

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**

2022-ÖZEL-419

14.05.2022

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 VARSAYIM 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	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 21 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 24 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 24 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 24 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 24 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 27 -
7. SONUÇ	- 29 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 38 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 42 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 65 -

8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 66 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 67 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 68 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 69 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 72 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih 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 Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) 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	: 12.05.2022 A/124
Değerleme Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Tarihi	: 14.05.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-419
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 31.03.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	12.05.2022 tarih A124 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup bu belgelerin güncel hali müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 12.05.2022 tarih ve A124 sayılı sözleşme içeriğinde talep edilen, halka arz çalışmaları kapsamında 31.03.2022 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, 30.09.2021 tarihli, 2021-ÖZEL-626 numaralı rapor ile 31.12.2021 tarihli, 2021-ÖZEL-663 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	: 29.640.000-TL YirmiDokuzMilyonAltıYüzKırkBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 2.021.345-USD İkiMilyonYirmiBirBinÜçYüzKırkBeş-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: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Buğra K. ESEN 401282 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet)

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.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Ccert tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Bankası'nın 31.03.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 16,3148 TL, USD satış kuru 14,6635 TL olarak kabul edilmiştir

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- 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

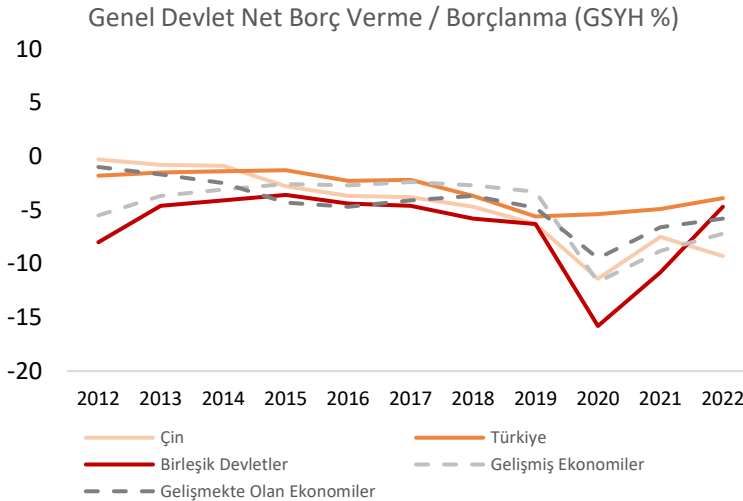
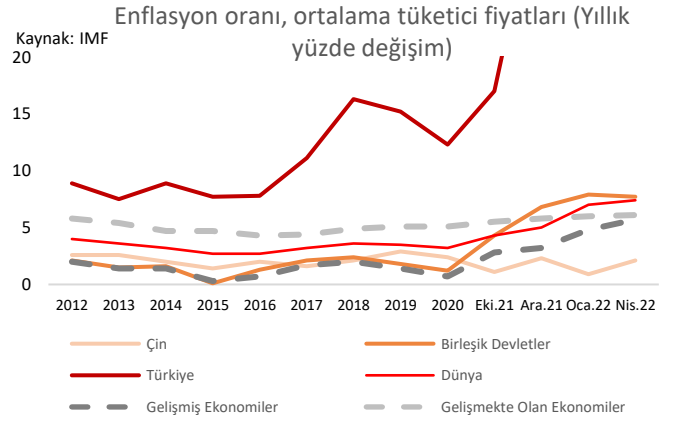
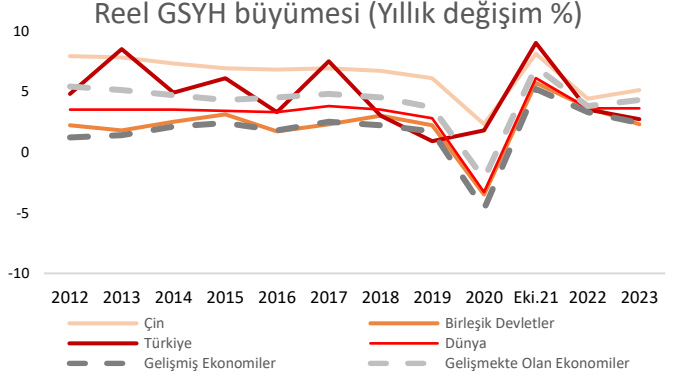


3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Ukrayna'daki savaş büyük can kayıplarına yol açtı, Avrupa'da İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana yaşanan en büyük mülteci krizini tetikledi ve küresel toparlanmayı ciddi şekilde aksattı. 2021'deki güçlü toparlanmanın ardından kısa vadeli göstergeler, küresel aktivitenin yavaşladığını gösteriyor. Küresel büyümenin 2021'de tahmini yüzde 6,1'den 2022-23'te yüzde 3,6'ya düşmesi bekleniyor - 2022 ve 2023 için Ocak 2022 Dünya Ekonomik Görünümüne göre 0,8 ve 0,2 puan daha düşük. Ukrayna'da devam eden savaş ve Rusya'ya yönelik yaptırımların, iki ülke üzerindeki doğrudan etkiler ve küresel yayılmalar yoluyla 2022'de küresel büyümeyi azaltması bekleniyor. Bu şok tam bir tehdit olarak geliyor.

Uluslararası Finans Enstitüsü'nün (IIF) 2022 yılında yayınlanan Küresel Borç Monitörü raporuna göre, küresel borç tutarı 303 trilyon dolar ile 2021 yılında rekor seviyeye ulaştı. Bu dönemde, küresel borç tutarı içinde Çin başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin payının arttığını görülmektedir. COVID-19 etkisinin en fazla hissedildiği 2020 yılında küresel borç bir önceki yıla göre 33 trilyon dolar artarak 292,6 trilyon dolara ulaşmıştı. 2021 yılında ise küresel borç tutarı 10 trilyon dolardan fazla artarak 303 trilyon dolara çıktı. 2020 yılındaki borç artışı ağırlıklı olarak gelişmiş ülkelerden kaynaklanırken, 2021 yılındaki borç artışının %80'inden fazlası, gelişmekte olan ülkelere kaynaklandı.



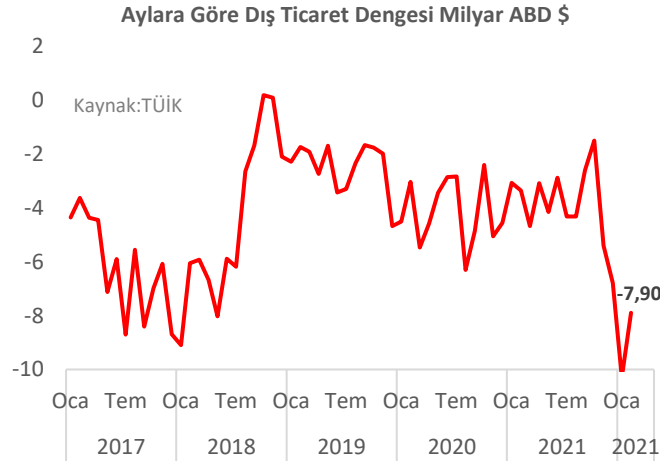
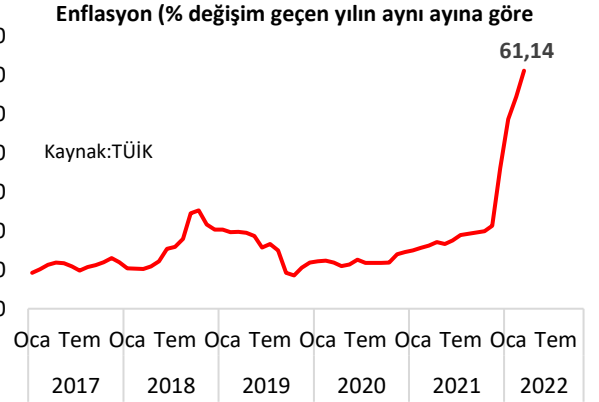
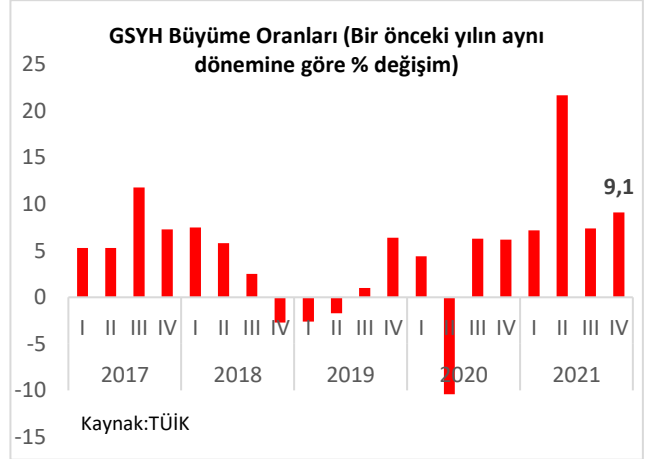
COVID-19 krizinin akut aşamasındaki destekleyici politikalar, etkilenen hanelere ve firmalara bol ve ucuz likidite sağlayarak genel ekonomik maliyetini azalttı. Ancak bu politikalar, 2008 küresel mali krizinden bu yana destekleyici mali koşullar tarafından teşvik edilen genel kaldıraçta istikrarlı bir artışı genişleterek hızlı borç birikimine de yol açtı. 2020'de küresel özel borç artışı, küresel mali kriz sırasında olduğundan daha hızlı ve neredeyse kamu borcundaki artış kadar büyük. Pandemiye zaten yüksek borçla giren finansal olmayan şirketler, borç oranlarında hane halklarından daha fazla artış gördü. Bu durum, özellikle geniş kredi garantileri, imtiyazlı kredi programları ve moratoryumlar sayesinde gelişmiş ekonomilerde geçerliydi.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2021 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 9,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 3,3, sanayi sektörü yüzde 10,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 11,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,5 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 21,4 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,9 ve yüzde 0,8 oranlarında azalmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2021 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 8,0 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 7,0 oranında artmıştır.

Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 61,14 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 5,46 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 61,14 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 114,97 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2022 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 13,29 ile diğer ulaştırma, yüzde 6,04 ile lokanta ve oteller, yüzde 4,73 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubu olmuştur. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 8,92 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 122,92 olarak gerçekleşmiştir.



Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 135,5 artarak 3 milyar 347 milyon dolardan, 7 milyar 881 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Şubat ayında yüzde 82,7 iken, 2022 Şubat ayında yüzde 71,7'ye gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı yüzde 183,3 artarak 6 milyar 408 milyon dolardan, 18 milyar 153 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Şubat döneminde yüzde 82,8 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 67,4'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,4, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur.

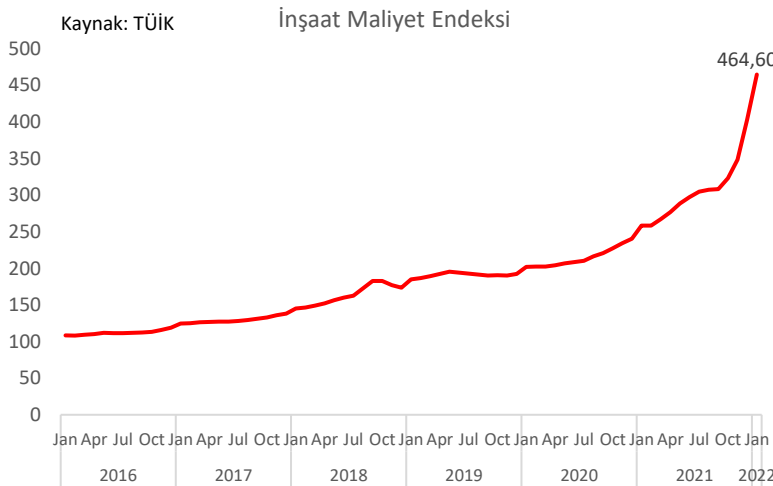
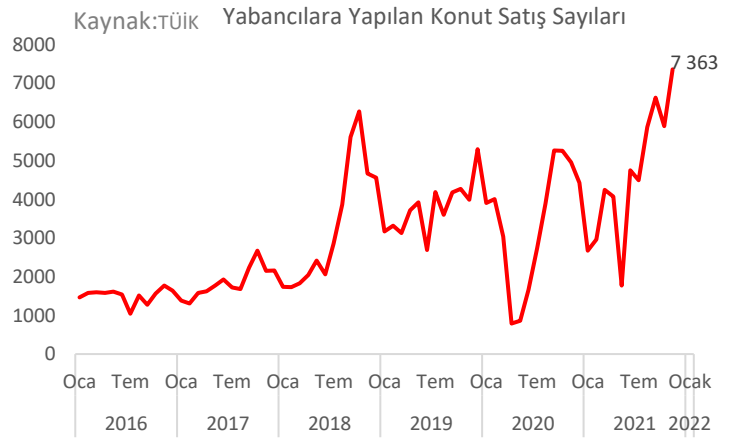
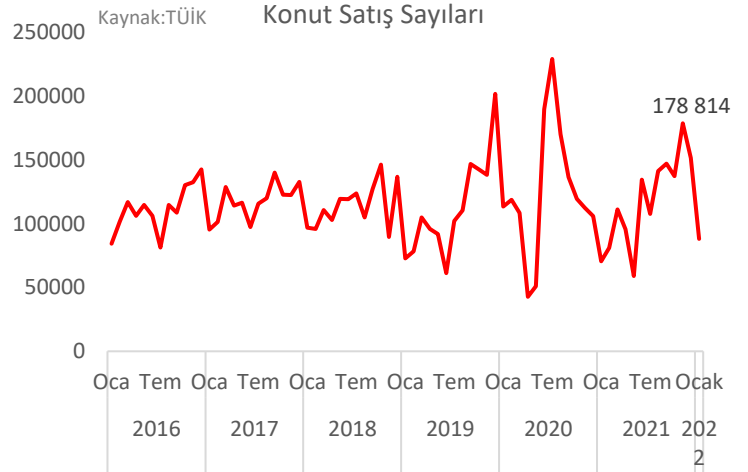
Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 785 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 299 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 98 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 85 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 70 milyon dolar ile Irak takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,7'sini oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Şubat ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 3 milyar 858 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 176 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 835 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 60 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 58 milyon dolar ile Hindistan izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %39,4'ünü oluşturmuştur.

3.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 artarak 88 bin 306 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 110 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 255 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 5 bin 486 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 31 konut ile Hakkari ve 44 konut ile Bayburt oldu.

İpotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %69,4 artış göstererek 18 bin 183 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,6 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 artarak 70 bin 123 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,4 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,2 artarak 27 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,8 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,5 artış göstererek 61 bin 103 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,2 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %56,5 artarak 4 bin 186 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,7 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 771 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 914 konut satışı ile Antalya, 269 konut satışı ile Ankara izledi. Ocak ayında İran vatandaşları Türkiye'den 761 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 513 konut ile Irak, 479 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi



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

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

Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.

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 Bina
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 Bina
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 Bina
İlçesi	Bodrum	Yüzölçümü	12.345,55 m ²
Mahallesi	Torba	Tapu Tarihi	18.03.2014
Ada	199	Yevmiye No	5575
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 Tarihi ve Saati	03.05.2022- 13:10
Beyan Bölümü	Tüm taşınmazla için ortak beyanlar; -Yönetim Planı Değişikliği: 22.11.2016 (T:06/12/2016-Y:25493) -Diğer (Konusu: Turizm Tesisidir, Başka Amaçla Kullanılamaz.)*** (T: 04/02/2011-Y:2073) -Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (T: 31/01/2011- Y:1651) -Yönetim Planı: 19/06/2007(Tarih: 21/06/2007- Yevmiye:8566) -Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. (Tarih: 10/09/1998-Yevmiye:5390) ***
Rehinler Bölümü	1 ve 6 BB numaralı taşınmazlar için; - Denizbank A.Ş. lehine, 1. Derece, 12.000.000 TL tutarında ipotek. (Tarih: 08.02.2019 – Yevmiye: 2772) 20 BB numaralı taşınmaz için; 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 Mekkânsal 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; değerlendirme 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 değerlendirme 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 incelenen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

KAT İRTİFAKI 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 (m ²)	BİNA ADI	BB	TARİH	NO	ALAN (m ²)
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				

Gayrimenkulün bulunduğu konum, ada ve parsel bazında Kadastro Paftası ve İmar Paftasından incelenmiştir.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğüne, Bodrum Tapu Müdürlüğünden devredilmiş olan 27.03.2007 tarih onaylı kat irtifakına esas mimari proje ile 27.03.2007 tarih onaylı 322/7 numaralı yapı ruhsatı belgeleri incelenmiştir.

Bodrum Belediyesi imar müdürlüğünde incelenen imar arşiv dosyasında bu belgelere ek olarak 07.06.2010 tarih 2010/49 numaralı Tadilat Projesi, 07.06.2010 tarih 2010/49 numaralı Tadilat Ruhsatı ve 19.10.2010 tarih 2010/67 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Bodrum Belediyesi'nden şifahen alınan bilgiye göre sistemde söz konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir tutanak, zabıt veya encümen kararı kaydı bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

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

➤ **Gayrimenkul Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın ruhsat alanının 193,12 m² ve 52 m² kapalı alan üzerinden alınmış olması sebebiyle 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalmaktadır.

➤ **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 değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen 3 adet kat mülkiyetli bağımsız bölüm taşınmaz olduğundan farklı bir çalışma kapsamında değerlendirilmesi 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 ayırık nizamlı, 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 düzenlenmelidir. 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 oturum 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 Gereklilerin 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 gelmeden varılan Torba kavşağına gelindiğinde sola, Rıza Anter Caddesine dönlür. 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 unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı 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, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler

nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

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

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

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerin 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 Değerin tespit 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

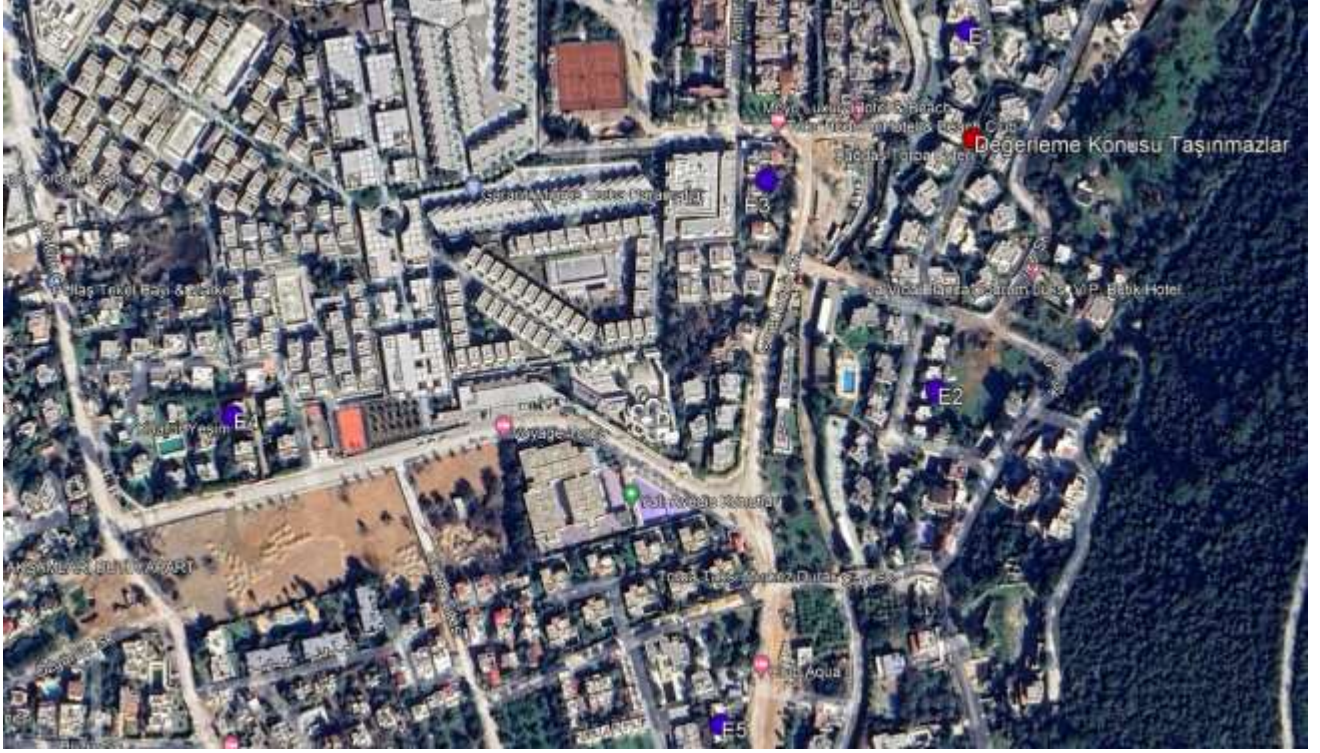
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	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	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 3+1, 250 m ² olduğu beyan edilen 193 m ² olduğu bilinen villa 17.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılmıştır.	3+1	193	17.000.000	88.083	16.500.000	85.492
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 170 m ² olduğu beyan edilen villa 8.450.000 TL pazarlıklı bedel ile satılmıştır.	2+1	170	8.450.000	49.706	8.300.000	48.824
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 138 m ² olduğu beyan edilen villa 9.250.000 TL pazarlıklı bedel ile satılmıştır.	2+1	138	9.250.000	67.029	9.000.000	65.217
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4+2, 250 m ² olduğu beyan edilen villa 13.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılmıştır.	4+2	250	13.000.000	52.000	12.750.000	51.000
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 190 m ² olduğu beyan edilen villa 10.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılmıştır.	3+1	190	10.000.000	52.632	9.750.000	51.316

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	85.492	48.824	65.217	51.000	51.316
Konum Şerefiyesi (%)	0%	20%	5%	15%	20%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	10%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	0%	-5%	10%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	85.492	63.471	65.217	63.750	61.579
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			68.000		

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



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 no.lu emsal taşınmazlar aynı site içerisinde yer almakta, aynı inşaat kalitesine ve iç mekan özelliklerine sahiptir. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yasal ve mevcut alanlarına göre satış birim m² değerlerinin **68.000 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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)	68.000	68.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	13.132.160	13.132.160
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	13.130.000	13.130.000

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)	68.000	68.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	13.132.160	13.132.160
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	13.130.000	13.130.000

B.B.NO-20	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	52	52
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	65.000	65.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	3.380.000	3.380.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	3.380.000	3.380.000

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri toplam **29.640.000 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 değerlendirilmesi 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 kiralanan emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk 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)	13.130.000	13.130.000

B.B.NO-6	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	193,12	193,12
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	13.130.000	13.130.000

B.B.NO-20	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	52	52
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	3.380.000	3.380.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin turizm kullanımının yoğun olması,+ Kendi plajı ve iskelesi olan özel bir taşınmaz olması	<ul style="list-style-type: none">– Sadece Yaz sezonunda ticari faaliyet yoğunluğu olan bir bölgede yer alıyor olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Bölgenin nitelikli konut ve otellerin yer aldığı özel bir bölge olması,	<ul style="list-style-type: none">– Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle 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

12.05.2022 tarih A124 numaralı sözleşmenin “5.2 Müşterinin Yükümlülükleri” maddesi gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesi ve son 3 yıllık imar durumu ve varsa değişiklik durumunu içeren imar durumu yazısının temini müşteri yükümlülüğünde olup bu belgelerin güncel hali müşteri tarafından temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle 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:	31.03.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	31.03.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro = 16,3148 TL, 1 USD = 14,6635 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	29.640.000	2.021.345

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

H. Barış ALIR
Uluslararası İlişkiler
Lisans No: 407853

Buğra K. ESEN
Maden Mühendisi
Lisans No: 401282

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi
Lisans No: 401823

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



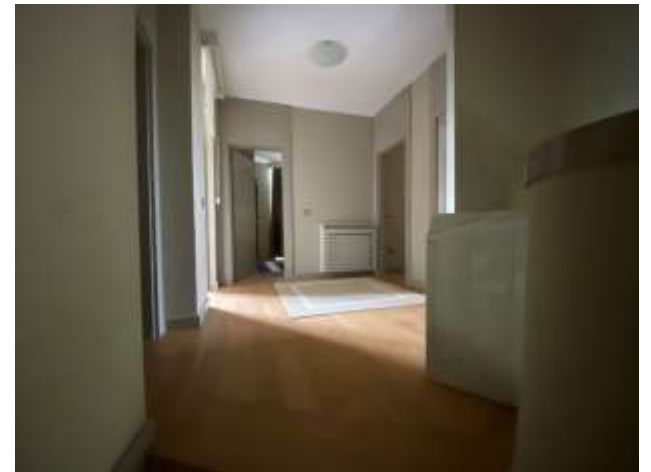
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar












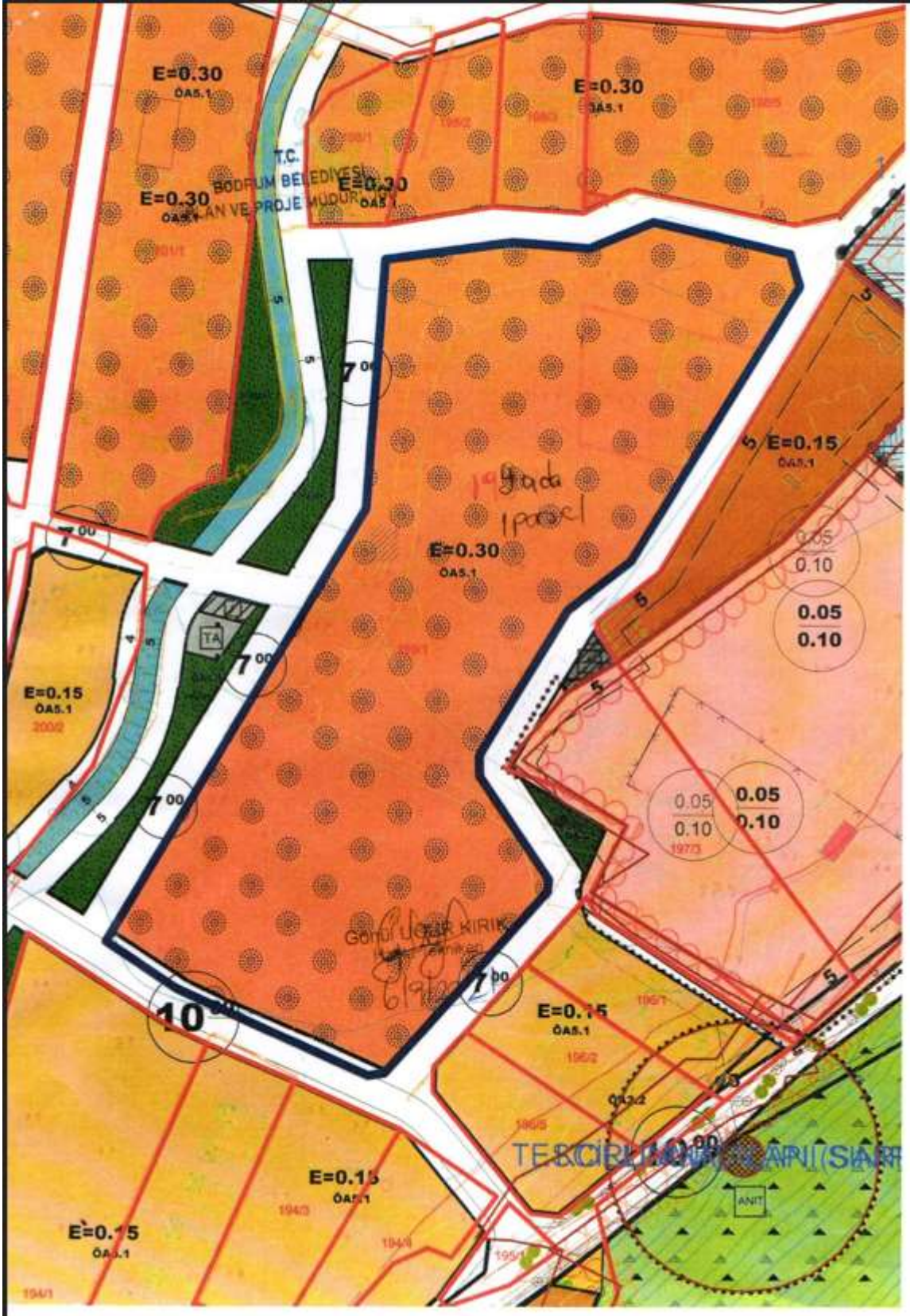






8.2. İmar Durum Belgesi

	<p>T.C. BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ</p>	
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 TIC. AŞ.		
İlgi : 02.09.2021 tarihli ve sayılı yazınız		
<p>İlgi dilekçe de İlçemiz, Torba Mahallesi, N18C-20A-3D pafta, 199 ada 1 parsel sayılı taşınmazın imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.</p> <p>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.</p> <p>Bilgilerinize rica ederim.</p>		
Melike YAPICI TOPUZ Müdür V.		
Ek: İmar Plan Örneği.		
Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır.		
<p><i>Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.</i></p> <p>Doğrulama Kodu: O2g3x6-hjGXaj-z6PRH1-xfyxIZ-TL17hNEg Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys</p>		
Telefon No: Faks No: e-Posta: uygulama.belediye.gov.tr Kep Adresi: bodrumbelediyesi@ch01.kep.tr	Bilgi için: Gonul UĞUR KIRIK Tekniker Telefon No:	
1/1		



MUĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM TORBA MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA GÖSTERİMİ

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 DEĞERLENDİRME ALANLARI



TRAFİKO ALANI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ



SU YÜZEYİ



TEKNİK ALTYAPI ALANI

8.3. Resmi Belgeler

Proje Kapağı

5-6

ÇAĞDAŞ TORBA APARTLARI


BODRUM / MUĞLA



TURES
TURİZM PLANLAMA RESTORASYON SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
 YILDIZ POSTA CAD. VEFA BAYIRI SOK. İS BANKASI BLOKLARI
 A BLOK KAT 1 DAİRE 1 34394 ESENTEPE / İSTANBUL
 TEL : 0 212 274 90 78 - 274 90 93 FAX : 274 91 01
 VD : Mecidiyeköy Vergi No: 869CC+3CC2 e-mail : info@tures.com.tr

DR. MEHMET ALPER
Y. MİMAR RESTORATÖR
DİP. NO: 882 ODA SİCİL NO 8964
BLD. SİCİL NO: 11457

KAŞE-İMZA



MİMARİ
TADİLAT
PROJESİ

YAPI SAHİBİ

BELEDİYE	İL	İLÇE	KÖY-MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	MUĞLA	BODRUM	KIZILAĞAÇ-TORBA		N18C20a3a		2931-8578
KULLANMA AMACI	YAPI SİSTEMİ	HİZMET SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	m ² MALİYETİ	AZAMI İNŞ. SÜRESİ	BALIKSIZ BÖL. SAYISI	KAT ADEDİ
TURİZM TESİSİ APART OTEL	B.A.K.				UYGUNDUR / TASTIK OLUNUR		

ODA ONAYI

15.05.2009 P.000102

18 MAYIS 2009

MİMARLAR ODASI

Figen Narin

YAPI DENETİM ONAYI

SİTME MÜHÜRÜ

Haluk AYTI

İmar ve Belediyecilik

BELEDİYE ONAYI

Mehmet Kocaman

Belediye Başkanı

TASARIM EKİBİ	ÇİZİM EKİBİ	ONAY	ÖLÇEK
MİMAR MURAT BÜYÜKKOL	Y.MİMAR BÜRÇÜ ÇIKRİKCIOĞLU	DR. MEHMET ALPER Y. MİMAR RESTORATÖR	1 / 500
MİMAR SOLMAZ ÖZDEMİR	MİMAR İNCİ ARSLAN		1 / 50
	Y.MİMAR FULYA CEBECİOĞLU		1 / 20
	MİMAR ÖZLEM DÖNMEZ		1 / 10
	MİMAR EZGİ AKGÜN		
	İÇ MİMAR HASAN PAPILA		

PAFTA

01 - 21

BÜTÜN ÖLÇÜLER YERİNDE KONTROL EDİLECEK UYUŞMAZLIKLAR TURES LTD. ŞTİ.'E BİLDİRİLECEKTİR.
 BU ÇİZİMİN TELİF HAKLARI, 6348 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ H.K. KANUNU VE 3548 SAYILI
 MCH. VE MİM. HK. 6235 (730) SAYILI KANUN GEREĞİ TURES LTD. ŞTİ'E AITTİR.
 İŞ YERİNE BİR KEZ UYGULANMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR.
 ÜZERİNDE TURES LTD. ŞTİ'NDEN BAŞKASI DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ.
 TURES LTD. ŞTİ'NİN ONAYI OLMADAN HiÇ BİR UYGULAMA DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAZ.

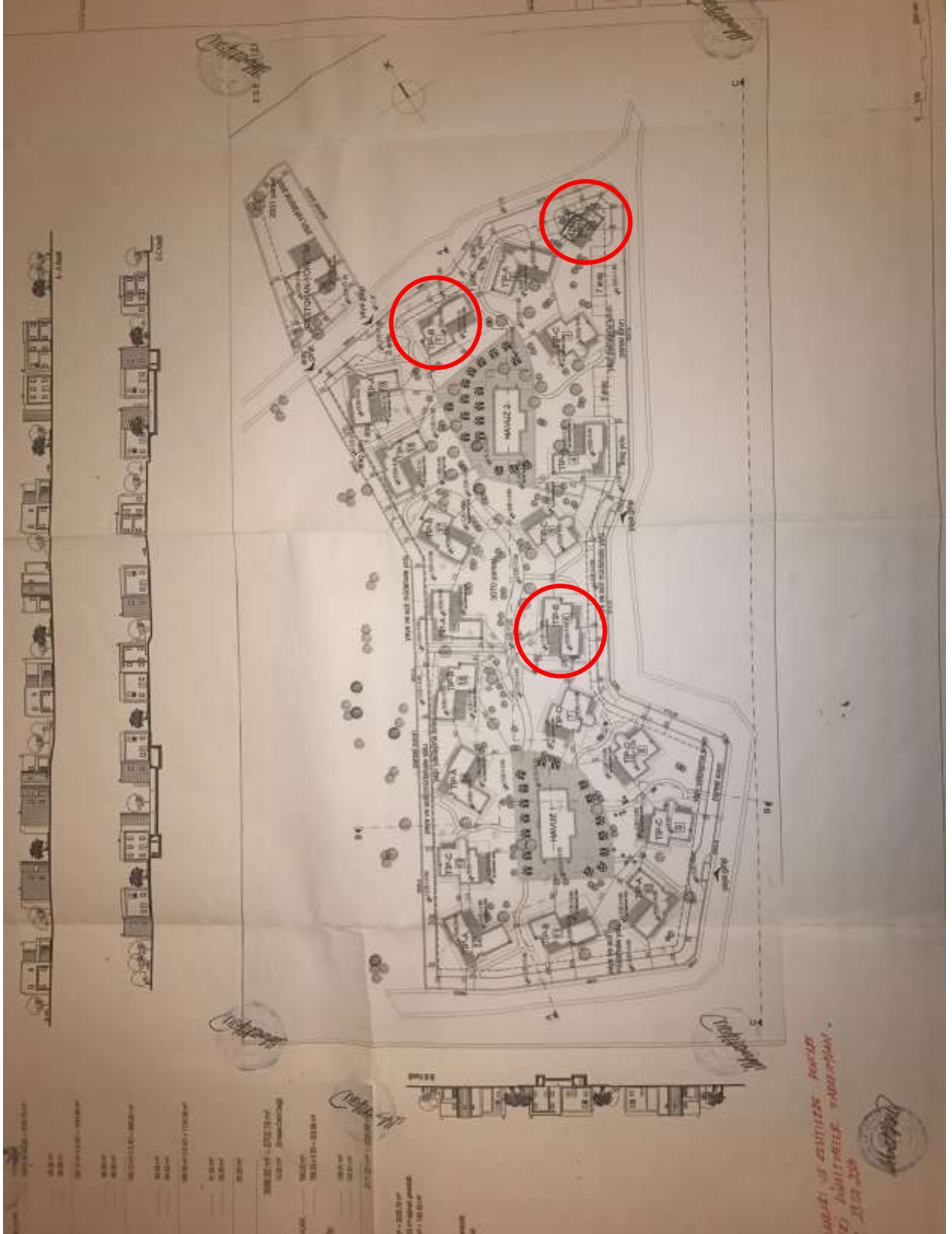


Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

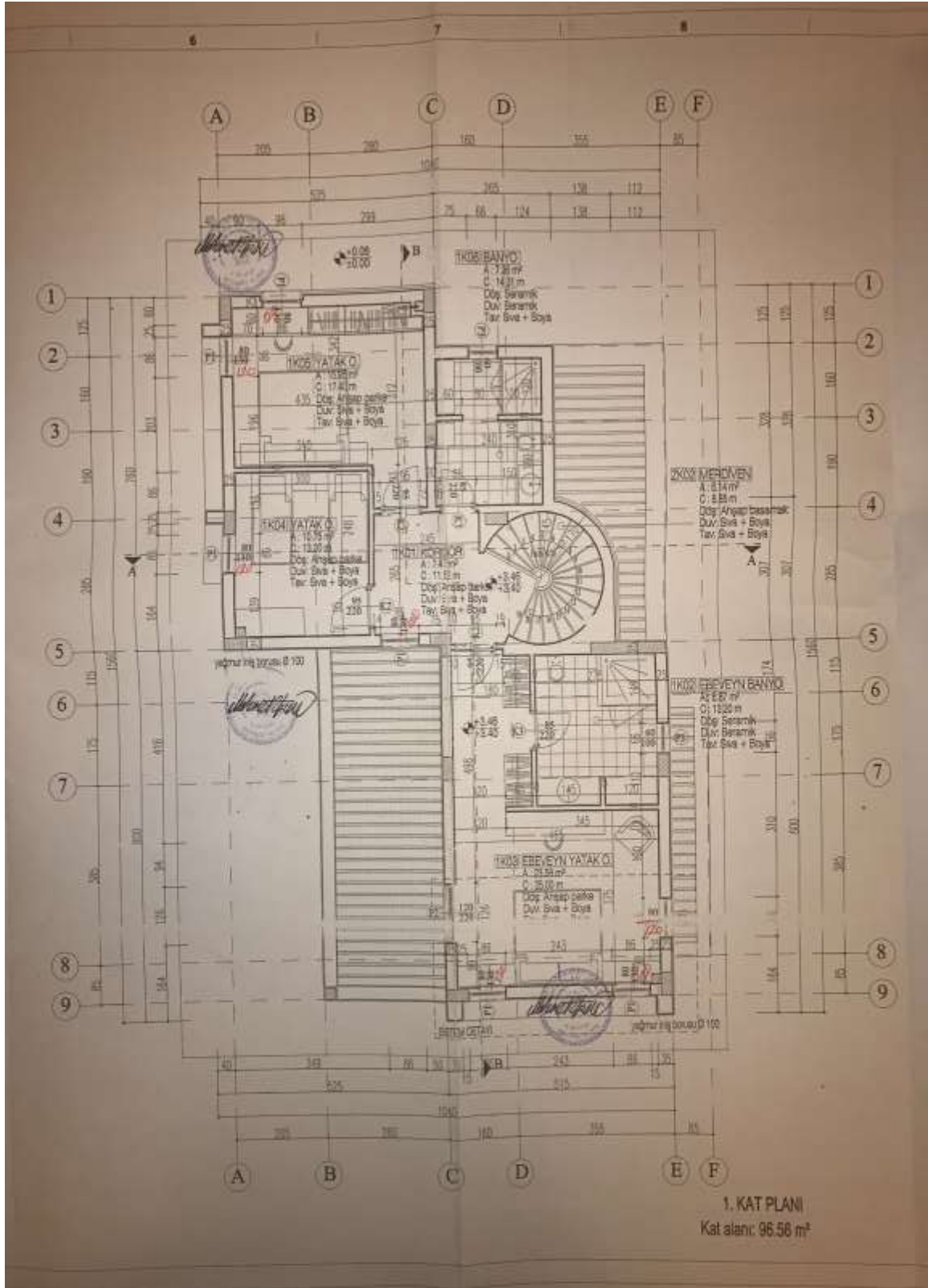
2022-ÖZEL-419

- 42 -

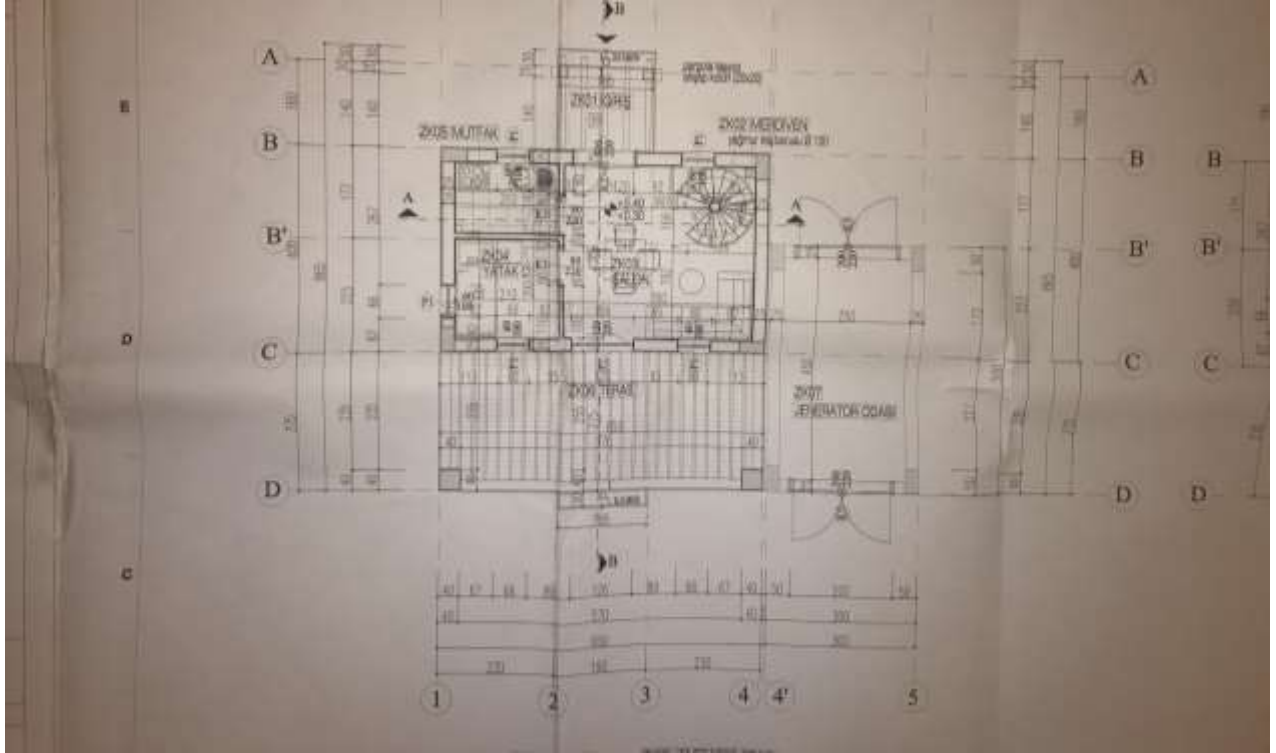
Vaziyet Planı



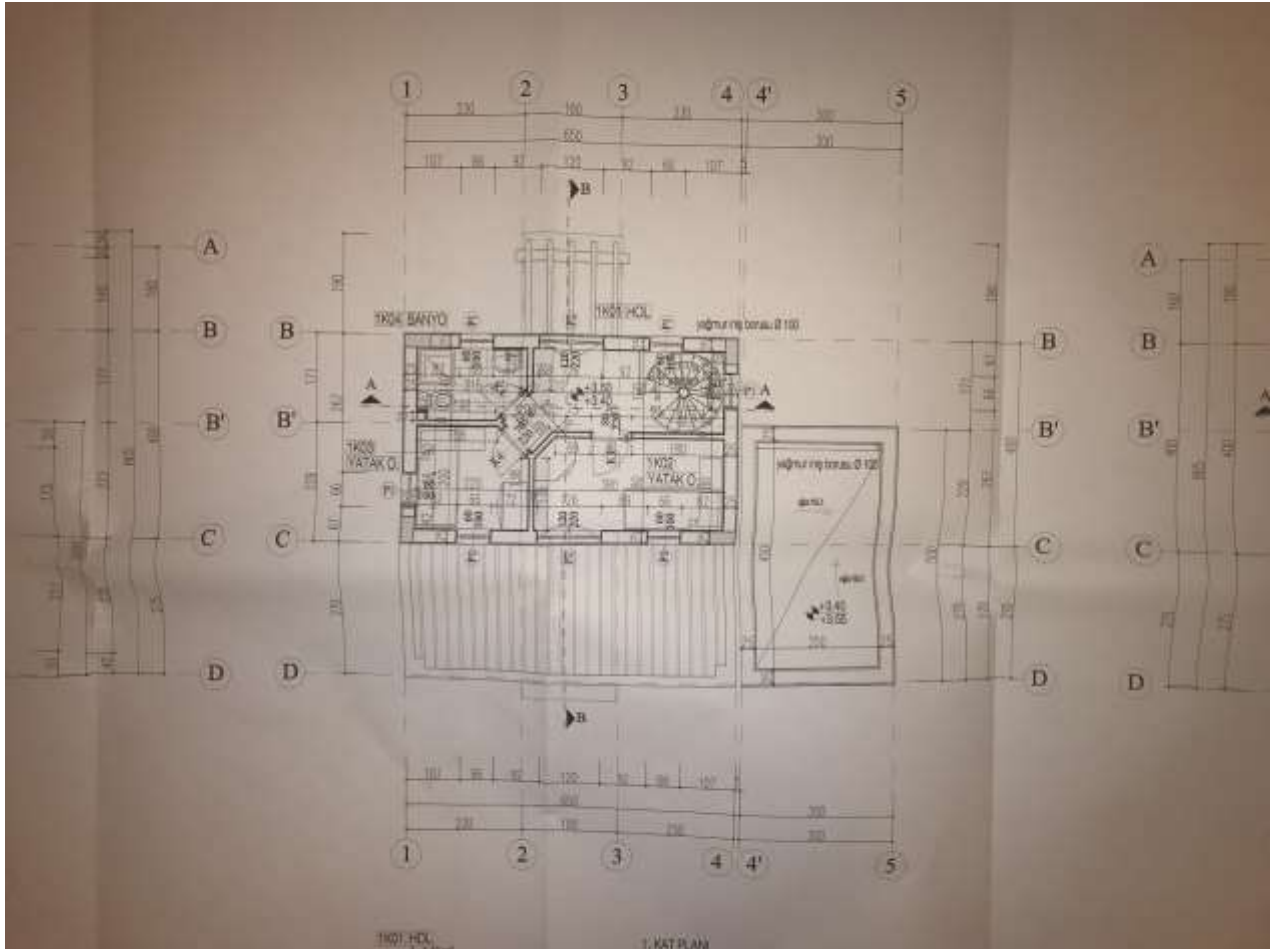
1. Kat Planı B.B.NO: 1 VE 6



Zemin Kat Planı B.B.NO:20



1.Kat Planı B.B.NO:20



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Adı: ... 2. Adres: ... 3. Alan: ... 4. Alan No: ... 5. Alanın Eski Sahibi: ... 6. Alanın Yeni Sahibi: ... 7. Alanın Eski Kullanıcı: ... 8. Alanın Yeni Kullanıcı: ... 9. Alanın Eski İşletmeni: ... 10. Alanın Yeni İşletmeni: ... 11. Alanın Eski İşletmeninin Adresi: ... 12. Alanın Yeni İşletmeninin Adresi: ... 13. Alanın Eski İşletmeninin Telefonu: ... 14. Alanın Yeni İşletmeninin Telefonu: ... 15. Alanın Eski İşletmeninin E-postası: ... 16. Alanın Yeni İşletmeninin E-postası: ... 17. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 18. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 19. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 20. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 21. Alanın Eski İşletmeninin Sicil No: ... 22. Alanın Yeni İşletmeninin Sicil No: ... 23. Alanın Eski İşletmeninin Ticaret Sicil No: ... 24. Alanın Yeni İşletmeninin Ticaret Sicil No: ... 25. Alanın Eski İşletmeninin Vergi Sicil No: ... 26. Alanın Yeni İşletmeninin Vergi Sicil No: ... 27. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 28. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 29. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 30. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 31. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 32. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 33. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 34. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 35. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 36. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 37. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 38. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 39. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 40. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 41. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 42. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 43. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 44. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 45. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 46. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 47. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 48. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 49. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 50. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 51. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 52. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 53. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 54. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 55. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 56. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 57. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 58. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 59. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 60. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 61. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 62. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 63. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 64. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 65. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 66. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 67. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 68. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 69. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 70. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 71. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 72. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 73. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 74. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 75. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 76. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 77. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 78. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 79. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 80. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 81. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 82. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 83. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 84. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 85. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 86. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 87. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 88. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 89. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 90. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 91. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 92. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 93. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 94. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 95. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 96. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ... 97. Alanın Eski İşletmeninin Kimliği: ... 98. Alanın Yeni İşletmeninin Kimliği: ... 99. Alanın Eski İşletmeninin Mersandığı: ... 100. Alanın Yeni İşletmeninin Mersandığı: ...

Yapı Sahibinin (Yapı Sahibi Adı: ...)

Yapı Mütahhedinin (Yapı Mütahhidi Adı: ...)

Santye Şirketinin (Santye Şirketi Adı: ...)

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler


Tapu Suretleri

A. nolu

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf
	İlçesi	BODRUM				
	Mahallesi	TORBA				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Torba	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	Ada No.			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 <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ(SR/112)				
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) İşleminde. YON. 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.	Tarini	Gittisi
Cilt No.	14386	12	1139		21/07/2014	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>İbrahim KÜÇÜK</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>117 **Mükerrer tapu bu belge ile tapu işlemleri için kullanılmaktadır.</p> <p>**Eğerde Kanunla muhtelif gereklilikler için de diğer Tapu Sicil Müdürlüklerine de geçerlidir.</p>						
D.M.O. Basım İşl. Mt.		Dünya Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	BODRUM				
	Mahallesi	TORTIŞA				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
PAFTA No.	Torba		Niteliği	Yüzölçümü		
	Ada No.	Parsel No.		ha	m ²	dm ²
	518-C-20-A-4	199		1	20 Adet 2 Katlı Kargir Bina	12.345.55 m ²
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No 84452837			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	9.00	MÜSTAKİL APART OTEL UNİTESİ(SR/11)2				ZEMİN: 1.K AT 6
	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. YON 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	114		21/07/2014	Cilt No.
Sahife No.	4	Sözlüğe Uygundur. İbrahim KÜÇÜK Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT: 1- Mülkiyet payı ayrı haklar ile belirli bir tasarrufla müzakere edilebilir. 2- Teslimat tutanağı bu belgeye gerektiren diğer belgeleri içeren Tapu Sicil No: 502/2014'e atıfta bulunulmuştur.					Tarih
U.M.D Beşim İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.			Sıra No 199	

20 N 312

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	dm ²	
					12.345,98	m ²	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 17819739			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. 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 İken 1/2 payı ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına ; Tamamı ALBAYRAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı İken 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.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	9558	17	1599		21/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. İsmail GÜRKANU Bodrum Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyet payı aynı hakları ve şartları için tapu müdürlüğüne müracaat ediniz. ** İhtilaf Kanunu hükümlerine göre tapu idaresi 21/05/2010 Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

TAKYİDAT BELGESİ

Düdünceler						
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel : 199/1					
Zemin No : 8442852	Yatılıçım : 12.345,55 m2					
B / İçe : MUĞLA/BODRUM	Ana Tap. Nitelik : 20 Adet 2 Katlı Katlı Bina					
Katın Adı : Bodrum TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / ZEMİN+1 KAT / - (İlg.Bil.No: 1)					
Mahalle / Köy Adı : TORDA Mah.	Arsa Pay/Payda : 58/112					
Merkezi : Torba	İlg.Bil. Nitelik : MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ					
Çift / Sayfa No : 12 / 1139						
Kayıt Durum : Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 10/09/1998 YEV: 5300		10/09/1998 - 5300	-		
Beyan	Yönetime Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	-		
Beyan	Yönetime Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	-		
Beyan	Yönetime 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 KULLANILMAZ. BODRUM BELEDİYESİ) Tarih : Sayı :		04/02/2011 - 2073	-		
Beyan	Yönetime Planı Değişikliği : 22.11.2016		06/12/2016 - 25493	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Meterskare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
27463116	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YAM			Paylaşım (Takas) - 21/07/2014 - 1438-	-
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	GÜNÜBÜRÜN TM No: 03/01/2020 (adı: 293 sayı ile yerli) verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020) Sayı: 30 Gün.)		-	-		
İpotek						

Alacaklı	Müpterkanlı?	Borç	Faiz	Derce/Sıra	Nispe	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:2920084496 SicilNo:368587/316169	Evet	12000000.00 TL	5/60 yıllık	1 / 0	F.B.K.	08/02/2019 - 2772	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konusundaki Hisse Bilgisi								
Tarımın	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Bodrum TM - TORDA Mah. 199 Ada 1 Parsel 1 no.lu İlg.Bil.Boş	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	12000000.00 TL	08/02/2019 - 2772	-			
Bodrum TM - TORDA Mah. 199 Ada 1 Parsel 6 no.lu İlg.Bil.Boş	1 / 1	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	12000000.00 TL	08/02/2019 - 2772	-			
İpotek S/BI Bilgisi								
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Düdünceler								

Düdünceler				
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - ŞBİ var)				
Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel : 199/1			
Zemin No : 8442852	Yatılıçım : 12.345,55 m2			
B / İçe : MUĞLA/BODRUM	Ana Tap. Nitelik : 20 Adet 2 Katlı Katlı Bina			
Katın Adı : Bodrum TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No : - / ZEMİN+1 KAT / - (İlg.Bil.No: 4)			
Mahalle / Köy Adı : TORDA Mah.	Arsa Pay/Payda : 58/112			
Merkezi : Torba	İlg.Bil. Nitelik : MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ			
Çift / Sayfa No : 12 / 1144				
Kayıt Durum : Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 10/09/1998 YEV: 5300		10/09/1998 - 5300	-
Beyan	Yönetime Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	-
Beyan	Yönetime Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8566	-
Beyan	Yönetime 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)	04/02/2011 - 2073	--			
Beyan	Yönetime Planı Değişikliği : 22.11.2016	06/12/2016 - 25493	--			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
23463117	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Parçaya (Yükümü) - 21/07/2014 - 14386-	--
S/BI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevsiyye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	GÜNGÖREN TM no: 03/01/2020 tarih: 293 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)					

İpotek

Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:157) DENİZBANK A.Ş. VergiNo:292004498 SicilNo:308587/316169	Evet	1200000.00 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 Konusundaki Diğer Bilgiler								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Bodrum TM - TORİDA Mah. 199 Ada 1 Parsel 1 nolu 1 / 1 Bağ. Durum		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1200000.00 TL.	08/02/2019- 2772	--			
Bodrum TM - TORİDA Mah. 199 Ada 1 Parsel 6 nolu 1 / 1 Bağ. Durum		PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1200000.00 TL.	08/02/2019- 2772	--			
İpotek S/BI Bilgileri								
S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevsiyye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								

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

Zemin Tipi	: Kat Malikiyeti	Ada/Parsel	: 0991
Zemin No	: 84452871	Yüzölçümü	: 12.345,55 m2
İl / İlçe	: MUĞLA/BODRUM	Ada Tap. Nitelik	: 20 Ada 2 Katlı Kargı Bina
Kararın Adı	: Bodrum TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN + 1 KAT / - (Bağ.804 No 20)
Mahalle / Köy Adı	: TORİDA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 10/112
Mevki	: Torba	Bağ. Bil. Nitelik	: HİZMET BİNASI
Çift / Sayfa No	: 12 / 1158		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK

S/BI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevsiyye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	TOPLUMUN YAKARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 08/09/1998 YEV. 5390		10/09/1998 - 5390	--
Beyan	Yönetime Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8366	--
Beyan	Yönetime Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8366	--
Beyan	Yönetime Planı : 19/06/2007		21/06/2007 - 8366	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		31/01/2011 - 1651	--
Beyan	Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİDİR, BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. BODRUM BELEDİYESİ)		04/02/2011 - 2073	--
Beyan	Yönetime Planı Değişikliği : 22.11.2016		06/12/2016 - 25493	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
23380343	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1 / 2		3402 S.Y.nın 22/A Mİ. Geçerliyse Yenilerinin Tesitli - 18/03/2014 - 5575 (Kesinleşme Tar. :11/01/2014)	--
23380344	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1 / 2		3402 S.Y.nın 22/A Mİ. Geçerliyse Yenilerinin Tesitli - 18/03/2014 - 5575 (Kesinleşme Tar. :11/01/2014)	--
S/BI	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevsiyye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	GÜNGÖREN TM no: 03/01/2020 tarih: 293 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)					

İpotek

Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş. VergiNo:9220014970 SicilNo:776444	Evet	2400000.00 TL.	Değ.12	1 / 0	F.B.K.	20/12/2005- 16159	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saat : 1.09.2023 10:50

İpotek Konuluğu Hissesi Bilgisi					
Tanım	Hissesi Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Bory	Tesisi Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Bodrum TM - TORBA Mah. 199 Ada 1 Parsel 20 no.lu Bag.İhtizan	1/2	ÇAGDAŞ İSSAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	2400000.00 TL	2012/2005- 18159	-
Bodrum TM - TORBA Mah. 199 Ada 1 Parsel 20 no.lu Bag.İhtizan	1/2	PLATFÖRMLER TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TESİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	2400000.00 TL	2012/2005- 18159	-

İpotek ŞBİ Bilgisi					
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	

Düğünceler

A İLAVE İPOTEK USD CİNSİNDENDİR.

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporun 30.08.2021
ANONİM ŞİRKET
Kaydına Uyğundur.
1.09.2021

Rapor Tarihi / Sayı : 1.09.2021 / 41.50

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	199/1
Taşınmaz Kimlik No:	84452852	AT Yüzölçümü(m2):	12345.55
İl/ilçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TORBA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Torba	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.KAT//1
Cilt/Sayfa No:	12/1139	Arsa Pay/Payda:	58/1112
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	20 Adet 2 Katlı Kargir Bina

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.11.2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 06-12-2016 15:36 - 25493	-
Beyan	Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİDİR, BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:2859946) BODRUM BELEDİYESİ VKN:1780075135	Bodrum - 04-02-2011 14:47 - 2073	-

1 / 4

Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Bodrum - 31-01-2011 15:27 - 1651	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44 - 8566	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44 - 8566	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44 - 8566	-
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 10/09/1998 YEV: 5390(Şablon: Diğer)		Bodrum - 10-09-1998 00:00 - 5390	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
274636116	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 21-07-2014 14386	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

2 / 4

Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 293 sayı ile yetki verilmiştir.	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
-------	---	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	12000000.00 TL	%60 yıllık	1/0	F.B.K.	Bodrum - 08-02-2019 14:57 - 2772
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bodrum - TORBA - (Aktif) - 199 Ada - 1 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Bodrum - 08-02-2019 14:57 - 2772	-	

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	199/1
Taahhüt Kimlik No:	84452857	AT Yüzölçüm(m2):	12345.55
il/ilçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MÜSTAKİL APART OTEL ÜNİTESİ
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TORBA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Torba	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.KAT//6
Cilt/Sayfa No:	12/1144	Arsa Pay/Payda:	58/1112
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	20 Adet 2 Katlı Kargir Bina

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 22.11.2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 06-12-2016 15:36 - 25493	-
Beyan	Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİDİR, BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:2859946) BODRUM BELEDİYESİ VKN:1780075135	Bodrum - 04-02-2011 14:47 - 2073	-

1 / 4

Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Bodrum - 31-01-2011 15:27 - 1651	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44 - 8566	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44 - 8566	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44 - 8566	-
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 10/09/1998 YEV: 5390(Şablon: Diğer)		Bodrum - 10-09-1998 00:00 - 5390	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
274636117	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Paylaşma (Taksim) 21-07-2014 14386	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

2 / 4

Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 293 sayı ile yetki verilmiştir.	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
-------	---	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	12000000.00 TL	%60 yıllık	1/0	F.B.K.	Bodrum - 08-02-2019 14:57 - 2772
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bodrum - TORBA - (Aktif) - 199 Ada - 1 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Bodrum - 08-02-2019 14:57 - 2772		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s5cyQLYadS7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-5-2022-13:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	199/1
Taşınmaz Kimlik No:	84452871	AT Yüzölçümü(m2):	12345.55
İl/ilçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	HİZMET BİNASI
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TORBA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Torba	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.KAT//20
Cilt/Sayfa No:	12/1158	Arsa Pay/Payda:	16/1112
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	20 Adet 2 Katlı Kargir Bina

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği ; 22.11.2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 06-12-2016 15:36 - 25493	-
Beyan	Diğer (Konusu: TURİZM TESİSİDİR, BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:2859946) BODRUM BELEDİYESİ VKN:1780075135	Bodrum - 04-02-2011 14:47 - 2073	-

1 / 5

Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Bodrum - 31-01-2011 15:27-1651	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44-8566	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44-8566	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bodrum - 21-06-2007 08:44-8566	-
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR 10/09/1998 YEV: 5390(Şablon: Diğer)		Bodrum - 10-09-1998 00:00-5390	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263803443	(SN:6451993) ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/2	0.00	0.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 18-03-2014 5575	-
263803444	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	0.00	0.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	-

2 / 5

						18-03-2014 5575	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 293 sayı ile yetki verilmiştir.	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	2400000.00 TL	DEĞ.12	1/0	FBK	Bodrum - 20-12-2005 00:00 - 16159
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bodrum - TORBA - (Aktif) - 199 Ada - 1 Parsel - 20 nolu Bağ. Bölüm	1/2	(SN:6451993) ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2400000.00 TL	Bodrum - 20-12-2005 00:00 - 16159	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	2400000.00 TL	DEĞ.12	1/0	FBK	Bodrum - 20-12-2005 00:00 - 16159
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bodrum - TORBA - (Aktif) - 199 Ada - 1 Parsel - 20 nolu Bağ. Bölüm	1/2	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2400000.00 TL	Bodrum - 20-12-2005 00:00 - 16159	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iE4YX_vAcoH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION
Bu Sertifika, - This Certificate

Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013
Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

Onay / Approval
Z. Coşkun

TÜRKAK
Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 17021-1
AB-0094-YS

TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

Bu Sertifika kuruluşun, Ciert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ciert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ciert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022

8.5. 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme 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/ebyssoorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. 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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmeleri 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,

Büyükdere Yolu E. Blok No:136 06050 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620099, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Harbiye Mah. Akmerkez B3 Blok No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3562000, Faks: (212) 3542000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018 De-İmza-4845-ku19-00-016048903
<http://sbguleni.aden.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Mühür No: Eser Sıra ULUSALODER
BAŞLIĞI
muh@spk.gov.tr

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407853

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

Hüseyin Barış ALIR

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 : 22.02.2010

No : 401282

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

Buğra Kağan ESEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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.

M. Mazman
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attıla Köksal
K. Attıla KÖKSAL
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3107

Sayın Hüseyin Barış ALIR
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1627

Sayın Buğra Kağan ESEN
(T.C. Kimlik No: 34066685390 - Lisans No: 401282)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah 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

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](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  www.adenderleme.com