

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

**MUĞLA – BODRUM**

**198 Ada 2 PARSEL – 2 KATLI KARGİR BİNA**

**2022-ÖZEL-430**

**14.05.2022**

**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 8 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 10 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ .....	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ .....	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	- 12 -
<b>4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 14 -</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ.....	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ .....	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	- 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ .....	- 16 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 18 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI .....	- 18 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	- 18 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ .....	- 18 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ .....	- 18 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ.....	- 19 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI .....	- 19 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI .....	- 19 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI .....	- 19 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 21 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	- 21 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	- 21 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	- 21 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI .....	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI .....	- 24 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ.....	- 24 -
6.4. SWOT ANALİZİ .....	- 25 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 27 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	- 27 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	- 27 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ .....	- 27 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	- 27 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 29 -</b>
8.1. FOTOĞRAFLAR.....	- 29 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ .....	- 32 -
8.3. RESMİ BELGELER.....	- 36 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI .....	- 46 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME.....	- 47 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA .....	- 48 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS) .....	- 49 -
8.8. LİSANS BELGELERİ .....	- 50 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ .....	- 53 -

## 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/A124
Değerleme Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Tarihi	: 14.05.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-430
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	: Raporla bilgileri verilen Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi, 198 Ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1 Adet 2 Katlı Kargir Bina nitelikli ana gayrimenkulün 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 karşılaşmamıştır.
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 ve 2021-ÖZEL-291 numaralı rapor 30.09.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-625 numaralı rapor ile 31.12.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-676 numaralı rapor hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: <b>12.070.000-TL</b> <b>OnikiMilyonYetmişBin-TürkLirası</b>
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (USD) <sup>1</sup> KDV Hariç	: <b>823.132-USD</b> <b>SekizYüzYirmiÜçBinYüzOtuziki-AmerikanDoları</b>
Takdir Edilen Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: <b>12.280.000-TL</b> <b>OnikiMilyonikiYüzSeksenBin-TürkLirası</b>
Takdir Edilen Mevcut Durum Değeri (USD) KDV Hariç	: <b>837.453-USD</b> <b>SekizYüzOtuzYediBinDörtYüzElliÜç-AmerikanDoları</b>
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.): Hüseyin Barış ALIR 407853 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Kontrol Eden (D.U.): Buğra Kağan ESEN 401282 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> )

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 C1cert tarafından belgelendirilmiştir.

<sup>1</sup> Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez 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 edilmiştir.



# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**

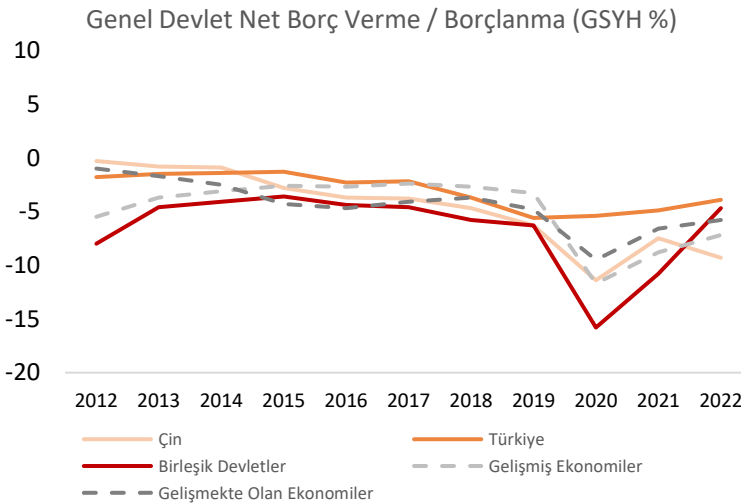
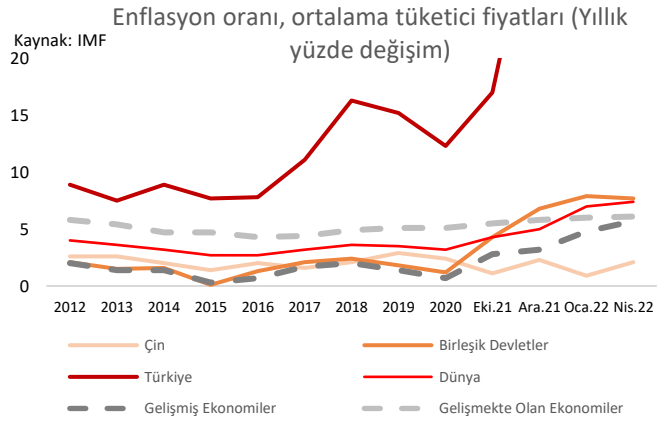
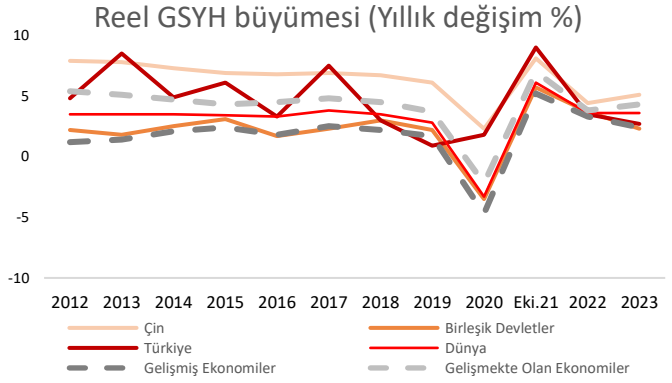


### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

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.



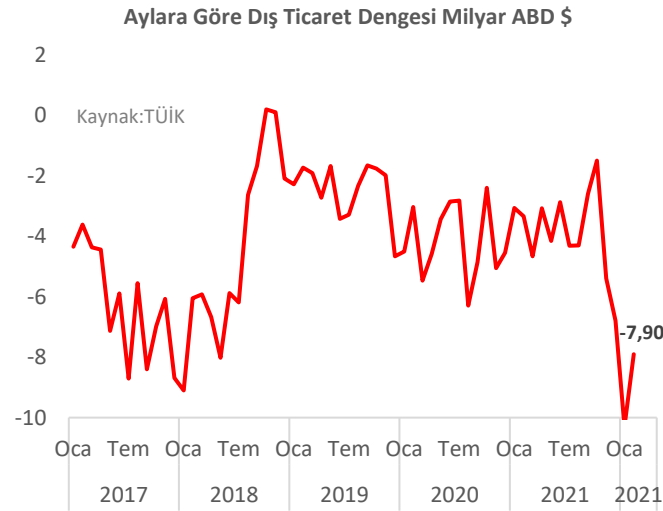
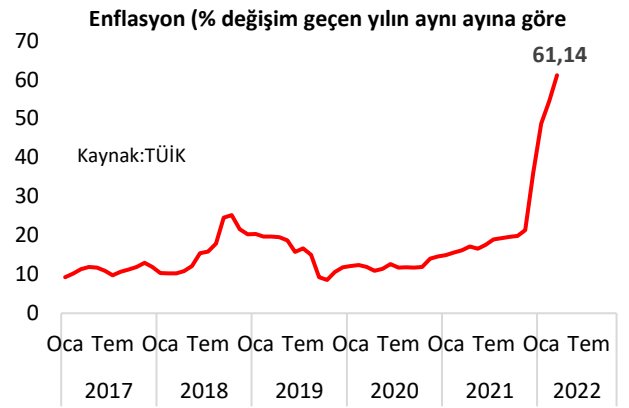
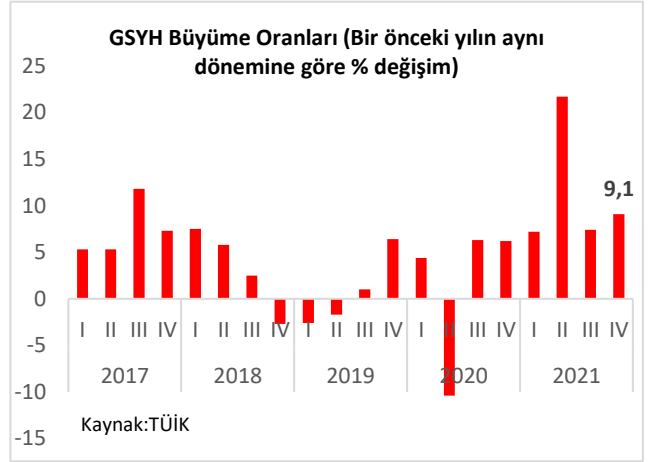
COVID-19 krizinin akut aşamasındaki destekleyici politikalar, etkilenen hanelere ve firmalara bol ve ucuz likidite sağlayarak genel ekonomik maliyetini azalttı. Ancak bu politikalar, 2008 küresel mali krizinden bu yana destekleyici mali koşullar tarafından teşvik edilen genel kaldıraçta istikrarlı bir 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.

<sup>2</sup>IMF, 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.

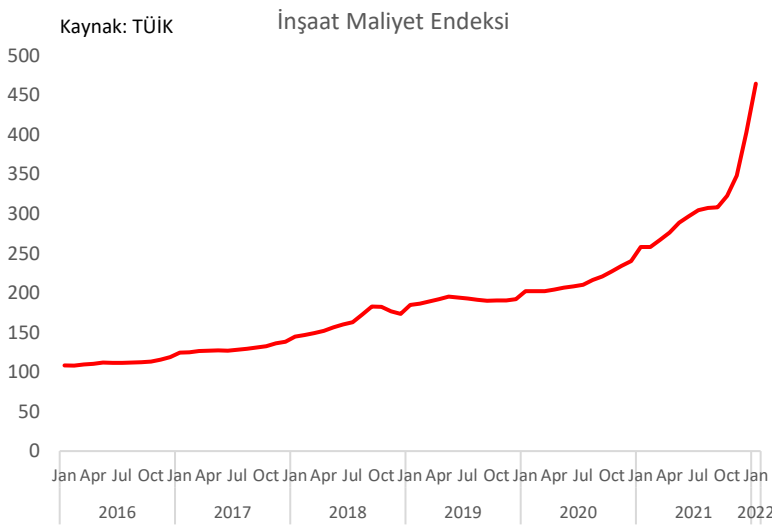
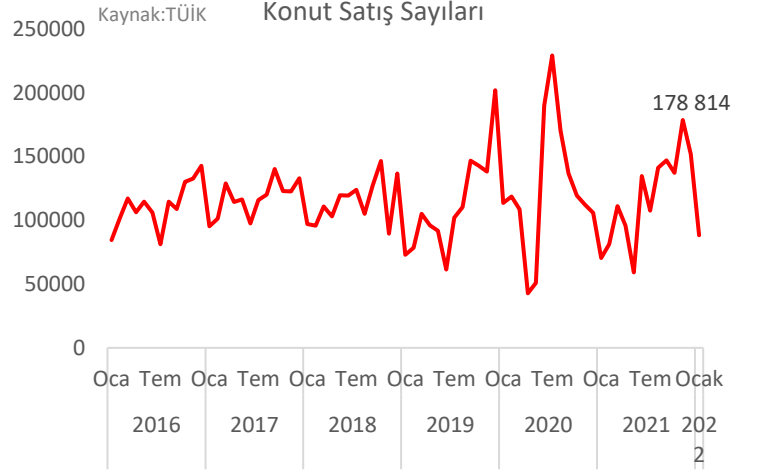
Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 785 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 299 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 98 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 85 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 70 milyon dolar ile Irak takip etmiştir. 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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	1 Adet 2 Katlı Kargir Bina
İlçesi	Bodrum	Yüzölçümü	765,58 m <sup>2</sup>
Mahallesi	Torba	Tapu Tarihi	18.03.2014
Mevkii	Torba	Yevmiye No	5575
Ada	198	Cilt No	6
Parsel	2	Sayfa No	578
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	37.081300, 27.462900		

### 4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
198/2	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel topografik açıdan düz, geometrik olarak dört ana kenarlı amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1 adet 2 katlı bina yer almaktadır.

### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün 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	198/2
İnceleme Tarih ve Saati	03.05.2022 – 13:10
Beyan Bölümü	Toplum yararına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. Konut amaçlı kullanılamaz. (Tarih: 10.09.1998 Yevmiye:5390)

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 198 ada 2 numaralı parsel, önceden Kızılağaç Mahallesi 2931 parsel iken Kadastro Kanunu'nun 22/A uygulaması sonucu Torba Mahallesi 198 ada 2 parsel olarak değişmiştir. Parsel Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 25.03.2020 onay tarih ve 2020/6-6 sayılı karar doğrultusunda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca onaylanan Torba ve Çevresi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Torba Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planında (Kıyı Kesimi) kısmen E:0,30 yoğunluklu Turizm Tesis Alanı, kısmen kıyı kenar çizgisinde 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.

MİMARİ TADİLAT PROJESİ		
TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
07.06.2010	2010/49-50	217,22

TADİLAT YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
YENİ YAPI	RESTORAN	07.06.2010	2010/50	217,22

**TOPLAM 217,22**

Ana gayrimenkul. "1 Adet İki Katlı Kargir Bina " vasıflı taşınmaz parseli 765,58 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 1 adet bağımsız bölüm olan işyeri binası bulunmaktadır. Yukarıda yer alan tadilat ruhsatından önceki ilk yapı ruhsatı 27.03.2007 tarih 322/7 numaralı ruhsattır. Bu ruhsat 322 ada 7 parsel numarası üzerinden (güncel 198 ada2 parsel ile 199 ada 1 parselin ifraz edilmeden önceki hali) düzenlenmiş olup bu ruhsatta geçen lokanta binasının 2 katlı ve toplam yapı alanı 184,50 m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür. Ayrıca tadilat ruhsatı alınan yapıya ait yapı kullanma izin belgesine de ulaşılamamıştır.

➤ **Gayrimenkul İçin 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 ilk ruhsatının 184,50 m<sup>2</sup> 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 İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup 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**

Değerleme konusu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi, Torba Mevkii, 198 ada 2 parsel sayılı, 765,58 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerine inşa edilmiş 2 katlı betonarme binadan oluşmaktadır. Parsel güneyindeki Hoşgörü Sokağına yaklaşık 24 m, kuzeyindeki sahil şeridine ise yaklaşık 15 m cepheli olup diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir. Topografik olarak düz bir yapıdadır.



Taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin kat 108,61 m<sup>2</sup>, 1.kat 108,61 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 217,22 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanına sahip olup, zemin katta 3 adet toplam 82 m<sup>2</sup>'lik teras bölümlerine sahiptir.

Zemin kat 108,61 m<sup>2</sup> lik kapalı alanında, bekleme bölümü, resepsiyon, beek ofis, yönetim odası ve 2 adet wc bölümlerinden, 1.kat 108,61 m<sup>2</sup> lik kapalı alanında, mutfak, yemek salonu, depo, hol ve 2 adet banyo+wc bölümlerinden oluşmaktadır.

Taşınmaz Çağdaş Torba Evleri Sitesinin restoran ve sosyal tesisi olarak kullanılmakta olup yaz aylarında beach restoran olarak dışarıdan gelen bazı müşterilere de hizmet vermektedir. Kış aylarında ise kapalı durumdadır.

Değerleme günü yerinde yapılan incelemelerde zemin katta beek odası olarak gözüken bölümün kuzey ve batı yöndeki duvarlarının 90 cm kadar dışa ötelenmesi sayesinde yaklaşık 9 m<sup>2</sup> kadar büyütüldüğü, 1.katta da bu bölümün üstüne denk gelen yemek bölümünün 9 m<sup>2</sup> kadar büyümüş olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Ön cephedeki zemin terası 39 m<sup>2</sup>'den 85 m<sup>2</sup>'ye çıkarılmış, 1.katta ise yaklaşık 27 m<sup>2</sup>'lik proje harici bir teras inşa edilmiştir.

Binanın zemin katının tabanı seramik, 1.katın tabanı laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanları kartonpiyerlidir. Mutfak bölümünde sanayi tipi çelik mutfak dolapları ve tezgâh bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı, boyadan çift camlı PVC, iç kapıları Amerikan panel kapı, pencere ve teras doğramaları çift camlı PVC doğramadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan iç merdivenin basamakları mermer kaplıdır.

Müşteri talebi doğrultusunda iç mekanlardan fotoğraflama yapılamamış olup dışarıdan fotoğraflama yapılmıştır.

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

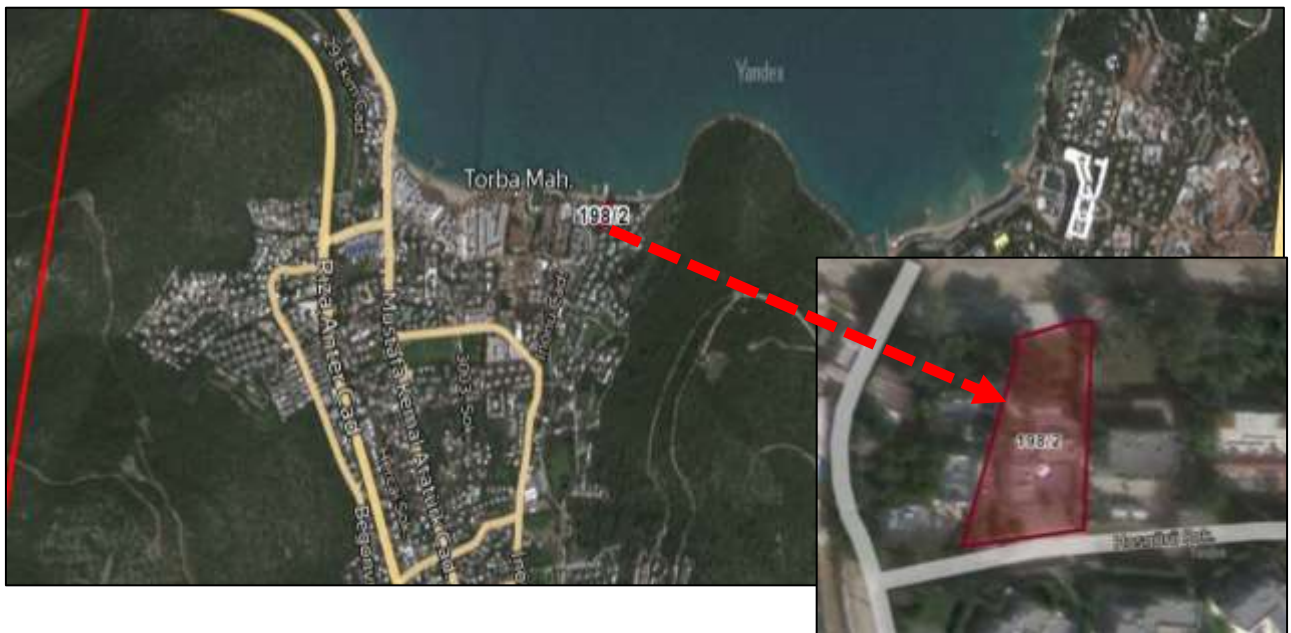
Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait diğer bilgi ve belgeler Bodrum Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında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

Taşınmazın mevcut durumunun mimari proje ile uygun hale getirilip yapı ruhsatı yenilemesi ve beraberinde yapı kullanma izin belgesini alması durumunda yasal hale uygun olmasında bir sakınca görülmektedir.

#### **4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz, olarak Torba Mahallesi, Hoşgörü Sokak no:5 Bodrum/Muğla adresinde konumlandır.

Taşınmaz denize sıfır 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 gelirine 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 unursa, 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 kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

#### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, 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

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.

#### Sonuç olarak;

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

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

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

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

## **BÖLÜM 6**

# **DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ**



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

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

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

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

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

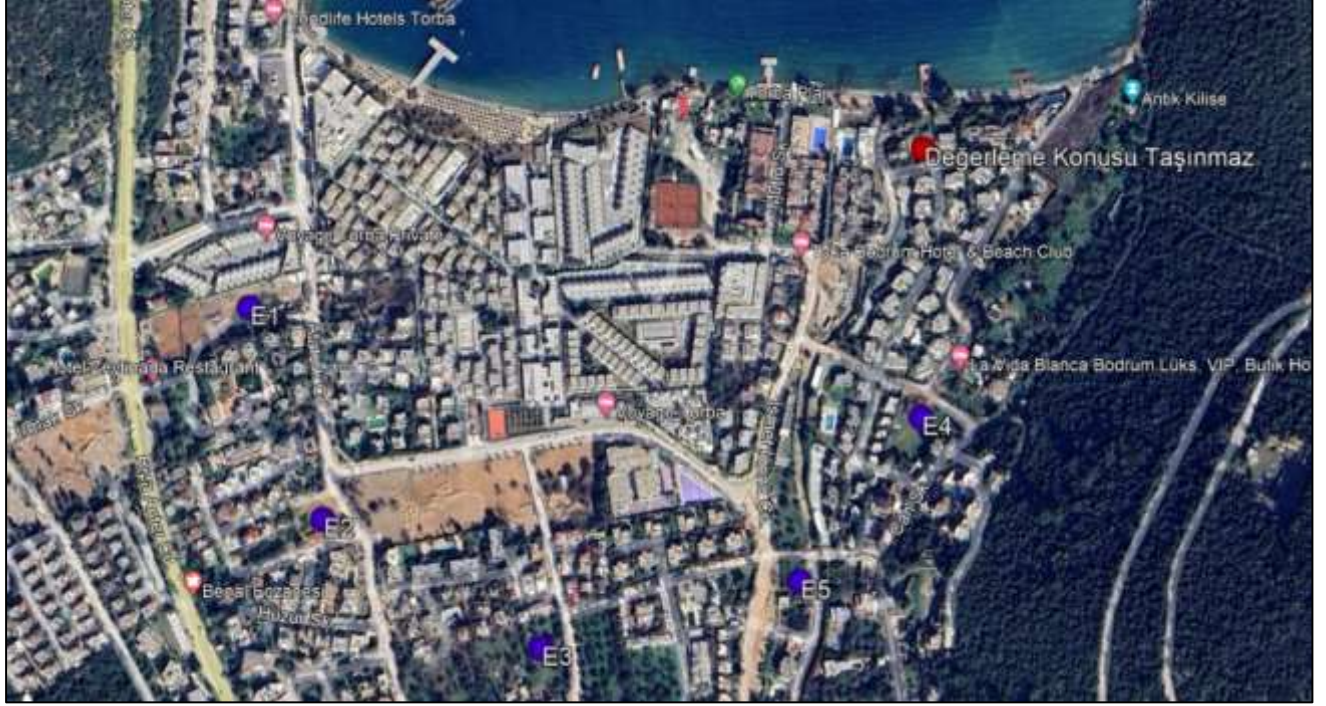
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 1.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa 11.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Turizm	1.000	11.500.000	11.500	11.160.000	11.160
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan turizm + konut yapılaşma şartlarına sahip 2.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa 24.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Turizm+Konut	2.000	24.000.000	12.000	23.280.000	11.640
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan konut yapılaşma şartlarına sahip 426 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa 4.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Konut	426	4.500.000	10.563	4.370.000	10.258
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan konut yapılaşma şartlarına sahip 1.790 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa 17.890.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Konut	1.790	17.890.000	9.994	17.350.000	9.693
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan konut yapılaşma şartlarına sahip 430 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa 4.300.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Konut	430	4.300.000	10.000	4.170.000	9.698

#### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	11.160	11.640	10.258	9.693	9.698
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	5%	10%	-5%	10%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	5%	-10%	0%	20%	20%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	20%	20%	20%	10%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	14.765	13.828	11.694	14.074	13.266
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>13.550</b>		

### Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



**Sonuç;** Bölgedeki emlak komisyoncuları ve Dinar Belediyesi ile yapılan görüşmede satışa konu taşınmazlar için talep edilen değerlerin 12.000 – 14.000 TL/m<sup>2</sup> seviyelerinde olduğu görüşü alınmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %20 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Yakın bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaz bulunamamıştır. Satışa konu emsaller aynı bölgede yer almakta olup konut imarlı olmaları sebebiyle imar lejant şerefiyeleri ve konum şerefiyeleri düşüktür. Nihai olarak değerlendirme konusu parselin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu imar durumu, mevcut tesis ve kullanımı ile mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak taşınmazların birim satış değeri **13.550.-TL/m<sup>2</sup>** olarak hesap edilmiştir.

198 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	765,58
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	13.550
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	10.373.609
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>10.375.000</b>

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile satış değeri toplam **10.375.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.



### Kiraya Konu Gayrimenkuller

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 180 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen iş yeri 20.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	3+1	1	180	20.000	111	19.000	106
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 120 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen iş yeri 15.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	2+1	2	120	15.000	125	14.000	117
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 500 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen iş yeri 90.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	3+1	3	500	90.000	180	87.000	174
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 75 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen iş yeri 8.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır.	2+1	1	75	8.000	107	8.000	107

#### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	106	117	174	107
Konum Şerefiyesi (%)	25%	20%	15%	25%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	25%	0%	0%	25%
Büyükölçü Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	5%	-5%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	157	133	210	158
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>170</b>			

**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Benzer özelliklere sahip tesislerin kira değerlerine yönelik araştırmalar yapılmış ve 100 – 170 TL/m<sup>2</sup> aylık kira değerlerine sahip olabileceği görüşü alınmıştır.

#### 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. Buna göre Arsa + Maliyet Değeri;

198 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri (TL)	
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	765,58	
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	13.550	
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	10.373.609	
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>10.375.000</b>	
198 Ada 2 Parsel Yapı Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	217,22	235,22
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	6.000	6.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.303.320	1.411.320
Harici Müteferrik İşler (TL)	390.996	493.962
	1.694.316	1.905.282
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>1.695.000</b>	<b>1.905.000</b>
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>12.070.000</b>	<b>12.280.000</b>

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile yasal durum satış değeri toplam **12.070.000 TL**, ve mevcut durum değeri toplam **12.280.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

#### • Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

198 Ada 2 Parsel	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	217,22	235,22
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	180	170
Aylık Kira Değeri (TL/ay)	39.100	39.987
Yıllık Kira Değeri (TL)	469.195	479.849
Kapitalizasyon Oranı (%)	5,50%	5,50%
Satış Değeri	8.530.822	8.724.524
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>8.530.000</b>	<b>8.725.000</b>

Değerleme konusu taşınmazların “Gelir Yöntemi (Direk Kapitalizasyon)” yöntemi ile yasal durum satış değeri toplam **8.530.000 TL** ve mevcut durum satış değeri toplam **8.725.000 TL**, olarak takdir edilmiştir

#### • 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 piyasadaki 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.

Pazar Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa + Maliyet	12.070.000	12.280.000
Direkt Kapitalizasyon	8.530.000	8.725.000



#### 6.4. SWOT Analizi

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

# BÖLÜM 7

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan 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 Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

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

#### Toplam Pazar Değeri

Değerleme Tarihi:	31.03.2022		
Kur Bilgisi (Satış):	31.03.2022-15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 14,6635 TL, 1 Euro= 16,3148 TL'dir.		
ÖZET TABLO		TL	USD
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		12.070.000	823.132
Toplam Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		12.280.000	837.453

Değerleme Uzmanı

Sorumlu 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

	T.C. BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : E-13225515-115.02.01-51584		16.09.2021
Konu : İmar Durumu Bilgisi.(Torba Mahallesi 198 Ada 2 Parsel)		
Sayın Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hiz. San. Ve Tic. A. Ş.		
İlgi : 02.09.2021 tarih ve 72271 sayılı dilekçeniz.		
İlgi dilekçede, İlçemiz Torba Mahallesi 198 ada 2 parsel hakkında imar durum bilgisi istenilmektedir.		
Söz konusu parsel Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 25.03.2020 tarih ve 2020/6-6 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. maddesi uyarınca onaylanan, Torba ve Çevresi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Torba Mahallesi 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında (Kıyı Kesimi) kısmen Emsal:0.30 yoğunluklu Turizm Tesis Alanı, kısmen kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.		
Bilgilerinize rica ederim.		
Turgay KAYA Belediye Başkan Yardımcısı		
Ek: imar planı örneği ve plan notları		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.		
Doğrulama Kodu: Ebo5tx-r0UeVD-gvKvdP-0Afu0M-4REQUmou Doğrulama Linki: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/ucisleri-belediye-ebys">https://www.turkiye.gov.tr/ucisleri-belediye-ebys</a>		
Mıskebi Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:110 / A Bodrum / Muğla Telefon No: 4440048 Dahili: 1351 - 1375 Faks No: (252)358 62 04 e-Posta: <a href="mailto:imar@bodrum.bel.tr">imar@bodrum.bel.tr</a> İnternet Adresi: <a href="https://bodrum.bel.tr">https://bodrum.bel.tr</a> Kep Adresi: bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr	Bilgi için: Meliha ÖNDAR Belediye İçişleri Telefon No:	
1/1		



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

## GÖSTERİM

### SINIRLAR

#### PLANLAMA SINIRLARI



PLAN ONAMA SINIRI

#### ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI



TURİZM MERKEZİ - KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SINIRI



KIYI KENAR ÇİZGİSİ

### ALAN KULLANIMLARI

#### YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E: EMSAL

Yençok: BİNA YÜKSEKLİĞİ

Z: ZEYTİNLİK ALAN



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ



DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ



ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

#### KONUT ALANLARI



YERLEŞİK KONUT ALANI

#### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET ALANI



RESMİ 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



ÖNLEMLİLİK ALANI

#### KARAYOLLARI



BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU



TAŞIT YOLU



YAYA YOLU

#### ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEĞERLENDİRME ALANLARI



TRAFİKO ALANI

#### SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

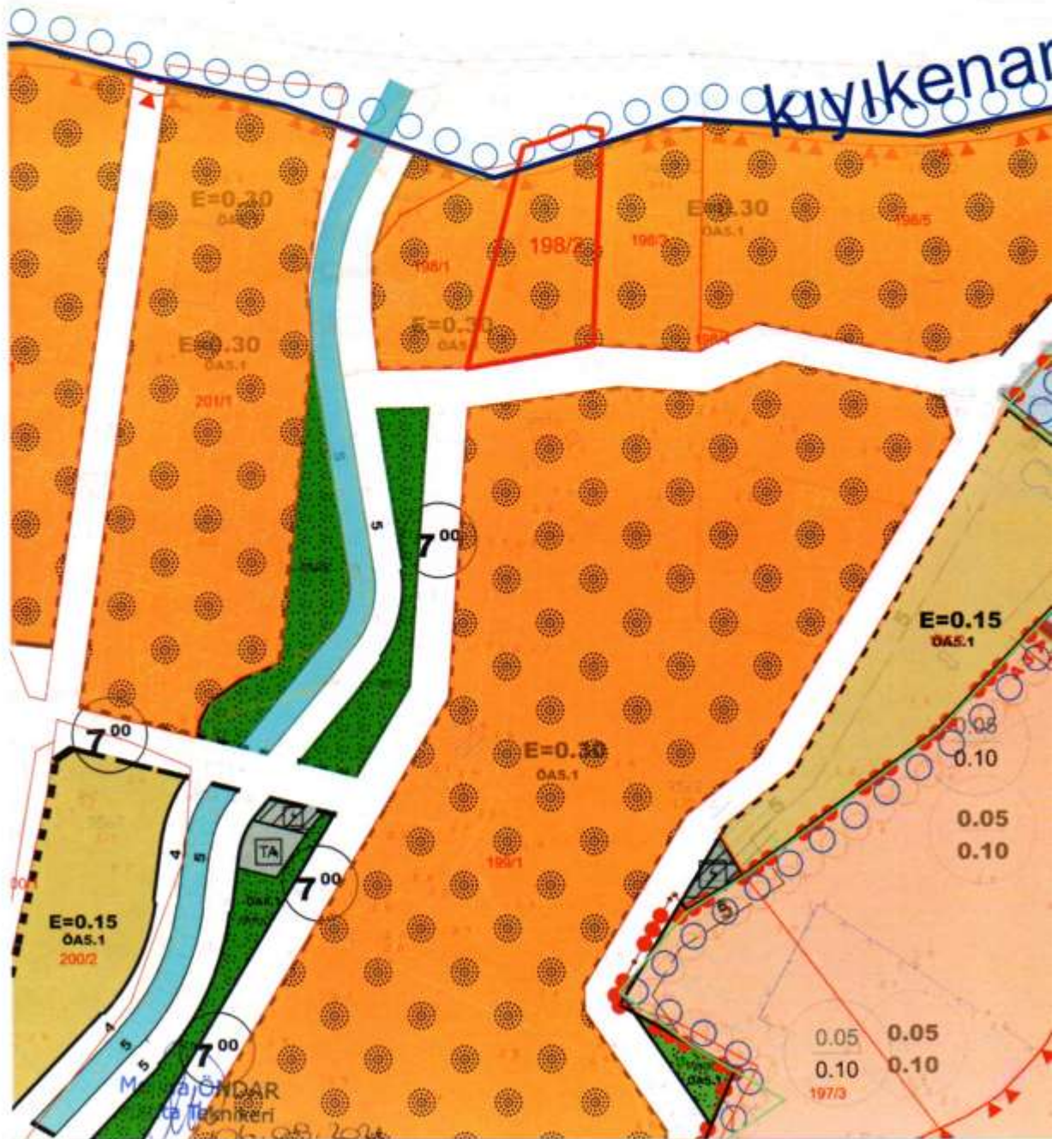


SU YÜZEYİ



TEKNİK ALTYAPI ALANI

T.C.  
BODRUM BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK  
MÜDÜRLÜĞÜ







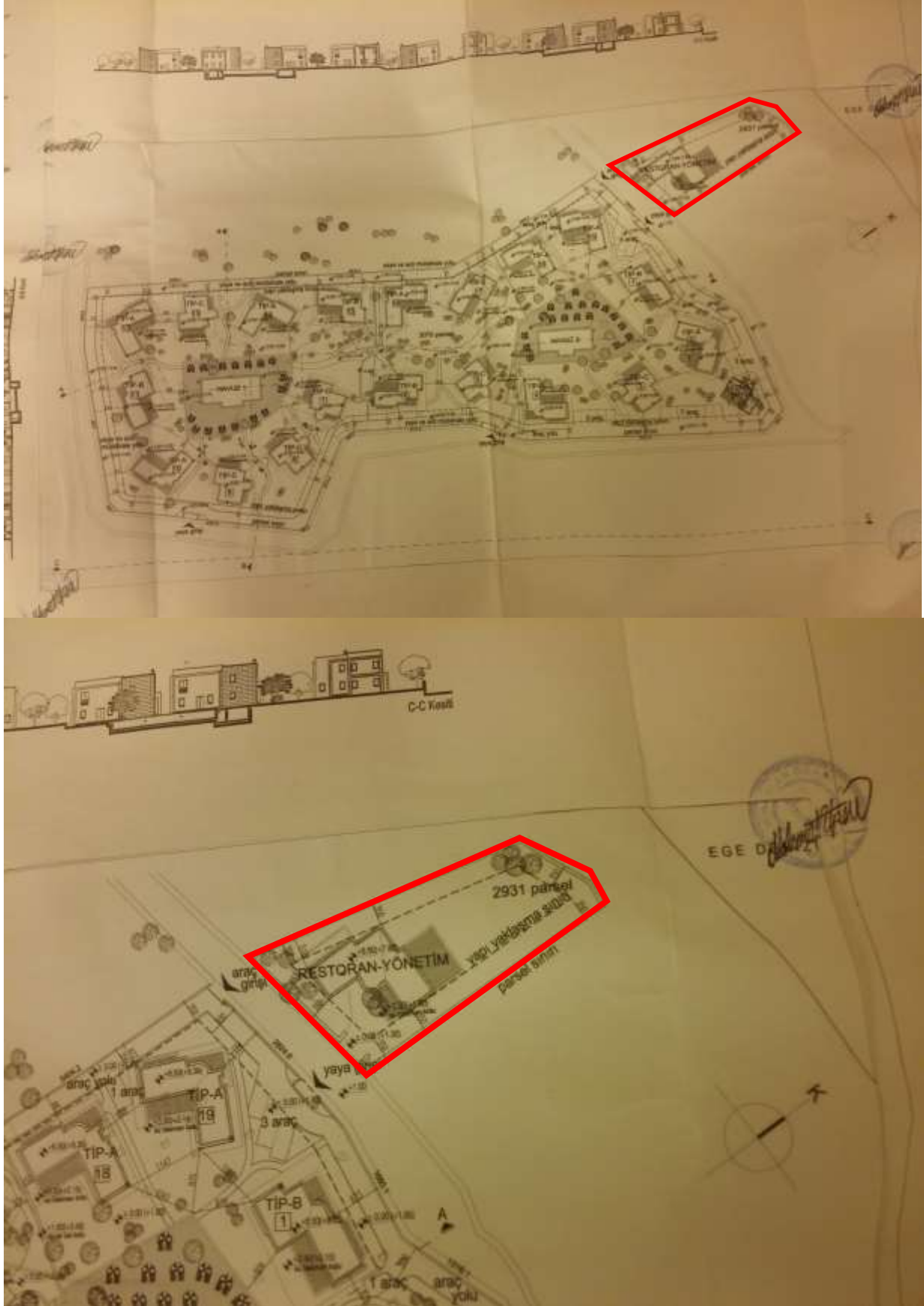
### 8.3. Resmi Belgeler

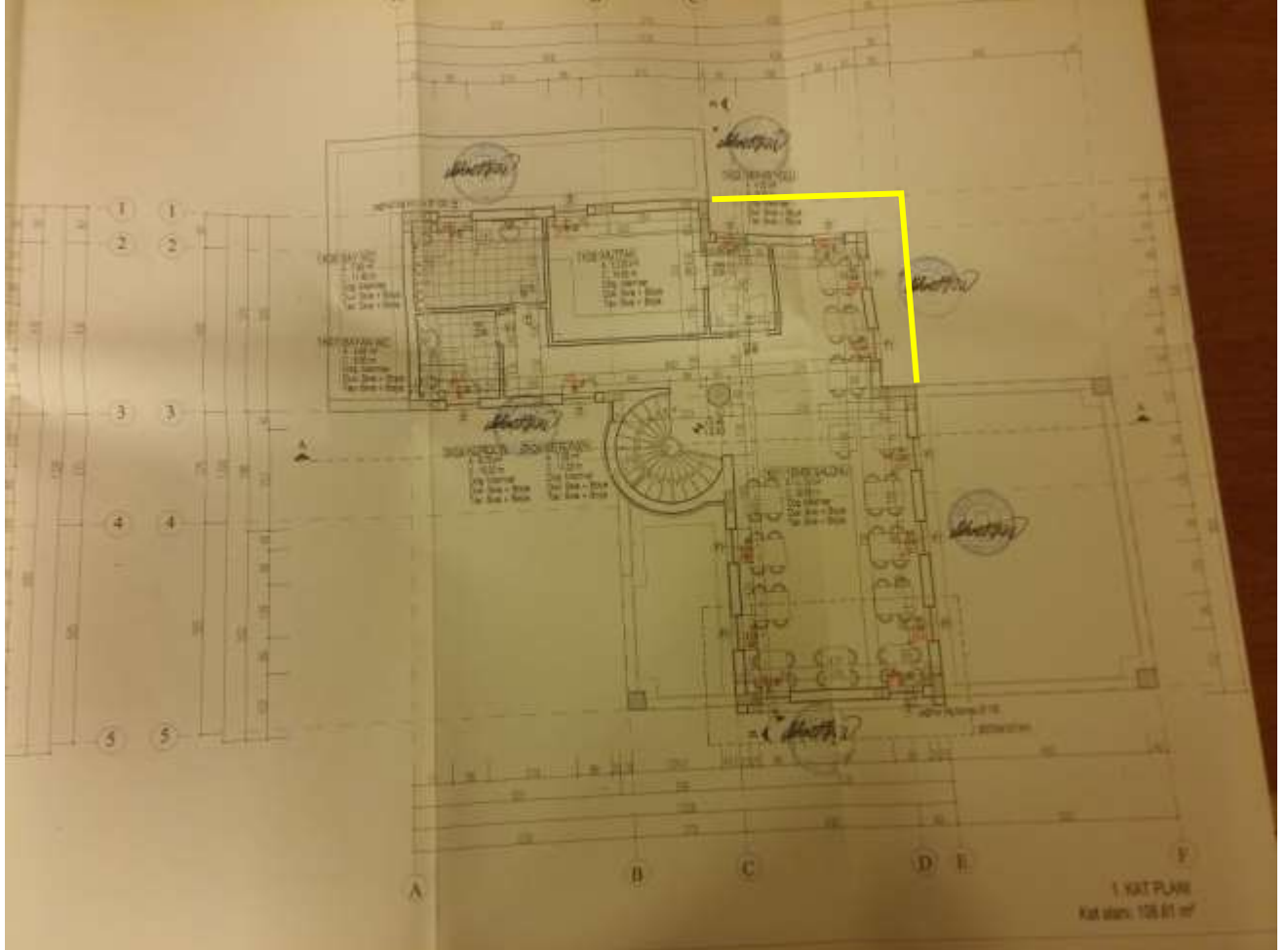
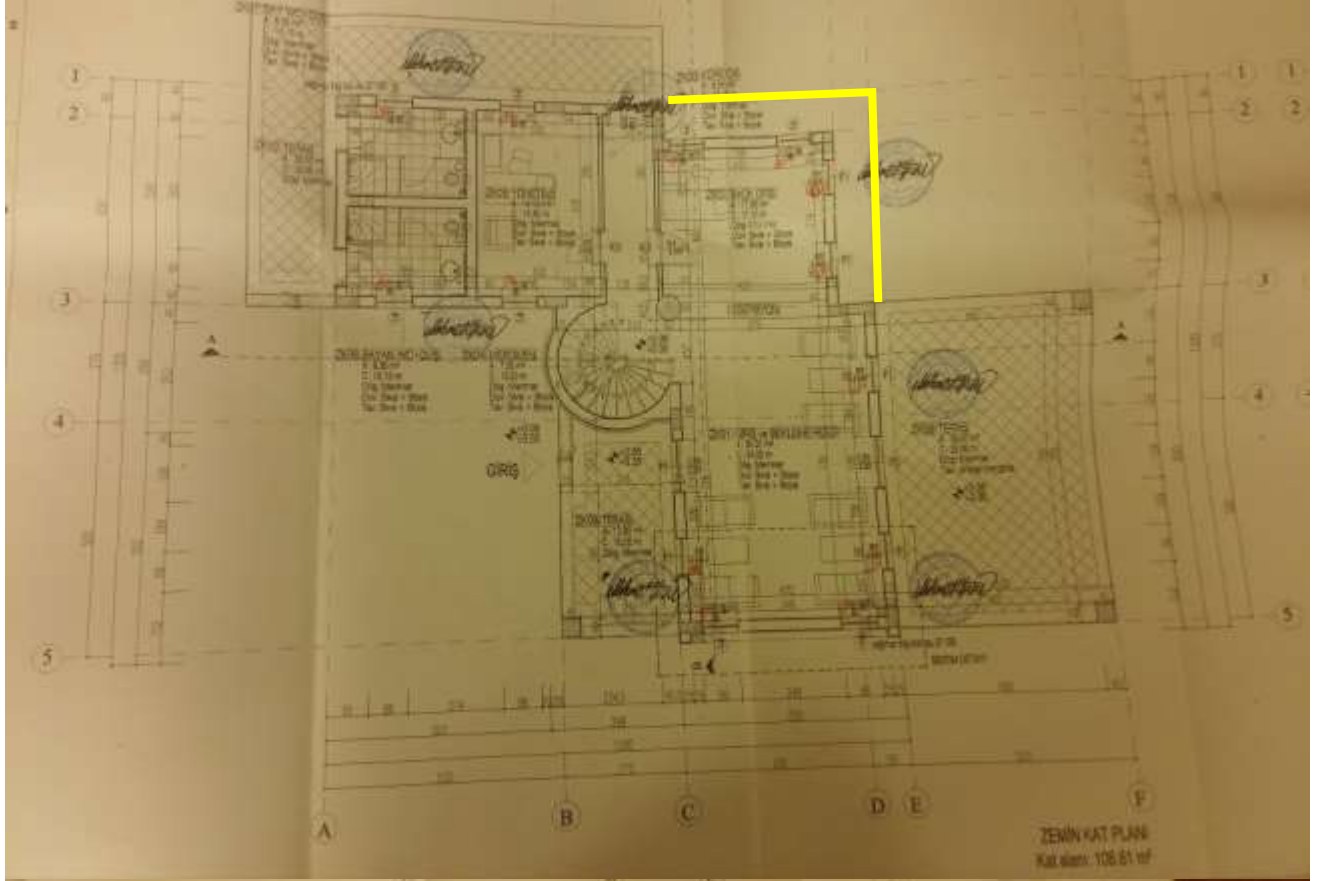
#### Proje Kapağı

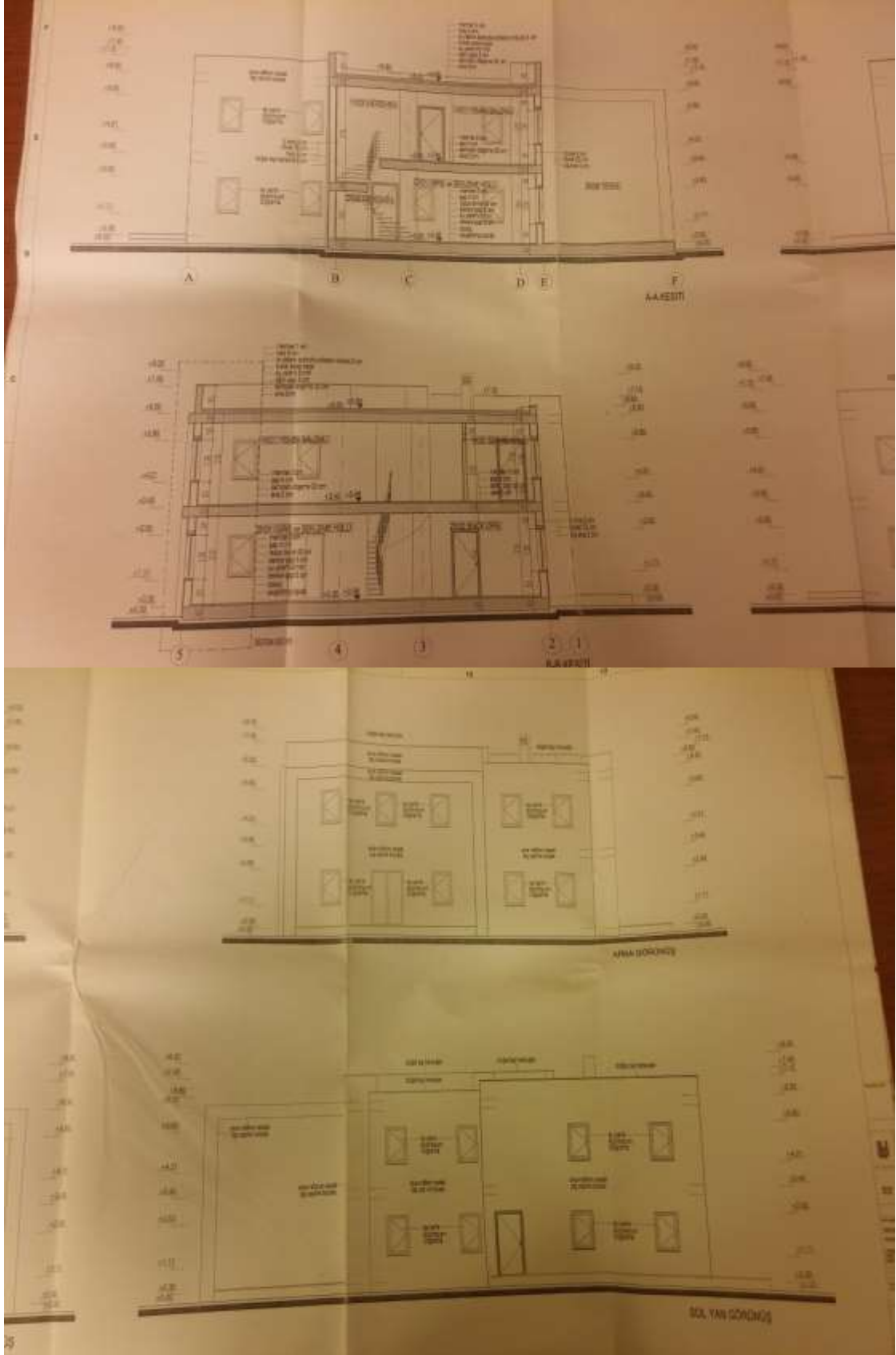
ÇAĞDAŞ TORBA APARTLARI				BODRUM / MUĞLA			
 <b>TURES</b> TURİZİ DEĞERLEME RESTORASYON SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ MEVKE POSTA CAD. VEFA BAYIRI SOK. İS BANKASI BLOK LARI 4. BLENK KAT 1 DAİRE 1 34904 ESENTEPE / İSTANBUL TEL : 0 212 274 95 79 - 274 90 93 FAX : 274 91 01 V.D. Maddesiyle Vergi No : 8567043022 e-mail : info@tures.com.tr							
MİMARİ TADİLAT PROJESİ		<b>DR. MEHMET ALPER</b> <b>Y. MİMAR RESTORATÖR</b> DİP. NO: 882 ODA SİCİL NO 8964 BLD. SİCİL NO: 11457				KAŞE-İMZA 	
YAPI SAHİBİ							
BELEDİYE	İL	İLÇE	KÖY-MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	MUĞLA	BODRUM	KIZILAĞAÇ-TORBA	-	N18C29a3a	-	2694- 3070
KULÜP İNŞAATI	YAPILDIĞI TARİH	HİZMET SINIRI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> MALİYETİ	AZAMI İNŞ. SÜRESİ	BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI	KAT ADEDI
TURİZM TESİSİ APART OTEL	B.A.K.	2010/49-50	UYGUNDUR / TA STİM OLUNUR	2-16 / 2012			
ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI					
 45 95 2009 P. 22 20 10 18 11 8 MAYIS 2009 MİMARLAR ODASI BODRUM TİPİ BELEDİYESİ A. Figen Narin	 ŞAHİN YILMAZ ŞEHİR MİMARİ	 Haluk AYTİMUR İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Başkan V. 11 8 MAYIS 2009					
TASARIM EKİBİ	ÇİZİM EKİBİ			ONAY		ÖLÇEK	
MİMAR MURAT BÜYÜKKOL	Y. MİMAR BURCU ÇIKRIKIOĞLU	DR. MEHMET ALPER		Y. MİMAR RESTORATÖR		1 / 500	
MİMAR SOLMAZ ÖZDEMİR	MİMAR İNCİ ARSLAN	Y. MİMAR RESTORATÖR				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'NE BİLDİRİLECEKTİR BU ÇİZİMİN TELİF HAKLARI, 5946 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ H.K. KANUNU VE 3546 SAYILI MÖH. VE MİM. HK. 6235 (730) SAYILI KANUN GEREĞİ TURES LTD. ŞTİ'NE AİTTİR. İŞ VERENE BİR KEZ UYGULANMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR. ÖZEHİNDE TURES LTD. ŞTİ'NİN BAŞKABİ DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ. TURES LTD. ŞTİ'NİN ONAYI OLMADAN HİÇ BİR UYGULAMA DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.							



## Vaziyet Planı










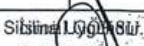
## Yeni Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 00003507	
1. Ruhsat veren kurum Badem Belediyesi		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İavesi <input type="checkbox"/> Tadilat	
3. Ruhsatın onay tarihi 27.3.2007		4. Ruhsat no 322/7	
5. Parçesayısı 1182309		6. Ada no -	
7. Parsel no 2931-3070		8. İmar planı onay tarihi -/20-	
9. Parselasyon planı onay tarihi -/20-		10. İmar durumu tarihi ve no. 2007-2222-20	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) 76620m <sup>2</sup>		12. Tapu tescil bilgisi veren kurum Badem	
13. Tapu tescil bilgisi tarihi ve no. 3172000-5128		14. Zemin etüdü onay tarihi 13/2007	
15. ÇED raporu onay tarihi -/20-		16. Planlaşma inşaat başlama tarihi -/20-	
17. Planlaşma inşaat bitirme tarihi -/20-		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi -/20-	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı Sait Gayrimenkul		24. Adı soyadı, ünvanı	
20. Kurum sicil no.		25. Hukuki durumu	
21. Vergi dairesi sicil no.		26. Adı soyadı, ünvanı	
22. Bağlı olduğu vergi dairesi		27. Adı soyadı, ünvanı	
23. Vergi dairesi sicil no.		28. Vergi dairesi sicil no.	
24. Adres		29. Büro tescil no.	
25. İmza		30. Sigorta sicil no.	
26. Adres		31. Mühür tarihi ve no.	
27. İmza		32. Mühür tarihi ve no.	
28. Adres		33. İmza	
29. Adres		34. İmza	
30. Adres		35. İmza	
31. Adres		36. İmza	
32. Adres		37. İmza	
33. Adres		38. İmza	
34. Adres		39. İmza	
35. Adres		40. İmza	
36. Adres		41. İmza	
37. Adres		42. İmza	
38. Adres		43. İmza	
39. Adres		44. İmza	
40. Adres		45. İmza	
41. Adres		46. İmza	
42. Adres		47. İmza	
43. Adres		48. İmza	
44. Adres		49. İmza	
45. Adres		50. İmza	
46. Adres		51. İmza	
47. Adres		52. İmza	
48. Adres		53. İmza	
49. Adres		54. İmza	
50. Adres		55. İmza	
51. Adres		56. İmza	
52. Adres		57. İmza	
53. Adres		58. İmza	
54. Adres		59. İmza	
55. Adres		60. İmza	
56. Adres		61. İmza	
57. Adres		62. İmza	
58. Adres		63. İmza	
59. Adres		64. İmza	
60. Adres		65. İmza	
61. Adres		66. İmza	
62. Adres		67. İmza	
63. Adres		68. İmza	
64. Adres		69. İmza	
65. Adres		70. İmza	
66. Adres		71. İmza	
67. Adres		72. İmza	
68. Adres		73. İmza	
69. Adres		74. İmza	
70. Adres		75. İmza	
71. Adres		76. İmza	
72. Adres		77. İmza	
73. Adres		78. İmza	
74. Adres		79. İmza	
75. Adres		80. İmza	
76. Adres		81. İmza	
77. Adres		82. İmza	
78. Adres		83. İmza	
79. Adres		84. İmza	
80. Adres		85. İmza	
81. Adres		86. İmza	
82. Adres		87. İmza	
83. Adres		88. İmza	
84. Adres		89. İmza	
85. Adres		90. İmza	
86. Adres		91. İmza	
87. Adres		92. İmza	
88. Adres		93. İmza	
89. Adres		94. İmza	
90. Adres		95. İmza	
91. Adres		96. İmza	
92. Adres		97. İmza	
93. Adres		98. İmza	
94. Adres		99. İmza	
95. Adres		100. İmza	
96. Adres		101. İmza	
97. Adres		102. İmza	
98. Adres		103. İmza	
99. Adres		104. İmza	
100. Adres		105. İmza	
101. Adres		106. İmza	
102. Adres		107. İmza	
103. Adres		108. İmza	
104. Adres		109. İmza	
105. Adres		110. İmza	
106. Adres		111. İmza	
107. Adres		112. İmza	
108. Adres		113. İmza	
109. Adres		114. İmza	
110. Adres		115. İmza	
111. Adres		116. İmza	
112. Adres		117. İmza	
113. Adres		118. İmza	
114. Adres		119. İmza	
115. Adres		120. İmza	
116. Adres		121. İmza	
117. Adres		122. İmza	
118. Adres		123. İmza	
119. Adres		124. İmza	
120. Adres		125. İmza	
121. Adres		126. İmza	
122. Adres		127. İmza	
123. Adres		128. İmza	
124. Adres		129. İmza	
125. Adres		130. İmza	
126. Adres		131. İmza	
127. Adres		132. İmza	
128. Adres		133. İmza	
129. Adres		134. İmza	
130. Adres		135. İmza	
131. Adres		136. İmza	
132. Adres		137. İmza	
133. Adres		138. İmza	
134. Adres		139. İmza	
135. Adres		140. İmza	
136. Adres		141. İmza	
137. Adres		142. İmza	
138. Adres		143. İmza	
139. Adres		144. İmza	
140. Adres		145. İmza	
141. Adres		146. İmza	
142. Adres		147. İmza	
143. Adres		148. İmza	
144. Adres		149. İmza	
145. Adres		150. İmza	
146. Adres		151. İmza	
147. Adres		152. İmza	
148. Adres		153. İmza	
149. Adres		154. İmza	
150. Adres		155. İmza	
151. Adres		156. İmza	
152. Adres		157. İmza	
153. Adres		158. İmza	
154. Adres		159. İmza	
155. Adres		160. İmza	
156. Adres		161. İmza	
157. Adres		162. İmza	
158. Adres		163. İmza	
159. Adres		164. İmza	
160. Adres		165. İmza	
161. Adres		166. İmza	
162. Adres		167. İmza	
163. Adres		168. İmza	
164. Adres		169. İmza	
165. Adres		170. İmza	
166. Adres		171. İmza	
167. Adres		172. İmza	
168. Adres		173. İmza	
169. Adres		174. İmza	
170. Adres		175. İmza	
171. Adres		176. İmza	
172. Adres		177. İmza	
173. Adres		178. İmza	
174. Adres		179. İmza	
175. Adres		180. İmza	
176. Adres		181. İmza	
177. Adres		182. İmza	
178. Adres		183. İmza	
179. Adres		184. İmza	
180. Adres		185. İmza	
181. Adres		186. İmza	
182. Adres		187. İmza	
183. Adres		188. İmza	
184. Adres		189. İmza	
185. Adres		190. İmza	
186. Adres		191. İmza	
187. Adres		192. İmza	
188. Adres		193. İmza	
189. Adres		194. İmza	
190. Adres		195. İmza	
191. Adres		196. İmza	
192. Adres		197. İmza	
193. Adres		198. İmza	
194. Adres		199. İmza	
195. Adres		200. İmza	
196. Adres		201. İmza	
197. Adres		202. İmza	
198. Adres		203. İmza	
199. Adres		204. İmza	
200. Adres		205. İmza	
201. Adres		206. İmza	
202. Adres		207. İmza	
203. Adres		208. İmza	
204. Adres		209. İmza	
205. Adres		210. İmza	
206. Adres		211. İmza	
207. Adres		212. İmza	
208. Adres		213. İmza	
209. Adres		214. İmza	
210. Adres		215. İmza	
211. Adres		216. İmza	
212. Adres		217. İmza	
213. Adres		218. İmza	
214. Adres		219. İmza	
215. Adres		220. İmza	
216. Adres		221. İmza	
217. Adres		222. İmza	
218. Adres		223. İmza	
219. Adres		224. İmza	
220. Adres		225. İmza	
221. Adres		226. İmza	
222. Adres		227. İmza	
223. Adres		228. İmza	
224. Adres		229. İmza	
225. Adres		230. İmza	
226. Adres		231. İmza	
227. Adres		232. İmza	
228. Adres		233. İmza	
229. Adres		234. İmza	
230. Adres		235. İmza	
231. Adres		236. İmza	
232. Adres		237. İmza	
233. Adres		238. İmza	
234. Adres		239. İmza	
235. Adres		240. İmza	
236. Adres		241. İmza	
237. Adres		242. İmza	
238. Adres		243. İmza	
239. Adres		244. İmza	
240. Adres		245. İmza	
241. Adres		246. İmza	
242. Adres		247. İmza	
243. Adres		248. İmza	
244. Adres		249. İmza	
245. Adres		250. İmza	
246. Adres		251. İmza	
247. Adres		252. İmza	
248. Adres		253. İmza	
249. Adres		254. İmza	
250. Adres		255. İmza	
251. Adres		256. İmza	
252. Adres		257. İmza	
253. Adres		258. İmza	
254. Adres		259. İmza	
255. Adres		260. İmza	
256. Adres		261. İmza	
257. Adres		262. İmza	
258. Adres		263. İmza	
259. Adres		264. İmza	
260. Adres		265. İmza	
261. Adres		266. İmza	
262. Adres		267. İmza	
263. Adres		268. İmza	
264. Adres		269. İmza	
265. Adres		270. İmza	
266. Adres		271. İmza	
267. Adres		272. İmza	
268. Adres		273. İmza	
269. Adres		274. İmza	
270. Adres		275. İmza	
271. Adres		276. İmza	
272. Adres		277. İmza	
273. Adres		278. İmza	
274. Adres		279. İmza	
275. Adres		280. İmza	
276. Adres		281. İmza	
277. Adres		282. İmza	
278. Adres		283. İmza	
279. Adres		284. İmza	
280. Adres		285. İmza	
281. Adres		286. İmza	
282. Adres		287. İmza	
283. Adres		288. İmza	
284. Adres		289. İmza	
285. Adres		290. İmza	
286. Adres		291. İmza	
287. Adres		292. İmza	
288. Adres		293. İmza	
289. Adres		294. İmza	
290. Adres		295. İmza	
291. Adres		296. İmza	
292. Adres		297. İmza	
293. Adres		298. İmza	
294. Adres		299. İmza	
295. Adres		300. İmza	
296. Adres		301. İmza	
297. Adres		302. İmza	
298. Adres		303. İmza	
299. Adres		304. İmza	
300. Adres		305. İmza	
301. Adres		306. İmza	
302. Adres		307. İmza	
303. Adres		308. İmza	
304. Adres		309. İmza	
305. Adres		310. İmza	
306. Adres		311. İmza	
307. Adres		312. İmza	
308. Adres		313. İmza	
309. Adres		314. İmza	
310. Adres		315. İmza	
311. Adres		316. İmza	
312. Adres		317. İmza	
313. Adres		318. İmza	
314. Adres		319. İmza	
315. Adres		320. İmza	
316. Adres		321. İmza	
317. Adres		322. İmza	
318. Adres		323. İmza	
319. Adres		324. İmza	
320. Adres		325. İmza	
321. Adres		326. İmza	
322. Adres		327. İmza	
323. Adres		328. İmza	
32			





**Tapu**

İli	MUGLA	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf								
İlçesi	BODRUM											
Mahallesi												
Köyü	KIZILAĞAÇ											
Şokağı												
Mevkii	TORBA											
Satış Bedeli	650.000,00	Pafta No.	NT8C20A3A	Ada No.		Parsel No.	2931	Yüzölçümü				
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
									766,20 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA										
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15861677										
	Edinme Sebebi	Tamamı ALBAYRAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı iken 1/2 payı ÇAĞDAŞ İNŞ.SAN.VE TIC. A.Ş. adına ; Tamamı ALBAYRAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı iken 1/2 payı PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden.										
	Sahibi	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.			1/2			PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.			1/2	
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi.	Gittisi						
Cilt No.	9558	31	3056		21/05/2010							
Sahife No.	 Sistina Logo Bodrum Yetkili Müdür Yardımcısı					Cilt No.						
Sıra No.						Sahife No.						
Tarih						Sıra No.						
						Tarih						
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.												



**TAKYİDAT BELGESİ**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 198/1
Zemin No	: 84452831	Yüzölçümü	: 765,58 m2
İl / İlçe	: MUĞLA/BODRUM	Ana Tap. Nitelik	: 1 Adet 2 Katlı Katip Bina
Kararın Adı	: Bodrum TM		
Mahalle / Köy Adı	: TORBA Mah.		
Mevki	: Torba		
Çift / Sayfa No	: 6 / 578		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPIL VE TURİZM TESİSİDİR. 16/09/1998 YEV.5390		16/09/1998 - 5390	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehriği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Eğitime Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
263803381	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1 / 2	382,79	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yayımlanmış Tescilli - 18/03/2014 - 5525-(Kısmi)Tic. Tar. - 11/01/2014	-
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	GÜNGÖREN TM no 03/01/2020 tarih 293 sayılı yetki ve yetkiyi (Şifalımsa Tarih 01/01/2020 Sıra 30 Göre )		-	-		
263803382	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1 / 2	382,79	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yayımlanmış Tescilli - 18/03/2014 - 5525-(Kısmi)Tic. Tar. - 11/01/2014	-

**İpotek**

Alacaklı	Müsterikmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tasit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. Vergi No:456004685 Sicil No:1070	Hayır	6000000.00 TL	%36 değişken 1 / 0		E.B.K.	27/01/2017- 1858	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

**İpotekle Konaklanan Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Bodrum TM - TORBA Mah. 198 Ada 2 Parsel	1 / 2	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6000000.00 TL	27/01/2017- 1858	-

**İpotek ŞBİ Bilgisi**

S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 1/09/2021 16:50

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:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	198/2
Taşınmaz Kimlik No:	84452831	AT Yüzölçüm(m2):	765.58
İl/İlçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TORBA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Torba	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/578	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 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	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	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi/
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 4

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
263803381	(SN:8096307) PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	382.79	765.58	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 18-03-2014 5575	
263803382	(SN:6451993) ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	382.79	765.58	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 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			

2 / 4



**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	6000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Bodrum - 27-01-2017 17:08 - 1858
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bodrum - TORBA Mah. - (Aktif) - 198 Ada - 2 Parsel	1/2	(SN:6451993) ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	6000000.00 TL	Bodrum - 27-01-2017 17:08 - 1858	-	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) es9B019nZZt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

#### 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 kullanılan 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**  
TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B

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

**IFİKA • CERTIFICATE • SERTİFİKA • CERTIFICATE**

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

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
*The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert 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*

## 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-İmzalıdır**

**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'nu uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssoeru> adresinden A3OZ-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.  
Ümut 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 gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

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

Bakiye Yolu E. No:146 06000 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620099, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>  
Halkıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34307 İSTANBUL, Tel: (212) 3962000, Faks: (212) 3542000  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72688 Dosya Adı: 4625-ku15-44-016049003  
<https://belge.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İmza İsmi: Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
BAŞUZMAN  
[www@spk.gov.tr](mailto:www@spk.gov.tr)





## 8.8. Lisans Belgeleri



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

Tarih : 18.01.2018No : 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 için 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. Neval Öztangut*

E. Neval 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 Lütfullah MAZMANCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*  
K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN



## 8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**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



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.1627

**Sayın Buğra Kağan ESEN**  
(T.C. Kimlik No: 34086685390 - 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<sup>®</sup>

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](http://www.adenderleme.com)