



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,
928 ADA, 2 PARSEL VE 929 ADA, 3 PARSEL
"KAYA PALAZZO RESORT&RESİDENCES
LE CHİC BODRUM OTEL"

24_400_334

30.12.2024



OPGYO-01 rev no: 0



UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz 04.10.2024 tarihinde Ulaş AKSOYLU tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Müşteri Adı	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	25.09.2024
Değerleme Tarihi	25.12.2024
Rapor Tanzim Tarihi	30.12.2024
Rapor No	24_400_334
Rapor Konusu	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
Posta Adresi	Gümbet Mah. 1717 Sokak No:4, 1708 Sokak No:3 Bodrum/Muğla
İl / İlçe	Muğla/Bodrum
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Eskiçeşme / - / Kösebükü
Ada / Parsel	928/2 929/3
Arsa Yüzölçümü, m ²	15.147,67 8.578,92
Ana Taşınmaz Nitelik	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası 9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası
Malik- Hisse Pay/ Payda	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi – 1/1
Tarih / Yevmiye	01.09.2020 / 21254 10.09.2020 / 22476
Gayrimenkul Nitelik	OTEL
İMAR DURUMU	
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; 928 ada 2 ve 929 ada 3 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS: 0.40, TAKS: 0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir.	
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı
Pazar Değeri	
Pazar Değeri, TL (K.D.V. Hariç)	Pazar Değeri, TL (%20 K.D.V. Dahil)
549.630.000	659.556.000
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Ulaş Aksoylu / Spk Lisans No: 406498
Raporu Asiste Eden	
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Didem ELDEM / Spk Lisans No: 402394
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	6
4.1 Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler	6
4.1.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	6
4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gereklİ İzin ve Belgeler	8
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler	12
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)	12
4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	12
4.2 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri	14
4.3 Gayrimenkullerin Tanımı	16
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi	19
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	20
5.1 Demografik Veriler	20
5.2 Ekonomik Veriler	21
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	21
5.3 Gayrimenkul Sektörü	23
5.3.1 Konut Piyasası	26
5.4 GYO'lar	28
5.5 Bölge Verileri	30
5.5.1 Muğla İli	30
5.5.2 Bodrum İlçesi	31
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	32
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	32
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	32
6.3 Değerleme Yaklaşımları	34
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	34
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	35
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı	36
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	38
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)	38
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım	38
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	39
7.3.1 Pazar Yaklaşımı	39
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı	44
7.3.3 Gelir Yaklaşımı	45
7.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	48
7.4 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	48
7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	48
8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	49
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	49
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği	49
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	49
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	50
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	50



1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, OTEL nitelikli 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan OTEL nitelikli A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm için güncel pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin daha önce şirketimizce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394, Esentepe-Şişli / İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 24_400_334
SÖZLEŞME TARİHİ	: 25.09.2024
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2024
RAPOR TARİHİ	: 30.12.2024
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 549.630.000.-TL



4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Asa/Parsel	928/2	929/3
İli	MUĞLA	MUĞLA
İlçesi	BODRUM	BODRUM
Bucağı	-	-
Mahallesi	ESKİÇEŞME	ESKİÇEŞME
Köyü	-	-
Mevkii	KÖSEBÜKÜ	ASARLIK
Pafta	N18-C-23-B-3-D	N18-C-23-B-3-D
Yüzölçümü, m ²	15.147,67	8.578,92
Ana Gayrimenkul Niteliği	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası	9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası
Malik	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ*	
Pay/Payda	1/1	1/1
Tapu Tarihi / Yevmiye No	01.09.2020 / 21254	10.09.2020 / 22476

*Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 1 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 3 parselde yer alan 1 adet bağımsız bölümün hisse/maliki bilgisi ayrıdır.

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Sıra	Ada	Parsel	Blok	BB No	Kat	Niteliği	Arsa Pay/Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
1	928	2	13-14-15-16-17-18	1	BODRUM+ZEMİN +1. KAT	OTEL	1066/2500	78	7652	109873459
2	929	3	A,B	1	BODRUM+ZEMİN	OTEL	160/1100	78	7687	110007984

4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 10.10.2024 tarih ve saat 10:09 itibari ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgeleri'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.



Beyanlar Hanesinde:

Her İki Bağımsız Bölüm İçin Müsterek:

-Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli, US3ARTLS belge nolu, 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih, 10873 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih, 1296 yevmiye)

-2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır (15.05.2018 tarih, 10781 yevmiye)

-BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450

-Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR.) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 (26.11.2013 tarih, 20801 yevmiye)

928 ada 2 parsel 13-14-15-16-17-18.Blok 1 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde:

-Diğer (Konusu: 3194 Sayılı: Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.) (24.05.2019 tarih, 11795 yevmiye)

-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 (04.02.2011 tarih, 2059 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (16.03.2023 tarih, 8913 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (24.01.2023 tarih, 2713 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (24.01.2023 tarih, 2705 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (24.01.2023 tarih, 2696 yevmiye)

-KM ne Çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye)

-Yönetim Planı: 28/08/2020 (01.09.2020 tarih, 21254 yevmiye)

-İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİTİR.28/02/1989 YEV:773 (28.02.1989 tarih, 773 yevmiye)

929 ada 3 parsel A,B Blok 1 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde:

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (11.01.2023 tarih, 1174 yevmiye)

-KM ne Çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye)

-Yönetim Planı: 27/08/2020 (10.09.2020 tarih, 22476 yevmiye)

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 03/02/2011 Sayı:258-957 (04.11.2011 tarih, 2059 yevmiye)

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048 (21.07.1998 tarih, 4048 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.10.2024 tarihli resmi imar durumu yazılarına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, 2.Derece Etkileme Geçiş Alanı içerisinde, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS: 0.40, TAKS: 0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir. İfraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 4.000 m², yol cephesi 40 metredir. Yazılı imar durumu rapor eklerinde sunulmuştur.

Plan Adı	1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Ölçek	1/1.000
Tasdik Tarihi	21.12.2003
Lejant	Turizm Yerleşim Alanı
PLAN	



*928 Ada 2 Parsel (Eski 20 ada 19 parsel) Eski 20 Ada, 5, 11 ve 14 parsellerin tevhidî ile oluşmuştur. 06.07.2017 tarih 13633 yevmiye numarası ile Bedelsiz Kamuya Terk işleminden tapu tescili yapılmıştır.

** 929 ada 2 ve 3 parseller 929 ada 1 parsel ifrazından oluşmuştur, 10.07.2017 tarih 13750 yevmiye numarası ile tapu tescilleri yapılmıştır.

4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde; 928 ada 2 parsel için 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı ve 20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatları; 31.12.2020 tarih ve 2020/402 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır. 929 ada 3 parsel için 10.08.2020 tarih ve 2020/352 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı; 31.12.2020 tarih ve 2020/400 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır.



Belediyede bulunan arşiv dosyasında; 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselde bulunan değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ait muhtelif sayıda Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri görülmüş olup incelenen evrakların listesi aşağıda verilmiştir.

İncelenen Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Türü	Tarihi	Numarası	Ada/Parsel	Blok	Veriliş Nedeni / Açıklama	Fonksiyon	Alan, m ²
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2	13	Tadilat	Otel	3.133,90
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	13	Tadilat	Otel	3.133,90
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2	14	Tadilat	Otel	4.309,60
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	14	Tadilat	Otel	4.309,60
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2	15	Tadilat	Otel	484,40
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	15	Tadilat	Otel	484,40
Yapı Ruhsatı	20.8.2020	2020/363	928/2	16	Tadilat	Otel	2.385,50
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	16	Tadilat	Otel	2.385,50
Yapı Ruhsatı	20.8.2020	2020/363	928/2	17	Tadilat	Otel	415,30
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	17	Tadilat	Otel	415,30
Yapı Ruhsatı	20.8.2020	2020/363	928/2	18	Tadilat	Otel	413,90
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	18	Tadilat	Otel	413,90
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/352	929/3	A	Tadilat	Otel	1.351,50
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/400	929/3	A	Tadilat	Otel	1.351,50
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/352	929/3	B	Tadilat	Otel	469,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/400	929/3	B	Tadilat	Otel	469,00

Belediyede yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmakta olduğu görülmüş olup ilgili tutanak ve kararlar aşağıda özetlenmiştir.

Yapı Tatil Tutanaqları ve Encümen Kararları

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
1	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3952	928/2 - 13.Blok	Parsel üzerinde bulunan 13. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
2	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/614		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 8.941,90.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
3	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3031		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
4	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3954	928/2 - 13 ve 18. Bloğun altındaki otopark	Parsel üzerinde bulunan 13 ve 18. bloklar altında bulunan otopark içerisinde yapı tatil zaptı eki otopark katı alanlarında belirtilen şekil ve ebatlardaki alanların fonksiyonunun değiştirilerek teknik odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
5	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/597		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 368.282,30.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
6	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3589		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
7	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3951	928/2 - 13 ve 18. Bloklar arasındaki kapatılan teknik alan	Parsel üzerinde bulunan 13 ve 18. bloklar arasındaki alanın mimari projesine aykırı olarak kapatılarak teknik oda yapıldığı tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
8	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/603		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 77.319,42.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
9	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3590		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
10	Yapı Tatil Tutanağı	23.12.2022	2333	928/2 - 14 ve 15. Bloklar	Parsel üzerinde bulunan 14 ve 15. bloklarda yapılan proje hilafı uygulamalar ile ilgili olarak tespitler yapılmış ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
11	Encümen Kararı	19.1.2023	2023/331		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 5.167.861,85.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
12	Encümen Kararı	30.5.2023	2023/3161		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
13	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3760	928/2 - 16. Blok	Parsel üzerinde bulunan 16. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
14	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/613		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 6.203,68.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
15	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3032		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
16	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3956	928/2 - 16. Blok Fonksiyon değişikliği yapılan otopark	Parsel üzerinde bulunan 16. blok altında bulunan otopark içerisinde yapı tatil zaptı eki otopark katı alanlarında belirtilen şekil ve ebatlardaki alanların fonksiyonunun değiştirilerek teknik odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
17	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/596		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 3.047.000,00.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
18	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3586		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
19	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3761	928/2 - 17. Blok	Parsel üzerinde bulunan 17. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
20	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/604		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 5.447,84.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
21	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3033		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
22	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3953	928/2 - 18. Blok	Parsel üzerinde bulunan 18. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
23	Encümen Kararı	9.2.2023	20203/605		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 5.128,40-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
24	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3034		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
25	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3953	928/2 - 18. Blok	Parsel üzerinde bulunan 18. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılması
26	Encümen Kararı	9.2.2023	20203/605		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 5.128,40-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
27	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3034		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
28	Yapı Tatil Tutanağı	30.11.2022	3731	929 Ada 2 ve 3 Parseller Batı Cephesindeki Kaçak Uygulamalar	929 ada 3 parselde yerinde yapılan incelemelerde, kamuya ait alanda kaçak ve ruhsatsız olarak imalatlar yapıldığı tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
29	Encümen Kararı	3.1.2023	2023/3		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 596.300,00.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
30	Encümen Kararı	3.1.2023	2023/53		Yapılan imalatların 07.12.2022 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
31	Yapı Tatil Tutanağı	30.11.2022	3730	928 Ada 2 ve 5 Paseller ile 929 ada 3 Parsel Deniz Cephesindeki Kaçak Uygulamalar	928 Ada 2 ve 5 Paseller ile 929 ada 3 Parselin Deniz Cephesindeki Kaçak Uygulamalar tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
32	Encümen Kararı	3.1.2023	2023/1		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 270.959,77.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
33	Encümen Kararı	3.1.2023	2023/54		Yapılan imalatların 07.12.2022 tarihli teknik rapordan anlaşıldığı üzere; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince ruhsatsız ve kaçak olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
34	Yapı Tatil Tutanağı	14.12.2022	3843	928 Ada 2 Parsel ve 939 Ada 3 Parsel Betonarme Kapalı Yol	928 Ada 2 Parsel ve 939 Ada 3 Parsel arasında kalan imar yolunda Betonarme Kapalı Yol yapılmış olduğu tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
35	Encümen Kararı	7.2.2023	2023/541		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 81.056,57.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
36	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3558		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
37	Yapı Tatil Tutanağı	16.12.2022	3850	929/3 - A Blok	Parsel üzerinde bulunan A blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
38	Encümen Kararı	19.1.2023	2023/324		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 6.748,48.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
39	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3559		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
40	Yapı Tatil Tutanağı	16.12.2022	3751	929/3 - B Blok	Parsel üzerinde bulunan B blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak ve perde duvarlara müdahale edilerek bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
41	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/617		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 24.840,00.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
42	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3560		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.



4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için EGEM Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak belirlenmiştir. Rapor tarihi itibarıyla konu parsel için Yapı Kullanım İzin Belgesi tanzim edilmiş durumdadır.

4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıl içinde hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler araştırılmıştır.

- Değerleme konusu 928 ada 2 parselde yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümler için; 01.09.2020 tarih 21254 yevmiye numarası ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kat irtifakı tescili yapılmış olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu 929 ada 3 parselde yer alan değerlemeye konu bağımsız bölümler için; 10.09.2020 tarih 22476 yevmiye numarası ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kat irtifakı tescili yapılmış olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu 928 ada 2 parselde 16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye ile ana taşınmaz Kat Mülkiyeti'ne Çevrilmiştir.
- Değerleme konusu 929 ada 3 parselde 16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye ile ana taşınmaz Kat Mülkiyeti'ne Çevrilmiştir.

4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

-Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde bulunan "Askeri yasak bölgede kalmaktadır" beyanının bölge genelinde olduğu, T.C. uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte T.C. uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden söz konusu beyanın kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

-Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde bulunan "2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır." beyanının bölge genelinde olduğu, T.C. uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte T.C. uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden söz konusu beyanın kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

-Beyanlar hanesinde "İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR. 28/02/1989 YEV:773. Konu beyan, parsellerin turizm alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna engel teşkil etmemektedir.

-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 – 2059" , "TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048" ve "Diğer (Konusu: İmar planında Turizm Tesis Alanıdır. Toplumun Yararlanmasına ayrılan yapı ve Turizm Tesisidir. Başka bir amaçla kullanılamaz.) Tarih: 12/12/2018 Sayı: 31358, 18.12.2018 - 29299" beyanları bulunmaktadır. parsellerin turizm imarlı olması ve parseller üzerine turizm nitelikli yapı inşa edildiği için belirtildiği bilgisi edinilmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.



-Beyanlar hanesinde "Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR.) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801" beyanı bulunmaktadır. Eski mülk sahibi şirkette ünvan değişikliği yapıldığı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

-Beyanlar hanesinde; 928 ada 2 parsel üzerinde; "Beyan Diğer (Konusu: 3194 Sayılı: Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.)" beyanı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlarda, 929 ada 2 parselde; 3194 Sayılı: Yasanın 16.maddesi gereği alınan (İmar Barışı kapsamında); konu parseller için tanzim edilmiş olan Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edilmiş olduğu ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir. Alınan şifahi bilgilere göre sahilde yer alan iskeleler ile ilgili olduğu ifade edilmiştir.

-Beyanlar hanesinde; "Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli, US3ARTLS belge nolu, 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih, 10873 yevmiye)" beyanı bulunmaktadır. İptal edilen yapı kayıt belgesinin, tekrar aktif hale getirilmiş olması ile ilgilidir. Alınan şifahi bilgilere göre sahilde yer alan iskele ile ilgili olduğu ifade edilmiştir. Söz konusu belgeler dosyasında görülebilmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde; "3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır." beyanları bulunmaktadır. Konu taşınmazlar hakkında ilgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmakta olup söz konusu beyanların bu tutanaklara ilişkin tesis edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; halihazırda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olan değerlendirme konu İnşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olan yasal prosedürü tamamlanmış olduğu kanaat edilen 928 ada 2 ve 929 ada 3 parsellerde yer alan OTEL nitelikli 2 adet bağımsız bölümün **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**

4.2 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 13-14-15-16-17-18.Bloklarda tescilli, 1 bağımsız bölüm numaralı OTEL nitelikli ve 929 Ada 3 Parselde A,B Bloklarda tescilli, 1 bağımsız bölüm numaralı OTEL nitelikli Bağımsız Bölümlerdir. Değerlemeye konu taşınmazlar Gümbet Mah. 1717 Sokak No:4, 1708 Sokak No:3 Bodrum/Muğla Bodrum/Muğla posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ulaşmak için Bodrum merkezine yakın konumda olan Gümbet – Bitez yönünde ilerlerken sol kola ayrılan Adnan Menderes Caddesi üzerindeki taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazlar Asarlık olarak anılan bölgede yer almaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Otel/Hotel Turizm Tesisleri, Lüks Konut Projeleri, Günübürlük Tesisler yer almaktadır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinat Bilgisi: 37.027391, 27.393754



Merkez Noktalar	Kuş Uçuşu Mesafeler, km
Bodrum Merkez	3,3
Bodrum Turgutreis Yolu	2,1
Bodrum Marina	2,6
Bodrum Havalimanı	34,5

**Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.*

Taşınmazların bulunduğu bölgede turizm fonksiyonlu alanlarda yaz sezonundaki doluluk oranı ~%80 seviyelerinde seviyelerindedir. Taşınmazların merkeze yakın konumda olması nedeniyle 4 mevsim konut tercih edilen bölgede yer almaktadır. Taşınmazların çevresi 4 mevsimlik konut projeleri, yazlık konut projeleri, müstakil konut ve yazlık yapılaşmaları ile turizm ve günübirlik turizm fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Orta-üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim alanındaki yapılaşma oranı yüksek seviyesindedir. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan konut fonksiyonlu yapılar sosyal tesis ve diğer donanımları yüksek düzeyde olan site tarzı inşa edilmiş alanlardır.

Bölgeye ulaşım karayolu, havayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. Hava yolu ulaşımı Bodrum Milas Havalimanları'ndan sağlanmaktadır. Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça ilçeleri arasında yapılan feribot seferleri, bölgeye denizyolu ile ulaşım imkânı da sağlamaktadır.

Taşınmazlara yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı konut projeleri yer almaktadır.

Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerinde Turizm Tesis Alanında yer aldığı, Tatil Evleri olarak kat irtfakı kurularak uzun dönem yazlık/konut amaçlı olarak tasarlandığı bilgisi edinilmiştir. Sahile cepheli parsellerde tatil evleri projesi içeriğinde otel tesisi ile birlikte kat irtfaklı olarak projelendirildiği bilgisi edinilmiştir.

4.3 Gayrimenkullerin Tanımı

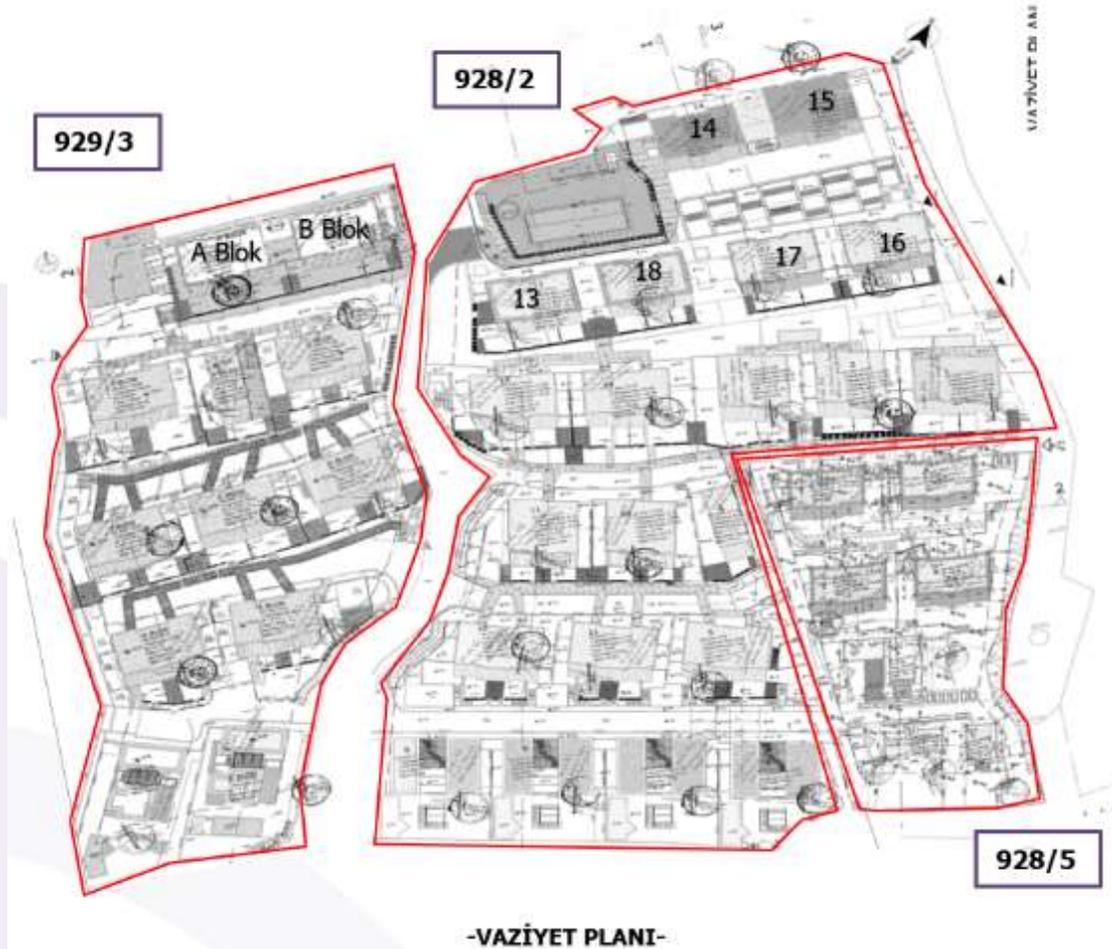
Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 1 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 1 Adet Bağımsız Bölüm'dür. Değerlemeye konu taşınmazlar "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde bulunmaktadır. Proje; 928 ada 2 parsel, 928 ada 5 parsel ve 929 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır. 928 ada 5 parsel üzerinde, 7 blok dahilinde toplam 19 adet bağımsız bölüm, 928 ada 5 parsel , 12 blok dahilinde toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup Proje; Residence ve Otel projesi olarak kullanılmaktadır.

Ünitelerin brüt alanları mimari projesine göre (balkon, teras dahil) 65 m² ile 416 m² arasında değişmektedir. Tatil evi ünite çeşitleri; 1+1 Flat Daire, 2+1 Flat Daire, 3+1 Bahçe Dupleksi ve 3+1 Flat Daire, 4+1 Bahçe Dupleksi şeklindedir. Bloklar bodrum, zemin ve normal katlıdır. Bahçe dupleksleri bodrum+zemin katta konumlu olup bahçe kullanımına sahip şekilde projelendirilmiştir. Ünitelerin brüt alanları mimari projesine göre (balkon, teras dahil) 65 m² ile 416 m² arasında değişmektedir. Taşınmazların dekorasyonunda ultra lüks malzeme kullanılmıştır. Taşınmazlar deniz manzaralıdır.

Değerlemeye Konu Taşınmazlar proje içerisinde; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümler olup "KAYA PALAZZO RESORT&RESİDENCES LE CHİC BODRUM OTEL" olarak kullanılmaktadır.

Tesis Mayıs - Kasım tarihleri arasında hizmet vermektedir. Taşınmaz yaz sezonunda yaklaşık 180 gün hizmet açıktır. Tesis oda+kahvaltı ve tam pansiyon olarak hizmet vermektedir.





928 ada, 2 parselde yer alan 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 numaralı bağımsız bölüm "Otel" vasıflı gayrimenkul 11.142,60 m2 yasal kullanım alanına sahip olup, mevcut durumda ise 11.385,60 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir.

929 ada, 3 parselde yer alan A,B Blok, 1 numaralı bağımsız bölüm "Otel" vasıflı gayrimenkul toplam 1.820,50 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir.

Mimari projesine göre tesis toplam 30 oda bulunmakta olup, mevcut durumda toplam 65 oda bulunmaktadır.

Otel kısmında ana blok girişinde Resepsiyon, lobi, bar, restoran ve mutfak bulunmaktadır. Bodrum katında SPA, Mutfak, Depolar, Personel odaları, yemekhanesi, teknik hacimler, çamaşırhane yer almaktadır

Tesis bünyesinde SPA (Spor salonu, Hamam, Sauna, Masaj Odaları), Dükkan (Market – Kuaför) hizmeti bulunmaktadır.

Ana taşınmazlar denize sıfır konumda yer almakta olup tesis yapıları parselin kuzey kısmında yer almaktadır. Sahilde plaj - iskele kullanımı bulunmaktadır.

Tesiste açık yüzme havuzu, SPA, Restaurant, Barlar, Market vb imkanlar mevcuttur. Tesis bünyesinde mevcutta odalar deniz manzaralı olup ultra lüks dekorasyon malzemesi ve mobilyalar kullanılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel için 21.07.2020 tarihinde 19443 sayılı Turizm İşletme Belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Turizm işletme belgesine göre butik otel olarak alınmış belge doğrultusunda 42 oda (2 yatak), 7 suit oda (2 yatak) olmak üzere toplam 49 oda, 98 yatak kapasitesine sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.



928 ada, 2 parselde yer alan 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam 6 blokta 11.142,60 m2 kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda; 14 ve 15 nolu blokların zemin kat ve 1. normal katlarında ve 13 ve 18 nolu bloklar arasında ise zemin katta araları kapatılarak kapalı alan oluşturulmuştur. Mevcut durumda 11.385,60 m2 kapalı alana sahiptir.



929 ada, 3 parselde yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam 1.820,50 m2 kapalı alana sahiptir.

Yapı Kullanım Alan Tablosu

928/2 - 13,14,15,16,17,18. Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm							
BLOK	4. BODRUM	3. BODRUM	2. BODRUM	1. BODRUM	ZEMİN	1. NORMAL	TOPLAM (m2)
13	466,50	921,30	783,00	510,80	226,20	226,10	3.133,90
14	902,60	972,90	950,10	943,70	270,80	269,50	4.309,60
15					236,70	247,70	484,40
16		957,00	969,20	229,60	229,70		2.385,50
17				208,00	207,30		415,30
18				207,00	206,90		413,90
TOPLAM	1.369,10	2.851,20	2.702,30	2.099,10	1.377,60	743,30	11.142,60

929/3 - A,B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm							
BLOK	4. BODRUM	3. BODRUM	2. BODRUM	1. BODRUM	ZEMİN	1. NORMAL	TOPLAM (m2)
A			887,20	251,50	212,80		1.351,50
B				261,90	207,10		469,00
TOPLAM			887,20	513,40	419,90		1.820,50

Oda Sayısı Tablosu

YASAL DURUM ODA SAYILARI							
928/2 - 13,14,15,16,17,18. Blok 1 Nolu bb							
BLOK	4. BODRUM	3. BODRUM	2. BODRUM	1. BODRUM	ZEMİN	1. NORMAL	TOPLAM
13 - 18					6	6	12
14 - 15					6		6
16 - 17					6		6
TOPLAM					18	6	24

929/3 - A,B Blok 1 Nolu bb							
BLOK	4. BODRUM	3. BODRUM	2. BODRUM	1. BODRUM	ZEMİN	1. NORMAL	TOPLAM
A - B					6		6
TOPLAM					6		6

MEVCUT DURUM ODA SAYILARI							
928/2 - 13,14,15,16,17,18. Blok 1 Nolu bb							
BLOK	4. BODRUM	3. BODRUM	2. BODRUM	1. BODRUM	ZEMİN	1. NORMAL	TOPLAM
13 - 18				4	6	6	16
14 - 15		7	7	7	6		27
16 - 17			2	4	6		12
TOPLAM	0	7	9	15	18	6	55

929/3 - A,B Blok 1 Nolu bb							
BLOK	4. BODRUM	3. BODRUM	2. BODRUM	1. BODRUM	ZEMİN	1. NORMAL	TOPLAM
A - B				4	6		10
TOPLAM				4	6		10

KONU TAŞINMAZ	YASAL DURUM ODA SAYISI	MEVCUT DURUM ODA SAYISI
928/2 - 13,14,15,16,17,18. Blok 1 Nolu bb	24	55
929/3 - A,B Blok 1 Nolu bb	6	10
GENEL TOPLAM	30	65

Bloklarda mevcut durumda özellikle bodrum katlarında kullanım fonksiyonları değiştirilerek fiili durumda oda alanları oluşturulmuştur. Mimari projesine göre her iki bağımsız bölümde toplamda 8 blokta yasal oda sayısı 30 olup mevcut durumda toplam 65 oda bulunmaktadır.

Tesis kullanımında olan 928 Ada, 2 ve 5 parsel ile birlikte 929 ada, 3 parselin deniz cephesindeki mülkiyetlerin önüne kıyı kenar çizgisinin ön ve arka kısmına ruhsatsız olarak restoran, iskele, WC/Duş, havuz ve havuz bar alanları inşa edilmiş olduğu, 928 Ada, 3 parselde batı cephesinde ruhsatsız olarak personel yemekhanesi, açık



otopark ile birlikte açık otopark alanı alt kotunda kapalı kullanım alanı inşa edildiği tutanaklar ile tespit edilmiş olduğu görülmüştür.

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Tapu Genel Müdürlüğü Dijital Arşivinde, 928 ada 2 parselde bulunan taşınmazlara ilişkin 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı (20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı) mimari proje; 929 ada 3 parselde bulunan taşınmazlar için 10.08.2020 tarih 2020/352 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

Proje Bilgileri

ADA/PARSEL	PROJE TARİHİ	PROJE NO.	NİTELİK	İNŞAAT ALANI, m ²
928/2	10.08.2020	2020/353	Mimari Proje	27.724,12
929/3	10.08.2020	2020/352	Mimari Proje	9.332,83

928 ada, 2 parselde yer alan 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam 6 blokta 11.142,60 m² kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda; 14 ve 15 nolu blokların zemin kat ve 1. normal katlarında ve 13 ve 18 nolu bloklar arasında ise zemin katta araları kapatılarak kapalı alan oluşturulmuştur. Mevcut durumda 11.385,60 m² kapalı alana sahiptir.

29 ada, 3 parselde yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam 1.820,50 m² kapalı alana sahiptir.

Bloklarda mevcut durumda özellikle bodrum katlarında kullanım fonksiyonları değiştirilerek fiili durumda oda alanları oluşturulmuştur. Mimari projesine göre her iki bağımsız bölümde toplamda 8 blokta yasal oda sayısı 30 olup mevcut durumda toplam 65 oda bulunmaktadır.

Yapılan büyümenin geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Tesis kullanımında olan 928 Ada, 2 ve 5 parsel ile birlikte 929 ada, 3 parselin deniz cephesindeki mülkiyetlerin önüne kıyı kenar çizgisinin ön ve arka kısmına ruhsatsız olarak restoran, iskele, WC/Duş, havuz ve havuz bar alanları inşa edilmiş olduğu, 928 Ada, 3 parselde batı cephesinde ruhsatsız olarak personel yemekhanesi, açık otopark ile birlikte açık otopark alanı alt kotunda kapalı kullanım alanı inşa edildiği tutanaklar ile tespit edilmiş olduğu görülmüştür.

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

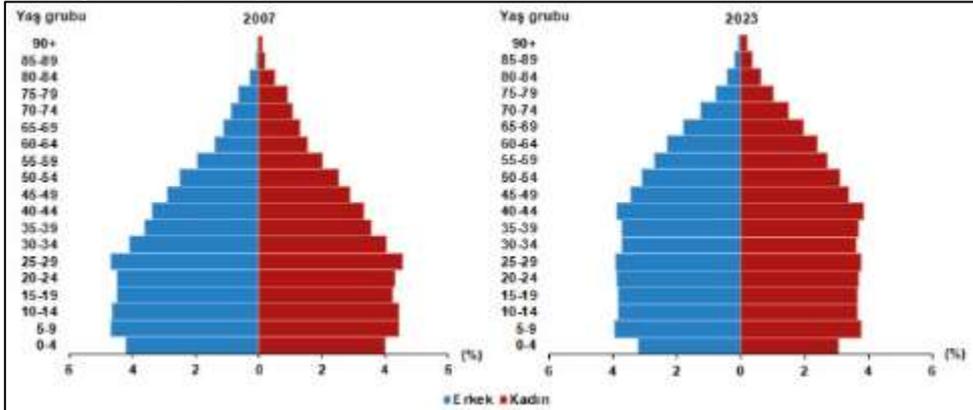
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2023 yılında en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 428 milyon 627 bin 663 kişi ile Hindistan olurken, bu ülkeyi 1 milyar 425 milyon 671 bin 352 kişi ile Çin, 339 milyon 996 bin 563 kişi ile Amerika Birleşik Devletleri izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun %39,7'sini oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 372 bin 377 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 194 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun %1,1'ini oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus ise, bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

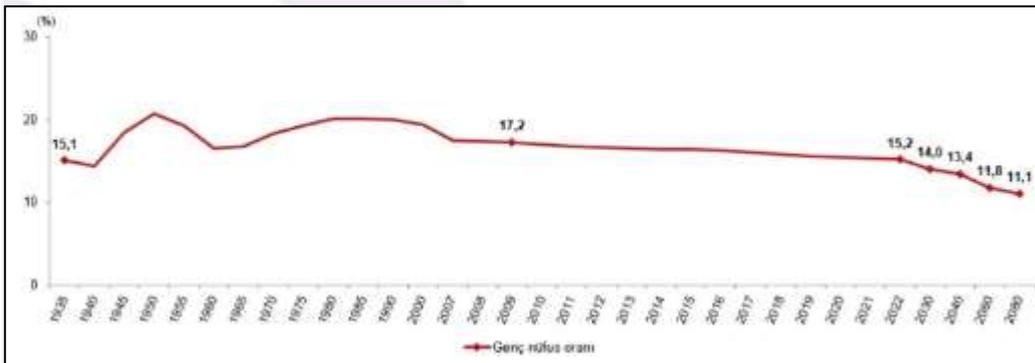
Nüfus piramidi, 2007, 2023



15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 872 bin 39 kişi oldu. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,09'unu oluşturdu. Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

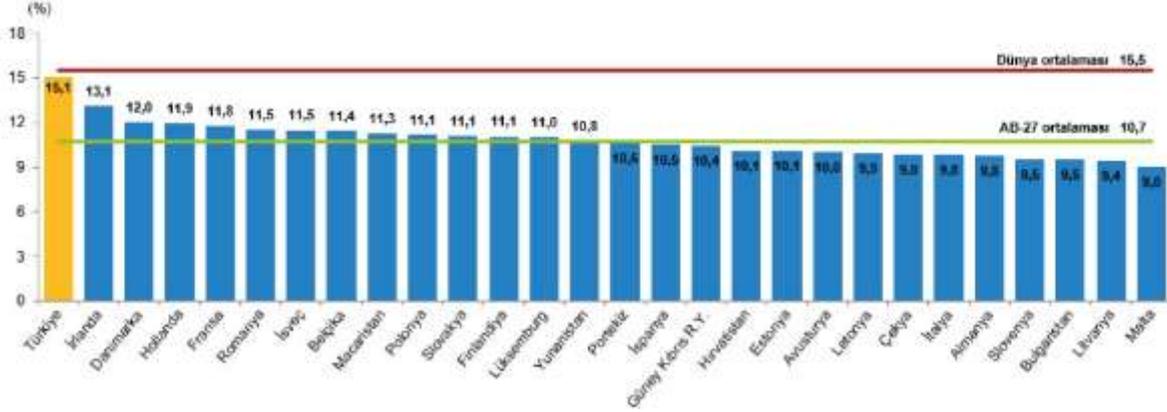
Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990 - TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000 - TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2023 - TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2030-2080



Türkiye'nin genç nüfus oranının %15,1 ile Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. AB üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2023 yılında genç nüfus ortalaması %10,7 oldu.



Kaynak: Birleşmiş Milletler, 2022 Dünya Nüfus Beklentileri, 2023 / TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2023

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Temmuz ayı güncellemesinde küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için %3,2 düzeyinde korurken, 2025 yılı için 0,1 puan artışla %3,3'e yükseltti. ABD ekonomisi, öncü verilere göre, 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2,8 ile piyasa beklentilerinin üzerinde büyüdü. Ülkede Temmuz ayına ilişkin açıklanan veriler ekonomik aktivitede ivme kaybına işaret etti.

Fed Temmuz ayı toplantısında politika faizini değiştirmeyenken, piyasalar Banka'nın ilk faiz indirimini Eylül toplantısında gerçekleştireceğine kesin gözüyle bakıyor.

Öncü verilere göre 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %0,6 ile beklentilerin üzerinde büyüyen Euro Alanı'nda Temmuz ayı enflasyon verileri de beklentileri bir miktar aştı.

ECB 18 Temmuz'daki toplantısında politika faizini değiştirmeyenken, yayımlanan karar metninde faiz indirimleri konusunda veri odaklı yaklaşımın sürdürüleceğini yineledi. PBoC ve BoE son toplantılarında faiz indirimine giderken, BoJ kısa vadeli referans faiz oranını %0-%0,1 aralığından %0,25 seviyesine yükseltti. Çin ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki durgunluk ve gayrimenkul sektöründe süregelen sıkıntıların da etkileriyle beklentilerin altında büyüdü. Temmuz ayında jeopolitik gerilimlere rağmen petrol ve diğer emtia fiyatları küresel talebe ilişkin endişelerle genel olarak gerileme kaydetti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ağustos 2024)

TÜRKİYE

Mayıs'ta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 0,1 puan düşüşle %8,4 seviyesine gerilerken, atıl işgücü oranı da %25,2'ye indi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretim endeksi Mayıs'ta düşük bazın da etkisiyle bir önceki aya kıyasla %1,7 artış gösterdi.

İSO Türkiye imalat PMI Temmuz'da 47,2'ye gerileyerek sektörde zorlu faaliyet koşullarının belirginleştiğine işaret etti. Mayıs'ta cari işlemler hesabı 1,2 milyar USD açık verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 25,2 milyar USD düzeyine indi. Merkezi yönetim bütçesi Haziran'da 275,3 milyar TL açık verdi. Böylece, yılın ilk yarısında toplam bütçe açığı yıllık bazda %54,6 genişleyerek 747,2 milyar TL oldu.



Temmuz'da aylık TÜFE artışı hızlanarak %3,23 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %61,78'e geriledi. Yurt içi ÜFE aylık bazda %1,94, yıllık bazda %41,37 artış kaydetti.

TCMB Temmuz ayı toplantısında piyasa beklentileri paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Moody's, Türkiye'nin kredi notunu iki kademe artışla B1'e yükseltirken, kredi notu görünümünü "pozitif" olarak korudu.

Konut satışları Haziran'da yıllık bazda %5,2 geriledi.

TCMB tarafından açıklanan verilere göre, Mayıs'ta konut fiyat endeksi yıllık bazda %45 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş artışını kaydetti. Böylece, Mayıs ayında konut fiyatlarındaki reel düşüş %14,9 düzeyinde gerçekleşti. Öte yandan, konut fiyatlarındaki ve borçlanma maliyetlerindeki yüksek seviyeler nedeniyle konut satışları Haziran ayında da gerilemeye devam etti. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Haziran'da konut satışları yıllık bazda %5,2 azalarak 79.313 adet oldu. Bu dönemde ipotekli satışlar yıllık bazda yaklaşık yarı yarıya azalırken, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı da %8,6'ya düştü. Böylece, toplam konut satışları yılın ilk altı ayında geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,7'lik azalışla 545.074 adet oldu.

Temmuz'da TÜFE aylık bazda %3,23 arttı.

Temmuz ayında TÜFE bir önceki aya göre %3,23 ile piyasa beklentilerinin bir miktar altında artış kaydetti. Reuters anketine göre beklenti tüketici fiyatlarının aylık bazda %3,45 artacağı yönündeydi. Böylece, aylık TÜFE artışı bu dönemde ivme kazanırken, yıllık TÜFE enflasyonu yüksek bazın da etkisiyle gerilemeye devam ederek Ekim 2023'ten bu yana en düşük düzeyine indi. Aynı dönemde, yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) aylık bazda %1,94 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %41,37'ye geriledi.

Temmuz (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2023	2024	2023	2024
Aylık	9,49	3,23	8,23	1,94
Yılsonuna Göre	31,14	28,76	24,27	21,81
Yıllık	47,83	61,78	44,50	41,37
Yıllık Ortalama	57,45	65,93	78,51	47,55

Aylık TÜFE enflasyonunda konut grubu öne çıktı.

Temmuz'da 12 ana harcama grubunun 11'inde fiyatlar artış kaydetti. Haziran'ın ardından Temmuz'da da %8,08 ile fiyatların en hızlı arttığı konut grubu, aynı zamanda aylık TÜFE'yi en çok yükselten (1,19 puan) harcama grubu oldu. Fiyatların aylık bazda %3,82 ile manşet TÜFE'nin üzerinde arttığı ulaştırma grubu da aylık enflasyonu 0,62 puan yukarı çekti. Bu dönemde yapılan zammın da etkisiyle alkollü içecekler ve tütün grubu fiyatlarında aylık %5,84'lük artış öne çıkarken, eğitim (%1,38), ev eşyası (%1,68) ile gıda ve alkolsüz içecekler (%1,83) gruplarında fiyat artışları nispeten ılımlı kaldı. Aynı dönemde fiyatların gerileme kaydettiği giyim ve ayakkabı (-%2,58) grubu ise aylık enflasyonu bir miktar sınırlandırdı.



(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ağustos 2024)

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık’ adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024’ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür. Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1’den yüzde 3,2’ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür. Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023’teki yıllık ortalama yüzde 6,8’den seviyesinden 2024’te yüzde 5,9’a ve 2025’te yüzde 4,5’e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağıının öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Konut sektöründeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22’lik bir artış kaydetmiştir.

2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz’i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53’lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde



ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir;

1. Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmülmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
2. İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
3. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
4. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
5. Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
6. İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
7. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024)

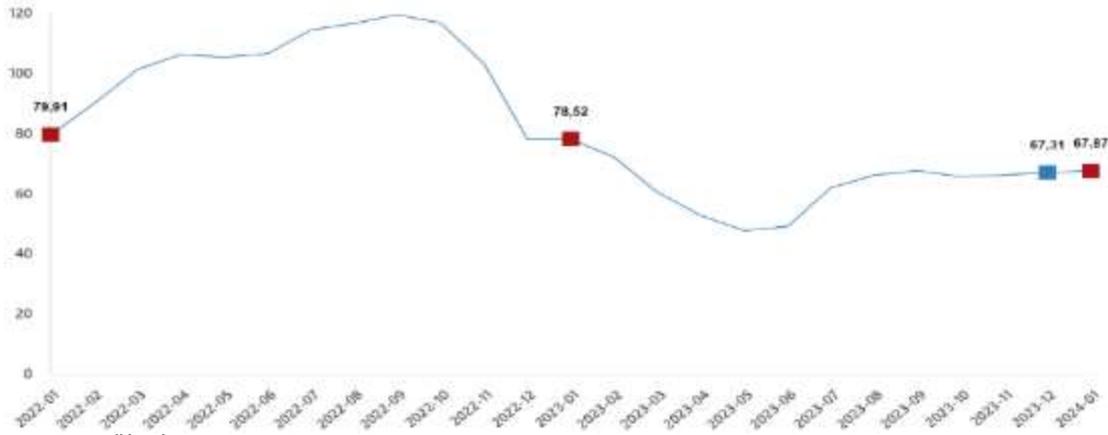
İnşaat maliyet endeksi 2015-2024

YIL	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2024	1393,38	1439,85	1470,26	1501,41	1518,13							
2023	1219,42	1346,7	1364,96	1372,91	1378,63	1377,83	1381,38	1318,41	1337,73	1362,84	1380,47	1392,41
2022	464,8	491,2	534,29	571,22	593,87	614,46	654,73	667,56	677,52	700,8	700,00	719,25
2021	258,24	258,16	267,03	276,48	288,67	297,02	304,61	307,43	308,3	322,84	348,46	403,16
2020	202,34	202,34	202,34	204,08	208,88	208,88	210,43	216,3	220,87	227,47	234,07	240,35
2019	184,83	186,51	189,25	192,27	195,01	193,87	192,76	191,35	193,23	190,36	188,33	192,25
2018	144,92	149,8	149,08	152,1	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	178,88	172,57
2017	124,69	123,06	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2016	108,19	108,73	109,38	110,26	111,11	111,6	111,52	111,6	112,19	113,06	113,89	118,9
2015	97,13	97,65	98,27	98,74	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,8

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,70 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,87 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,13 arttı, işçilik endeksi %41,95 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,29 arttı, işçilik endeksi %103,46 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2024

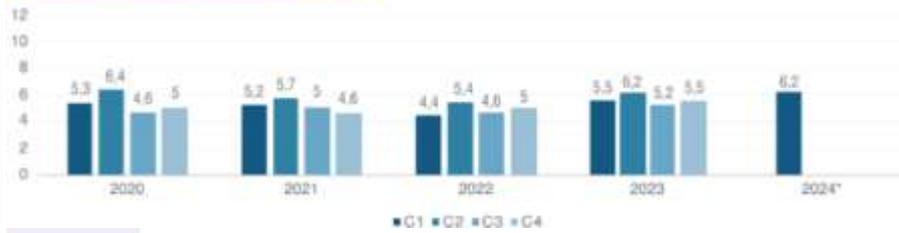


Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2024 (12 Mart 2024 tarihinde yayınlanmıştır.)

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,92 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,90 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,82 arttı, işçilik endeksi %42,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,58 arttı, işçilik endeksi %102,88 arttı.

İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2024 1. Çeyrek dönem itibarıyla %6,2 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü büyüme oranı %113,2 oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024

5.3.1 Konut Piyasası

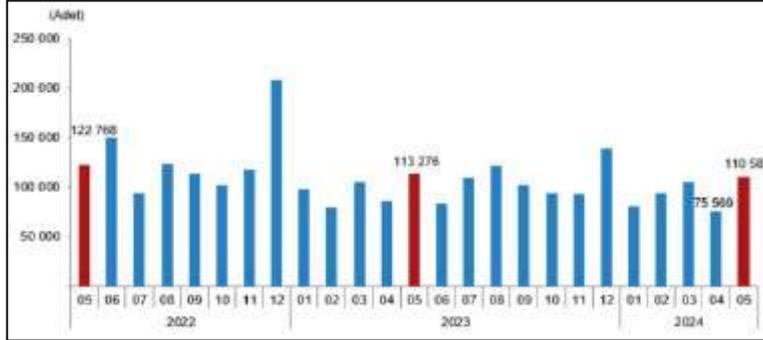
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu.

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024 (13 Haziran 2024 tarihinde yayınlanmıştır.)

GYODER 2024/1 raporuna göre; Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024

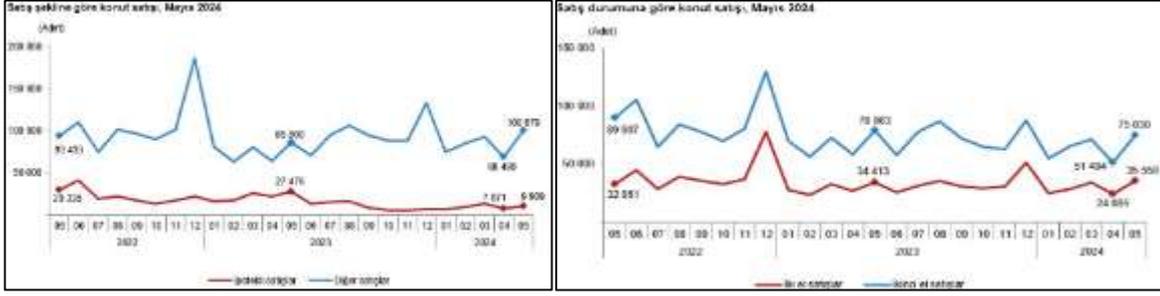
Konut Satışı Mayıs 2024



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024 (13 Haziran 2024 tarihinde yayınlanmıştır.)

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti.



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024 (13 Haziran 2024 tarihinde yayınlanmıştır.)

5.3.2 Turizm Sektörü

Türkiye'yi 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'yi toplamda 58 milyon ziyaretçi ziyaret etmiştir. Bu, bir önceki yılın aynı dönemiyle kıyaslandığında %7,5'lik bir artışı göstermektedir. 2024 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye 15 milyon turist gelmiş olup, 2023'ün aynı dönemiyle karşılaştırıldığında bu rakamda %10'luk bir artış gözlemlenmektedir.

2024 yılı Ocak-Eylül dönemi, Türkiye'nin turizm sektöründe önemli bir büyüme kaydettiği bir dönem olmuştur. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre, 2024 yılı Ocak-Eylül döneminde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı, geçen yılın aynı dönemine göre %6,75 oranında artarak 41.858.305 kişiye ulaşmıştır. Bu artış, Türkiye'nin global turizm pazarındaki etkisini ve çekiciliğini sürdürdüğünü göstermektedir.

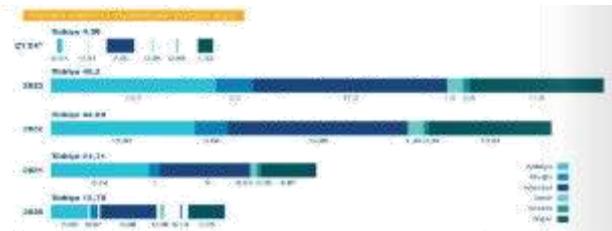
2024 yılı Eylül ayında Türkiye'yi ziyaret eden yabancı ziyaretçi sayısı, geçen yılın aynı ayına göre %4,64 oranında bir artış göstererek 6.054.431 olmuştur. Bu artış, Türkiye'nin güçlü turizm altyapısı ve farklı destinasyonların cazibesini koruduğunu yansıtmaktadır.

Eylül 2024 verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçiler en çok Antalya ve İstanbul gibi büyük turizm destinasyonlarını tercih etmiştir. Eylül ayında Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin en fazla giriş yaptığı iller sırasıyla şu şekilde belirlenmiştir; Antalya: %36,92 (2.235.322 kişi), İstanbul: %28,96 (1.753.540 kişi), Muğla: %9,87 (597.817 kişi), Edirne: %6,77 (410.006 kişi), İzmir: %3,67 (222.100 kişi)'dir. Bu sıralama, Antalya ve İstanbul'un Türkiye turizminin kalbi olmaya devam ettiğini, ancak Muğla, Edirne ve İzmir gibi alternatif destinasyonların da artan bir ilgi gördüğünü göstermektedir.

(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Eylül 2024)

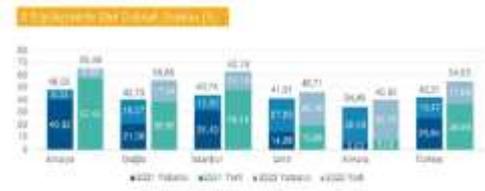
*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı (Q1 verileri Ocak ve şubat ayları arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2024 yılı itibarıyla Türkiye'nin otel arzı, şehir bazında önemli bir değişim göstermektedir. İstanbul, 3.050 tesis ve 125 bin oda kapasitesiyle ülkenin en büyük otel pazarına sahip şehir olarak zirvede yer almaktadır. Muğla, 2.700 tesis ve 110 bin oda kapasitesiyle ikinci sırada yer alırken, Antalya 2.600 tesis ve 105 bin oda kapasitesine sahip olarak üçüncü sırada bulunmaktadır. Bu üç şehir, Türkiye'nin en çok turist çeken bölgeleri olup, ülkenin otel altyapısının büyük kısmını oluşturmaktadır.

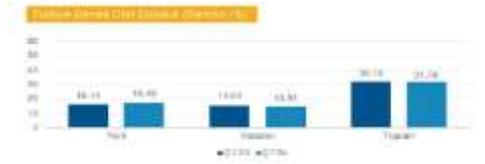


Önümüzdeki yıllarda Türkiye'nin otel arzında ciddi bir artış beklenmektedir. Yatırım belgeli tesisler açısından, 2024 yılından sonra Türkiye'nin turizm sektörüne dahil olacak yaklaşık 750 yeni tesis ve 95 bin oda kapasitesi öngörülmektedir. Bu yeni tesislerin büyük bir kısmı İstanbul, Antalya ve Muğla şehirlerinde yoğunlaşmaktadır. İstanbul'da 110 tesis ve 12 bin oda, Antalya'da 95 tesis ve 18 bin oda, Muğla'da ise 85 tesis ve 10 bin oda kapasitesiyle bu iller, Türkiye'nin gelecekteki otel arzının büyük kısmını karşılayacaktır. Bu yatırımlar, Türkiye'nin turizm altyapısını daha da güçlendirecek ve sektöre olan ilgiyi artıracaktır.

2024 yılı itibarıyla Türkiye genelindeki işletme belgeli otellerin yatak doluluk oranı %52 olarak belirlenmiştir. Bu oran, özellikle yaz aylarında ciddi bir artış göstermektedir. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelindeki otel doluluk oranı ise %59'a çıkmıştır. İstanbul, güçlü turizm potansiyeliyle öne çıkan bir şehir olup, otellerinin doluluk oranı %65 seviyesine ulaşmıştır. Bu, İstanbul'un yüksek talep gören bir destinasyon olduğunu ve turizm sektöründe önemli bir yer tuttuğunu göstermektedir.



2024 yılı itibarıyla Türkiye'deki ortalama günlük oda fiyatı ise 140 Euro civarındadır. Ancak, İstanbul'daki otel fiyatları yüksek talep ve lüks turizm segmentinin etkisiyle daha yüksek bir seviyeye çıkmıştır ve ortalama oda fiyatı 155 Euro olarak kaydedilmiştir. Bu fiyatlar, özellikle İstanbul'un prestijli otel ve tatil köylerinde yapılan konaklamaların etkisiyle artış göstermektedir. Hem yerli hem de yabancı turistlerin ilgisini çeken bu şehir, yüksek oda fiyatlarıyla dikkat çekmektedir.



Kaynak : (GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu)

5.4 GYO'lar



2024 yılının ilk çeyreğinde gerek borsada gerekse GYO endeksindeki hareketlerin yerel seçimlerin ve küresel jeopolitik gelişmelerin etkisi ile daha temkinli ve sınırlı geçmesi beklenirken BIST 100 endeksi ilk çeyrekte %22,39, GYO endeksi ise %12,56'lık bir getiri sağladı. GYO endeksi Şubat ayında 3.000 değerini aşarken Mart ayındaki gerileme ile birlikte çeyreği 2.757 puandan kapattı. Bir önceki yılın Mart ayı ile kıyaslandığında ise BIST 100'ün getirisi %90 olurken GYO endeks getirisi ise %71 olarak

gerçekleşti. Konut fiyat artış hızının yavaşladığı ve faiz oranlarının yükseldiği bir ortamda GYO'ların uzun vadeli getiriler açısından cazip olmaya devam edeceğini söylemek mümkün.

2024 yılının ilk çeyreği gerek kurumsal yatırımcının gerekse yabancı yatırımcının GYO'lara ilgisinin artmaya başladığı bir dönem olarak öne çıktı. Kurumsal yatırımcı oranının 3 puanlık bir artışla %44,5, yabancı yatırımcı oranının ise %11'den %12'ye çıktığı ilk çeyrekte halka açıklık oranları bir önceki yıla paralel bir görüntü sergiledi. 2017'den beri negatif olan yabancı girişlerinin 2024-Ç1'de 11,5 milyon USD artışa geçmesi ise sektör açısından önemli bir dönüm noktası olarak değerlendirilebilir.

2023 yılında 343 milyar TL'ye ulaşan GYO piyasa değeri, 2024'te de büyümeye devam ederek 398 milyar TL'ye yükseldi. Döviz bazında da 11,7 milyar USD'den 12,3 milyar USD'ye ulaşan GYO'ların piyasa değeri geleceğe dair pozitif sinyaller vermeye başladı.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılının ilk çeyreğinde ilk iki sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD ve Hollanda paylaşırken bu çeyrekte Hollanda ilk sırayı ABD'den devraldı. İrlanda'nın da 3. sıraya yükseldiği



sırlamada Birleşik Krallık ve Bahreyn 4 ve 5. sıralarda yer aldı. İlk 10 ülke incelendiğinde ise yatırımcıların 8'inin Avrupa ve Amerika kıtaları menşeli ülkeler olduğunu görmekteyiz.

2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte beklentimize paralel olarak yükselişine devam etti ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükseldi. Aynı dönemde BIST 100 endeksi %45'lik artışla GYO endeksinin gerisinde kaldı ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapattı. Her iki endeksin aynı dönemdeki enflasyon oranının üstünde kalması, konut fiyat artışının yavaşladığı bir dönemde enflasyona karşı önemli koruma araçları olarak göze çarptı. 2023'ün üçüncü çeyreğinde 4 yeni GYO daha halka arz oldu ve toplam GYO sayısı 43'e yükseldi. Önceki çeyrekte 211 milyar TL olan GYO'ların toplam piyasa değeri, bu 4 yeni GYO ile 355 milyar TL'yi aştı ve döviz bazında da 8,2 milyar USD'den 13 milyar USD'ye yükseldi.

Halka açıklık oranının %48'den %45,6'ya gerilediği 2023 üçüncü çeyrekte fiili halka açıklık oranı ise bir puanlık düşüşle %33 olarak gerçekleşti. Yabancı çıkışının devam ettiği Ç3'te net çıkışlar ilk 9 ay için 98 milyar TL'ye ulaştı. Uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı ufak da olsa artmaya devam ederek %9,67'den %10,65'e yükseldi. 2023 3. Çeyrekte kurumsal yatırımcı oranı daha da gerileyerek %40,8'e düştü. Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2023'ün ikinci çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda ve Birleşik Krallık ilk üç sırayı paylaşırken önceki listede 5. Sırada yer alan Bahamalar 4. sıraya yükseldi. İrlanda ise ilk defa sürpriz bir şekilde 5. Sıradan listeye girdi.

Dünya politik gerilimlerin oldukça yükseldiği bir dönemden geçmekte ve başta petrol fiyatlarındaki oynaklık ve yukarı yönlü olası artışlar enflasyonun küresel ölçekte daha uzun süre beklenen seviyelere inmesinin önünde engel teşkil etmekte. Artan faiz oranlarının ekonomilere ciddi resesyon baskısı yaptığı ortamda azalan alım güçleri de başta konuta erişilebilirlik anlamında ciddi sorun teşkil etmekte. GYO'lar gerek borsa yoluyla yatırımcılara alternatif koruma imkânı sunmaları gerekse yeni yatırım projeleri ile piyasaya yeni arz sağlamaları açısından önemli birer enstrüman olarak gayrimenkul piyasasında yer almakta. Ancak GYO'ların tek başlarına piyasada çözüm sunmasını beklemek yerine GYF'ler, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçları ve emeklilik fonları ile entegrasyonunu sağlayan ekosistemlerle sürdürülebilir bir yatırım iklimi sunulabilir ve yatırımcılara uzun vadeli getiri ve varlıklarını enflasyona karşı koruma imkânı sağlanabilir.

BIST GYO Endeks Performansı (TL)



GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 4. çeyrekte 2.449 ile tamamladığı seyrine 2024 yılı 1. çeyrek sonu itibariyle 2.757 seviyesinde kapatmıştır.

Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024

5.5 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.5.1 Muğla İli



Muğla ili, Ege Bölgesi'nde olup topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine girmektedir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan il; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris,

Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İilde, 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplamda 569 mahalle bulunmaktadır. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km² olup toplam uzunluğu 1.479 km olan deniz kıyıları ile, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2023 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre nüfusu 1.066.736 kişidir ve ilde km²'ye 82 kişi düşmektedir.

Yıllara Göre Muğla Nüfusu

Yıl	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292

(Kaynak: <https://www.nufusu.com/>)

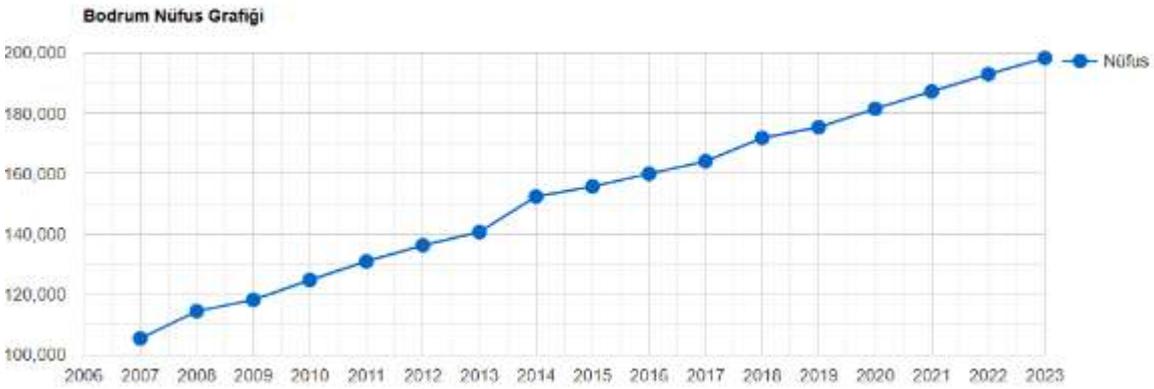
5.5.2 Bodrum İlçesi



Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur.

Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur.

Bodrum nüfusu 2023 yılına göre 198.335 kişidir. Bu nüfus, 101.653 erkek ve 96.682 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,25 erkek, %48,75 kadındır.



6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1 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 kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. 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 katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün 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 mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu

tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve



satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

6.3 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp

uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,



- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.



Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Taşınmazların gelişen bir bölge yer alması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkileri
Deniz manzarası ve müstakil sahili olması	Proje hilafı yapılaşma olması
Merkeze yakın konumda olması	Olumsuz tutanak ve karar olması
Lüks inşa edilmiş olması	Turizm tesislerindeki doluluk oranlarının düşmüş olması

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

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

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiştir. Değerleme konusu; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tescil edilmiş olup taşınmazlar bağımsız bölüm ve imar planı koşullarına uygun olarak "OTEL" fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Değerleme raporu konu taşınmazların yasal kullanım alanı ve fonksiyonları dikkate alınarak hazırlanmış olup taşınmazların en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik tarafımızca ayrıca bir analiz yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazların; konumu, özellikleri ve niteliği ile birlikte emsal değerleri dikkate alınarak, Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme ve Maliyet Yaklaşımı sonucu taşınmazın değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile konu projeye ilişkin veriler araştırılmış ve boş arsa değeri takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı ile konu taşınmazlar üzerinde yer alan turizm tesisinin maliyetleri hesaplanmış emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen Arsa Değeri ile Maliyet Analizi birlikte değerlendirilmiştir. Ayrıca turizm tesisinin Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile de değeri hesaplanmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Konu taşınmazlara yakın konumda benzer nitelikte emsaller, pazarlık oranları ve bölgede yer alan emlak ofislerinin görüşleri dikkate alınmıştır. Bölgenin özellikleri, ulaşım ve altyapı olanakları, ana gayrimenkulün özellikleri, imar durumu, değerlendirme konusu taşınmazların konumu ve cephesi değerlendirilmiştir. Diğer yandan bölgede bulunan emsal nitelikteki turistik tesislere ilişkin araştırmalar yapılmış ve gecelik oda fiyatları araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları ve düzeltme tabloları aşağıda verilmiştir.

7.3.1.1 Pazar Araştırması

Emsal Arsa Araştırmaları

Aşağıda pazardan elde edilen, söz konusu taşınmaz ile benzerlik gösteren emsaller yer almaktadır. Taşınmazlar ile aynı bölgede, Bodrum İlçesi ve çevre civarlarda yer alan denize yakın konumlu ve denize sıfır konumda yer alan turizm imarlı arsaları incelenmiştir.

Turizm Tesisi İmarlı Arsalar





Arsa Emsal Araştırmaları

No	Açıklama	Konum	Konum Açıklaması:	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer TL/m ²	İletişim
1	Turizm İmarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır. Apart Otel olarak ruhsatı alınmış	Akyarlar	Denize sıfır konumudur.	4.420	270.000.000	61.086	5334107272
2	Turizm İmarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır. GT	Geriş	Denize sıfır konumudur.	11.539	684.000.000	59.277	2523853536
3	Turizm İmarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır. GT+TT	Bitez	Denize sıfır konumudur.	13.000	650.000.000	50.000	2523853335
4	Turizm İmarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır. Rek+GT+TT	Gümüşlük	Denize sıfır konumudur.	5.270	260.000.000	49.336	2523587777
5	Turizm İmarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır. Rek+GT+TT	Gümüşlük	Denize sıfır konumudur.	10.000	450.000.000	45.000	5304440729
6	Turizm İmarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır. Rek+GT+TT	Gümüşlük	Denize sıfır konumudur.	2.451	110.000.000	44.880	5325750010
7	Turizm İmarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır. GT+TT	Gökçebel	Denize sıfır konumudur.	12.000	470.000.000	39.167	5544220058
8	Turizm İmarlı arsa pazarlıklı olarak satılıktır. Rek+GT+TT	Torba	Denize sıfır konumudur.	45.698	1.485.000.000	32.496	5322894834

Taşınmazlar ile yakın ya da benzer bölgelerde yer alan benzer konumdaki pazarı araştırması yapılmıştır. Yapılan emsal araştırmasında taşınmazların bulunduğu bölgede arsa vasıflı taşınmazın birim satış değerlerinin konum, ulaşım imkânları, denize uzaklık ile imar planı fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Kiralık Turizm Tesisi Piyasa Araştırması

Bodrum İlçesi'nde ve yakın çevrede yer alan benzer özellikte turizm tesislerinin kira değerleri araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmasında benzer nitelikte kiralık otel verisinin kısıtlı olduğu görülmüştür. Emsal bölgesi genişletilerek yapılan Pazar araştırması sonucu elde edilen veriler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal No	Turizm Tesisleri	Konum	Oda Sayısı	Kiralık Değer, TL/Ay	Birim Kira Değeri, TL/Oda	İletişim
1	Bodrum Torba Güvercinlik arası 28 odalı devren kiralık butik otel. Lüks malzemeler kullanılarak mimari projeye uygun olarak yeni yapılmış, denize sıfır konumda butik otel 4.000.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.	Güvercinlik	28	4.000.000	142.857	Sahibinden 0850 622 27 46
2	Bodrum Yalıkavakta 10 adet suit odalı kiralık butik otel. Denize sıfır konumda özel iskele, plaj alanı ve restoranı bulunan butik otel 3.100.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.	Yalıkavak	10	3.100.000	310.000	Morpheus Yatırım Danışmanlık 0542 231 83 65

Düzeltilme Tablosu (Kiralık Turizm Tesisi)

Emsal		Düzeltilme				
No	Birim Değer TL/Oda	Pazarlık	Konum	Oda Sayısı	Nitelik	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/Oda
1	142.857	-20%	-33%	0%	15%	88.571
2	310.000	-20%	-35%	-25%	10%	93.000
Düzeltilmiş ortalama birim değer, TL/Oda						90.786
Düzeltilmiş ortalama birim değer, TL/Oda (Yuvarlatılmış)						90.000

Yapılan Pazar araştırmasında kısıtlı emsal verisine rastlanmış olup 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsellerde yer alan Turizm Tesisinin tüm özellikleri göz önünde bulundurularak kira değeri **90.000.-TL/Oda** olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için kira değeri Pazar Yaklaşımı ile aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kira Değeri Takdiri

ADA NO	PARSEL NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TOPLAM ALAN (m ²)	ODA SAYISI	BİRİM KİRA DEĞERİ, TL/Oda	KİRA DEĞERİ, TL/Ay
928	2	13-14-15-16-17-18	1	11.142,60	24	90.000	2.160.000
929	3	A-B	1	1.820,50	6	90.000	540.000
TOPLAM				12.963,10	30		2.700.000

Emsal karşılaştırma yöntemi ile 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm için aylık kira değeri **2.160.000.-TL** ve 929 ada, 3 parsel A, B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm için aylık kira değeri **540.000.-TL** olmak üzere tesisin toplam kira değeri **2.700.000.-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Otel Konaklama Fiyatları Pazar Araştırması

Bodrum İlçesi'nde ve yakın çevrede yer alan benzer özellikte çok sayıda konaklama tesisi bulunmaktadır. Bölgede sahil kesimlerinde denize sıfır, nitelikli ve lüks turizm tesislerinden bazıları aşağıda incelenmiştir.

Emsal Araştırma Bölgesi (Turizm Tesisi)



Turizm Tesisleri Konaklama Fiyatları

Kuum Hotel & Spa Bodrum		
	Konum	Türkbükü
	Yıldız	5
	Oda Sayısı	64
	Özellik	Lüks
Caresse, a Luxury Collection Resort & Spa, Bodrum		
	Konum	Eskiçeşme
	Yıldız	5
	Oda Sayısı	84
	Özellik	Lüks

Mandarin Oriental Bodrum		
	Konum	Türkbükü
	Yıldız	5
	Oda Sayısı	129
	Özellik	Lüks
Swissotel Resort Bodrum Beach		
	Konum	Turgutreis
	Yıldız	5
	Oda Sayısı	66
	Özellik	Lüks
Susona Bodrum		
	Konum	Torba
	Yıldız	5
	Oda Sayısı	76
	Özellik	Lüks
Kempinski Hotel Barbaros Bay		
	Konum	Yalıçiftlik
	Yıldız	5
	Oda Sayısı	173
	Özellik	Lüks

Turizm Tesisleri Konaklama Fiyatları

Turizm Tesisleri	Konum	Toplam Oda Sayısı	Oda Fiyatı (EURO/Gece)	Oda Fiyatı (USD/Gece)
Kuum Hotel & Spa Bodrum	Türkbükü	64	625	651
Caresse, a Luxury Collection Resort & Spa, Bodrum	Eskiçeşme	84	825	859
Mandarin Oriental Bodrum	Türkbükü	129	1.500	1.561
Swissotel Resort Bodrum Beach	Turgutreis	66	475	494
Susona Bodrum	Torba	76	925	963
Kempinski Hotel Barbaros Bay	Yalıçiftlik	173	635	661

Yapılan pazar araştırması sonucunda elde edilen emsal otel özelliklerine göre gecelik konaklama fiyatlarının değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal otel özellikleri ve gecelik konaklama fiyatları ile ilgili olarak elde edilen veriler doğrultusunda oda fiyatları irdelenmiş ve gerekli düzenlemeler yapılarak konu tesis için ortalama konaklama fiyatı aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Düzeltilme Tablosu (Turizm Tesisi Konaklama Fiyatı)

No	Otel Adı	Ortalama Oda Fiyatı, USD/Gece	Konum	Nitelik	Yıldız Sayısı	Müşteri kitlesi	Hizmet	Düzeltilmiş Ortalama Oda Fiyatı (USD)
1	Kuum Hotel & Spa Bodrum	651	0%	0%	0%	0%	0%	651
2	Caresse, a Luxury Collection Resort & Spa	859	0%	10%	0%	10%	0%	687
3	Mandarin Oriental Bodrum	1.561	20%	10%	10%	10%	10%	625
4	Swissotel Resort Bodrum Beach	494	-10%	-15%	0%	-5%	0%	643
5	Susona Bodrum	963	15%	10%	0%	10%	0%	626
6	Kempinski Hotel Barbaros Bay	661	-10%	0%	0%	0%	10%	661
Ortalama gecelik oda fiyatı								649
Ortalama gecelik oda fiyatı (Yuvarlatılmış)								650

Değerlemesi yapılan turizm tesisin konumu, işletim özellikleri, niteliği ve diğer özellikleri dikkate alınarak oda fiyatları uyarlanmıştır. Buna göre indirgenmiş nakit akımları analizinde kullanılmak üzere konaklama ücreti, gecelik odalama için (yuvarlatılmış) **650.-USD/Oda** olarak öngörülmüştür.



7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan satılık arsa pazarı araştırması yapılmıştır. Yapılan emsal araştırmasında taşınmazın bulunduğu bölgede arsa vasıflı taşınmazın birim satış değerlerinin konum, ulaşım imkânları ile imar planı fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

Yapılan araştırmada emsal veriler pazarlık, konum, alan, imar durumu kriterleri doğrultusunda düzeltilerek birim arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan emsal verilere ilgili kriterler doğrultusunda düzeltme yapılmıştır. Düzeltmede değerlemeye konu parseller üzerinde tesis olması şerefiye etkisi olarak dikkate alınmıştır.

Arsa Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Brüt Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer TL/m ²	Pazarlık	Konum	Alan	İmar	Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri, TL/m ²
1	4.420,00	270.000.000	61.086	-30%	-20%	0%	0%	30.543
2	11.539,00	684.000.000	59.277	-30%	-30%	5%	5%	29.639
3	900,00	48.000.000	53.333	-30%	0%	0%	-10%	32.000
4	5.270,00	260.000.000	49.336	-30%	0%	0%	0%	34.535
5	10.000,00	450.000.000	45.000	-30%	-5%	0%	5%	31.500
6	2.451,00	110.000.000	44.880	-30%	-5%	0%	5%	31.416
7	12.000,00	470.000.000	39.167	-30%	0%	5%	5%	31.333
8	45.698,00	1.485.000.000	32.496	-30%	10%	10%	5%	30.871
Düzeltilmiş ortalama birim değer, TL/m ²								31.480
Düzeltilmiş ortalama birim değer, TL/m ² (Yuvarlatılmış)								30.000

Yapılan düzeltmeler sonucunda (denize sıfır turizm imarlı) 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için arsa birim değeri **30.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Arsa Payı Değer Hesabı

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Hesaplanan Arsa Payı Değerleri			
928 ADA 2 PARSEL 13-14-15-16-17-18.BLOKLAR 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		929 ADA 3 PARSEL A,B BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Arsa Payı Alanı	6.458,97 m ²	Arsa Payı Alanı	1.247,84 m ²
Arsa Birim Değer	30.000 TL/m ²	Arsa Birim Değer	30.000 TL/m ²
Arsa Payı Değeri	193.768.995 TL	Arsa Değeri	37.435.287 TL
Arsa Değeri (Yuvarlatılmış)	193.770.000 TL	Arsa Değeri (Yuvarlatılmış)	37.440.000 TL
TOPLAM ARSA PAYI DEĞERİ			231.210.000 TL

Emsal karşılaştırma yöntemi ile 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm için 15.147,67 m² yüzölçümlü ana taşınmazda, 1066/2500 oranında hissesine düşen 6.458,97 m² arsa payı alanı için **193.770.000.-TL** ve 929 ada, 3 parsel A, B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm için 8.578,92 m² yüzölçümlü ana taşınmazda, 160/1100 oranında hissesine düşen 1.247,84 arsa payı alanı için **37.440.000.-TL** arsa değeri takdir edilmiştir.



7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında, parsel üzerinde yer alan projenin; maliyeti Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi ile hesaplanmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz için detaylandırılmış birim maliyet hesabı yapılmıştır. Aşağıda maliyet yaklaşımında dikkate alınan özet tablo yer almaktadır.

Varsayım ve kabuller:

2024 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının açıkladığı birim maliyet tablosundan alınan birim maliyetlere ek olarak; Lüks Detay Eklentileri eklenmiştir.

Maliyet hesabında dikkate alınan 2024 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın açıkladığı yapı yaklaşık birim maliyet cetvelinden, yapı sınıfı 4B, 17.400 TL/m² olarak dikkate alınıp düzeltilmiştir. Aşağıdaki tabloda düzeltilmiş güncel birim maliyet dikkate alınarak yapılan maliyet hesabı yer almaktadır.

Birim Maliyet Hesabı

Detaylandırılmış YAPI MALİYETİ		Birim Maliyet	
Yapı Maliyeti 4/B		492	USD
Lüks detay eklentiler	5%	25	USD
Piyasa Artış Düzeltmesi	5%	25	USD
TOPLAM BİRİM YAPI MALİYETİ (Yuvarlatılmış)		542	USD

Maliyet Hesapları (928 ada 2 Parsel ve 929 ada 3 Parsel)

Maliyet Analizi (928/2 ve 929/3 Parsel)				
Toplam Arsa Payı Alanı	7.706,81	m²		
TOPLAM YAPI ALANI	12.963,10	m ²		
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Yıpranma Payı	Maliyet
Yapı Maliyeti	12.963	542	5%	6.671.121 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				6.671.121 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet		Maliyet
Peyzaj Maliyeti	8.955	250		2.238.663 USD
Proje ve Yasal İzinler	5,0%			333.556 USD
Diğer Giderler (Turizm Tesisi)	20,0%			1.334.224 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler				10.244.008 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ				10.244.008 USD
BİRİM MALİYET				790 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ				361.947.444 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (Yuvarlatılmış)				361.950.000 TL
BİRİM MALİYET				27.922 TL/m ²

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin Toplam Maliyet Değeri (yuvarlatılmış) **361.950.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yöntemi ile Hesaplanan Taşınmaz Değerleri	
928 ADA 2 PARSEL 13-14-15-16-17-18.BLOKLAR 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
929 ADA 3 PARSEL A,B BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Toplam Maliyet, TL	361.950.000
Toplam Arsa Payı Değeri, TL	231.210.000
Toplam Değer, TL	593.160.000

Maliyet Yöntemi ile 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18.Bloklarda yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı otel ile 929 ada, 3 parsel, A,B Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı otelin toplam değeri **593.160.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.



SİGORTA DEĞERİ HESABI

ADA NO	PARSEL NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TOPLAM ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER, TL/m ²	SİGORTA DEĞERİ, TL
928	2	13-14-15-16-17-18	1	11.142,60	17.400	193.881.240
929	3	A-B	1	1.820,50	17.400	31.676.700
TOPLAM				12.963,10		225.557.940

Taşınmazların 2024 yılı itibariyle toplam sigorta değeri **255.557.940.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

Nakit Akımları Analizi hesaplarında esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.

* Piyasadan elde edilen veriler ve piyasa analizi sonucu 1. Yıl İçin ortalama oda satış değeri: 650 USD gecelik oda konaklama ücreti öngörülmüştür, her yıl piyasa artış oranında artırılmıştır.

* Ortalama doluluk oranı tablolarda belirtilmiştir.

* Hesaplamalar USD para birimi esas alınarak yapılmıştır.

* Piyasa artış oranı %3 (USD bazında) olarak alınmıştır.

* Ortalama doluluk oranı sezon boyunca %75 olarak alınmıştır.

* Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. İndirgeme oranı %11,00 olarak öngörülmüştür.

2034	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	6,86
RM-RF (Piyasa Getirisi)	3,40
B (Sektör Betası)	1,20
RE (İndirgeme Oranı)	10,94%
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	11,00%

RF = 2034 Yılı 5.aya ait Eurobond USD getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= Euro Stock Index'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE DEĞER HESABI - 928/2

DEĞERLEME (NET BÜGÜNKÜ DEĞER)											
Sezon	180										
Konaklama Oda Sayısı	24										
Piyasa Artış Oranı	3%										
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Dönemler		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Doluluk Oranı		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, USD		650	670	690	710	732	754	776	799	823	848
GELİRLER											
Konaklama Gelirleri		2.106.000	2.169.180	2.234.255	2.301.283	2.370.322	2.441.431	2.514.674	2.590.114	2.667.818	2.747.852
Diğer Gelirler	20%	421.200	433.836	446.851	460.257	474.064	488.286	502.935	518.023	533.564	549.570
Toplam Gelirler		2.527.200	2.603.016	2.681.106	2.761.540	2.844.386	2.929.717	3.017.609	3.108.137	3.201.381	3.297.423
GİDERLER											
İşletme Giderleri											
Genel tüketim giderleri	35%	147.420	151.843	156.398	161.090	165.923	170.900	176.027	181.308	186.747	192.350
Personel Giderleri	20%	505.440	520.603	536.221	552.308	568.877	585.943	603.522	621.627	640.276	659.485
Enerji Giderleri	15%	379.080	390.452	402.166	414.231	426.658	439.458	452.641	466.221	480.207	494.613
Diğer giderler	10%	252.720	260.302	268.111	276.154	284.439	292.972	301.761	310.814	320.138	329.742
Toplam İşletme Giderleri		1.284.660	1.323.200	1.362.896	1.403.783	1.445.896	1.489.273	1.533.951	1.579.970	1.627.369	1.676.190
Sabit Giderler											
Sigorta ve Vergi Giderleri	1,50%	37.908	39.045	40.217	41.423	42.666	43.946	45.264	46.622	48.021	49.461
Yenileme Fonu	2,0%	51.403	52.945	54.534	56.170	57.855	59.590	61.378	63.220	65.116	67.070
Toplam Sabit Giderler		89.311	91.991	94.750	97.593	100.521	103.536	106.642	109.842	113.137	116.531
TOPLAM GİDERLER		1.373.971	1.415.190	1.457.646	1.501.375	1.546.417	1.592.809	1.640.594	1.689.811	1.740.506	1.792.721
NET GELİR	46%	1.153.229	1.187.826	1.223.460	1.260.164	1.297.969	1.336.908	1.377.015	1.418.326	1.460.876	1.504.702
NET İŞLETME GELİRLERİ											
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	10%	115.323	118.783	122.346	126.016	129.797	133.691	137.702	141.833	146.088	150.470
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	5%	126.360	130.151	134.055	138.077	142.219	146.486	150.880	155.407	160.069	164.871
Net Gelir		911.546	938.892	967.059	996.071	1.025.953	1.056.732	1.088.433	1.121.086	1.154.719	1.189.361
Kapitalizasyon Oranı	6,5%										
Dönem sonu Değer											18.297.856
Nakit Akışları	36%	911.546	938.892	967.059	996.071	1.025.953	1.056.732	1.088.433	1.121.086	1.154.719	19.487.216
İskonto Oranı	11,0%	1.1100	1,2321	1,3676	1,5181	1,6851	1,8704	2,0762	2,3045	2,5580	2,8394
İndirgenmiş Net Gelirler		821.213	762.026	707.105	656.143	608.853	564.972	524.253	486.469	451.408	6.863.095
Net Bugünkü Değeri, USD		12.445.537									
Net Bugünkü Değeri		439.733.180 TRY									
Net Bugünkü Değeri (Yuvarlatılmış)		439.730.000 TRY									

928 ada 2 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin net bugünkü değeri Gelir Yöntemi kullanılarak değeri (yuvarlatılmış) **439.730.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE DEĞER HESABI- 929/3

DEĞERLEME (NET BÜGÜNKÜ DEĞER)											
Sezon	180										
Konaklama Oda Sayısı	6										
Piyasa Artış Oranı	3%										
Dönemler		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Doluluk Oranı		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro		650	670	690	710	732	754	776	799	823	848
GELİRLER											
Konaklama Gelirleri		526.500	542.295	558.564	575.321	592.580	610.358	628.669	647.529	666.954	686.963
Diğer Gelirler	20%	105.300	108.459	111.713	115.064	118.516	122.072	125.734	129.506	133.391	137.393
Toplam Gelirler		631.800	650.754	670.277	690.385	711.096	732.429	754.402	777.034	800.345	824.356
GİDERLER											
İşletme Giderleri											
Genel tüketim giderleri	35%	36.855	37.961	39.099	40.272	41.481	42.725	44.007	45.327	46.687	48.087
Personel Giderleri	20%	126.360	130.151	134.055	138.077	142.219	146.486	150.880	155.407	160.069	164.871
Enerji Giderleri	15%	94.770	97.613	100.541	103.558	106.664	109.864	113.160	116.555	120.052	123.653
Diğer giderler	10%	63.180	65.075	67.028	69.038	71.110	73.243	75.440	77.703	80.035	82.436
Toplam İşletme Giderleri		321.165	330.800	340.724	350.946	361.474	372.318	383.488	394.992	406.842	419.047
Sabit Giderler											
Sigorta ve Vergi Giderleri	1,5%	9.477	9.761	10.054	10.356	10.666	10.986	11.316	11.656	12.005	12.365
Yenileme Fonu	2,0%	12.851	13.236	13.633	14.042	14.464	14.898	15.345	15.805	16.279	16.767
Toplam Sabit Giderler		22.328	22.998	23.688	24.398	25.130	25.884	26.661	27.460	28.284	29.133
TOPLAM GİDERLER		343.493	353.798	364.412	375.344	386.604	398.202	410.148	422.453	435.126	448.180
NET GELİR	46%	288.307	296.956	305.865	315.041	324.492	334.227	344.254	354.581	365.219	376.175
NET İŞLETME GELİRLERİ											
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	10%	28.831	29.696	30.587	31.504	32.449	33.423	34.425	35.458	36.522	37.618
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	5%	31.590	32.538	33.514	34.519	35.555	36.621	37.720	38.852	40.017	41.218
Net Gelir		227.886	234.723	241.765	249.018	256.488	264.183	272.108	280.272	288.680	297.340
Kapitalizasyon Oranı	6,5%										
Dönem sonu Değer											4.574.464
Nakit Akışları	36%	227.886	234.723	241.765	249.018	256.488	264.183	272.108	280.272	288.680	4.871.804
İskonto Oranı	11,0%	1.1100	1.2321	1.3676	1.5181	1.6851	1.8704	2.0762	2.3045	2.5580	2.8394
İndirgenmiş Net Gelirler		205.303	190.507	176.776	164.036	152.213	141.243	131.063	121.617	112.852	1.715.774
Net Bugünkü Değeri, USD		3.111.384									
Net Bugünkü Değer		109.933.295 TRY									
Net Bugünkü Değer (Yuvarlatılmış)		109.900.000 TRY									

929 ada 3 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin net bugünkü değeri Gelir Yöntemi kullanılarak değeri (yuvarlatılmış) **109.900.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2.1 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmaktadır.

7.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.4 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Portfözüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile konu projeye ilişkin veriler araştırılmış ve boş arsa değeri takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı ile konu taşınmazlar üzerinde yer alan turizm tesisinin maliyetleri hesaplanmış emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen Arsa Değeri ile Maliyet Analizi birlikte değerlendirilmiştir. Ayrıca gelir indirgeme yöntemi ile yasal durum oda sayısı üzerinden turizm tesisinin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Sonuç olarak taşınmazların gelir getiren Turizm Tesisi nitelikli olması göz önünde bulundurulmuş ve Gelir İndirgeme Yöntemi lehinde uyumlaştırma yapılmıştır. İki bağımsız bölüm için maliyet analizi birlikte yapılmış, oda sayılarına göre Nakit Akımları Analizi ile bağımsız bölüm bazında net bugünkü değerler hesaplanmıştır.

Değerleme konusu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm için bağımsız bölüm bazında yapılan değer takdir aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
928	2	13-14-15-16-17-18	1	11.142,60	549.630.000	2.160.000
929	3	A-B	1	1.820,50	109.900.000	540.000
TOPLAM				12.963,10	549.630.000	2.700.000

8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkuller birbirine bitişik iki farklı parsel üzerinde toplam 8 blokta konumlanmış olup, onaylı mimari projesine göre 928 ada, 2 parselde 24 oda, 48 yatak, 929 ada, 3 parselde 6 oda 12 yatak olmak üzere toplam 30 oda, 60 yatak kapasitesine sahiptir. Ancak tesis için alınmış olan Turizm İşletme Belgesinde 49 oda, 98 yatak, mevcut durumda ise 65 oda 130 yatak kapasitesine sahiptir. Taşınmazlar için onaylı mimari projesinde yer alan oda sayıları ile birlikte toplam kapalı kullanım alanları dikkate alınarak yasal durum değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında arsa payı değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, toplam değer takdirinde Nakit Akımları Analizi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkuller gelir getiren taşınmaz olması, mevcut durumda otel olarak işletiliyor olması gibi etkenler gözönüne alınarak nihai değer takdiri Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

928 Ada 2 Parsel ve 929 Ada 3 Parseller İçin Uyumlaştırma Tablosu	
Maliyet Yöntemi ile Hesaplanan Toplam Değer, TL	593.160.000
Gelir İndirgeme ile Hesaplanan Toplam Değer, TL	549.630.000
Uyumlaştırılmış Toplam Değer, TL	549.630.000

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar için; İmar Mevzuatı gereği inşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak 928 ada 2 parselde 16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye ile ana taşınmaz KM ne Çevrilmiş; Değerleme konusu 929 ada 3 parselde 16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye ile ana taşınmaz KM ne Çevrilmiştir. Konu taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak kat mülkiyeti tesis edilerek yasal prosedürlerinin tamamlanmış olduğu kanaatine varılmıştır.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

İnşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olan yasal prosedürü tamamlanmış olduğu kanaat edilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları incelenmiştir. Taşınmazlara ilişkin her ne kadar iskan belgesi düzenlenmiş olsa da Encümen Kararları iskan tarihinden sonra düzenlenmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu düşünülmekle birlikte değerlemeye konu taşınmazlar için tapu takyidatları incelendiğinde "3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır." beyanı taşınmazların onaylı mimari projesine aykırı olarak inşa edilmiş olan yapı ve fonksiyon değişikliklerine bağlı olarak yapılan imalatları kapsamaktadır.

Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları incelendiğinde yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörüldüğünden değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazların yasal gereklilikleri yerine getirilmiş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince



gayrimenkullerin halihazırda yapı kullanma izin belgeleri bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmazlar; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümler olup "KAYA PALAZZO RESORT&RESİDENCES LE CHİC BODRUM OTEL" olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

İlgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar tapu siciline "3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır." olarak tesis edilmiştir. Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları incelendiğinde yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması ve gayrimenkullerinin halihazırda yapı kullanma izin belgeleri bulunması nedeniyle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. HARİÇ)	PAZAR DEĞERİ, TL (%20 K.D.V. DAHİL)
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm	439.730.000	527.676.000
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada, 3 parsel, A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm	109.900.000	131.880.000
TOPLAM	549.630.000	659.556.000

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir. Nihai Değerde KDV 20% olarak alınmıştır.

*T.C.M.B. 25.12.2024 tarihi Döviz Kuru, 1 USD =35,3326.-TL, 1 Euro=36,7803.-TL olarak alınmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm Pazar değeri K.D.V. hariç **549.630.000.-TL (Beşyüzkırkdokuzmilyonaltıyüzotuzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Ulaş AKSOYLU
Mimar

SPK LİSANS NO: 406498
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Didem ELDEM
Y.Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 4023994
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN
Harita Mühendisi-Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

