



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,
928 ADA 2 PARSEL 1.BLOK 1 ve 2, 11.BLOK 1,
928 ADA 5 PARSEL B BLOK 2, F BLOK 1, G BLOK 1 ve 2,
929 ADA 3 PARSEL C BLOK 1, J BLOK 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI

TOPLAM 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

25_400_403

29.12.2025



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 taşınmazlar 23.10.2025 tarihinde Hakan KESKİN ve Yağmur MAKASCI tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde, Değerleme Uzmanı Hakan KESKİN ve Değerleme Uzmanı Yağmur MAKASCI tarafından hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Müşteri Adı	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	13.10.2025
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Tazim Tarihi	29.12.2025
Rapor No	25_400_403
Rapor Konusu	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde 3 adet, 928 ada 5 parselde 4 adet ve 929 ada 3 parselde 2 adet olmak üzere "DEPOLU TATİL VİLLASI" nitelikli toplam 9 adet bağımsız bölüm

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Asarlık Mevki, Adnan Menderes Cad., Yakamoz Sk. No:4, 48400 Bodrum/Muğla		
İl / İlçe	Muğla/Bodrum		
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Eskiçeşme / - / Kösebükü		
Ada / Parsel	928/2	928/5	929/3
Arsa Yüzölçümü, m ²	15.147,67	4.539,97	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	5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası 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	17.06.2020 / 11659	10.09.2020 / 22476
Gayrimenkul Nitelik	9 ADET DEPOLU TATİL VİLLASI		

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 928 ada 2 ve 5 parseller ile 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	
Toplam Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	Toplam Pazar Değeri, TL (%20 K.D.V. Dahil)	
747.200.000	896.640.000	

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Hakan Keskin / Spk Lisans No: 906197
Raporu Hazırlayan	Konut Değerleme Uzmanı Yağmur Makascı / Spk Lisans No: 929591
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 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	6
4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	6
4.1.3 İmar Planı Bilgileri.....	8
4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	8
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler	11
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)	11
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	13
4.3 Gayrimenkullerin Tanımı	15
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi	16
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ.....	18
5.1 Demografik Veriler	18
5.2 Ekonomik Veriler	19
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	19
5.3 Gayrimenkul Sektörü	21
5.4 GYF'ler - GYO'lar	24
5.5.1 GYF'ler 24	
5.5.2 GYO'lar	25
5.5 Turizm Sektörü	26
5.6 Bölge Verileri	29
5.5.1 Muğla İli	29
5.5.2 Bodrum İlçesi	30
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	31
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	31
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	31
6.3 Değerleme Yaklaşımları.....	33
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	33
6.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	34
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	34
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	36
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi).....	36
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım	36
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	37
7.3.1 Pazar Yaklaşımı	37
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	40
7.3.3 Gelir Yaklaşımı.....	40
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	41
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	41
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	41
8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	42
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	42
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği.....	42
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	42
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	43
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	43



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 İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde 3 adet, 928 ada 5 parselde 4 adet ve 929 ada 3 parselde 2 adet olmak üzere "DEPOLU TATİL VİLLASI" nitelikli toplam 9 adet bağımsız bölümün güncel pazar ve kira 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 Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parseller, 929 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -13.09.2022 tarih 22_400_242 sayılı değerlendirme raporunda KDV hariç toplam değer 262.000.000.-TL takdir edilmiştir. -21.11.2023 tarih 23_400_391 sayılı değerlendirme raporunda KDV hariç toplam değer 428.655.000.-TL takdir edilmiştir. -30.12.2024 tarih 24_400_333 sayılı değerlendirme raporunda KDV hariç toplam değer 540.400.000.-TL takdir edilmiştir. <i>*Değerleme raporlarındaki bağımsız bölüm numaraları ve parsel bilgileri farklılık göstermektedir.</i>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Hakan KESKİN Makine Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 906197 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. Rıfki 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.tre-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	: 25_400_403
SÖZLEŞME TARİHİ	: 13.10.2025
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2025
RAPOR TARİHİ	: 29.12.2025
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde 3 adet, 928 ada 5 parselde 4 adet ve 929 ada 3 parselde 2 adet olmak üzere "DEPOLU TATİL VİLLASI" nitelikli toplam 9 adet bağımsız bölüm ve 929 ada 2 parsel
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	: 747.200.000.-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 İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 4 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölümdür. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Ada/Parsel	928/2	928/5	929/3
İli	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA
İlçesi	BODRUM	BODRUM	BODRUM
Bucağı	-	-	-
Mahallesi	ESKİÇEŞME	ESKİÇEŞME	ESKİÇEŞME
Köyü	-	-	-
Mevkii	KÖSEBÜKÜ	KÖSEBÜKÜ	ASARLIK
Pafta	N18-C-23-B-3-D	N18-C-23-B-3-D	N18-C-23-B-3-D
Yüzölçümü, m ²	15.147,67	4.539,97	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	5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası 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	1/1
Tapu Tarihi / Yevmiye No	01.09.2020 / 21254**	17.06.2020 / 11659***	10.09.2020 / 22476****

*Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün, 928 ada 5 parselde yer alan 4 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 3 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün hisse/malik bilgisi ayrıdır.

**Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası ayrıdır.

***Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 4 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası ayrıdır.

****Değerlemeye konu 929 ada 3 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası ayrıdır.

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Sıra	Ada	Parsel	Blok	BB No	Kat	Niteliği	Arsa Pay/Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
1	928	2	1	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/2500	77	7619	109873426
2	928	2	1	2	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/2500	77	7620	109873427
3	928	2	11	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/2500	78	7645	109873452
4	928	5	B	2	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/600	76	7534	109357868
5	928	5	F	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/600	77	7540	109357874
6	928	5	G	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/600	77	7544	109357878
7	928	5	G	2	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/600	77	7545	109357879
8	929	3	C	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/1100	78	7688	110007985
9	929	3	J	2	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/1100	78	7711	110008008

4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 15.10.2025 tarihi itibari ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.



Beyanlar Hanesinde:

928 Ada 2 ve 5 Parsel ile 929 Ada 3 Parsel üzerindeki Tüm Taşınmazlarda müşterek:

-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 Kanununun 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 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

928 ada 2 parsel:1-1, 1-2, 11-1, 929 ada 5 parsel:B-2, F-1 , G-1, G-2 nolu taşınmazlar üzerinde:

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

928 ada 5 parsel: B-2, F-1, G-1, G-2 nolu taşınmazlar üzerinde:

-Yönetim Planı: 16/06/2020 (17.06.2020 tarih, 11659 yevmiye)

-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 tarih, 29299 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)

928 ada 5 parsel: G-1 nolu taşınmazlar üzerinde:

-3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (27.02.2023 tarih, 6500 yevmiye)

928 ada 5 parsel: F-1 nolu taşınmazlar üzerinde:

-3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (07.03.2023 tarih, 7591 yevmiye)

929 ada 3 parsel: C-1, J-2 nolu taşınmazlar üzerinde:

-3194 Sayılı Kanununun 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 21/07/1998 TARİH YEV: 4048 (21.07.1998 tarih, 4048 yevmiye)

928 ada 2 parsel:1-1, 1-2, 11-1, 929 ada 3 parsel:C-1, J-2 nolu taşınmazlar üzerinde:

-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)

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

928 ada 2 parsel:1-1, 1-2, 11-1 nolu taşınmazlar üzerinde:

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

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

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

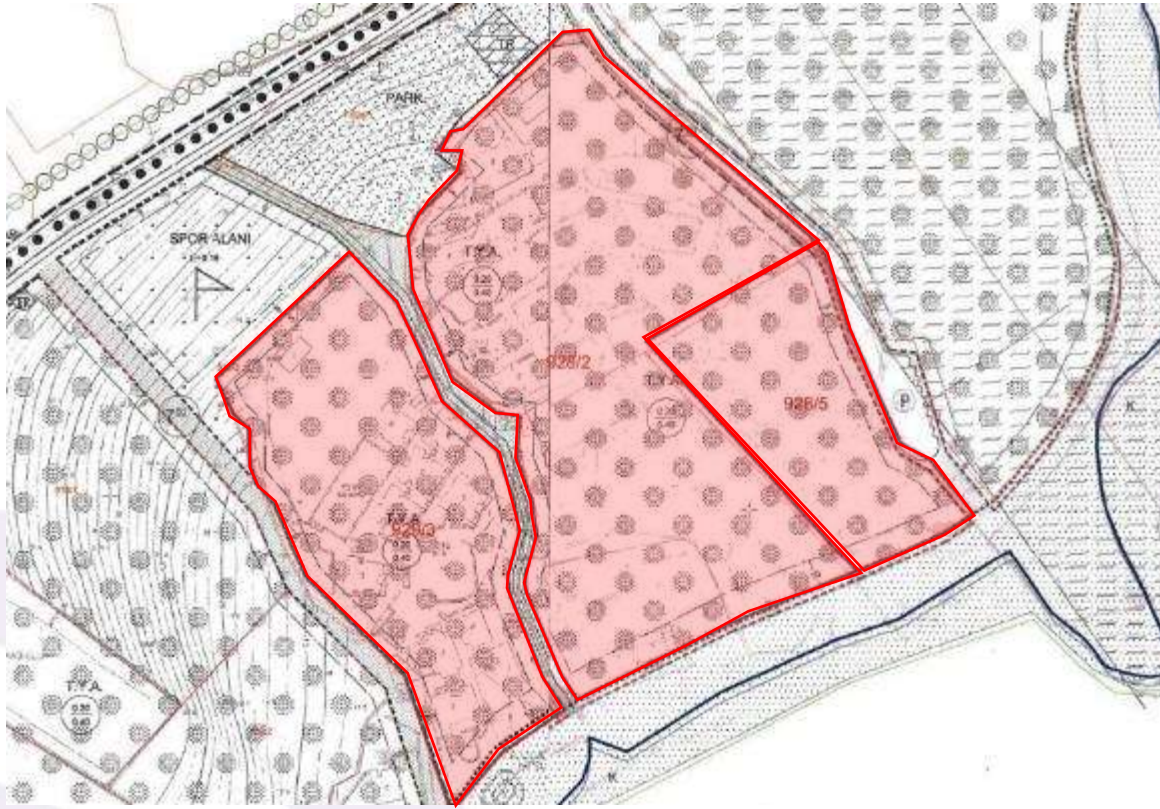
-İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR.28/02/1989 YEV:773 (28.02.1989 tarih, 773 yevmiye)

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13-14.11.2025 tarihli resmi imar durumu yazılarına göre; 928 ada 2 ve 5 parseller ile 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.

Taşınmazlar II. Derece Etkileme Geçiş Alanında yer almaktadır. 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 tescilli 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, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekli 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. 928 ada 5 parsel için 09.01.2019 tarih 2018/8 sayılı Yapı Ruhsatı; 29.03.2019 tarih ve 2019/215



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 Belgesi görülmüş olup incelenen evrakların listesi aşağıda verilmiştir.

İncelenen Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Türü	Tarihi	Numarası	Veriliş Nedeni / Açıklama	Fonksiyon	Alan
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2 - 1/1 & 1/2	Tadilat	688,30
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2 - 1/1 & 1/2	Tadilat	688,30
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2 - 11/1	Tadilat	858,90
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2 - 11/1	Tadilat	858,90
Yapı Ruhsatı	9.1.2019	2019/8	928/5 - B/2	Yeni Yapı	591,50
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.3.2019	2019/215	928/5 - B/2	Yeni Yapı	591,50
Yapı Ruhsatı	9.1.2019	2019/8	928/5 - F/1	Yeni Yapı	591,50
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.3.2019	2019/215	928/5 - F/1	Tadilat	591,50
Yapı Ruhsatı	9.1.2019	2019/8	928/5 - G/1 & G/2	Yeni Yapı	580,90
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.3.2019	2019/215	928/5 - G/1 & G/2	Yeni Yapı	580,90
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/352	929/3 - C/1	Tadilat	594,60
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/400	929/3 - C/1	Tadilat	594,60
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/352	929/3 - J/2	Tadilat	594,10
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/400	929/3 - J/2	Tadilat	594,10

İlgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
1	Yapı Tatil Tutanağı	27.12.2022	002341	928/2 - 1/1 & 1/2	928 ada 2 parsel kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan 1. blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 27/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
2	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/615	928/2 - 1/1 & 1/2	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 3.066,20-TL (üçbinaltmışaltıTL,yirmikr.) idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
3	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3021	928/2 - 1/1 & 1/2	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	27.12.2022	002337	928/2 - 11/1	928 ada 2 parsel kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan 11. blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği ve yine yapı tatil zaptında ruhsat eki onaylı mimari projesinde mevcut binaya ön cepheden bakıldığında sol yan cephesine ilave kapalı alan yapıldığı</u> tespit edilmiş olup, 27/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
5	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/601	928/2 - 11/1	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar (boardex kaplama duvarın kaldırılması ve 11/2 nolu bağımsız bölüm cephesine yapılmış 25,26 m ² kaçak inşaat) ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (Değişik:09 12.2009-5940/2 md.) 42'nci maddesi uyarınca 4.085,88-TL idari para cezası ve İmar Kanununun 42. maddesinin 2.fikrasının (a), (c) ve (ç) bendleri gereğince, 4.085,88-TL idari para cezasına, 55.140,84-TL bedelin ilave edilmesine ve toplamda 59.226,72-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
6	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3029	928/2 - 11/1	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	5.1.2023	003960	928/5 - B/2	928 ada 5 parsel B blok, bodrum + zemin kat, 1 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan B. blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katın toprağa gömülü olduğu ancak yerinde toprak dolgunun bulunmadığı tespit edilerek bodrum katın tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 05/01/2023 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
8	Encümen Kararı	9.3.2023	2023/1226	928/5 - B/2	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi uyarınca 90.765,60-TL idari para cezası ve İmar Kanununun 42. maddesine eklenen (ç) bendleri gereğince, 90.765,60-TL idari para cezasına, 517.495,33-TL bedelin ilave edilmesine ve toplamda 608.260,93-TL idari para cezasının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
9	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3581	928/5 - B/2	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	5.1.2023	003763	928/5 - G/1 & G/2	928 ada 5 parsel G blok, bodrum + zemin kat, 1 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan G. blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katın toprağa gömülü olduğu ancak yerinde toprak dolgunun bulunmadığı tespit edilerek bodrum katın tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 05/01/2023 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
14	Encümen Kararı	9.3.2023	2023/1224	928/5 - G/1 & G/2	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi uyarınca 90.765,60-TL idari para cezası ve İmar Kanununun 42. maddesine eklenen (ç) bendleri gereğince, 90.765,60-TL idari para cezasına, 517.495,33-TL bedelin ilave edilmesine ve toplamda 608.260,93-TL idari para cezasının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
15	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3592	928/5 - G/1 & G/2	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
16	Yapı Tatil Tutanağı	16.12.2022	003750	929/3 - C/1	929 ada 3 parsel C blok, bodrum + zemin kat, 2 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan C blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 16/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
17	Encümen Kararı	19.1.2023	2023/330	929/3 - C/1	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (Değişik:09 12.2009-5940/2 md.) 42'nci maddesi b bendi uyarınca 7.846,60.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
18	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3561	929/3 - C/1	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	16.12.2022	003748	929/3 - J/2	929 ada 3 parsel J blok, bodrum + zemin kat, 2 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan J blokta yerinde yapılan kontrollerde ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği tespit edilmiş olup, 16/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
20	Encümen Kararı	19.1.2023	2023/329	929/3 - J/2	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesine istinaden 7.666,92.-TL (yedinaltıyüzaltmışaltıTL,doksanikikir.) idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
21	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3575	929/3 - J/2	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	14.02.2023	-	*	Mühürleme işlemine konu yapı ruhsatı ve eki <u>onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların mühürleme tarihinden itibaren 30 gün içerisinde yasal hale getirilmediği</u> 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşılmıştır.

*14.02.2023 tarihli yapı tatil tutanakları; 928 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki 1/1 & 1/2, 11/1 nolu; 928 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki B/2, F/1, G/1 & G/2 nolu; 929 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki C/1, J/2 nolu bağımsız bölümlerini kapsar.

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 ve 5 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. Son üç yıllık süreç içerisinde mülkiyet haklarında ya da imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.



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 "2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır." ve "Askeri yasak bölgede kalmaktadır." Beyanları; bölge genelinde olduğu, T.C. uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte T.C. uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

-Beyanlar hanesinde "İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECEKTİR. 28/02/1989 YEV:773. Konu beyan, parsellerin turizm alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna engel teşkil etmemektedir. -Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA 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. Parselin turizm imarlı olması ve parsel üzerine turizm nitelikli yapı inşa edildiği için belirtildiği bilgisi edinilmiştir.

-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.

-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.) (24.05.2019 – 11795)"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. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-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. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde; "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)" beyanı bulunmaktadır. Ancak daha sonra "6306 Sayılı Kanun Gereği Tarafklar Arası Anlaşma Mevcuttur. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)" beyanı eklenmiş ve 25.12.2020 tarih ve 35291 yevmiye ile terkin edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde; "3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (11.01.2023 tarih, 1174 yevmiye); (27.02.2023 tarih, 6506 yevmiye); (27.02.2023 tarih, 6500 yevmiye); (07.03.2023 tarih, 7591 yevmiye); (16.03.2023 tarih, 8913 yevmiye)" beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazlar hakkında ilgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş

Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; halihazırda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olan değerlemeye 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 5 parsel ile 929 ada 3 parsellerde yer alan 9 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 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 4 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölüm'dür. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde Asarlık Mevki Adnan Menderes Cad., Yakamoz Sk. No: 4, 48400 Bodrum/Muğla posta adresli "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ulaşmak için Bodrum merkezine yakın konumda olan Gumbet – 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 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 4 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölüm olup "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde yer almaktadır.

928 ada 2 parsel üzerinde, 21 blok dahilinde toplam 45 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır.

928 ada 5 parsel üzerinde, 7 blok dahilinde toplam 19 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır.

929 ada 3 parsel üzerinde, 12 blok dahilinde toplam 33 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır. 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. Bağımsız bölümlerin; alan ve tip özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerlemeye konu bağımsız bölüm tip ve alan bilgileri

No	Ada/ Parsel	Blok - BB No	Tertip Mevcut Mimari	Kat	Tip	Bodrum, m ²	Zemin, m ²	Büyüme, m ²	Bodrum Teras, m ²	Zemin Teras, m ²	Toplam, m ²
1	928/2	1/1	4+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	83	80	-	22	24	209
2	928/2	1/2	4+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	83	80	-	22	24	209
3	928/2	11/1	3+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	101	79	-	0	22	202
4	928/5	B/2	4+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	80	80	-	0	24	184
5	928/5	F/1	4+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	80	80	-	0	24	184
6	928/5	G/1	4+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	80	80	-	0	24	184
7	928/5	G/2	4+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	80	80	-	0	24	184
8	929/3	C/1	4+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	83	80	30	22	24	239
9	929/3	J/2	4+1	Bodrum +Zemin	Dubleks Depolu Tatil Villası	83	80	-	22	24	209

Mahalında yapılan incelemelerde, mevcutta 929 ada 3 parsel C blok 1 numaralı bağımsız bölümün bodrum katında yan cephesine 30 m² ekleme (oda+banyo) yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan büyümenin geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Proje sahil kullanımlı lüks dekorasyon özelliği, site donatı özellikli residence ve müstakil villa konseptinde tasarlanmıştır. Projenin orta-üst ve üst gelir grubuna hitap edeceği düşünülmektedir. Hem 4 mevsim hem de yazlık oturma için uygun konumda yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin, site içerisindeki konum ve bahçe şerefiye gibi özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölüm tip, site içerisinde konum bilgileri

No	Ada/Parsel	Blok - BB No	Tertip	Kat	Niteliği	Tip	Toplam Alan, m ²	Konum	Manzara
1	928/2	1/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	209	Sahilden 4. Sıra	Proje
2	928/2	1/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	209	Sahilden 4. Sıra	Proje
3	928/2	11/1	3+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	202	Sahilden 3. Sıra	Deniz
4	928/5	B/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	184	Sahilden 3. Sıra	Proje
5	928/5	F/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	184	Sahilden 3. Sıra	Deniz
6	928/5	G/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	184	Sahilden 4. Sıra	Deniz
7	928/5	G/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	184	Sahilden 4. Sıra	Deniz
8	929/3	C/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	239	Sahilden 4. Sıra	Deniz
9	929/3	J/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	209	Sahilden 4. Sıra	Deniz

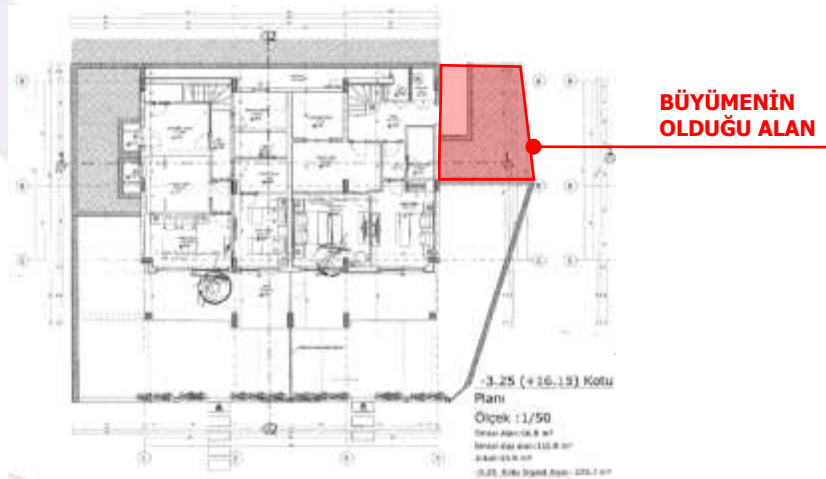
Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı projelerinin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

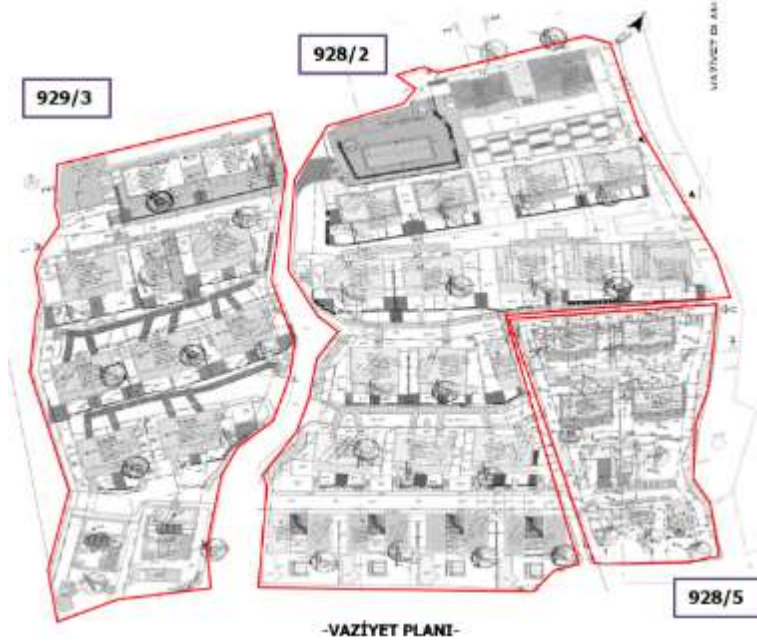
Tapu Genel Müdürlüğü Dijital Arşivinde, 928 ada 2 parselde bulunan taşınmazlara ilişkin 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı (20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı) mimari proje; 928 ada 5 parselde bulunan taşınmazlar için 09.01.2019 tarih 2019/8 sayılı mimari proje; 929 ada 3 parselde bulunan taşınmazlar için 10.08.2020 tarih 2020/352 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

Taşınmazlardan 929 ada 3 parsel C blok 1 numaralı bağımsız bölüm blok ve kat olarak uyumlu ancak brüt alanda projesinden farklı olarak bodrum katında yan cephesine 30 m² ekleme (oda+banyo) yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan büyümenin geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazın satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür. Değerleme konusu diğer taşınmazlar blok, kat, konum ve brüt alan olarak uyumludur. *İç mimaride kısmi değişiklikler yapılmıştır.*

C BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BODRUM KATINDA YAPILAN BÜYÜME


Mimari 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
929/5	09.01.2019	2019/8	Mimari Proje	3.907,65
929/3	10.08.2020	2020/352	Mimari Proje	9.332,83



5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1 Demografik Veriler

11 Temmuz Birleşmiş Milletler (BM) Dünya Nüfus Gününde yayınlanan Dünya Nüfus Beklentileri 2024 Raporu'na göre, dünya nüfusu 2024 yılı ortası itibarıyla 8 milyar 200 milyon kişiye ulaştı. BM Nüfus Dairesi tarafından hazırlanan raporda, Türkiye'nin nüfusunun 86 milyon 300 bin kişiye yükseldiği kaydedildi.

Raporda, dünya nüfusunun önümüzdeki 60 yıl içinde 2 milyar kişi daha artarak 2080'lerin ortalarında yaklaşık 10 milyar 300 milyon kişiye ulaşacağı kaydedildi. BM Ekonomik ve Sosyal İşler Dairesi (DESA) tarafından 1951 yılından bu yana yayınlanan Dünya Nüfus Beklentileri Raporu'nda, dünya nüfusunun 1 milyara ulaşmasının yüzbinlerce yıl sürdüğü ancak 200 yıl gibi kısa bir süre içinde 7 kat arttığı belirtildi. 2011 yılında 7 milyar sınırına ulaşan dünya nüfusunun, 2021 yılında 7 milyar 9 milyon kişiye ulaştığı, 2030 yılındaysa yaklaşık 8,5 milyara, 2050 yılında 9,7 milyara ve 2100 yılında 10,9 milyara ulaşmasının beklendiği kaydedildi.

(**Kaynak:** Birleşmiş Milletler, 2024 Dünya Nüfus Beklentileri)

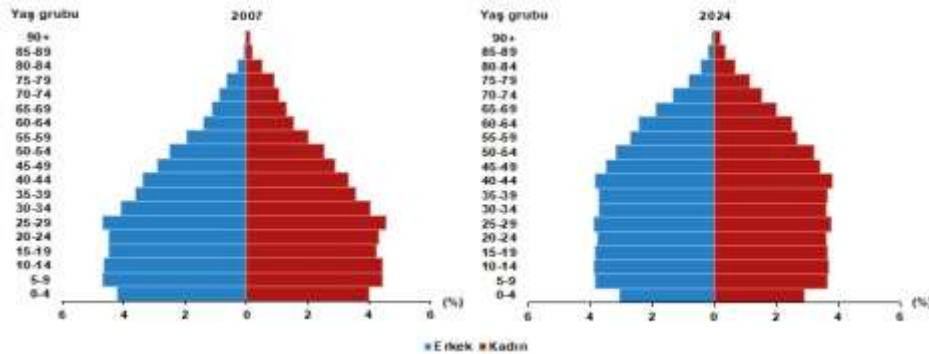
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü. Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır. Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi. Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2024



5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

OECD ve Dünya Bankası 2025 yılı küresel büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. ABD ekonomisi yılın ilk yarısında zayıf seyretmiş, Fed politika faizini sabit tutarken 2025–2026 büyüme beklentilerini aşağı, enflasyon tahminlerini yukarı revize etmiştir.

Euro Alanı'nda büyüme oranı %0,6'ya yükselmiş, ECB faiz oranlarını 25 baz puan indirmiştir. Çin'de zayıf talep sürerken, Merkez Bankası faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Japonya Merkez Bankası da faiz oranını %0,50 seviyesinde korumuştur.

İran–İsrail gerilimi nedeniyle yükselen jeopolitik riskler, petrol fiyatlarını artırmış; Brent petrol %5,8 artarak 67,6 USD'ye yükselmiştir. Ateşkes sonrası küresel borsalarda toparlanma gözlenmiştir.

TÜRKİYE

İşsizlik oranı Mayıs'ta aylık bazda 0,2 puan gerileyerek %8,4'e, geniş tanımlı işsizlik göstergesi olan atıl işgücü oranı da 1,1 puan azalarak %31'e indi.

İSO Türkiye imalat PMI Haziran'da 46,7'ye gerileyerek sektör faaliyetlerindeki zayıflığın derinleştiğine işaret etti. Nisan'da cari açık 7,9 milyar USD ile piyasa beklentisinin üzerinde açık verirken, 12 aylık kümülatif açık 15,8 milyar USD oldu.

Mayıs'ta merkezi yönetim bütçesi 235,2 milyar TL fazla verdi. Ocak-Mayıs döneminde 650,3 milyar TL düzeyinde gerçekleşen bütçe açığı yıl geneli için belirlenen tahminin %33,7'sini oluşturdu. Haziran'da TÜFE aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin altında artarken, yıllık TÜFE enflasyonu gerilemeye devam ederek %35,05 düzeyine indi. Yİ-ÜFE aylık bazda %2,46, yıllık bazda %24,45 artış kaydetti.

TCMB Haziran toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde değiştirmeyerek %46 seviyesinde tutarken, gecelik borç verme ve gecelik borç alma faiz oranlarını da sırasıyla %49 ve %44,5 seviyelerinde korudu.

BIST-100 endeksi Haziran'ı faiz indirimi beklentilerinin desteğiyle %10,3 primli tamamlarken, EUR/USD paritesindeki yükselişin de etkisiyle EUR/TL bu dönemde %5,3 yükseldi.

TÜFE Nisan'da %3 arttı.

TÜFE Haziran'da %1,37 oranında yükseldi. TÜFE Haziran'da aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin (%1,45) altında ve bu yılın en düşük düzeyinde artış kaydetti. Yıllık TÜFE enflasyonu da gerilemeye devam ederek %35,05 düzeyine indi. Yılın ilk yarısındaki toplam TÜFE artışı ise %16,67 seviyesinde kaydedildi.

Yurt içi ÜFE Haziran'da %2,46 ile Mayıs ayındaki seviyesine yakın artarken, art arda ikinci ayda TÜFE'nin üzerinde yükseldi. Bu dönemde, Yİ-ÜFE enflasyonu yıllık bazda %24,45, yılın ilk yarısında %15,71 düzeyinde gerçekleşti.

Haziran (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2024	2025	2024	2025
Aylık	1,64	1,37	1,38	2,46
Yılsonuna Göre	24,73	16,67	19,49	15,71
Yıllık	71,60	35,05	50,09	24,45
Yıllık Ortalama	65,07	43,23	47,97	28,34



Enflasyon ve Çekirdek Göstergeler

Haziran ayında çekirdek göstergeler manşet TÜFE'nin üzerinde artış kaydetti. Mevsimlik ürünlerin hariç tutulduğu A endeksi %1,66; B endeksi %1,76 ve C endeksi %1,93 oranında yükselerek enflasyonun ana eğiliminde risklerin sürdüğüne işaret etti.

Mal enflasyonu %0,71 ile son bir yılın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, enerji fiyatlarındaki artış (%2,27) ve enerji-gıda dışı ürünlerdeki yükseliş (%0,96), gıda fiyatlarındaki düşüşün (%0,27) etkisini dengeledi. Buna karşılık, hizmet enflasyonu %2,73'e yükselerek fiyat artışlarının genelleştiği gözlemlendi.

Enflasyondaki gerilemede gıda ve alkolsüz içecek grubundaki fiyat düşüşleri belirleyici oldu. Ancak çekirdek göstergelerdeki artış ve hizmet grubundaki fiyat ataletinin devam etmesi, enflasyonun ana eğilimine yönelik yukarı yönlü risklerin sürdüğünü göstermektedir. Temmuz ayında doğal gaz fiyat artışı ve olası ÖTV güncellemelerinin enflasyonu geçici olarak yukarı çekmesi beklenmektedir.

Ekonomik Göstergeler								
BÜYÜME	2020	2021	2022	2023	2024	Ç3-24	Ç4-24	Ç1-25
GSYH (cari fiyatlarla, milyar USD)	717	808	906	1.130	1.322	359	369	336
GSYH (cari fiyatlarla, milyar TL)	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411	11.916	12.704	12.125
Büyüme Oranı (%)	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2	2,2	3,0	2,0
ENFLASYON (%)						Nis.25	May.25	Haz.25
TÜFE (yıllık)	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38	37,86	35,41	35,05
Yurt İçi ÜFE (yıllık)	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52	22,50	23,13	24,45
İŞGÜCÜ PİYASASI						Mar.25	Nis.25	May.25
İşsizlik Oranı (%)	12,6	11,0	10,3	8,8	8,5	8,0	8,6	8,4
İşgücüne Katılım Oranı (%)	49,1	52,6	53,9	53,9	54,0	53,7	53,5	53,5
DÖVİZ KURLARI						Nis.25	May.25	Haz.25
TÜFE Bazlı Reel Efektif Döviz Kuru	65,0	50,3	58,6	59,5	72,5	72,19	71,16	69,97
USD/TL	7,43	13,28	18,72	29,53	35,36	38,46	39,24	39,79
EUR/TL	9,09	15,10	19,98	32,62	36,62	43,72	44,55	46,71
Döviz Sepeti (0,5*EUR+0,5*USD)	8,26	14,19	19,35	31,08	35,99	41,09	41,90	43,25
DIŞ TİCARET ⁽¹⁾ (milyar USD)						Mar.25	Nis.25	May.25
İhracat	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8	263,3	264,8	265,5
İthalat	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0	347,8	351,5	352,3
Dış Ticaret Dengesi	-49,9	-46,2	-109,5	-106,3	-82,2	-84,5	-86,7	-86,9
Karşılama Oranı (%)	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1	75,7	75,3	75,3
ÖDEMELER DENGESİ ⁽²⁾ (milyar USD)						Şub.25	Mar.25	Nis.25
Cari İşlemler Dengesi	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,1	-12,6	-12,8	-15,8
Finans Hesabı	-38,7	3,4	-17,5	-51,4	-23,9	-28,7	-25,6	-27,7
Doğrudan Yatırımlar (net)	-4,3	-6,2	-8,9	-4,7	-5,1	-5,0	-5,5	-4,3
Portföy Yatırımları (net)	9,8	7,6	18,5	-5,7	-12,0	-15,2	-13,2	-0,8
Diğer Yatırımlar (net)	-12,4	-21,3	-39,4	-39,0	-7,3	-25,0	-18,6	-11,8
Rezerv Varlıklar (net)	-31,9	23,3	12,3	-2,0	0,6	16,5	11,7	-10,9
Net Hata ve Noksan	-7,7	9,7	28,8	-11,3	-13,7	-16,0	-12,7	-11,8
Cari İşlemler Açığı/GSYH (%)	-4,3	-0,8	-5,1	-3,5	-0,8	-	-	-
BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ ⁽³⁾ (milyar TL)						Mar.25	Nis.25	May.25
Harcamalar	1.203,7	1.603,5	2.942,7	6.588,0	10.777,0	3.117,6	4.249,7	5.339,5
Faiz Harcamaları	134,0	180,9	310,9	674,6	1.270,5	464,0	724,6	835,8
Faiz Dışı Harcamalar	1.069,8	1.422,7	2.631,8	5.913,4	9.506,6	2.653,6	3.525,1	4.503,7
Gelirler	1.028,4	1.402,0	2.800,1	5.207,6	8.670,9	2.406,8	3.364,2	4.689,2
Vergi Gelirleri	833,3	1.165,0	2.353,4	4.501,1	7.304,9	2.022,7	2.810,1	4.006,5
Bütçe Dengesi	-175,3	-201,5	-142,7	-1.380,4	-2.106,1	-710,8	-885,5	-650,3
Faiz Dışı Denge	-41,3	-20,7	168,2	-705,8	-835,7	-246,9	-160,9	185,5
Bütçe Dengesi/GSYH (%)	-3,5	-2,8	-1,0	-5,2	-4,9	-	-	-
MERKEZİ YÖNETİM BORÇ STOKU (milyar TL)						Mar.25	Nis.25	May.25
İç Borç Stoku	1.060,4	1.321,2	1.905,3	3.209,3	4.959,9	5.750,6	6.096,3	6.250,7
Dış Borç Stoku	752,5	1.426,6	4.035,5	3.527,4	4.297,5	4.520,3	4.654,2	4.813,7
Toplam Borç Stoku	1.812,8	2.747,8	4.035,4	6.736,6	9.257,4	10.270,9	10.750,5	11.064,4

(1) 12 aylık kümülatif

(2) Yılı başından itibaren kümülatif

(3) Veriler Merkezi Yönetim Bütçesi'ne göre dir.



(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2025)

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2024 yılını tüm ekonomik ve jeopolitik olumsuzluklara rağmen, deprem bölgesinin yeniden inşasının da etkisiyle genel ekonominin üzerinde bir büyüme ile bitiren inşaat sektörü, 2025 yılının ilk çeyreğinde de aynı konu ve sorunlarla yoluna devam etmiştir...

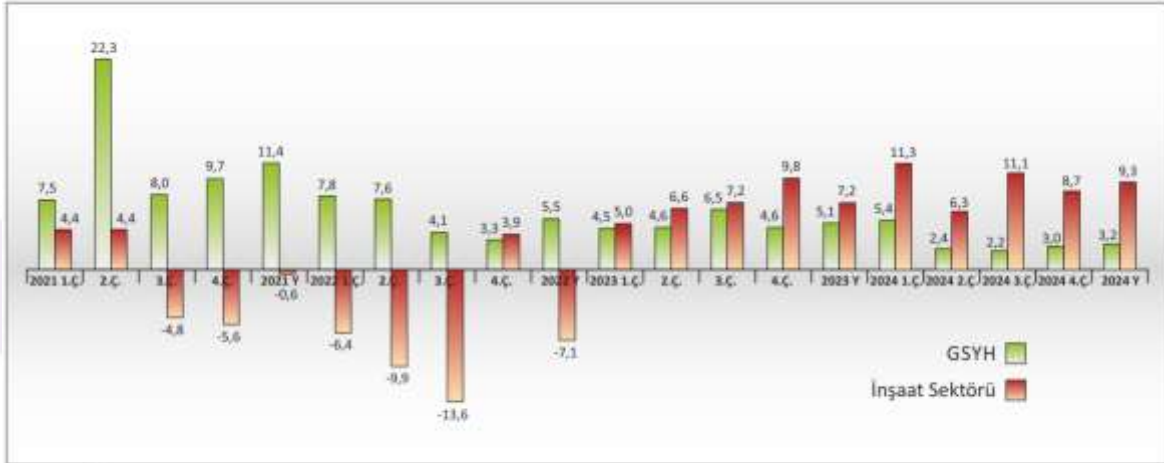
Dünya Bankası, Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporunda, Türkiye ekonomisinin 2025 yılında %2,6 ve 2026 yılında %3,8 büyüyeceği öngörülmüştür. Raporda, cari işlemler dengesinin iyileştiği, uluslararası rezervlerin arttığı ve ülkenin risk primindeki düşüşün, finansal piyasalarda olumlu etkiler yarattığı belirtilmiştir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Türkiye ekonomisine ilişkin 2025 yılı büyüme beklentisini %2,6, 2026 yılı beklentisini ise %3,5 olarak korumuştur.

İnşaat sektörü, 2024 yılı son çeyreğinde %8,7 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, üçüncü çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %9,2'den %11,1'e güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 9 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. 2024 yılı genelinde %9,3 büyüyen inşaat sektörü, deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarının da etkisiyle üst üste iki yıl yüksek büyüme performansı sergilemiştir.

2024 yılında gayrimenkul sektörü zayıf da olsa büyüme eğilimini sürdürmüş, gayrimenkul faaliyetleri 2024 yılı dördüncü çeyreğinde %1,3, yıl genelinde ise %2,4 oranında büyümüştür.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Şubat ayında yıllık %32,0 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Şubat ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %21,0, inşaat ciro endeksi %49,1, ticaret ciro endeksi %34,4 ve hizmet ciro endeksi %39,6 oranında yükselmiştir.

Şubat ayında aylık bazda %3,4 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,0 azalırken, inşaat ciro endeksi %6,0, ticaret ciro endeksi %4,0 ve hizmet ciro endeksi %2,4 oranında artmıştır.

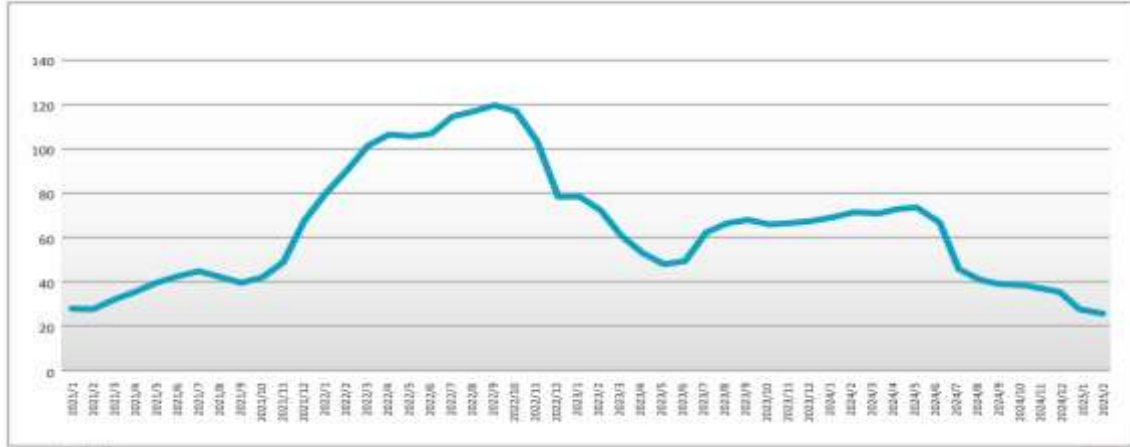


TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Şubat ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,3 azalırken, yıllık bazda %12,7 artış kaydetmiştir. İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, Şubat ayında bina inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %0,9 azalırken yıllık bazda %14,9 artmıştır. Bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %0,2 azalırken yıllık bazda %10,3 artmış ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi aylık bazda %1,6 ve yıllık bazda %7,1 yükselmiştir.

Öte yandan, 2024 yılı dördüncü çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %9,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,6 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen devam etmiştir. Endeks, Şubat ayında aylık bazda %1,24, yıllık bazda ise %23,94 oranında artmıştır. Böylece Kasım 2020'den bu yana en düşük yıllık artış görülmüştür. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi Şubat'ta aylık bazda %1,99 ve yıllık bazda %19,49 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,02 azalmış, yıllık bazda ise %32,38 yükselmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,13, yıllık bazda %24,44 artmıştır. Malzeme endeksi aylık bazda %1,97 ve yıllık bazda %20,43 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,23 azalmış, yıllık bazda ise %31,68 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık bazda %1,59, yıllık bazda %22,34 artmıştır. Malzeme endeksi aylık bazda %2,04 ve yıllık bazda %16,64 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,74 ve yıllık bazda %34,97 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının son çeyreğinde de diğer çeyreklerde olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Ocak ayında 91,7, Şubat ayında 89,3, Mart ayında ise 88,9 değerini almıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi Şubat ayında yıllık bazda 0,8 puan azalarak 84,3 puana gerilemiştir. İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi ve alt endekslerinde baz başlangıç döneminin 2013 Ağustos yerine, yeni yılda 2019 Haziran olarak güncellendiği raporda, 2025 yılı Şubat ayında ihracat pazarlarındaki durgunluğa, ticarete korumacılık önlemlerinin yarattığı belirsizliğe dikkat çekilmiştir. Bileşik Endeks'in ilk iki aylık performansının yılın zorlu geçeceğinin bir göstergesi olduğu görüşüne yer verilmiştir.



İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi verilerine göre, 2025 yılına düşüşle başlayan faaliyetlerde gerileme Şubat ayında da sürmüştür, ihracat pazarlarında tarife belirsizlikleri olumsuz bir etki yaratırken; yurt içinde sıkılaştırma politikalarıyla birlikte sert kış koşulları iç pazarda yavaşlamaya neden olmuştur.

Şubat ayında Faaliyet Endeksi bir önceki aya göre 1,3 puan düşerek 124,5 puan seviyesine gerilemiş, bu sonuçla birlikte 2024 yılı Şubat ayı seviyesinin de altında kalmıştır. Raporda, 2025 yılı Şubat ayında yurt içi satışların bir önceki aya göre belirgin şekilde düştüğü ve ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç talebi sınırlandırdığına yer verilmiştir. Pazarlardaki durağanlık sürerken, küresel ticaretteki korumacılık endişelerinin belirsizliği artırdığına; üretimin azaldığına, ciroların düştüğüne ve yurt dışı satış fiyatlarının yükseldiğine de dikkat çekilmiştir.

2024 yılı Aralık ayında durağanlaşan Güven Endeksi'nin, yeni yılın ilk iki ayında aşağı yönlü hareket ettiği belirtilen raporda, 2025 yılı Şubat ayında, iç pazardaki durağanlık ve buna bağlı olarak faaliyetlerin zayıf kalmasının güven üzerinde olumsuz etki yarattığı vurgulanmıştır. İhracat pazarlarında ise korumacılık girişimlerinin yarattığı belirsizliklerin güveni olumsuz yönde etkilediğine yer verilmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, 2025 yılı Şubat ayında güven seviyesi bir önceki aya göre 0,9 puan azalarak 59,9 puan olarak gerçekleşmiştir.

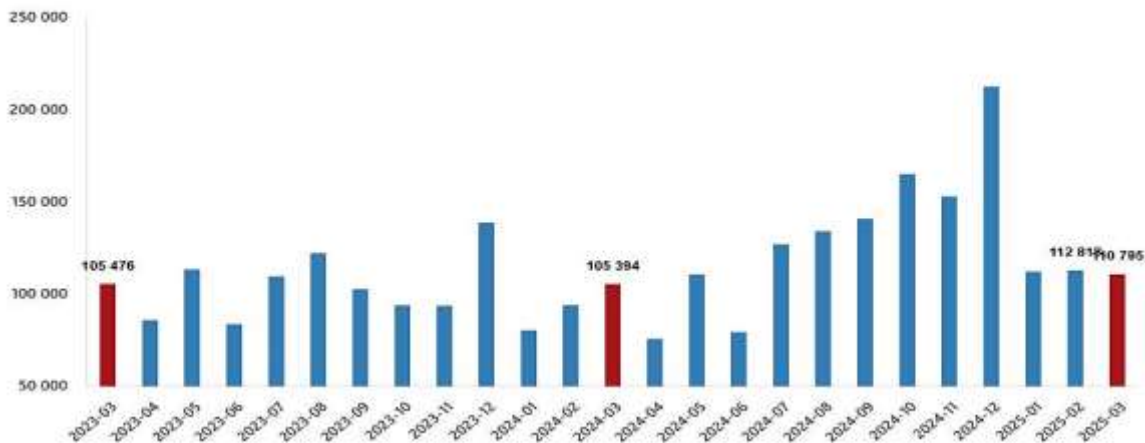
Kaynak: Türkiye Müteahitler Birliği / İnşaat sektörü Analizi - Nisan 2025

5.3.1 Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yapılan açıklamaya göre, Konut satışları Ocak-Mart döneminde yüzde 20,1 artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Mart 2025
(Adet)



Türkiye genelinde **ipotekli konut satışları** Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 41,5 oranında artarak **18 bin 225** oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu.

Mart ayında 4 bin 331, Ocak-Mart döneminde ise 12 bin 143 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Diğer satış türleri sonucunda 92 bin 570 konut el değiştirdi



Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu.

Türkiye genelinde **ilk el konut** satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı yüzde 30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde **ikinci el konut** satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı yüzde 69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,5 oranında azalarak bin 574 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 635 ile İstanbul, 496 ile Antalya ve 141 ile Mersin oldu. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,5 oranında azalarak 4 bin 578 oldu. Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 275 ile Rusya Federasyonu, 153 ile İran ve 124 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

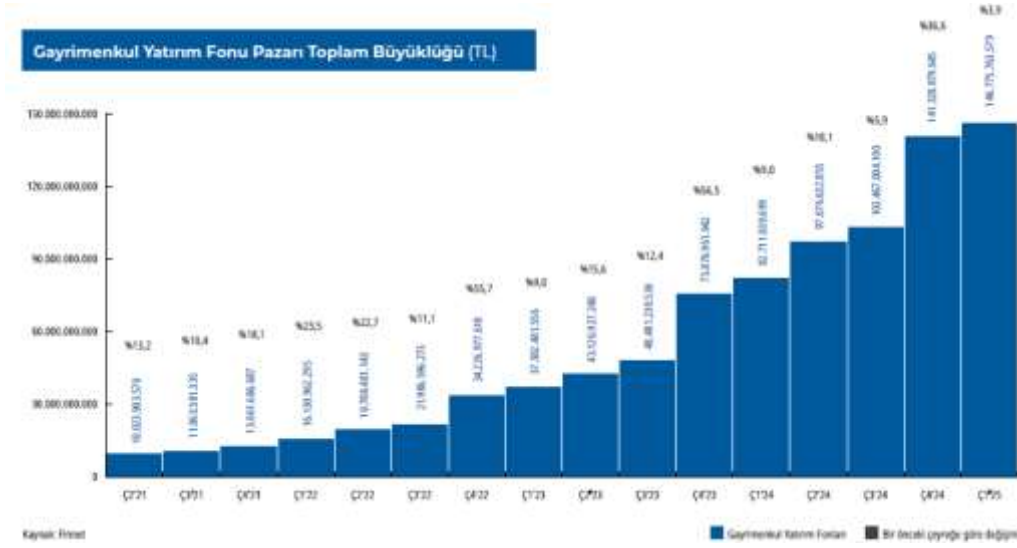
Kaynak: Ekonomim.com Özet verisi / 16 Nisan 2025

5.4 GYF'ler - GYO'lar

5.5.1 GYF'ler

31 Aralık 2024 itibarıyla yatırım almış 201 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta iken Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 146 Milyar TL'yi aştı. 31 Mart 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 3,9 artarak 146,78 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının birinci çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 77,5 büyüme gerçekleştirerek 82,7 Milyar TL seviyesinden 146,8 Milyar TL'ye ulaştı.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nurol (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor



5.5.2 GYO'lar

2024 yılının Nisan sonu itibarıyla 408 milyar TL olan GYO toplam büyüklüğü %34,7'lik büyümeyle 2025 Nisan sonu itibarıyla 550 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu artıştaki en büyük pay 79 milyar TL'lik piyasa değeri artışıyla Ziraat GYO'ya aittir. Yine Ziraat GYO'nun 2024 yılı sonunda 20,72 olan F/K oranının 2025 Nisan sonu itibarıyla 37,12'ye yükseldiğini söylemek mümkündür. Bu oranın 2024 Nisan sonunda 5,97 olduğu dikkate alınır Ziraat GYO'nun hisse başına kar beklentisinin yüksek olduğunu söylenebilir. F/K oranında en ciddi artışın Körfez GYO'da olduğunu gözlemlemekteyiz. 2024 Nisan'da 7,96 olan Körfez GYO F/K oranı Nisan 2025'te 74,14'e yükselmiştir. Öte yandan F/K oranındaki en büyük düşüş 90,22'den 42,25'e gerilediğini gördüğümüz MHR GYO'da gözlemlenmiştir. 2025'te 22 adet GYO'nun piyasa değeri artarken 25 adet GYO'nun piyasa değeri düşmüştür.

2024 yılının sonunda 49 adet GYO'nun piyasa değeri yaklaşık 532 milyar TL'ye (15,1 milyar USD) ulaşırken halka açıklık oranı yüzde 43,10, fiili dolaşım oranı ise yüzde 31,08 oldu. Kurumsal yatırımcı oranının yüzde 51,67 ile bir önceki yıla göre yüzde 10 arttığı, 2024 yılında yabancı yatırımcı oranının ise yüzde 11'lik oranla bir önceki yıla aynı kaldığı gözlemlenmiştir.

Piyasa Değerleri (Milyon TL)									
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	532.839

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

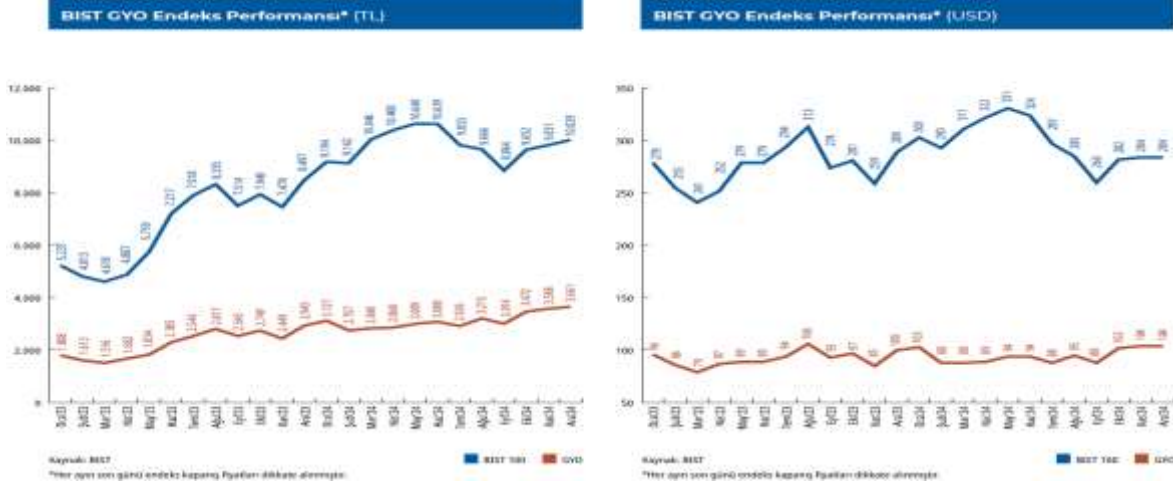
Piyasa Değerleri (Milyon USD)									
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.
 *USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılı sonunda ilk sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD alırken Birleşik Krallık ikinci sırada yer almıştır. Hollanda, Bahreyn ve İngiliz Virjin Adaları 3, 4 ve 5. sıralarda yer alırken BAE, İrlanda, Avustralya, Fransa ve Man Adasının da ilk onda yer alan diğer ülkeler olduğu görülmektedir.

TCMB yılın son çeyreğinde iki kez faiz indirerek para politikasında kademeli gevşeme sürecine girdi. Konut piyasasında son çeyrekteki hareketlilik ve artan satışlar, ipotekli satışların yükselmesi ve talebin canlı olması, bu alanda yatırımları ön plana çıkarmaktadır. 2025 yılında GYO'ların başta konut ihtiyacı olmak üzere, lojistik depo, öğrenci yurtları gibi konularda yatırım yapması gerek sürdürülebilir yatırımlar, gerekse ihtiyacın karşılanması açısından önem arz edecektir.

BIST GYO Endeks Performansı



GYO endeksi TL bazında 2024 yılı Aralık sonunda 3.661 seviyesinde kapatmıştır.

Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2025/1, Sayı: 39

5.5 Turizm Sektörü

2025 yılı Mayıs ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı ayına göre %1,81 azalış kaydedilmiştir. Emniyet Genel Müdürlüğü'nden alınan geçici verilere göre; 2025 yılı Mayıs ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %1,81 oranında bir azalış göstererek 5 037 447 olmuştur.

Mayıs ayında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il: 1-Antalya %34,83 (1 754 395), 2-İstanbul %33,12 (1 668 304), 3-Muğla %8,46 (426 386), 4-Edirne %6,95 (350 135), 5-İzmir %3,05 (153 501)

2025 yılı Ocak-Mayıs döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,99 azalış göstererek 15 627 456 olmuştur.

Ocak-Mayıs döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il: 1-İstanbul %44,82 (7 004 412), 2-Antalya %22,86 (3 572 897), 3-Edirne %9,33 (1 458 103), 4-Muğla %4,23 (660 620), 5-Artvin %3,36 (525 172)

(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Mayıs 2025)

Toplam Yabancı Ziyaretçi

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turistten %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

Tesis Sayıları

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650



işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

Doluluk Oranları

2025 yılı birinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre Geliş Sayıları

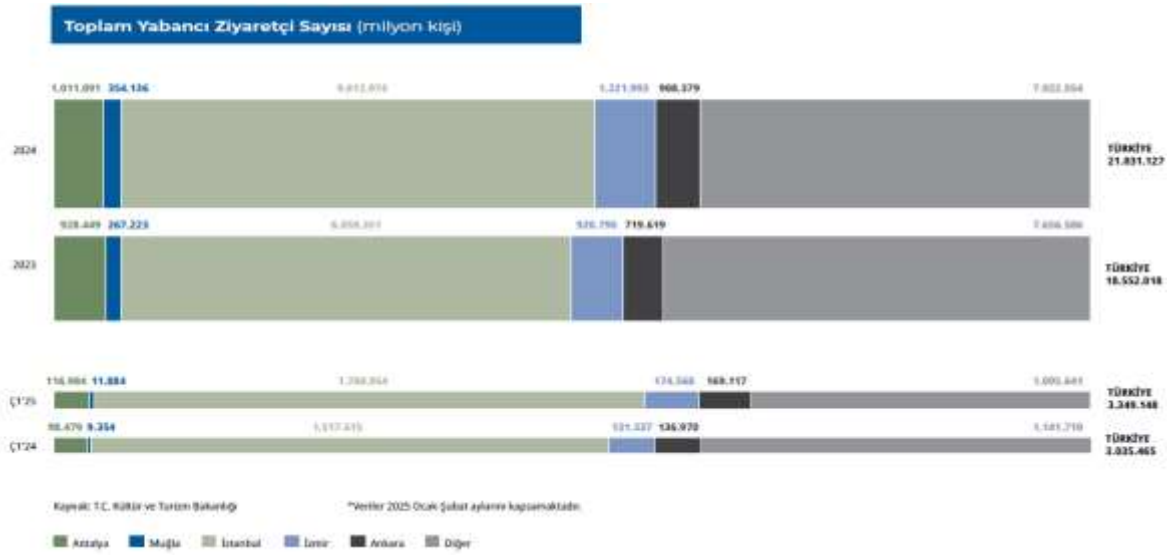
Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000 giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır.

STR - Türkiye

2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

STR - Global

Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır.



Kaynak : (GYODER Gösterge 39, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1. Çeyrek Raporu)

5.6 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. İlde, 6 Şubat 2025 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 şeridinde sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2024 yıl sonu adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre nüfusu 1.081.867 kişidir ve ilde km²'ye 83 kişi düşmektedir.

Yıllara Göre Muğla Nüfusu

Yıl	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.081.867	549.074	532.793
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

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

5.5.2 Bodrum İlçesi

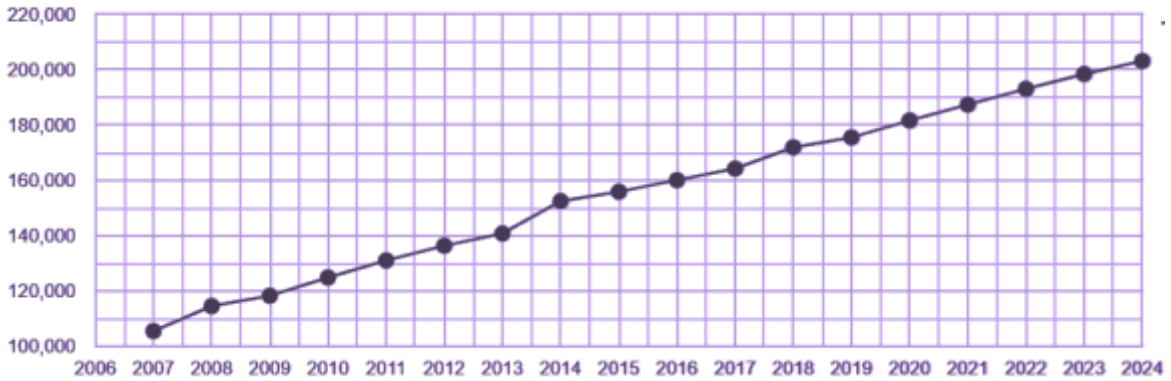


Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Mentеше ve Fethiye'yi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

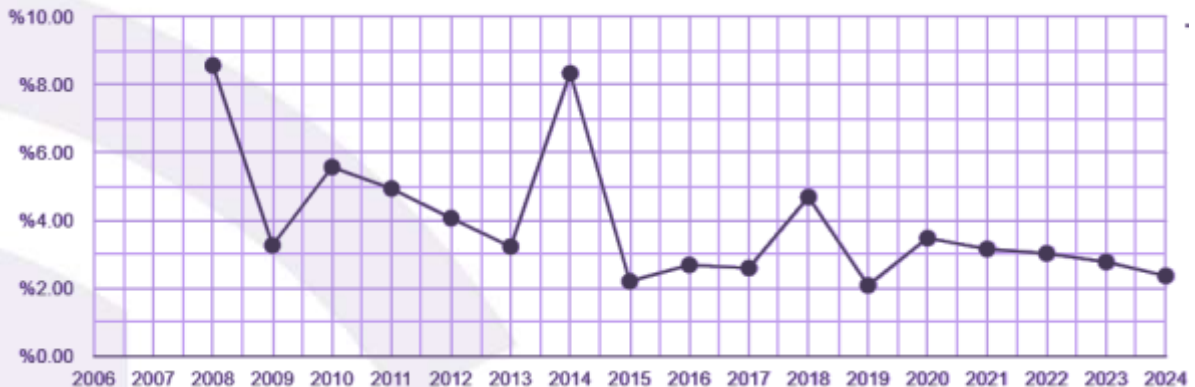
Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur.

Bodrum nüfusu 2024 yılına göre 203.035 kişidir. Bu nüfus, 103.947 erkek ve 99.088 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,20 erkek, %48,80 kadındır.

Bodrum Nüfus Grafiği



Bodrum Nüfus Artış Hızı



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 unursa, 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 takdiridir. 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 bilgili 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 belirlenmesinin 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 görülmemeyen 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 maliklidir.
- “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 konularını 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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması 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 görülmekle 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 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 beklemeleri 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 değerin 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 görülmekle 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 kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan 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 yansıtabilir.

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 yansıtmaması 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 etkilerinin kestirilememesi
Deniz manzarası ve müstakil sahili olması	Proje hilafı yapılaşma olması
Merkeze yakın konumda olması	Olumsuz tutanak ve karar olması
Lüks malzeme ile yapılmış sitede yer alması	Projesine göre bodrum katın gömülü olması (mevcutta aykırı)

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 kullanımdan 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 incelenmiş olup etkin ve verimli kullanımının; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde Depolu Tatil Evi Nitelikli 4 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde Depolu Tatil Evi Nitelikli 2 Adet Bağımsız Bölüm için; kat mülkiyeti tescil edilmiş olan bağımsız bölüm* özellikleri dikkate alınarak; "Tatil Villası" fonksiyonu, olacağına kanaat getirilmiş olup tarafımızca ayrıca bir analiz yapılmamıştır.

**Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhaneli projelerinin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.*

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazlar için "Tatil Villası" fonksiyonu esas alınarak "**Pazar Yaklaşımı**" kullanılarak değer takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı projelerinin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı kapsamında, Muğla ili, Bodrum ilçesinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer nitelikte ve konumda yer projelerde yer alan satılık ve kiralık konut/yazlık amaçlı ev emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan Pazar araştırmaları ve düzeltme tabloları aşağıda verilmiştir.

7.3.1.1 Pazar Araştırması

Satılık Tatil Villası Pazarı

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
1	Taşınmazla aynı projede bulunan, 4+1, 220 m ² olduğu beyan edilen 200 m ² olduğu düşünülen dubleks villa 113.000.000 TL bedelle satılıktır.	200	113.000.000	565.000	Emlak Ofisi 0 (532) 327 39 17
2	Taşınmazla aynı projede bulunan, 4+1, 217 m ² olduğu beyan edilen 200 m ² olduğu düşünülen dubleks villa 98.000.000 TL bedelle satılıktır.	200	98.000.000	490.000	Emlak Ofisi 0 (543) 202 20 00
3	Taşınmazla aynı projede bulunan, 4+1, 220 m ² olduğu beyan edilen 200 m ² olduğu düşünülen dubleks villa 98.000.000 TL bedelle satılıktır.	200	98.000.000	490.000	Emlak Ofisi 0 (549) 235 16 12
4	Taşınmazlarla aynı bölgede, 4+1, 320 m ² olduğu beyan edilen 300 m ² olduğu düşünülen villa 110.000.000 TL bedelle satılıktır.	300	110.000.000	366.667	Emlak Ofisi 0 (533) 640 72 72
5	Ak Tur Sitesi projesinde, 3+1, 160 m ² olduğu beyan edilen 145 m ² olduğu düşünülen tripleks villa 56.000.000 TL bedelle satılıktır.	145	56.000.000	386.207	Emlak Ofisi 0 (546) 118 08 48

Emsal Haritası (Satılık)



Kiralık Tatil Villası Pazarı

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL/Ay	Birim Değeri, TL/m ² /Ay	İletişim
1	Taşınmazla aynı projede bulunan, 4+1, 220 m ² olduğu beyan edilen 200 m ² olduğu düşünülen deniz manzaralı dubleks villa 1.600.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	200	1.600.000	8.000	Emlak Ofisi 0 (549) 235 16 12
2	Taşınmazla aynı projede bulunan, 2+1, 110 m ² olduğu beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen villa katı 750.000 TL bedelle kiralık olarak ilana konmuştur. Değerleme konusu taşınmaz için ise farklı dönemlerde değişen kira talepleri olduğu, kira bedellerinin EURO cinsinden ifade edildiği görülmüştür. İlgili ilanlar incelendiğinde, taşınmaz için talep edilen kira bedellerinin aylık ortalama 12.833 EUR/ay seviyesinde olduğu hesaplanmış olup, analizlerde bu ortalama kira bedeli dikkate alınmıştır.	100	627.144	6.271	Emlak Ofisi 0 (549) 235 16 12
3	Taşınmazla aynı projede bulunan, 2+1, 110 m ² olduğu beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen villa katı 540.000 TL bedelle kiralık olarak ilana konmuştur. Değerleme konusu taşınmaz için ise farklı dönemlerde değişen kira talepleri olduğu, kira bedellerinin EURO cinsinden ifade edildiği görülmüştür. İlgili ilanlar incelendiğinde, taşınmaz için talep edilen kira bedellerinin aylık ortalama 9.278 EUR/ay seviyesinde olduğu hesaplanmış olup, analizlerde bu ortalama kira bedeli dikkate alınmıştır.	100	453.412	4.534	Emlak Ofisi 0 (549) 235 16 12
4	Taşınmazla aynı projede bulunan, 2+1, 110 m ² olduğu beyan edilen 100 m ² olduğu düşünülen villa katı 960.000 TL bedelle kiralık olarak ilana konmuştur. Değerleme konusu taşınmaz için ise farklı dönemlerde değişen kira talepleri olduğu, kira bedellerinin EURO cinsinden ifade edildiği görülmüştür. İlgili ilanlar incelendiğinde, taşınmaz için talep edilen kira bedellerinin aylık ortalama 12.833 EUR/ay seviyesinde olduğu hesaplanmış olup, analizlerde bu ortalama kira bedeli dikkate alınmıştır.	100	627.144	6.271	Emlak Ofisi 0 (549) 235 16 12
B1	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu sitedeki kira taleplerine bakıldığında yıllık ve aylık kiralamalar yapıldığı beyanı alınmıştır. Talebin en çok olduğu aylar Haziran-Temmuz-Ağustos ayları olduğu, kışın ayrıca kiralama yapılmadığı yıllık kiralamada kullanıldığı söylenmiştir. Yıllık kiralamalarda fiyatın 100.000-150.000 Euro olduğu söylenmiştir. Ay bazında ortalama aylık 7.000-8.000 Euro kiralama fiyatları olduğu ancak talebin en çok olduğu Haziran ayında 20.000 Euro, Temmuz ayında 25.000-30.000 Euro, Ağustos ayında 35.000 Euro fiyat aralıklarından pazarlandığı bilgisi alınmıştır.				Emlak Ofisi 0 (549) 235 16 12
B2	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu sitedeki kira taleplerine bakıldığında yıllık ve aylık kiralamalar yapıldığı beyanı alınmıştır. Yıllık kiralamalarda 100.000-125.000 Euro bandında beyanı alınmıştır. Temmuz-Ağustos aylarında talebin en çok olduğu aylar olduğu söylenmiş 40.000-50.000 Euro aralığında gerçekçi kiralamaların yapıldığı beyanı alınmıştır. Eşyalı ve eşyasız kiralamalarda %40-50 farkın olduğu kışın kiralamaların yapılmadığı beyanı alınmıştır.				Emlak Ofisi 0 (532) 383 23 10

Emsal Haritası (Kiralık)



7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan konu taşınmaza benzer niteliklere sahip emsal nitelikteki satılık tatil villası özellikli konutların birim satış değerlerinin alan, konum, ulaşım imkânları, manzara, dekorasyon özellikleri, tipi, bina yaşı ve niteliği ile site özelliklerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların kapanmaz manzara özelliklerine sahip olması, kendine özel plajı olması, genç projede konumlu olmaları gibi avantajları dikkate alınmış ve yapılan Pazar araştırması sonucu bulunan emsal taşınmazlara tip, yaş, konum, büyüklük, manzara özellikleri gibi kriterler bazında düzeltme uygulanmıştır. Yapılan uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

Satılık Tatil Villası Pazarı Düzeltme Tablosu

No	Birim Değeri, TL/m ²	Konum	Alan	Manzara	Pazarlık Payı	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ²
1	565.000	0%	0%	-15%	-15%	395.500
2	490.000	0%	0%	0%	-15%	416.500
3	490.000	0%	0%	0%	-15%	416.500
4	366.667	5%	10%	15%	-15%	421.667
5	386.207	10%	-5%	20%	-15%	424.828
Ortalama Birim Değer, TL/m²						414.999
Yuvarlatılmış Ortalama Birim Değer, TL/m²						415.000

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve düzeltme hesapları sonucunda "Tatil Villası" nitelikli konutlar için güncel Pazar değeri **~415.000.-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kiralık Tatil Villası Pazarı Düzeltme Tablosu

No	Birim Değeri, TL/m ² /Ay	Konum	Alan	Manzara	Pazarlık Payı	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ² /Ay
1	8.000	-10%	0%	-45%	-25%	1.600
2	6.271	-5%	-10%	-35%	-25%	1.622
3	4.534	-15%	-10%	-15%	-25%	1.642
4	6.271	-10%	-10%	-30%	-25%	1.622
Ortalama Birim Değer, TL/m²						1.621
Yuvarlatılmış Ortalama Birim Değer, TL/m²						1.600

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve düzeltme hesapları sonucunda "Tatil Villası" nitelikli konutlar için eşyalı olarak güncel kira değeri **~1.600.-TL/m²/Ay** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskičeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 3 adet bağımsız bölüm; 928 ada 5 parsel numaralı "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 4 adet bağımsız bölüm ve 929 ada 3 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 2 adet bağımsız bölüm için kat, tertip, alan ve konum kriterleri ile şerefiye tablosu kurulmuş olup takdir edilen satış ve kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Şerefiye Tablosu (Satış Değeri)

No	Ada	Parsel	Blok	BB No	Niteliği	Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ² (Teras Dahil)	Yuvarlatılmış Nihai Değer, TL
1	928	2	1	1	Depolu Tatil Villası	209	404.740	84.600.000
2	928	2	1	2	Depolu Tatil Villası	209	404.740	84.600.000
3	928	2	11	1	Depolu Tatil Villası	202	416.133	84.100.000
4	928	5	B	2	Depolu Tatil Villası	184	426.926	78.600.000
5	928	5	F	1	Depolu Tatil Villası	184	431.723	79.400.000
6	928	5	G	1	Depolu Tatil Villası	184	422.129	77.700.000
7	928	5	G	2	Depolu Tatil Villası	184	422.129	77.700.000
8	929	3	C	1	Depolu Tatil Villası	239	396.945	94.900.000
9	929	3	J	2	Depolu Tatil Villası	209	409.537	85.600.000
TOPLAM								747.200.000

Yapılan şerefiyelendirme sonucunda "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin toplam değeri **747.200.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Şerefiye Tablosu (Kira Değeri)

No	Ada	Parsel	Blok	BB No	Niteliği	Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ² /Ay (Teras Dahil)	Yuvarlatılmış Nihai Kira Değeri, TL/Yıl
1	928	2	1	1	Depolu Tatil Villası	209	1.560	3.900.000
2	928	2	1	2	Depolu Tatil Villası	209	1.560	3.900.000
3	928	2	11	1	Depolu Tatil Villası	202	1.604	3.900.000
5	928	5	B	2	Depolu Tatil Villası	184	1.646	3.660.000
7	928	5	F	1	Depolu Tatil Villası	184	1.664	3.660.000
9	928	5	G	1	Depolu Tatil Villası	184	1.627	3.600.000
10	928	5	G	2	Depolu Tatil Villası	184	1.627	3.600.000
11	929	3	C	1	Depolu Tatil Villası	239	1.530	4.380.000
12	929	3	J	2	Depolu Tatil Villası	209	1.579	3.960.000
TOPLAM								34.560.000

Yapılan şerefiyelendirme sonucunda "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin toplam 12 aylık (yıllık) kira değeri **34.560.000.-TL/Yıl** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

Taşınmazların Sigortaya Esas değerleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri kullanılmıştır.

Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ", 2025 yılı itibarıyla yeniden düzenlenmiştir. Tebliğin önceki halinde, değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine özgü tek bir yapı sınıfı ve grubu bulunmaktayken, 2025 yılı itibarıyla bu nitelikteki taşınmazlar için kullanılacak birim maliyetler üç ayrı kategoriye ayrılmıştır. Eski tebliğde 4. Sınıf B Grubu yapılar kapsamında değerlendirilen söz konusu taşınmazlar, güncellenen tebliğde 3. Sınıf C Grubu yapılar kapsamına alınmıştır.

Sıra	Ada	Parsel	Blok	BB No	Niteliği	Toplam, m ²	Sigortaya Esasa Birim Değer, TL/m ²	Sigorta Değeri, TL
1	928	2	1	1	Depolu Tatil Villası	209	19.150	4.002.350
2	928	2	1	2	Depolu Tatil Villası	209	19.150	4.002.350
3	928	2	11	1	Depolu Tatil Villası	202	19.150	4.327.900
4	928	5	B	2	Depolu Tatil Villası	184	19.150	3.523.600
5	928	5	F	1	Depolu Tatil Villası	184	19.150	3.523.600
6	928	5	G	1	Depolu Tatil Villası	184	19.150	3.523.600
7	928	5	G	2	Depolu Tatil Villası	184	19.150	3.523.600
8	929	3	C	1	Depolu Tatil Villası	239	19.150	4.002.350
9	929	3	J	2	Depolu Tatil Villası	209	19.150	4.002.350
TOPLAM								34.431.700

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 İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.



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 bulunmamaktadır.

7.4 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.

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu 929 ada 3 parsel, 928 ada 2 ve 5 parsel üzerinde bulunan taşınmazların Gayrimenkul Portföryüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 3 adet bağımsız bölümü; 928 ada 5 parsel numaralı "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 4 adet bağımsız bölümü ve 929 ada 3 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 2 adet bağımsız bölümü için bağımsız bölüm bazında yapılan değer takdir aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ					KİRA DEĞERİ, (TL/Yıl)	PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. HARIÇ)	PAZAR DEĞERİ, TL (%20 K.D.V. DAHİL)	SİGORTA DEĞERİ, TL
No	Ada No	Parsel No	Blok	B.B. No				
1	928	2	1	1	3.900.000	84.600.000	101.520.000	4.002.350
2	928	2	1	2	3.900.000	84.600.000	101.520.000	4.002.350
3	928	2	11	1	3.900.000	84.100.000	100.920.000	4.327.900
4	928	5	B	2	3.660.000	78.600.000	94.320.000	3.523.600
5	928	5	F	1	3.660.000	79.400.000	95.280.000	3.523.600
6	928	5	G	1	3.600.000	77.700.000	93.240.000	3.523.600
7	928	5	G	2	3.600.000	77.700.000	93.240.000	3.523.600
8	929	3	C	1	4.380.000	94.900.000	113.880.000	4.002.350
9	929	3	J	2	3.960.000	85.600.000	102.720.000	4.002.350
TOPLAM					34.560.000	747.200.000	896.640.000	34.431.700

*KDV dahil değer hesaplanırken K.D.V 20% olarak alınmıştır.

Sonuç olarak "Tatil Villası" nitelikli 9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **747.200.000.-TL**, toplam yıllık kira değeri **34.560.000.-TL/Yıl** olarak hesaplanmıştır.



8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Farklı bir değerlendirme yöntemi kullanılmadığından uyumlaştırma yapılmamıştır.

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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin 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 Gayrimenkullerin 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 incelendiğinde yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörüldüğünden; 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsellerde yer alan 9 adet bağımsız bölümün "**Binalar**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın yasal gereklilikleri yerine getirilmiş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince gayrimenkulün halihazırda yapı kullanma izin belgesi 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller "Bodrum Le Chic Projesi"nin dahilinde bulunmaktadır. Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu projelerin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu, bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

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 incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZLAR	TOPLAM KİRA DEĞERİ, TL/Yıl	TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. HARİÇ)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL (%20 K.D.V. DAHİL)
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsellerde yer alan toplam 9 adet bağımsız bölüm	34.560.000	747.200.000	896.640.000

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

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parsel 1.Blok 1 Ve 2, 11.Blok 1, 928 Ada 5 Parsel B Blok 2, F Blok 1, G Blok 1 Ve 2, 929 Ada 3 Parsel C Blok 1, J Blok 2 Numaralı Olmak Üzere Toplam 9 adet bağımsız bölüm için toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **747.200.000.-TL (Yediyüzkırkyedimilyonikiyüzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Yağmur MAKASCI
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 929591
KONUT DEĞERLEME UZMANI

RAPORU HAZIRLAYAN

Hakan KESKİN
Makine Mühendisi
SPK LİSANS NO: 906197
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Didem ELDEM
Y.Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

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

SERTİFİKASYONLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005 No : 400341

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkye ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Memişoğlu
Mehmet MEMİŞOĞLU
BİRLİK BAŞKANI

SPL
Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

Tarih : 14.09.2007 No : 40294

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128/7) uyarınca

Didem ELDEM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

L. Mansuroğlu
Levent MANSUROĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

E. Ertugay Yıldı
Euba ERTUGAY YILDI
GENEL MÜDÜR



SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sınav ve Sicil Müdürlüğü
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
11 Mart 2021
Düzenleme Tarihi: 16.05.2019 Belge No: 906197

ÖRNEKTİR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VI-126.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

HAKAN KESKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIR
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Düzenleme Tarihi: 29.02.2024

Belge No: 929591

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YAĞMUR MAKASCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
Lisanslama Sınav ve Sicil Müdürü

Serkan KARABACAK
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

TDUB
Ticari Değerleme Uzmanları Derneği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019 Belge No: 2019-01.2310

Sayın Aysel AKTAN
(T.C. Kimlik No: 32944449188 - Lisans No: 400241)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.10.2019 Belge No: 2019-01.1770

Sayın Didem ELDEM
(T.C. Kimlik No: 30350040128 - Lisans No: 402394)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.05.2023 Belge No: 2023-02.11702

Sayın Hakan KESKİN
(T.C. Kimlik No: 12969963766 - Lisans No: 906197)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.03.2024 Belge No: 2024-03.13138

Sayın Yağmur MAKASCI
(T.C. Kimlik No: 15191379286- Lisans No: 929591)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Konut Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

