katmanı ☐ 6. Sadece ☐ 7. Geçici ☐ 14. Mekanik Testat 13. İnşaat ruhsatı tarihi: 27.03.2007 14. İnşaat ruhsatı no: 3227 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 07.06.2010 16. Son yapı ruhsatı no: 201049 17. Yeniden ruhsat tarihi: 22.02.2007 18. Yeniden ruhsat no: 20 19. Tadilat ruhsat tarihi: 22.02.2007 20. Tadilat ruhsat no: 20 21. Zemin etrafı onay tarihi: 05.03.2007 22. Zemin etrafı onay no: 20 23. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 24. Tapu tesdi belgesi no: 9558 25. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 26. Tapu tesdi belgesi no: 9558 27. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 28. Tapu tesdi belgesi no: 9558 29. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 30. Tapu tesdi belgesi no: 9558 31. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 32. Tapu tesdi belgesi no: 9558 33. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 34. Tapu tesdi belgesi no: 9558 35. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 36. Tapu tesdi belgesi no: 9558 37. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 38. Tapu tesdi belgesi no: 9558 39. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 40. Tapu tesdi belgesi no: 9558 41. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 42. Tapu tesdi belgesi no: 9558 43. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 44. Tapu tesdi belgesi no: 9558 45. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 46. Tapu tesdi belgesi no: 9558 47. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 48. Tapu tesdi belgesi no: 9558 49. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 50. Tapu tesdi belgesi no: 9558 51. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 52. Tapu tesdi belgesi no: 9558 53. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 54. Tapu tesdi belgesi no: 9558 55. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 56. Tapu tesdi belgesi no: 9558 57. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 58. Tapu tesdi belgesi no: 9558 59. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 60. Tapu tesdi belgesi no: 9558 61. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 62. Tapu tesdi belgesi no: 9558 63. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 64. Tapu tesdi belgesi no: 9558 65. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 66. Tapu tesdi belgesi no: 9558 67. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 68. Tapu tesdi belgesi no: 9558 69. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 70. Tapu tesdi belgesi no: 9558 71. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 72. Tapu tesdi belgesi no: 9558 73. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 74. Tapu tesdi belgesi no: 9558 75. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 76. Tapu tesdi belgesi no: 9558 77. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 78. Tapu tesdi belgesi no: 9558 79. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 80. Tapu tesdi belgesi no: 9558 81. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 82. Tapu tesdi belgesi no: 9558 83. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 84. Tapu tesdi belgesi no: 9558 85. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 86. Tapu tesdi belgesi no: 9558 87. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 88. Tapu tesdi belgesi no: 9558 89. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 90. Tapu tesdi belgesi no: 9558 91. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 92. Tapu tesdi belgesi no: 9558 93. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 94. Tapu tesdi belgesi no: 9558 95. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 96. Tapu tesdi belgesi no: 9558 97. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 98. Tapu tesdi belgesi no: 9558 99. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 100. Tapu tesdi belgesi no: 9558 101. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 102. Tapu tesdi belgesi no: 9558 103. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 104. Tapu tesdi belgesi no: 9558 105. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 106. Tapu tesdi belgesi no: 9558 107. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 108. Tapu tesdi belgesi no: 9558 109. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 110. Tapu tesdi belgesi no: 9558 111. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 112. Tapu tesdi belgesi no: 9558 113. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 114. Tapu tesdi belgesi no: 9558 115. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 116. Tapu tesdi belgesi no: 9558 117. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 118. Tapu tesdi belgesi no: 9558 119. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 120. Tapu tesdi belgesi no: 9558 121. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 122. Tapu tesdi belgesi no: 9558 123. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 124. Tapu tesdi belgesi no: 9558 125. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010 126. Tapu tesdi belgesi no: 9558 127. Tapu tesdi belgesi tarihi: 21.05.2010						



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

Tapu Suretleri

Analo

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BODRUM				
	Mahallesi	TORBA				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii	Torba				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
N18-C-20-A-4	199	1	20 Adet 2 Katlı Kargir Bina			12.345,55 m ²
Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 8445285						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ 58/1112				
Edinme Sebebi		1/2 pay ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 1/2 pay PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Paylaşma (Taksim) işleminden, YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 19/06/2007				
Sahibi		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	14386	12	1139		21/07/2014	Cilt No.
Sahife No.			Siciline Uygundur.			Sahife No.
Sıra No.			İbrahim KÜÇÜK			Sıra No.
Tarih			Yetkili Müdür Yardımcısı			Tarih
MST ** Müktesidatın tapu ile satılabilirliği için tapu kütüğüne müdahale edilmiştir. ** Tapu Kanunu maddeleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.						
D.M.O. Başım Isl. Md.						
Dünya Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						
Stok No 199						

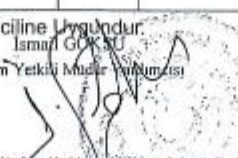
İli		MUĞLA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		BODRUM					
Mahallesi		TORBA					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		Torba					
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü	
						ha	m ²
N18-C-20-A-4-C		199	1	20 Adet 2 Katlı Kargir Bina		12.345,55 m ²	
Sınırı		Planındadır					
Zemin Sistem No : 84452857							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.
0,00		MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ 58/1112					
						ZEMİN-1.K	5
Edinme Sebebi		1/2 pay ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş., 1/2 pay PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı İken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Paylaşma (Taksim) işleminden. YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 19/06/2007					
Sahibi		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		14386	12	1144		21/07/2014	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. İbrahim KÜÇÜK Yetkili Müdü Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		NOT : * Mülkiyet payı ayrı taksit ile peşin olarak tahsil edilmiştir. ** Tapu Sicil Kurumu Hükümleri gereğince aynı değeri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.				Tarih	

U.M.D Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Sıra No 199

20 Nolu

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BODRUM					
	Mahallesi						
	Köyü	KIZILAĞAÇ					
	Sokağı						
	Mevkii	TORBA					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
N18C2A3A		3070	ARSA	ha	m ²	d m ²	
				12.345,98 m2			
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 17819739							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
90.356,00		MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ		6/1112			
					ZEMİN=1. KAT	20	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ALBAYRAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı iken 1/2 payı ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına ; Tamamı ALBAYRAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı iken 1/2 payı PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden, YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 19/06/2007					
	Sahibi	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 1/2 PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 1/2					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		9538	17	1599		21/05/2010	
Sahife No.		Siciline Uygundur. İsmail GÜRKÜ Bodrum Yetkili Müdür Yardımcısı 				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile paylar için bir kopya Sicil Müdürlüğüne teslim edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Fikri 2 nci maddesi gereğince adres değişikliği için 28 Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

TAKYİDAT BELGESİ

Düşünceler	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)	
Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel : 199/1
Zemin No : 84452852	Yüzölçüm : 12.345,55 m2
İl / İlçe : MUĞLA/BODRUM	Ana Taş. Nitelik : 20 Adet 2 Katlı Kargir Bina
Kurum Adı : Bodrum TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / ZEMİN+1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı : TORBA Mah.	Arsa Pay/Payda : 58/1112
Mevkii : Torba	Bağ.Böl. Nitelik : MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ
Cilt / Sayfa No : 12 / 1139	
Kayıt Durum : Aktif	

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 10/09/1998 YEV: 5390		10/09/1998 - 5390	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		31/01/2011 - 1651	--
Beyan	Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİDİR, BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. BODRUM BELEDİYESİ) Tarih: - Sayı: -		04/02/2011 - 2073	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.11.2016		06/12/2016 - 25493	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
274636116	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Paylaşma (Taksim) - 21/07/2014 - 14386-	- -
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 293 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)				- -	--

İpotek

Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	12000000.00 TL.	%60 yıllık	1 / 0	F.B.K.	08/02/2019- 2772	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Bodrum TM - TORBA Mah. 199 Ada 1 Parsel 1 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	12000000.00 TL	08/02/2019- 2772	--			
Bodrum TM - TORBA Mah. 199 Ada 1 Parsel 6 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	12000000.00 TL	08/02/2019- 2772	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			--	--				
Düşünceler								

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel : 199/1
Zemin No : 84452857	Yüzölçüm : 12.345,55 m2
İl / İlçe : MUĞLA/BODRUM	Ana Taş. Nitelik : 20 Adet 2 Katlı Kargir Bina
Kurum Adı : Bodrum TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / ZEMİN+1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 6)
Mahalle / Köy Adı : TORBA Mah.	Arsa Pay/Payda : 58/1112
Mevkii : Torba	Bağ.Böl. Nitelik : MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ
Cilt / Sayfa No : 12 / 1144	
Kayıt Durum : Aktif	

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 10/09/1998 YEV: 5390		10/09/1998 - 5390	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		31/01/2011 - 1651	--

Rapor Tarihi / Saati : 1.09.2021 16:50

Beyan	Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİDİR, BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. BODRUM BELEDİYESİ) Tarih: - Sayı: -	04/02/2011 - 2073	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.11.2016	06/12/2016 - 25493	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
274636117	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Paylaşma (Taksim) - 21/07/2014 - 14386-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 293 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)		--			

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	12000000.00 TL	%60 yıllık	1 / 0	F.B.K.	08/02/2019- 2772	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Bodrum TM - TORBA Mah. 199 Ada 1 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm		1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		12000000.00 TL	08/02/2019- 2772	--	
Bodrum TM - TORBA Mah. 199 Ada 1 Parsel 6 nolu Bağ.Bölüm		1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		12000000.00 TL	08/02/2019- 2772	--	
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik			Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
					-		--	
Düşünceler								

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 199/1
Zemin No	: 84452871	Yüzölçüm	: 12.345,55 m2
İl / İlçe	: MUĞLA/BODRUM	Ana Taş. Nitelik	: 20 Adet 2 Katlı Kargir Bina
Kurum Adı	: Bodrum TM	Blot/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN+1. KAT / - (Bağ. Böl. No: 20)
Mahalle / Köy Adı	: TORBA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 16/1112
Mevkii	: Torba	Bağ. Böl. Nitelik	: HİZMET BİNASI
Cilt / Sayfa No	: 12 / 1158		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 10/09/1998 YEV: 5390		10/09/1998 - 5390	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		31/01/2011 - 1651	--
Beyan	Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİDİR, BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. BODRUM BELEDİYESİ) Tarih: - Sayı: -		04/02/2011 - 2073	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.11.2016		06/12/2016 - 25493	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
263803443	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1 / 2		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili - 18/03/2014 - 5575-(Kesinleşme Tar.:11/01/2014)	--
263803444	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1 / 2		3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili - 18/03/2014 - 5575-(Kesinleşme Tar.:11/01/2014)	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 293 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)		--			

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	2400000.00 TL	DEĞ.12	1 / 0	FBK	20/12/2005- 16159		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 1.09.2021 16:50

5

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Bodrum TM - TORBA Mah. 199 Ada 1 Parsel 20 nolu 1 / 2 Bağ Bölüm		ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2400000.00 TL	20/12/2005- 16159	--
Bodrum TM - TORBA Mah. 199 Ada 1 Parsel 20 nolu 1 / 2 Bağ Bölüm		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2400000.00 TL	20/12/2005- 16159	--

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Düşünceler
A İLAVE İPOTEK USD CİNSİNDENDİR.

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk38859
Ali CÖMERT
Kaydına Uyğundur.
1.09.2021

8.4. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.5. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Elektronik Yolu ile No:156 0630 ANKARA, Tel: (312) 3920090, Faks: (312) 3920092, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Akarocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72018 De-146-4829-bu15-33-034604000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bağlı İsim: Gök Baki ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

REG-01

8.7. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.NEVZAT ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

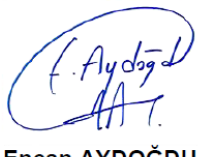
Belge Tarihi: 22.04.2021 Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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

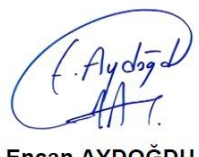
Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfüllah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

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

aden®

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com