

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Talep Sahibi	KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve No	27.02.2020 – Özel 2020-201
Raporun Konusu	Gayrimenkul Değer Tespiti
Değerleme Kapsamı	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi'nde konumlu, 3142 parselde yer alan "3 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI" nitelikli taşınmaz ile 3143 parselde yer alan "ALTI KATLI BETONARME OTEL" nitelikli gayrimenkullerin güncel piyasa kira değer tespitini içeren, özel formatta hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Otuzdokuz 39 sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Değerleme işleminde gayrimenkulün mevcut durumu dikkate alınmıştır. Rapor, herhangi bir hukuki görüş içermemektedir.

➤ İş bu rapor, sadece değerlendirme ve danışmanlık amacı ile düzenlenmiş olup, kişiye özeldir. Müşteri talebine ve raporun kullanım amacına bağlı kalınarak özel formatta hazırlanmıştır. SPK mevzuatı ve BDDK düzenlemeleri kapsamı dışında düzenlenmiş olup, SPK işlemlerine konu olamaz.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

İÇİNDEKİLER

RAPOR YÖNETİCİ ÖZETİ	2
TAPU BİLGİLERİ	3
TAPU KAYDI BİLGİLERİ	4
ARSA-ARAZİ DURUM BİLGİLERİ	5
İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları	5
Konum Tespiti/CBS Durum Bilgileri	6
GAYRİMENKULE AİT YASAL İZİNLER, KISITLILIK VE PROJEYE AYKIRILIK DURUMU	6
Mimari Proje, Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belge Durumları	6
Yasal Kısıtlılık Durumu	6
Proje veya İmalata Aykırılık Durumu	6
ANA GAYRİMENKUL VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	7
Ana Gayrimenkul Özellikleri	7
Bağımsız Bölüm Özellikleri	7
TAŞINMAZIN KONUMU, ULAŞIM VE BULUNDUĞU BÖLGE ANALİZİ	8
Taşınmazın Krokisi ve Koordinat Bilgileri	9
Taşınmazın Bölge Gelişimi ve SWOT Analizi	10
Taşınmaza Ait Diğer Bilgiler	10
DEĞERLEME YÖNTEMİ, EMSALLER VE DEĞER OLUŞUMUNA ETKİ EDEN FAKTÖRLER	11
Emsaller ve Görüş Açıklamaları	11
Değer Oluşumuna Etki Eden Faktörler	12
SONUÇ VE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	15
UYGUNLUK BEYANI	16
RAPOR EKLERİ	16
Tapu Kaydı (TAKBİS Belgesi)	17
İmar Durum Belgesi/İmar Paftası ve CBS Kaydı	18
Mimari Proje, Vaziyet Planı, Kat Planları, BB Listesi	20

RAPOR YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	: KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş
<u>Talep Tarihi</u>	: 18.02.2020
<u>Rapor Tarihi</u>	: 27.02.2020
<u>Rapor Numarası</u>	: Özel 2020-201
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	:Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamı dışında özel formatta hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Adresi</u>	: Merkez Mah. 19. Sok No:55 48706 Armutalan / Marmaris/ Muğla
<u>Fiili Kullanım</u>	: Rapora konu parseller üzerinde bulunan binalar "Otel" olarak kullanılmaktadır. (Kış aylarında faal değildir.)
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava durumu veya tasarrufa engel durumlar)	: Taşınmazların tapu kayıtlarında çok sayıda haciz/şerh bulunmaktadır. Ayrıca parsellerin bulunduğu bölgede imar planları mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Detaylı bilgi imar durumu sekmesinde verilmiştir.
<u>Nihai Değer Takdiri</u> (Mevcut Durum Piyasa Değeri)	3142 Parsel ve 3143 Parsel Otel Toplam Aylık Kira Değeri: 243.750,-TL/Ay Toplam Yıllık Kira Değeri: 2.925.000,-TL/Yıl
<u>Açıklama</u>	: Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Raporu Hazırlayan	Rapor Kontrolörü	Raporu Onaylayan
Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

TAPU BİLGİLERİ

İL – İLÇE	: Muğla-Marmaris
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Armutalan
CİLT - SAYFA NO	: 35/3440
ADA - PARSEL	: 0 / 3142
YÜZÖLÇÜM	: 1374,33 m2
TAŞINMAZ ID	: 15049320
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: -
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 3 katlı Betonerme Otel ve Arsası
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
ARSA PAYI	: 1/1
MALİK - HİSSE	: KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş / TAM / Yev: 6578 Tarih: 17/09/2013

İL – İLÇE	: Muğla-Marmaris
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Armutalan
CİLT - SAYFA NO	: 35/3441
ADA - PARSEL	: 3143 parsel
YÜZÖLÇÜM	: 6701,36
TAŞINMAZ ID	: 15049321
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: -
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Altı Katlı Betonarme Otel
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
ARSA PAYI	: 1/1
MALİK - HİSSE	: KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş / TAM / Yev: 6578 Tarih: 17/09/2013

TAPU KAYDI BİLGİLERİ

TKGM TAKBİS Portal Sistemi'nden 18/02/2020 tarih ve saat 19:01'de alınan Tapu Kayıt Belgeleri'ne göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde kayıtlar mevcuttur.
TAKBİS belgesi, raporun ekler kısmında sunulmuştur.

3142 PARSEL	
Beyan Bilgileri	Diğer (Konusu: davacı International kervansaray hotel A.S ile davalı KERVANSARAY YATIRIM HOLDING A.S arasına görülmekte olan tapu kaydına kira akdinin şerhi davası nedeniyle tapu kaydına mahkemenin 27/12/ 2019 tarihli arar kararı gereğince DAVALIDIR SERHI KONULMUSTUR.) Tarih: 30/12/2019 Sayı: 2018/738 E. (30/12/2019 -12252) Diger (Konusu: INTERNATIONAL KERVANSARAY HOTEL A.S. TEMSİLCİSİ ERTAN SAYILGAN IN IMZASI TAKLİT EDİLEREK SAHTE SEKİLDE ANKARA 24. NOTERLİĞİ NİN 28.12.2018 TARİHLİ VE 50058 YEVMİYE NOLU FESİH İHBARNAMESİ OLDUGUNA DAİR İHTARNAMEDİR.) Tarih: 04.02.2019 Sayı: 3616 (07/02/2019-1087)
Şerh Bilgileri	Gayrimenkul üzerinde 6 adet kamu haczi, 10 adet ihtiyati haciz, 28 adet icrai haciz bulunmaktadır. Kayıtlar ekte TAKBİS belgesinde sunulmuştur. İİK 150/c Md. Gereği ipoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 15/05/2018 tarih 2018/2473 sayılı Resmi Yazı (24/05/2018-4691) 100000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Ankara 24. Noterliği nin 25/11/2013 tarih, 19745 sayılı Otel İşletim ve Kira Sözleşmesine göre Teslim tarihinden itibaren 10 yıl süre ile Kira Serhinin Tesisi) (07/08/2018-6844)
İrtifak Bilgileri	Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Rehin Bilgileri	Denizbank A.Ş lehine 1. Derece 9.315.000,00 EUR ipotek bulunmaktadır. (11/11/2011-8215) Deniz Faktoring A.Ş lehine 2. Derece 3.700.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (19/04/2013-2926) Denizbank A.Ş lehine 3. Derece 9.315.000,00 EUR ipotek bulunmaktadır. (03/04/2014-3012)
Eklenti Bilgileri	Taşınmaz tapu kaydı üzerinde çok sayıda teferruat bulunmakta olup ekte gösterilmiştir.

3143 PARSEL	
Beyan Bilgileri	Diğer (Konusu: davacı International kervansaray hotel A.S ile davalı KERVANSARAY YATIRIM HOLDING A.S arasına görülmekte olan tapu kaydına kira akdinin şerhi davası nedeniyle tapu kaydına mahkemenin 27/12/ 2019 tarihli arar kararı gereğince DAVALIDIR SERHI KONULMUSTUR.) Tarih: 30/12/2019 Sayı: 2018/738 E. (30/12/2019 -12252) Diger (Konusu: INTERNATIONAL KERVANSARAY HOTEL A.S. TEMSILCISI ERTAN SAYILGAN IN IMZASI TAKLIT EDILEREK SAHTE SEKILDE ANKARA 24. NOTERLIGI NIN 28.12.2018 TARİHLİ VE 50058 YEVMİYE NOLU FESİH İHBARNAMESİ OLDUGUNA DAIR İHTARNAMEDİR.) Tarih: 04.02.2019 Sayı: 3616
Şerh Bilgileri	Gayrimenkul üzerinde 6 adet kamu haczi, 10 adet ihtiyati haciz, 29 adet icrai haciz bulunmaktadır. Kayıtlar ekte TAKBİS belgesinde sunulmuştur. İSTANBUL 10.ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 15/05/2018 tarih 2018/2473 sayılı Resmi Yazı (24/05/2018-4691) 300000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Ankara 24. Noterliği nin 25/11/2013 tarih, 19745 sayılı Otel İşletim ve Kira Sözleşmesine göre Teslim tarihinden itibaren 10 yıl süre ile Kira Serhinin Tesisi) (SN:8157234)INTERNATIONAL KERVANSARAY HOTEL(07/08/2018-6844)
İrtifak Bilgileri	Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Rehin Bilgileri	Denizbank A.Ş lehine 1. Derece 9.315.000,00 EUR ipotek bulunmaktadır. (11/11/2011-8215) Deniz Faktoring A.Ş lehine 2. Derece 3.700.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (19/04/2013-2926) Denizbank A.Ş lehine 3. Derece 9.315.000,00 EUR ipotek bulunmaktadır. (03/04/2014-3012)
Eklenti Bilgileri	Taşınmaz tapu kaydı üzerinde çok sayıda teferruat bulunmaktadır.

ARSA-ARAZİ DURUM BİLGİLERİ

İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları

Söz konusu 3142 ve 3143 parseller ile ilgili Marmaris Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre ;

27.01.2016 tarihinde onaylanan Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Armutalan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı revizyonu, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 31.05.2018 tarih ve 2018/1262 sayılı kararı gereği iptal edilmiş olup, söz konusu taşınmazı kapsayan yürürlükte imar planı bulunmamaktadır.

**Plan Notları
veya
Açıklamalar**

-

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

Konum Tespiti/CBS Durum Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların ada-parcel bazında konumunun doğruluğu, tarafımıza gösterilen imar paftası ve CBS kayıtlarından kontrol edilmiştir. Parsellere ait CBS kaydı ve imar paftası rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKULE AİT YASAL İZİNLER, KISITLILIK VE PROJEYE AYKIRILIK DURUMU

Mimari Proje, Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belge Durumları

Rapora konu **3142 parsel** üzerinde bulunan yapıya ait Marmaris Belediyesi arşivinde yer alan evraklar aşağıdadır.

Mimari Proje : 16.06.2008 onaylı tadilat.

Yapı Ruhsatı : 13.02.1998 tarih, 812 sayılı,

Tadilat Yapı Ruhsatı : 16.06.2008 tarih, 812 sayılı, Bodrum + Zemin + 1 Kat, 2238 m2 için

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 01.05.2007 tarih, 7/15 sayılı, Bodrum + Zemin + 1 Kat, 2238 m2 için

Turizm İşletme Belgesi : 03.09.2012 – 13753 sayılı 30 Apart ünite (2Y) – 60 Yatak, Satış Ünitesi

İşyeri Açma Ruhsatı : 23.01.2014 / 04 sayılı.

Rapora konu **3143 parsel** üzerinde bulunan yapıya ait Marmaris Belediyesi arşivinde yer alan evraklar aşağıdadır.

Mimari Proje : 07.05.2012 onaylı tadilat

Yapı Ruhsatı : 25.12.1997 tarih, 801 sayılı, 2 Bodrum + Zemin + 3 Kat, 8548 m2 için

İlave Yapı Ruhsatı : 07.05.2012 tarih, 801 sayılı, 1345 m2 için çatı ilavesi

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 21.03.2001 tarih, 801 sayılı, 2 Bodrum + Zemin + 3 Kat, 8548 m2 için

Turizm İşletme Belgesi : 27.06.1997 – 6790 sayılı 186 Oda (2Y) + 2 Bedensel Engelli Odası (2Y) – 376 Yatak, İdari Personel Lojmanı, 200 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, 60 Kişilik çok amaçlı salon, 50 kişilik çok amaçlı salon, açık-kapalı yüzme havuzu, havuz bar (2 adet), sauna, türk hamamı, aletli jimnastik salonu, satış ünitesi, bay-bayan kuaför, çalışma ofisi.

İşyeri Açma Ruhsatı : 23.01.2014 / 04 sayılı.

Yasal Kısıtlılık Durumu

İlgili Belediyede yapılan incelemelerde söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal kısıtlılık (yıkım, ceza, borç vb.) bulunmadığı bilgisi sözlü olarak alınmıştır.

Projeye veya İmalata Aykırılık Durumu

Rapora konu 3142 parsel ve 3143 parsel üzerinde bulunan yapıların mahallinde yapılan incelemesinde yapı ruhsatı ve iskan belgesine aykırı yapılmış herhangi bir büyüme olmadığı tespit edilmiştir.

Otel olarak kullanılması sebebiyle iç mahallerde proje dışı ihtiyaca göre bölmeler / birleştirmeler yapılmıştır. Basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir.

ANA GAYRİMENKUL VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Ana Gayrimenkul Özellikleri

Rapora konu 3142 parsel; tapu kayıtlarında “3 Betonarme Otel ve Arsası ” vasıflı olup 1374,33 m2 yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde halihazırda Kervansaray Otele ait apart odaların olduğu 3 katlı betonarme yapı bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede ve mimari projesine göre parsel üzerinde bulunan yapı Bodrum + Zemin + 1 kat + Çatı katı olup toplamda **2238,00 m2** alana sahiptir. Mimari projesine göre bodrum katta; 11 adet dubleks oda, personel odaları, zemin katta; bodrum katta bulunan odaların üst katı 1. Kat ve çatı katında ise 18 adet dubleks oda olmak üzere toplamda 30 adet dubleks apart oda mevcuttur.

Bina içerisinde hol zeminleri granit seramik, duvarlar alçı siva üzeri saten boya kaplıdır. İç mahallerde oda zeminleri seramik kaplama, duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan, ıslak zeminlerde duvarlar seramik kaplamadır. Pencereler ısı camlı pvc doğrama, kapıları mobilya kapıdır.

Rapora konu 3143 parsel; tapu kayıtlarında “Altı Katlı Betonarme otel” vasıflı olup 6701,36 m2 yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde halihazırda Kervansaray Otel binası, açık havuz, kamelya, yeşil alanlar bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede ve mimari projesine göre parsel üzerinde bulunan yapı Bodrum + Zemin + 4 kat + Çatı katı olup toplamda **9893,00 m2** alana sahiptir. Mimari projesine göre bodrum katta; kapalı yüzme havuzu, sığınak, depolar, personel yerleri, çamaşırhane (yaklaşık 1453 m2) zemin katta; otel girişi, lobi, resepsiyon, restaurant, çok amaçlı salon, malzeme deposu, hamam (yaklaşık 1575 m2) normal katlarda ve çatı katında ise odalar mevcuttur. (Her bir normal kat yaklaşık 1380 m2, çatı katı ise 1345 m2 dir.)

Bina içerisinde hol zeminleri granit seramik, duvarlar alçı siva üzeri saten boya kaplıdır. İç mahallerde oda zeminleri seramik kaplama, duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan, ıslak zeminlerde duvarlar seramik kaplamadır. Pencereler ısı camlı pvc doğrama, kapıları mobilya kapıdır. Bodrum katlarda bulunan ıslak zeminlerde duvarlar tavana kadar fayans kaplamadır. Isı merkezi zemini beton kaplıdır.

Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu ada parseller üzerinde bulunan yapılarda kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm mevcut değildir. Bu sebeple bağımsız bölüm özelliklerinden bahsedilmemiş olup ana taşınmaz özellikleri kısmında yapısal özellikler detaylı olarak açıklanmıştır.

Rapora konu taşınmazlar, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Tarif olarak taşınmazlara ulaşmak için, Şht. Ahmet Benler Cad. üzerinde ilerlerken Royal Garden otel önünden sağa 225. Sokağa girilir. Bu sokağın sonunda sağda ve solda taşınmazların bulunduğu 3142 ve 3143 parsellere ulaşılır. (Kervansaray Otelleri)

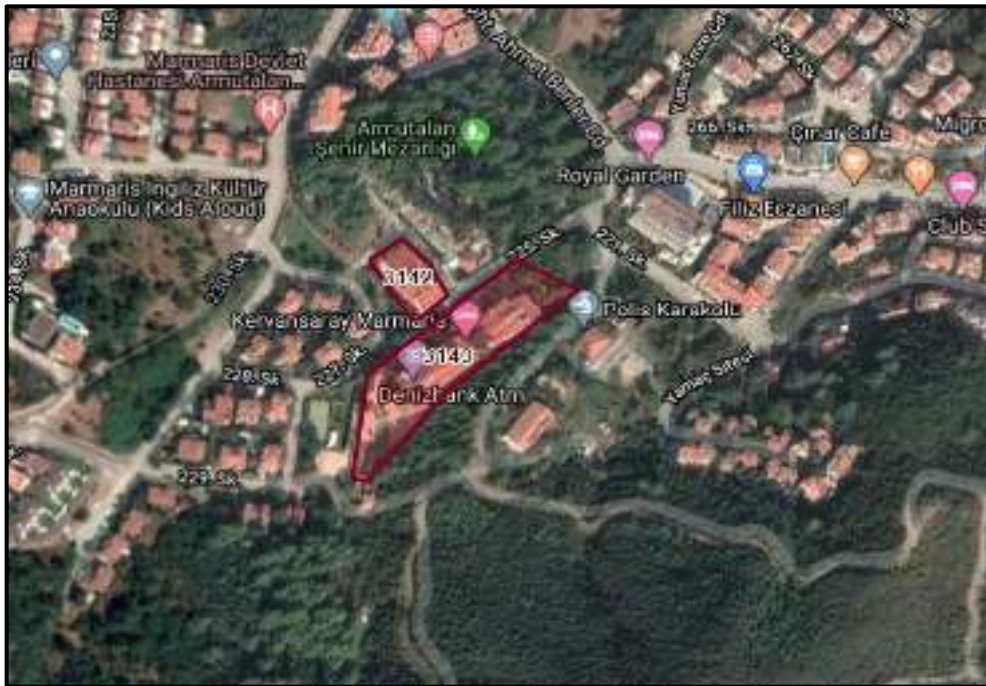
Taşınmazların yer aldığı bölge, oteller, villa tarzı müstakil yapılar ve apartman tarzı sitelerin yoğun olarak bulunduğu bir lokasyondur. Ayrıca bölgede az sayıda da olsa boş arsalar da göze çarpmaktadır. Genellikle orta ve üst gelir kesiminin tercih ettiği bölgede kış aylarından ziyade yazları yoğunluk olmaktadır. Günlük ihtiyaçlar Marmaris ve Armutalan merkezinden her mevsimde rahatlıkla karşılanabilmektedir. Bölgede mevcut imar yapılaşması iptal edilmiş olup, yeni imar çalışması yapılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçlarıyla ve özel araç vasıtasıyla kolayca sağlanabilmektedir.

Taşınmazların Belirli noktalara uzaklıkları;

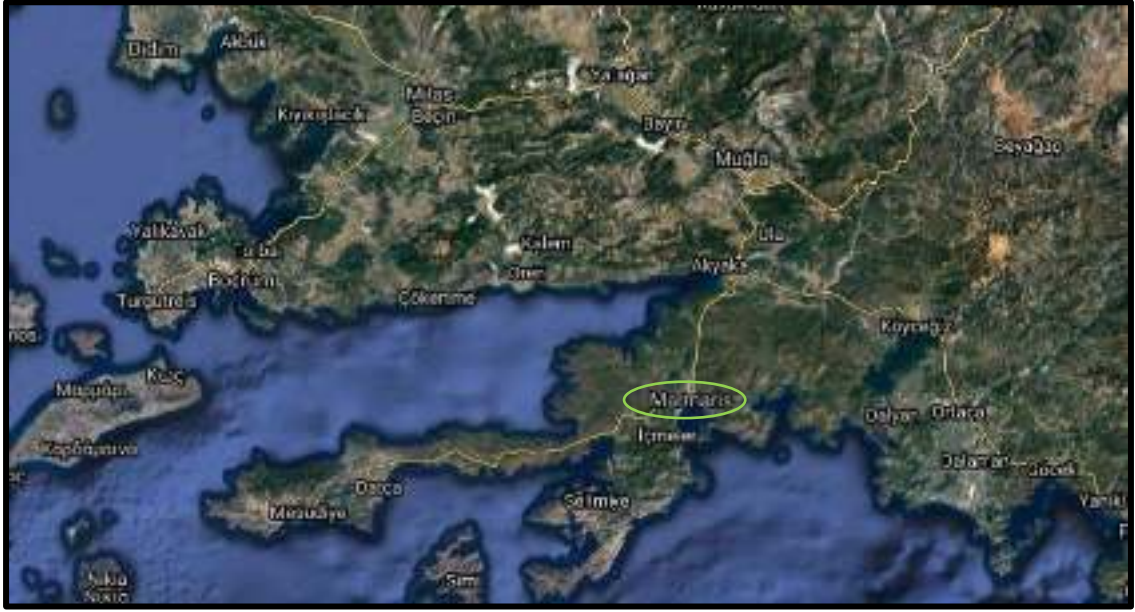
- * Marmaris Merkez : ~3 km
- * Deniz (Plaj) : ~1,5 km
- * Marmaris Otogar : ~3,5 km
- * Dalaman Havalimanı : ~100 km
- * Bodrum-Milas Havalimanı : ~133 km

Taşınmazların yer aldığı bölge, oteller, villa tarzı müstakil yapılar ve apartman tarzı sitelerin yoğun olarak bulunduğu bir lokasyondur. Ayrıca bölgede az sayıda da olsa boş arsalar da göze çarpmaktadır. Genellikle orta ve üst gelir kesiminin tercih ettiği bölgede kış aylarından ziyade yazları yoğunluk olmaktadır. Günlük ihtiyaçlar Marmaris ve Armutalan merkezinden her mevsimde rahatlıkla karşılanabilmektedir. Bölgede mevcut imar yapılaşması iptal edilmiş olup, yeni imar çalışması yapılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçlarıyla ve özel araç vasıtasıyla kolayca sağlanabilmektedir.

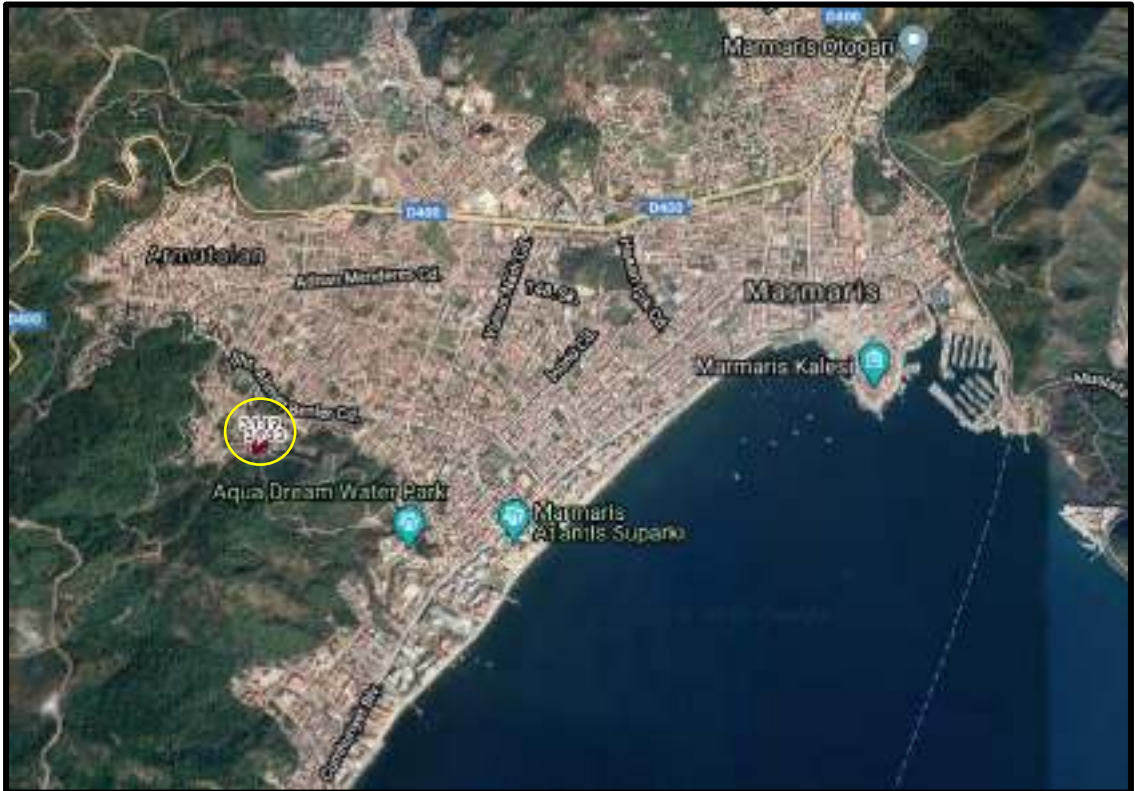
- * Marmaris Merkez : ~3 km
- * Deniz (Plaj) : ~1,5 km
- * Marmaris Otogar : ~3,5 km
- * Dalaman Havalimanı : ~100 km
- * Bodrum-Milas Havalimanı : ~133 km



Taşınmazın Kroki ve Koordinat Bilgileri



KOORDİNATLAR : 36.848874 - 28.241209



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

Taşınmazın Bölge Gelişimi ve SWOT Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar, Marmaris İlçesi, Armutalan mahallesi sınırları içerisinde 3142 parsel ve 3143 parseldir. Bölge geneline bakıldığında yakın çevresinde Armutalan Şehir Mezarlığı, müstakil yapılar, arsalar, oteller ve apart yapılar oluşturmaktadır. Açığı genişletecek olursak kuzey kısmında Armutalan yerleşkesi, doğu kısmında ise Marmaris merkez yerleşkesi bulunmaktadır.

Taşınmazların Güney Doğu kısımda bulunan oteller denize sıfır konumda olup taşınmazlara göre daha kompleks otellerdir. Taşınmazların konumu itibarıyla denize uzak olmaları denize sıfır otelleri daha cazip kılmaktadır. Bu doğrultuda bakıldığında gelişim açısından denize cepheli olan yerler daha şerefliyi durumdadır.

SWOT Analizi (3142 Parsel)

<u>Olumlu Etkenler</u>	<u>Olumsuz Etkenler</u>
Otelin bakımlı olması	Mevcut imarının iptal olması
Ulaşımın kolay olması.	Mezarlık yanında olması
-	Otelin kendine ait sosyal alanlarının olmaması
-	Merkeze ve denize mesafeli olması

SWOT Analizi (3143 Parsel)

<u>Olumlu Etkenler</u>	<u>Olumsuz Etkenler</u>
Açık /kapalı havuzunun olması	Yapılaşmanın az olması.
Genel anlamda bakımlı olması.	Mezarlık yanında olması
Ulaşımın kolay olması.	Otelde sosyal alanların kısıtlı olması
-	Merkeze ve denize mesafeli olması

Taşınmaza Ait Diğer Bilgiler

Yapı Cinsi	Betonarme Karkas	Otopark	Açık Otopark
Yapı Kalitesi	İyi	Güvenlik	Var
Yapım Yılı	1997 - 1998	Manzara/Yeşil Alan	Var
Lejandı	-	Deprem Bölgesi	1.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

DEĞERLEME YÖNTEMİ, EMSALLER VE DEĞER OLUŞUMUNA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Emsaller ve Görüş Açıklamaları

Durumu	Nitelik	Yakınlık	Kat- Konum	Satış Fiyatı	M ² /TL Birim Fiyat	İletişim
Emsal 1 (Arsa)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, doğu kısımda bulunan 650 m2, konut+ticari kullanıma uygun, Emsal= 0,50, Hmax : 6,50 m. olarak beyan edilen arsa 1.300.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (2.000 TL/m2 x 0,90 Pazarlık =1.800 TL/m2) Önder Emlak: 0 252 412 26 39					
Emsal 2 (Arsa)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 700 m2, Emsal=0,50 Konut alanı olduğu beyan edilen arsa 1.600.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (2.285 TL/m2 x 0,90 Pazarlık = ~2.055 TL/m2) Reality World Yalı Gayrimenkul: 0 252 412 02 38					
Emsal 3 (Arsa)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, güney kısımda, 650 m2, konut alanı imarlı Emsal=0,50 beyan edilen arsa 1.350.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (2.076 TL/m2 x 0,90 Pazarlık = ~1.870 TL/m2) Epa Emlak: 0 252 417 49 60					
Emsal 4 (Arsa)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, doğu kısımda, 410 m2 konut alanı imarlı Emsal=0,50 beyan edilen arsa , 850.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (2.073 TL/m2 x 0,90 Pazarlık = ~1.865 TL/m2) Sahibinden: 0 532 708 27 12					
Emsal 5 (Arsa)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, ancak denize yakın kısımda, 402 m2 konut alanı imarlı Emsal=0,90, 3 kata müsaadeli olduğu beyan edilen arsa , 1.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (3.109 TL/m2 x 0,90 Pazarlık = ~2.800 TL/m2) Sahibinden: 0 532 708 27 12					
Emsal 6 (Satılık Otel)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, denize yaklaşık 2 km mesafede, 1500 m2 arsa üzerinde, 4000 m2 kapalı alanı bulunan, 3 yıldızlı, 70 oda, 150 yatak kapasiteli, otel 12.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (12.000.000 TL x 0,85 Pazarlık = 10.200.000 TL/m2) Pusula Emlak: 0 252 412 55 22					
Emsal 7 (Kiralık Apart)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, ancak denize yürüme mesafesinde, 18 adet 1+1 , 4 adet stüdyo apart dan oluşan 45 yatak kapasiteli apart otel yıllık 350.000 TL den pazarlıklı olarak kiralıktır. (350.000 TL x 0,90 Pazarlık = 315.000 TL/m2) Su Emlak: 0 252 412 02 05					

Değer Oluşumuna Etki Eden Faktörler

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu gayrimenkulün Mevcut Durum Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapının ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada bulunan arsa emsallerinde her ne kadar imar durumu belirtilse de halihazırda bölgede imar iptali bulunmaktadır. Bu sebeple emsaller taşınmazlar ile aynı imar durumuna sahiptir. Ancak istenilen değerler konum, arazi yapısı, denize mesafesi ve yüzölçüme göre değişmektedir. Bu durum dikkate alınarak taşınmazların arsa değerine günümüzün koşullarında el değiştirme bedeli takdir edilmiştir. İmar durumu netleştikten sonra raporun revize edilmesi önerilmektedir.

Parsellerin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, üzerinde bulunan binaların kullanım şekli, bölgede benzer nitelikli (imarlı) çok sayıda satılık arsa olması, ara sokak üzerinde olması, ulaşım kolaylığı, arsanın yüzölçümü, 3143 parselde çevre düzenlemesi (havuz, yeşil alanlar, vb.) vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak el değiştirme bedeli olarak taşınmazlardan 3142 parsel arsa değerine 1900 TL/m², 3143 parsel arsa değerine ise 1800 TL/m² takdir edilmiştir. Yapı değeri takdir edilirken mahallinde yapılan incelemeler ile yapı kaliteleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim inşaat yapı değeri takdir edilmiştir. Her ne kadar yapılar eski olsa da otel olarak kullanılması sebebiyle gayet bakımlıdır.

Ayrıca bölgede yapılan araştırmada satılık / kiralık gayrimenkul analizi ile bölgeye hakim emlakçılardan alınan bilgiler doğrultusunda çevrede villa tipi konutlarda kira amorti süresinin 17 – 19 Yıl arasında olduğu tespit edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE

3142 Parsel Değerleme Detayı:

Arsa Değeri : 1374,33 m² x 1900 TL/m² = ~2.600.000,00 TL

Yapı Değeri : 2238 m² x 2485 TL/m² x 0,95 Amortisman =~5.300.000,00 TL

>>> Toplam Değer = 7.900.000,00 TL

3143 Parsel Değerleme Detayı:

Arsa Değeri : 6701,36 m² x 1800 TL/m² = ~12.000.000,00 TL

Yapı Değeri : 9893 m² x 2485 TL/m² x 0,95 Amortisman =~23.500.000,00 TL

>>> Toplam Değer = 35.500.000,00 TL

GENEL TOPLAM : 43.400.000,00 TL dir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

GELİR ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE

Gelir yaklaşımında her iki parsel üzerinde bulunan ve birlikte işletilen Kervansaray Marmaris Otel'e ait son 5 yıllık veriler, müşteriden tarafımıza iletilen gelir tablosundan alınmıştır. Bu veriler ile birlikte aşağıdaki varsayımlar ve kabuller eşliğinde bir nakit akışı oluşturulmuş, otel(ler)in bu yöntemle göre piyasa değeri ve kira değeri takdirinde bulunulmuştur.

Varsayım ve Kabuller

- Tesislerin 2015-2019 yıllarını kapsayan satış ve diğer gelirler toplamı ile satış maliyetleri ve genel yönetim giderleri toplamı alınarak ortalama bir hesap yapılmıştır. Yıllara yaygın bir toplam ve ortalama alınması sebebi ile 2019 yılına kadar ki yılların verileri 2019 Aralık ayı enflasyonuna göre günümüze getirilerek hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama TCMB enflasyon hesaplayıcısı kullanılarak yapılmıştır. Buna göre Kazançların ortalaması yıllık 10.159.791,60 TL olarak belirlenmiştir.
- Tesislerin maliyeti ise yine yukarıda bahsedilen yaklaşımla birlikte bir ortalama alınmış böylelikle yıllık bazda toplam gider ise – 8.731.557,20 TL olarak hesaplanmıştır. Böylelikle ortalama gider her yıla ait kazancın ortalama yaklaşık %85'i olarak hesaplanmış ve İNA tablosunda belirlenmiştir.
- Yıllık kazanç artış oranı ise bölgenin ve bölgedeki benzer amaç ve kapsamda kullanılan gayrimenkuller ile turizm sektör verileri, tesisin doluluk oranı ve işletme yöntemi, yıllara yaygın ortalama kazanç verileri, ekonomik göstergeler, risk/kriz gibi etkenler dikkate alınarak yıllık ortalama %7,50 olarak kabul edilmiştir. Bu nedenle yıllık kazanç ortalaması olarak hesaplanan 10.159.791,60 TL olan tutar 2020 yılı sonu itibarıyla %7,50 üzerinden artış sağlanarak İNA tablosunda hesap veri başlangıcı olarak belirlenmiştir. Sonraki her yıl için ise %7,50 artış sağlanmıştır.
- Tabloda kullanılan indirgeme/iskonto oranı belirlenirken TR 10 yıllık devlet tahvili oranı ile CDS risk primi oranı ve ülke sektör riski eklenerek hesaplanmıştır. Bu oranlar ise rapor tarihi itibarıyla yaklaşık 12,50 + 3,0 + 1,0 olmak üzere toplamda %16,50 civarındadır. 2020 yılı için ise ortalama %16,00 dan başlanmak üzere her yıl %0,5 puanlık düşüşle 2026 yılına dek düşüş uygulanmış ve o yıldan sonra ise %13,00 sabit olarak alınmıştır. Bunun sebebi ise TCMB, OECD, FED gibi kurumların Türkiye için bulundukları ve tahmin ettikleri faiz oranlarının yıllara göre düşüş göstereceği, ülke ekonomik göstergelerinin de bunu doğrular nitelikte olmasıdır. %13,00 olarak sabit alınması ise geçmiş verilere bakıldığında risksiz faiz oranının yaklaşık %10,00 CDS riskinin ise ortalama %2,00 bandında bulunmasıdır.
- İNA tablosunda indirgeme oranları her yıl bazında üstel olarak 0 – 1 - 2... olarak alınmamış 0,5 – 1,5 – 2,5 - olarak alınmıştır. Bunun sebebi ise söz konusu tesisin gelirleri yılın belli bir döneminde (Yaz dönemi ve yakın tarihleri) faaliyet göstererek nakit akışı sağlamasıdır. Nakit akışı yıl genelinde her ay düzenli sağlanmadığı için üstel kuvvetler bu şekilde hesaba dahil edilmiştir.
- Kurumlar vergisi güncel olarak %22 olmakla birlikte bu uygulama 2022 yılı itibarıyla biteceği olup kısa ve orta vadeli ekonomik program ile bu süreçteki vergi planlamasının değişeceği ön görüşü bulunmaktadır. Bu sebeple 2022 sonrası için vergi oranı %20 olarak belirlenmiştir.
- Bu işletme için yaklaşık 18 yıllık bir kapitalizasyon süresi ile hesaba dahil edilen cap. rate oranı yaklaşık %5,56 (0,056) olarak belirlenmiştir.
- İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul/tesis yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında tesisin satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda tesisi satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir. *TIP1: International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow

NET BUGÜNKÜ DEĞERİ HESAPLAMAYA YÖNELİK "YILLARA GÖRE NAKİT AKIM TABLOSU" / CASH FLOW CHART										
KERVANSARAY MARMARİS OTEL	YILLAR / Years									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
KAZANÇLAR (+) % 7,50 Profits	10.021.775,97 ₺	11.490.909,17 ₺	12.825.477,38 ₺	14.568.081,15 ₺	16.585.894,77 ₺	18.879.825,88 ₺	21.485.593,52 ₺	24.451.755,03 ₺	27.828.745,28 ₺	31.559.651,15 ₺
AMORTİMAN Residual Value										170.094.397,06 ₺
İŞLETİM GİDERİ CİRAHİ (KAR) All Operating Expenses	9.282.509,57 ₺	9.979.772,79 ₺	10.728.255,75 ₺	11.581.874,08 ₺	12.507.840,55 ₺	13.527.878,59 ₺	14.627.254,49 ₺	15.801.728,58 ₺	16.956.055,47 ₺	17.728.705,48 ₺
YATIRIM GİDERİ KAZANÇ - FAYDA Capital Expenditure Interest Taxes Depreciation and Amortization-CRIDA	1.858.266,40 ₺	1.761.156,38 ₺	1.805.221,50 ₺	2.025.215,22 ₺	2.187.854,22 ₺	2.351.945,28 ₺	2.528.339,03 ₺	2.717.564,45 ₺	2.921.811,79 ₺	1/3.235.591,75 ₺
VERGİLER (%22.50) Taxes	200.410,41 ₺	207.450,00 ₺	416.200,75 ₺	407.002,64 ₺	437.570,04 ₺	475.100,05 ₺	505.167,01 ₺	543.562,00 ₺	584.382,36 ₺	59.617.000,95 ₺
YATIRIM SONRASI KAZANÇ Investment Return	1.277.847,79 ₺	1.373.686,37 ₺	1.476.712,85 ₺	1.628.170,58 ₺	1.750.285,37 ₺	1.881.554,63 ₺	2.022.671,22 ₺	2.174.371,56 ₺	2.337.448,43 ₺	138.585.275,75 ₺
NAKİT AKIŞI Cash Flow	1.277.847,79 ₺	1.373.686,37 ₺	1.476.712,85 ₺	1.628.170,58 ₺	1.750.285,37 ₺	1.881.554,63 ₺	2.022.671,22 ₺	2.174.371,56 ₺	2.337.448,43 ₺	138.585.275,75 ₺
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI Discounted Cash Flow	1.186.451,89 ₺	1.105.061,07 ₺	1.041.241,46 ₺	1.013.632,50 ₺	970.591,02 ₺	937.627,48 ₺	911.405,32 ₺	899.451,05 ₺	877.113,20 ₺	43.359.155,48 ₺
TOPLAM NAKİT AKIŞINDAN BUGÜNKÜ DEĞER Accumulated Present Value	1.186.451,89 ₺	2.293.112,91 ₺	3.334.354,37 ₺	4.347.987,27 ₺	5.318.578,59 ₺	6.256.226,57 ₺	7.170.161,59 ₺	8.089.613,24 ₺	8.866.746,44 ₺	52.265.901,52 ₺

Gelir Yaklaşımına göre; söz konusu parseller üzerinde bulunan otel işletmesine ait gayrimenkullerin mevcut durum piyasa değeri **52.250.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Kira Değer Takdiri: 18 yıl geri dönüş süresi üzerinden 0,056 kapitalizasyon oranı ile hesaplandığında $52.250.000 \text{ TL} \times 0,056 = \sim \mathbf{2.925.000 \text{ TL/Yıl}}$ olarak takdir edilmiştir. Tesislerin toplamda aylık kira değeri ise **243.750 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

SONUÇ VE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

27/02/2020 itibariyle,

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, yapı yaşı, kalitesi ve iç hacimlerin özellikleri ile bakımlı olma durumları, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Söz konusu taşınmazlar gelir getirici mülk kapsamında değerlendirilmiş olup hesaplamalar buna göre yapılmıştır. Ayrıca maliyet yöntemiyle de bir değer takdir edilmiştir. Nihai olarak gelir yöntemi kabul edilmiştir ve kira değerine ulaşmak için ise direkt kapitalizasyon yöntemi yardımıyla hesap yapılmıştır.. Böylelikle;

3142 Parsel ve 3143 Parsel Oteller Toplam **Kira Değeri**

Aylık Kira Değeri: **243.750,- TL/Ay** (İki Yüz Kırk Üç Bin Türk Lirası/Aylık) Yıllık Kira Değeri: **2.925.000,- TL/Yıl** (İki Milyon Dokuz Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası/Yıllık) olarak takdir edilmiştir.

İş bu rapor, ekleriyle birlikte Otuz Dokuz (39) sayfadan oluşmaktadır.

1. *Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışa yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *Rapor Tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru, 1 USD: 6,1797TL ve 1 Euro: 6,7566 TL dir.*

***Bu rapor sadece değerlendirme ve danışmanlık amacı ile düzenlenmiş olup, kişiye özeldir. Hiçbir hukuki ve mali sorunu olmadığı varsayımıyla, talebe bağlı kalınarak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı kapsamı dışında hazırlanmış olup, SPK ve BDDK işlemlerinde kullanılamaz.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanı'nın sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Raporu'nun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme Uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

RAPOR EKLERİ

- Δ Tapu Kaydı (TAKBİS)
- Δ İmar Durum ve CBS Belgesi
- Δ Mimari Proje Planları
- Δ Yapı Kullanım İzin Belgesi
- Δ Taşınmaza ait İç ve Dış Görseller

Tapu Kaydı (TAKBİS Belgesi)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: AHMET SONER

Tarih: 18/02/2020 19:01

MakbuzNo	DoküNo	BaşvuruNo	
089020030524	20200218-919-F02947	3092	
Taşınmaz Tipi	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel	3142
Taşınmaz ID:	15049320	Yüzölçüm (m²):	1374.33
İ / İlçe	MUĞLA/MARMARIS	Ana Taşınmaz Niteliği:	3 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Marmaris TM		
Mahalle / Köy Adı:	ARMUTALAN K.		
Mevki:	BAKACAK		
Cilt / Sayfa:	35/3440		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Makul/Lehtar	Tesis İşlem	Tertin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: davacı International Kervansaray Hotel A.Ş. ile davalı KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. arasında görülmekte olan tapu kaydına kira akdinin şerhi davası nedeniyle tapu kaydına mahkemelerin 27/12/ 2019 tarihli karar gereğince DAVALIDIR ŞERHİ KONULMUŞTUR.) Tarih: 30/12/2019 Sayı: 2018/738 E	(SN:7829036) İSTANBUL 9.SULH HUKUK MAHKEMESİ YKZ.	Marmaris TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 12252 Tarih: 30/12/2019	

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Tertin İşlem
Armutalan Köyü 3142 ve 3143 parsel üzerine toplam 700 Kalem,25.796 Adet ve 501.841,70 TL bedelinde Teferruat Tesisi Edilmiştir.	1	501841.70 TL	Marmaris TM Teferruat Tesisi Yev: 3978 Tarih: 11/05/2016	
Armutalan Köyü 3142 ve 3143 parsel üzerine toplam 1490 Kalem 26592 Adet ve 554740,20 TL bedelinde Teferruat Tesisi edilmiştir.	1	554740.20 TL	Marmaris TM Teferruat Tesisi Yev: 8583 Tarih: 19/10/2017	
Armutalan Köyü 3142 ve 3143 parsel üzerine toplam 700 Kalem,25.796 Adet ve 501.841,70 TL bedelinde Teferruat Tesisi Edilmiştir.	1	501841.70 TL	Marmaris TM Teferruat Tesisi Yev: 3978 Tarih: 11/05/2016	
Armutalan Köyü 3142 ve 3143 parsel üzerine toplam 1490 Kalem 26592 Adet ve 554740,20 TL bedelinde Teferruat Tesisi edilmiştir.	1	554740.20 TL	Marmaris TM Teferruat Tesisi Yev: 8583 Tarih: 19/10/2017	

1 / 7

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: AHMET SONER

Tarih: 18/02/2020 19:03

MakbuzNo	DoküNo	BaşvuruNo	
089020030524	20200218-919-F02949	3093	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	3143
Taşınmaz ID:	15049321	Yüzölçüm (m²):	6701.36
İ / İlçe	MUĞLA/MARMARIS	Ana Taşınmaz Niteliği:	ALTI KATLI BETONARME OTEL
Kurum Adı:	Marmaris TM		
Mahalle / Köy Adı:	ARMUTALAN K.		
Mevki:	BAKACAK		
Cilt / Sayfa:	35/3441		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Makul/Lehtar	Tesis İşlem	Tertin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: davacı International Kervansaray Hotel A.Ş. ile davalı KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş. arasında görülmekte olan tapu kaydına kira akdinin şerhi davası nedeniyle tapu kaydına mahkemelerin 27/12/ 2019 tarihli karar gereğince DAVALIDIR ŞERHİ KONULMUŞTUR.) Tarih: 30/12/2019 Sayı: 2018/738 E	(SN:7829036) İSTANBUL 9.SULH HUKUK MAHKEMESİ YKZ.	Marmaris TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 12252 Tarih: 30/12/2019	

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Tertin İşlem
Armutalan Köyü 3142 ve 3143 parsel üzerine toplam 700 Kalem,25.796 Adet ve 501.841,70 TL bedelinde Teferruat Tesisi Edilmiştir.	1	501841.70 TL	Marmaris TM Teferruat Tesisi Yev: 3978 Tarih: 11/05/2016	
Armutalan Köyü 3142 ve 3143 parsel üzerine toplam 1490 Kalem 26592 Adet ve 554740,20 TL bedelinde Teferruat Tesisi edilmiştir.	1	554740.20 TL	Marmaris TM Teferruat Tesisi Yev: 8583 Tarih: 19/10/2017	
TASKİ BWINGO 755 E	1	23120.92 TL	Marmaris TM Teferruat Tesisi Yev: 6482 Tarih: 05/06/2019	
TASKİ YACUMAT 22	1	2780.08 TL	Marmaris TM Teferruat Tesisi Yev: 6482 Tarih: 05/06/2019	

1 / 32

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

Sayfa 17 / 39

İPTAL OLMADAN ÖNCEKİ İMAR PAFTALARI

Adı: 227. SOKAK

Adres: T.C. MUĞLA

Yazma Tarihi: 22/04/2008

Yazma No: 1275

Yazma Yılı: 77

T.C. MUĞLA

ARMUTALAN BELEDİYESİ

FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR DURUM BELGESİ

ADRES: Karamanmaraş Mahallesi Çiğdem

ÇOCUK BAHÇESİ

227. SOKAK

ÇARŞI

225. SOKAK

TTA

İmar Durumu: ÇOCUK BAHÇESİ

Yazma No: 1275

Yazma Yılı: 77

Yazma Tarihi: 22/04/2008

Yazma Yeri: Karamanmaraş Mahallesi Çiğdem

İmar Durumu: ÇOCUK BAHÇESİ

Yazma No: 1275

Yazma Yılı: 77

Yazma Tarihi: 22/04/2008

Yazma Yeri: Karamanmaraş Mahallesi Çiğdem

İmar Durumu: ÇOCUK BAHÇESİ

Yazma No: 1275

Yazma Yılı: 77

Yazma Tarihi: 22/04/2008

Yazma Yeri: Karamanmaraş Mahallesi Çiğdem

İmar Durumu: ÇOCUK BAHÇESİ

Yazma No: 1275

Yazma Yılı: 77

Yazma Tarihi: 22/04/2008

Yazma Yeri: Karamanmaraş Mahallesi Çiğdem

Adres: Lidye Dtel Marmaris	Adres: Lidye Dtel Marmaris	Adres: Lidye Dtel Marmaris
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

İl: MİLLİ İlçe: MARMARIS Köy: BAĞLAR Ada: 343 Parsel: 025 Alan: 0.30 Durum: YATIRIM Tarih: 20.04.2019	Adres: Lidye Dtel Marmaris Durum: YATIRIM Tarih: 20.04.2019	Durum: YATIRIM Tarih: 20.04.2019
--	---	---

1- Bu arazi durumu belgisi proje ile ilgili olarak yapılmıştır.

2- Bu belge ile ilgili olarak.

3- Bu belgeyi düzenleyen kişiyle ilgili olarak.

DÜZENLEYEN

[Signature]

TETKİK EDEN

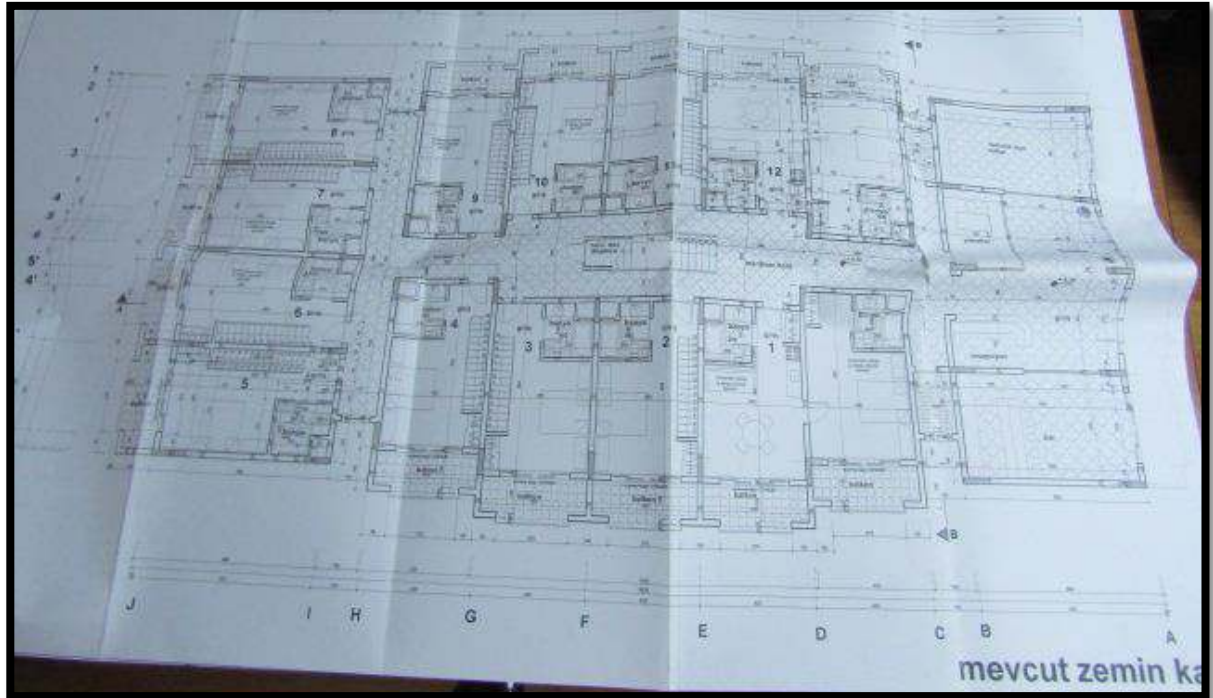
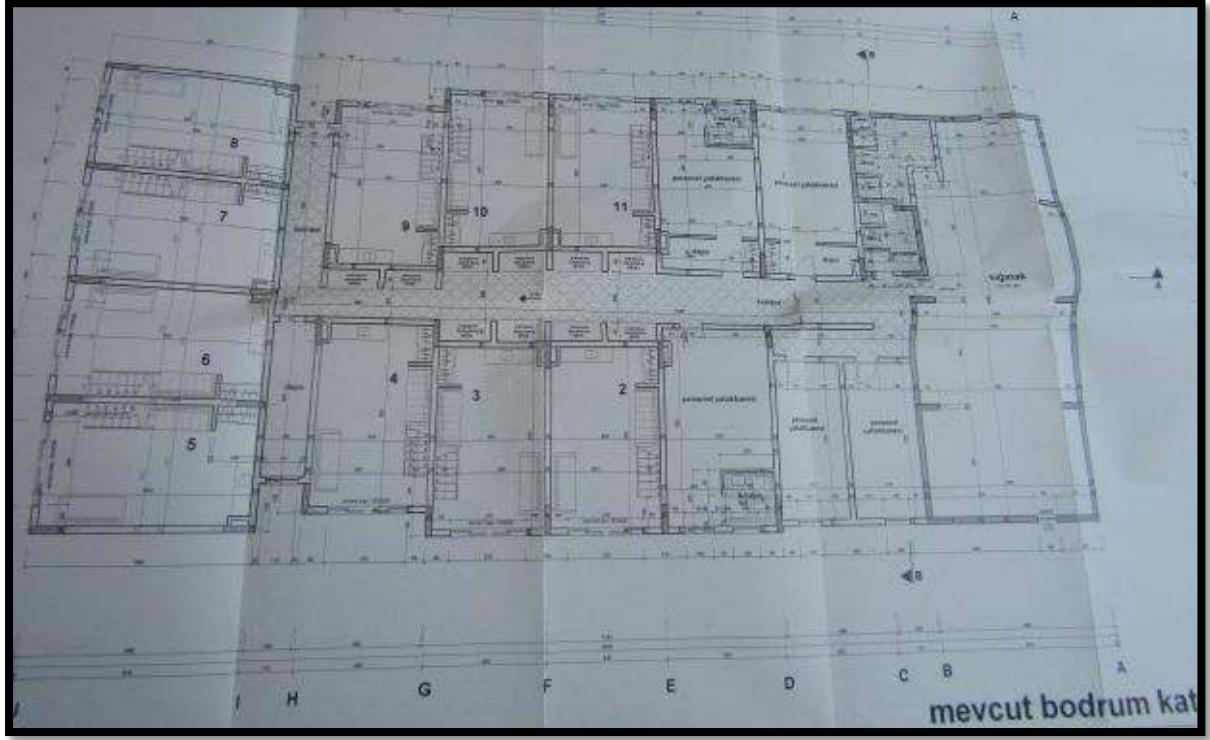
[Signature]

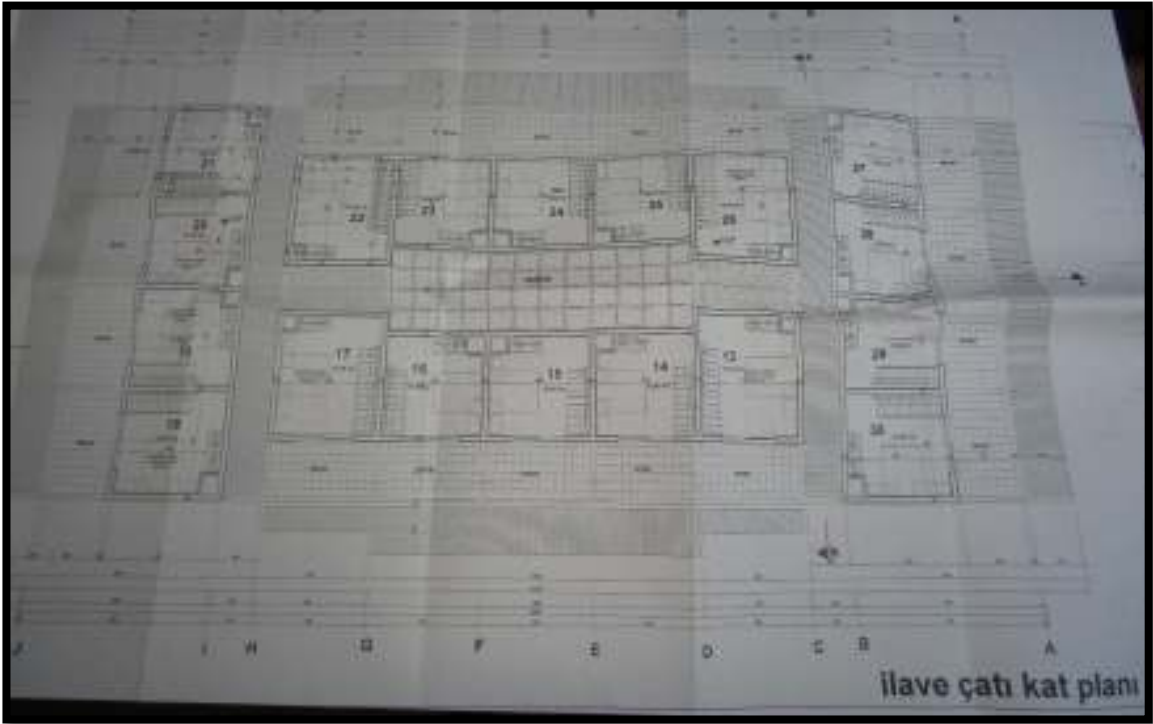
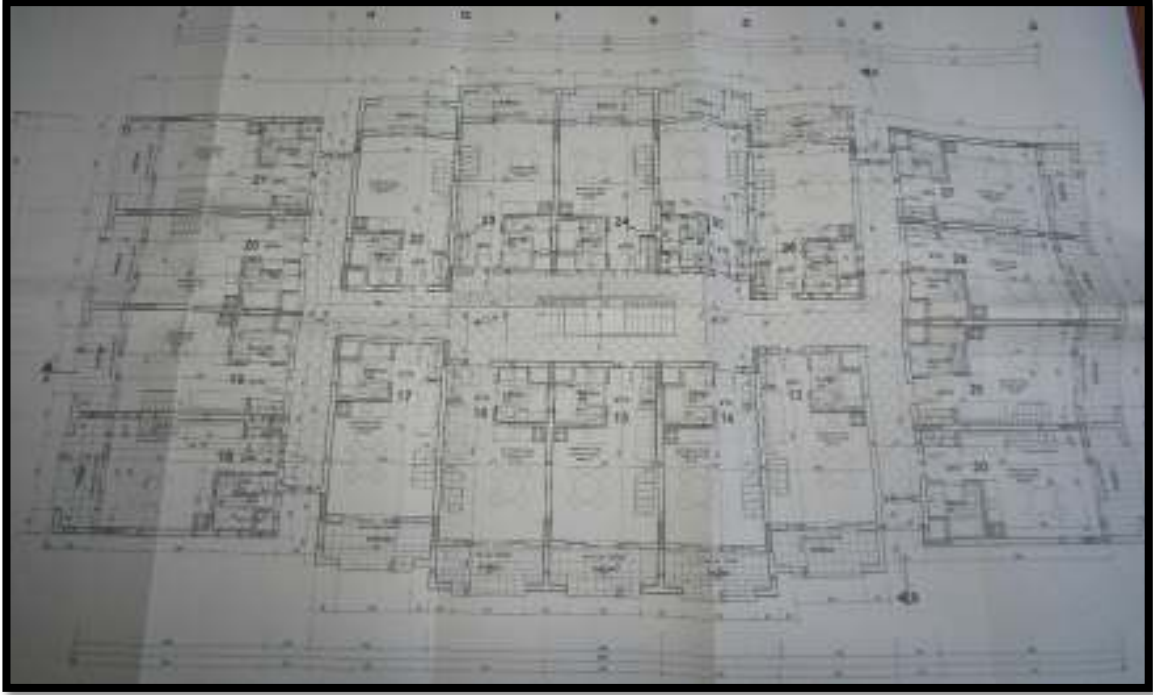
ONAYLAYAN

[Signature]

3142 PARSEL EVRAKLAR

[illegible]





Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

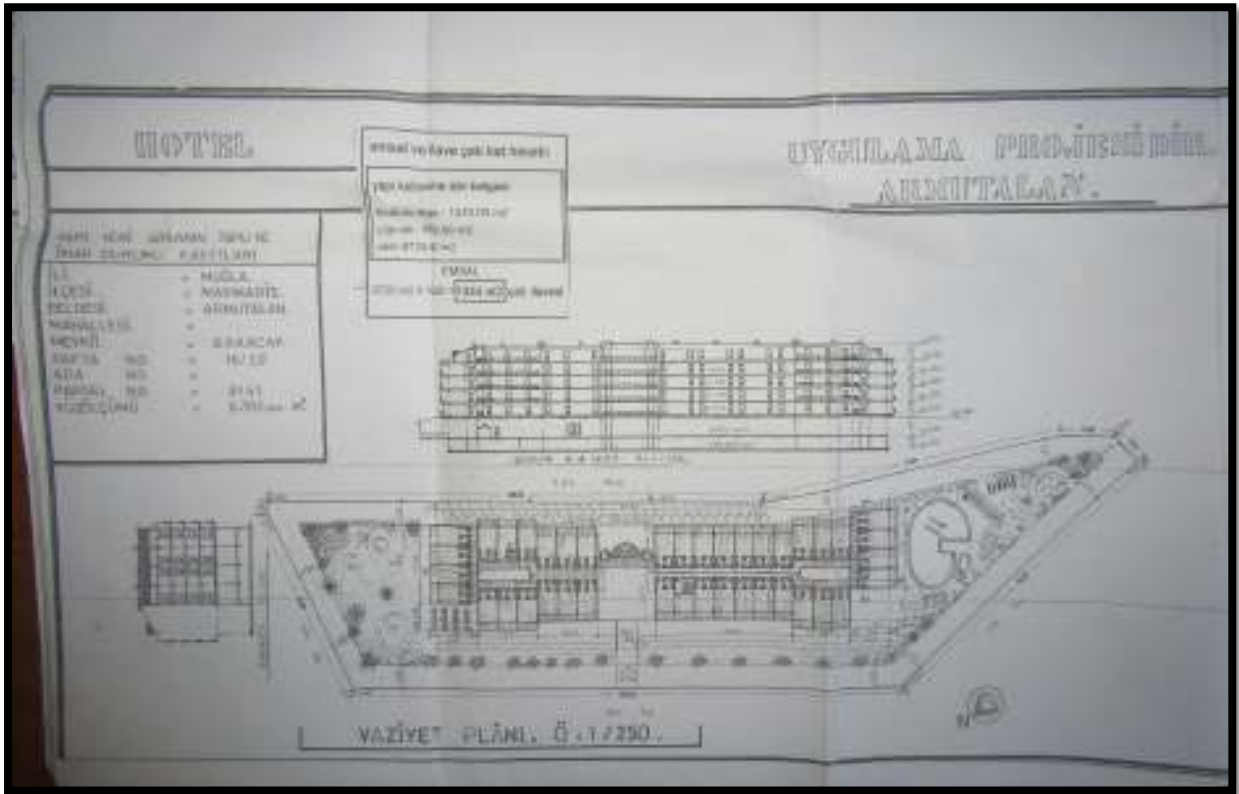


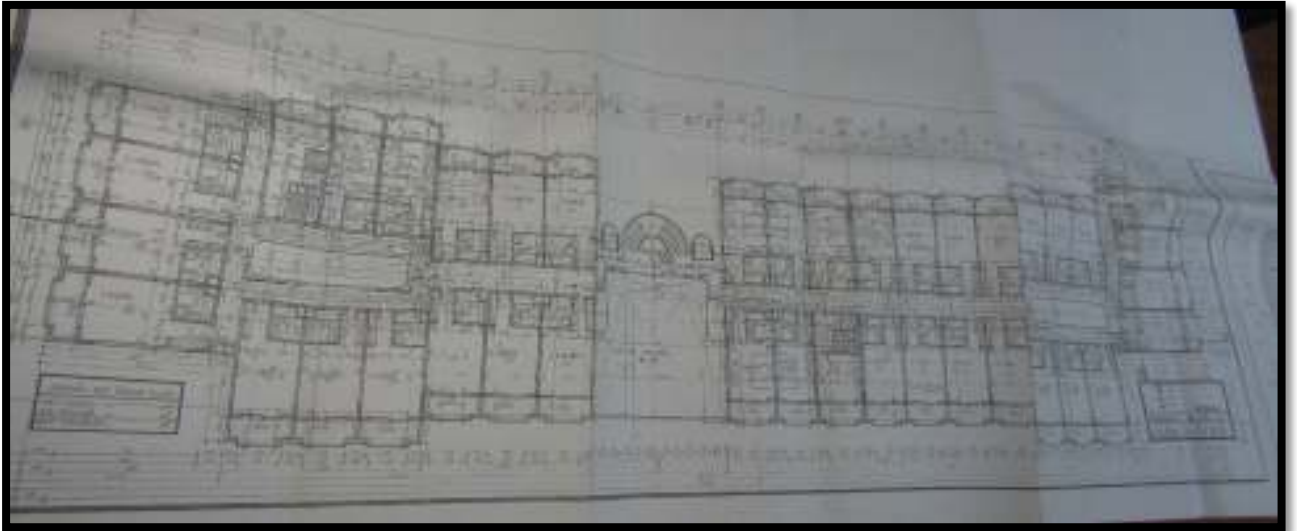
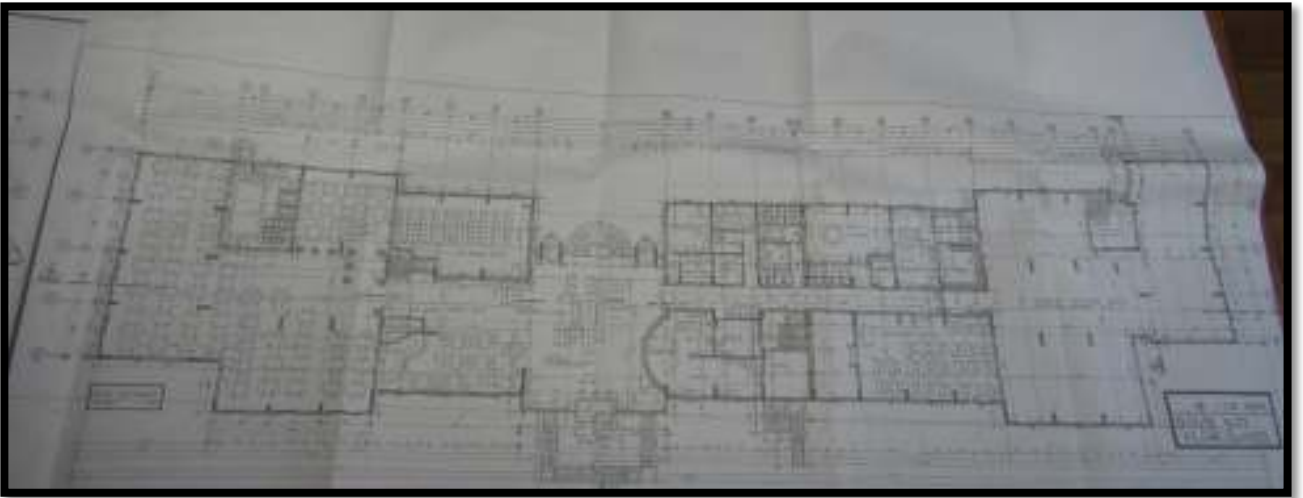
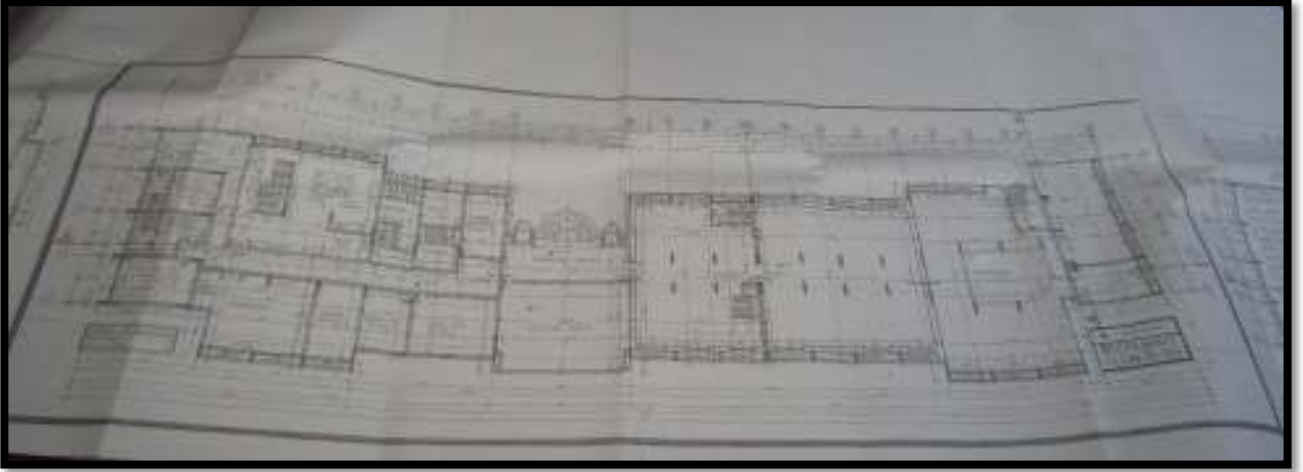
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

3143 PARSEL EVRAKLAR

[illegible]



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru tarihi: 26.03.2001			2. Başvuru tarihi: 26.03.2001		3. Başvuru tarihi: 801		4. Başvuru tarihi: Tamamı işin		
5. Başvuru tarihi: Morka mah.									
6. Başvuru tarihi: ARmutalan									
7. Başvuru tarihi: 16-20			8. Başvuru tarihi: 3143		9. Başvuru tarihi: 23.4.1997		10. Başvuru tarihi: 417/48		
11. Başvuru tarihi: TAPİ Sicil Mül.			12. Başvuru tarihi: 19.3.2001		13. Başvuru tarihi: Klima		14. Başvuru tarihi: 25.12.1997/801		15. Başvuru tarihi: -
16. Başvuru tarihi: MARMARIS			17. Başvuru tarihi: 898		18. Başvuru tarihi: Elektrik		19. Başvuru tarihi: -		20. Başvuru tarihi: -
YAPI SAHİBİNİN									
21. Adı soyadı: Lidyö Turistik Tesisleri A.Ş.					22. Adı soyadı: Kendisi				
23. Adı soyadı: Marmaris					24. Adı soyadı: Kendisi				
25. Adı soyadı: Bul. No: 130 Otel Lidyö Marmaris					26. Adı soyadı: -				
YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
27. Adı soyadı: -									
28. Adı soyadı: -									
29. Adı soyadı: -									
30. Adı soyadı: -									
31. Adı soyadı: -									
32. Adı soyadı: -									
33. Adı soyadı: -									
34. Adı soyadı: -									
35. Adı soyadı: -									
36. Adı soyadı: -									
37. Adı soyadı: -									
38. Adı soyadı: -									
39. Adı soyadı: -									
40. Adı soyadı: -									
41. Adı soyadı: -									
42. Adı soyadı: -									
43. Adı soyadı: -									
44. Adı soyadı: -									
45. Adı soyadı: -									
46. Adı soyadı: -									
47. Adı soyadı: -									
48. Adı soyadı: -									
49. Adı soyadı: -									
50. Adı soyadı: -									
51. Adı soyadı: -									
52. Adı soyadı: -									
53. Adı soyadı: -									
54. Adı soyadı: -									
55. Adı soyadı: -									
56. Adı soyadı: -									
57. Adı soyadı: -									
58. Adı soyadı: -									
59. Adı soyadı: -									
60. Adı soyadı: -									
61. Adı soyadı: -									
62. Adı soyadı: -									
63. Adı soyadı: -									
64. Adı soyadı: -									
65. Adı soyadı: -									
66. Adı soyadı: -									
67. Adı soyadı: -									
68. Adı soyadı: -									
69. Adı soyadı: -									
70. Adı soyadı: -									
71. Adı soyadı: -									
72. Adı soyadı: -									
73. Adı soyadı: -									
74. Adı soyadı: -									
75. Adı soyadı: -									
76. Adı soyadı: -									
77. Adı soyadı: -									
78. Adı soyadı: -									
79. Adı soyadı: -									
80. Adı soyadı: -									
81. Adı soyadı: -									
82. Adı soyadı: -									
83. Adı soyadı: -									
84. Adı soyadı: -									
85. Adı soyadı: -									
86. Adı soyadı: -									
87. Adı soyadı: -									
88. Adı soyadı: -									
89. Adı soyadı: -									
90. Adı soyadı: -									
91. Adı soyadı: -									
92. Adı soyadı: -									
93. Adı soyadı: -									
94. Adı soyadı: -									
95. Adı soyadı: -									
96. Adı soyadı: -									
97. Adı soyadı: -									
98. Adı soyadı: -									
99. Adı soyadı: -									
100. Adı soyadı: -									

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : INTERNATIONAL HOLIDAY COURTS KERVANSARAY
MARMARIS
Sınıfı ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL
Adresi : MERKEZ MAH. 225.SK. NO:1 AHMETALAN MARMARIS/MUĞLA
Belge Sahibi : KERVANSARAY YATIRIM HOLDİNG A.Ş.
Tarih ve Sayı : 27.06.1997 – 6790
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 135 ODA(2Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y) - 376 YATAK,
İDARİ PERSONEL LOJMANI, 200 KİŞİLİK 1.SINIF LOKANTA, 60
KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 50 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON,
AÇIK-KAPALI YÜZME HAVUZU, HAVUZ BAR(2 ADET), SAUNA,
TÜRK HAMAMI, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, SATIŞ ÜNİTESİ,
BAY-BAYAN KUAFÖR, ÇALIŞMA OFİSİ.


Dr. Adnan Oktar
Bakan a.
Genel Müdür V.

TELİFERİ No: 005744

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

3142 PARSEL APART OTEL FOTOĞRAFLARI



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034

3143 PARSEL OTEL FOTOĞRAFLARI



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034



Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034



T.C.

BAŞBAKANLIK

Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 870

16./11/2009

Konu :

13347

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. Cad. (Aşkabat Cad.) 64/8 Bahçelievler-ANKARA

İlgi: 25.08.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: 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, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 13.11.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ : Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 00 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için lütfen:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Hacıpaşa Mah. Akmerkez Cad. No:15 34367 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Web: www.netgd.com.tr - E-Posta: info@netgd.com.tr

Tel: +90 312 467 0061 - Faks: +90 312 467 0034