



## **DEĞERLEME RAPORU**

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**2 Adet “Otel” Nitelikli Bağımsız Bölüm**

**Bodrum / MUĞLA**

**28 Aralık 2021**

**Rapor No: 2021/DGYO/03**

**Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Çerçevesinde E-İmza ile imzalanmıştır.**

**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

- **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Sözleşme Tarihi ve No:** 22.09.2021 / -
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam mülkiyet
- **Raporun Konusu:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak'ta konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 13-14-15-16-17-18 blokta yer alan 1 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parselde kayıtlı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B blokta yer alan 1 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.

**Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Bilgiler:**

- **Adres:** 928 Ada 2 Parsel - Yakamoz Sokak, No: 4/15-18-19-20-21-22,  
929 Ada 3 Parsel - 1708 Sokak, No: 3/A-B-C,  
Gümbet Mahallesi - Bodrum / MUĞLA
- **Sahibi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı:** Değerleme tarihi itibarıyla, 928 ada 2 parselde kayıtlı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 13-14-15-16-17-18 blokta yer alan 1 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parselde kayıtlı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B blokta yer alan 1 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölümün tamamlandığı, "Kaya Palazzo Resort&Residences Le Chic Bodrum" adı altında kiracısı tarafından niteliklerine uygun şekilde otel olarak ticari amaçlı kullanıldıkları görülmüştür.
- **Tapudaki İncelemesi:** Gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmaktadır.  
(bk. 6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi)
- **İmar Durumu:** 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Turizm Yerleşme Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.

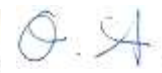
**Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:**

<b>"Otel" Nitelikli 2 Adet Bağımsız Bölüm</b>			
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemi</b>	<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	166.800.000 TL	\$ 14.644.425	€ 12.939.963
Gelir İndirgeme Yöntemi:	171.300.000 TL	\$ 15.039.508	€ 13.289.062
<b>Gayrimenkullerin Toplam Değeri:</b>	<b>171.300.000 TL</b>	<b>\$ 15.039.510</b>	<b>€ 13.289.060</b>

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=11,3900 TL; 1,-Euro=12,8903 TL; (27.12.2021 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler:**

- **Sorumlu Değerleme Uzmanı:** Oya AKKOR – Lisans No: 400292
- **Değerleme Uzmanı:** Emre ATLI – Lisans No: 407989



<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA NO</b>
<b>DEĞERLEME RAPORU</b> .....	1
1 RAPOR BİLGİLERİ .....	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER: .....	5
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri: .....	5
2.2 Müşteri Bilgileri: .....	5
3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI .....	6
4 DEĞER TANIMI .....	6
5 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER .....	7
5.1 Gayrimenkullerin Tanımı: .....	7
5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu: .....	7
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	11
6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları: .....	11
6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: .....	13
6.3 İmar Durumu ve Resmî Kurum İncelemeleri: .....	15
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş: .....	24
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler: .....	25
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ .....	26
7.1 Demografik veriler .....	26
7.2 Ekonomik Veriler .....	27
7.2.1 Küresel Ekonomik Durum .....	27
7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum .....	32
7.2.3 Türkiye’de Büyüme Oranları .....	34
7.3 Gayrimenkul Sektörü .....	37
7.4 Bölge Verileri .....	41
7.4.1 Muğla İli .....	41
7.4.2 Bodrum İlçesi .....	42
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	44
8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri: .....	44
8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar: .....	46
8.3 Piyasa Araştırması: .....	56
8.3.1 Arsa Piyasa Araştırması: .....	56
8.3.2 Otel Piyasa Araştırması: .....	57
8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler: .....	58
9 DEĞERLEME .....	58
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi: .....	58
9.2 Değerleme Yaklaşımları: .....	59
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI: .....	60
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme .....	60
10.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Hesaplanması .....	60
10.2 Maliyet Yaklaşımı ile Değerleme .....	61
10.2.1 Maliyet Yaklaşımı ile Otellerin Değerinin Hesaplanması .....	61
10.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme .....	62
10.3.1 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Otellerin Değerinin Hesaplanması .....	62
10.4 Kira Ekspertiz Değeri .....	67
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	68
11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması .....	68
11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekeç .....	68
11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	68
12 SONUÇ .....	69
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	70



**1 RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Rapor Tarihi:</b>	28.12.2021
<b>Rapor No:</b>	2021/DGYO/03
<b>Raporun Türü ve Amacı:</b>	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak'ta konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 13-14-15-16-17-18 blokta yer alan 1 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parselde kayıtlı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B blokta yer alan 1 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Emre ATLI Değerleme Uzmanı Jeoloji Mühendisi
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı İktisat
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi:</b>	23.12.2021
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanmış 30.12.2020 tarihli 2020/DGYO/03 sayılı rapor bulunmaktadır.  ("13. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler" başlığı altında detaylı bilgiye yer verilmiştir.)
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:</b>	Rapor, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



**2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:****2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:**

- **Şirket Ünvanı:** Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Emniyet Evler Mah., Eski Büyükdere Caddesi, Sapphire Apartmanı, No: 1/1/1B01, Kağıthane/İSTANBUL
- **Telefon No:** 0212 214 60 00
- **Fax No:** 0212 356 26 46

**2.2 Müşteri Bilgileri:**

- **Şirket Ünvanı:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Büyükdere Caddesi, No:141 K:22, 34394, Esentepe - Şişli / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gumbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak'ta konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 13-14-15-16-17-18 blokta yer alan 1 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parselde kayıtlı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B blokta yer alan 1 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve görüşümüz doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz ve edinilen tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında sınırlı olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilginiz, çıkarımınız veya ilişkiniz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımınız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimini veya müşterinin amacına ve istemine yönelik bir değer tespitinin yapılmasına, tespit değerine, şartlı bir sonuç elde edilmesine veya müteakip olayların oluşumuna bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün bulunduğu bölge ve gayrimenkulün türü kon0/+usunda daha önceden deneyimi vardır.
- Rapora konu gayrimenkul yerinde Değerleme Uzmanı tarafından bizzat incelenip denetlenmiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### 4 DEĞER TANIMI

Pazar değeri tanımı: Pazar değeri, bir gayrimenkulün haklarının, uygun rekabet ortamında ve uygun bir süre zarfında piyasada sergilenmesini müteakip, en olası fiyata, belirli bir tarihte, nakit veya nakit yerini tutacak araçlar karşılığında; bilgi sahibi olan ve tedbirli davranan alıcı ve satıcının özgür iradesiyle, iki tarafta da kişisel kazanç amacı güdülerek ve hiç bir zorlamaya maruz kalınmadan el değiştirdiği değerdir.

Yukarıdaki tanıma göre belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında satışın gerçekleşmesi ve mülkiyetin el değiştirmesi için aşağıdaki koşullar sağlanmış olmalıdır:

- Alıcı ve Satıcı kar/kazanç sağlamak amacıyla harekete geçmiştir.
- Alıcı ve Satıcı yeterince bilgiye vakıf olup, her iki taraf da tedbirli davranmıştır.
- Mülk serbest piyasada uygun bir süre boyunca sergilenmiştir.
- Ödeme nakit olarak, uluslararası geçerliliği olan bir para birimiyle yapılmıştır.



## 5 DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak üzerinde konumlu, 15.147,67 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 13-14-15-16-17-18 blokta yer alan 1 adet “Otel” nitelikli ve 8.578,92 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 929 ada 3 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B blokta yer alan 1 adet “Otel” nitelikli olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla, rapora konu toplam 2 adet “Otel” nitelikli bağımsız bölümün tamamlandığı ve “Kaya Palazzo Resort&Residences Le Chic Bodrum” adı altında kiracısı tarafından niteliklerine uygun şekilde otel olarak ticari amaçlı kullanıldıkları görülmüştür.

### 5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi sınırları içerisinde, Bodrum yarımadasının güney kıyısında, Bodrum ilçe merkezinin batısında, Adnan Menderes Caddesi'nin güneyinde, Yakamoz Sokak'ın batısında ve 1708 Sokak'ın doğusunda konumludur.

Değerleme konusu gayrimenkuller “Le Chic Bodrum” olarak adlandırılan nitelikli tatil villası sitesi içerisinde yer almaktadırlar. Söz konusu site, üzerinde 7 adet tatil villası bloğu bulunan 928 ada 5 no.lu parsel, üzerinde yapı bulunmayan 929 ada 2 no.lu parsel, üzerinde 2 adet otel bloğu ile 10 adet tatil villası bloğu bulunan 929 ada 3 no.lu parsel ve üzerinde 6 adet otel bloğu ile 15 adet tatil villası bloğu bulunan 928 ada 2 no.lu parselden oluşmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler sitenin orta kısmında bulunan 928 ada 2 no.lu parsel ve sitenin batısında bulunan 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumludur. Site içerisinde inşaat işlerinin tamamlandığı ve oturma başlatıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin posta adresi; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak No: 4/15-18-19-20-21-22 ve 1708 Sokak No: 3/A-B-C şeklindedir.

Gayrimenkullere ulaşım için; Bodrum İlçesi'nin ana ulaşım akslarından D-330 Bodrum-Turgutreis Yolu (Kıbrıs Şehitleri Caddesi) üzerinde Turgutreis istikametinde batı yönde ilerlenir. Gümbet Mahallesi bölgesine gelindiğinde semtte yer alan, Atatürk büstünün bulunduğu büyük kavşaktan sola (güney yönü) dönülerek Turgut Reis Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde karayoluna paralel olarak güneybatı yönde yaklaşık 420 m ilerlenince ulaşılan kavşaktan sola (güneybatı yönü) dönülerek İsmet İnönü Caddesi'ne bağlanılır. İsmet İnönü Caddesi üzerinde güney ve güneybatı yönde yaklaşık 900 m ilerlendikten sonra Adnan Menderes Caddesi başlangıcına ulaşılır. Adnan Menderes Caddesi üzerinde yaklaşık 1,40 km batı ve güneybatı yönlerinde ilerlendiğinde solda (güneybatı yönü) kalan Yakamoz Sokak girişine ulaşılır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu Le Chic Bodrum Sitesi girişi Adnan Menderes Caddesi ile Yakamoz Sokak kesişiminde güney yönde konumludur. 929 ada 2 no.lu parsel, 929 ada 3 no.lu parsel, 928 ada 2 no.lu parsel ve 928 ada 5 no.lu parsel üzerine kurulu siteye giriş yapıldıktan sonra konu bağımsız bölümler sitenin orta kısmında bulunan 928 ada 2 no.lu parsel ve sitenin batı kısmında bulunan 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu olup buldukları parsel üzerinde ise kuzeybatı cephesinde yer almaktadırlar.



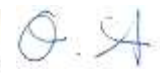
Konu gayrimenkullere ulaşım özel araçlarla, Adnan Menderes Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla ve özel tekneler aracılığı ile deniz yoluyla kolaylıkla sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin güneydoğu yönünde plaj kumsalı ve Gümbet Koyu (Ege Denizi), güneybatısında 1708 Sokak ve kuzeydoğusunda Yakamoz Sokak bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu Le Chic Bodrum Sitesi'nin yakın çevresinde; İskender Evleri Sitesi, Tuana Evleri Sitesi, Infinity Bodrum Sitesi, Akvaryum Evleri Sitesi, Frame Suit Sitesi, Metrequebe Oasis Residence Sitesi, Aura Residences Sitesi, Caresse Residences Büyükhanlı Sitesi, Platin Evleri Sitesi, Akvaryum Otel, Goddess of Bodrum Otel, Caresse Resort&Spa Bodrum Otel, Asteria Bodrum Otel, Royal Asarlık Beach Otel ve Doria Bodrum Otel bulunmaktadır. Çevrede genellikle 2-3 katlı bloklardan oluşan siteler ile müstakil tarzda villalar ve turistik tesisler yer almaktadır. Bölge genellikle orta-üst ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

**Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:**

Gümbet PTT Merkezi	:	1,45 km
Gümbet Plajı	:	1,67 km
D-330 Bodrum-Turgutreis Karayolu (kuş uçuşu)	:	2,00 km
Bodrum Marina (kuş uçuşu)	:	2,68 km
Bodrum ilçe merkezi (kuş uçuşu)	:	3,30 km





Aşağıda gayrimenkullerin konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:



0.4.





10

Dereboyu Caddesi, No: 12,  
Kat: 3, Daire: 5  
Ortabayır-Kağıthane / İstanbul



PRİM E GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Zincirlikuyu V.D.: 733 036 5566

0.4



**6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden 928 ada 2 no.lu parselde konumlu gayrimenkul için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

<b>İLİ</b>	Muğla
<b>İLÇESİ</b>	Bodrum
<b>MAHALLESİ/KÖYÜ</b>	Eskiçeşme
<b>MEVKİİ</b>	Kösebükü
<b>PAFTA NO</b>	-
<b>ADA NO</b>	928
<b>PARSEL NO</b>	2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
<b>ARSA ALANI</b>	15.147,67 m <sup>2</sup>

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
13-14-15-16-17-18	Bodrum+Zemin+1.Kat	1	1066/2500	Otel	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7652	21254



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden 929 ada 3 no.lu parselde konumlu gayrimenkul için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	Muğla
İLÇESİ	Bodrum
MAHALLESİ/KÖYÜ	Eskiçeşme
MEVKİİ	Asarlık
PAFTA NO	-
ADA NO	929
PARSEL NO	3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
ARSA ALANI	8.578,92 m <sup>2</sup>

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
A-B	Bodrum+Zemin	1	160/1100	Otel	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7687	22476



**6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:**

Prime Gayrimenkul Değerleme olarak, 25.11.2021 tarihinde saat 14:10-15:16 aralığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınan, sırasıyla v7MYMWwm2TW ve TDMwsHJhf-OO kare barkodları bulunan TAKBİS belgelerine göre, rapora konu 2 adet bağımsız bölüm üzerinde aşağıda belirtilen notların mevcut olduğu tespit edilmiştir. (Bağımsız bölümleri gösteren tapu kayıt listesi ekler bölümünde yer almaktadır.)

**928 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu “13-14-15-16-17-18” blokta yer alan 1 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;**

**Beyanlar Bölümü:**

- İş bu gayrimenkul toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesislerinden olup ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. (28.02.1989 tarih ve 773 yevmiye no.lu)
- Bakanlar kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. (04.09.1995 tarih ve 5450 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi.) (04.02.2011 tarih ve 2059 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 18.11.2013 tarih 158239 sayılı yazısına istinaden malik şirketin unvan değişikliği yazısı taşınmaz dosyasındadır.) (26.11.2013 tarih ve 20801 yevmiye no.lu)
- 2565 sayılı kanununun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 3194 Sayılı yasanın 16. maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir. ) (24.05.2019 tarih ve 11795 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı: 28.08.2020 tarihli (01.09.2020 tarih ve 21254 yevmiye no.lu)
- 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 ve 1296 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih ve 10873 yevmiye no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih ve 38608 yevmiye no.lu)



929 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu A-B blokta yer alan 1 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

**Beyanlar Bölümü:**

- Bakanlar kurulu kararınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. (04.09.1995 tarih ve 5450 yevmiye no.lu)
- Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. (21.07.1998 tarih ve 4048 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi.) Tarih: 03.02.2011, Sayı: 258-957 (04.02.2011 tarih ve 2059 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 18.11.2013 tarih 158239 sayılı yazısına istinaden malik şirketin unvan değişikliği yazısı taşınmaz dosyasındadır.) (26.11.2013 tarih ve 20801 yevmiye no.lu)
- 2565 sayılı kanununun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı: 27.08.2020 tarihli (10.09.2020 tarih ve 22476 yevmiye no.lu)
- 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 ve 1296 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih ve 10873 yevmiye no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih ve 38599 yevmiye no.lu)

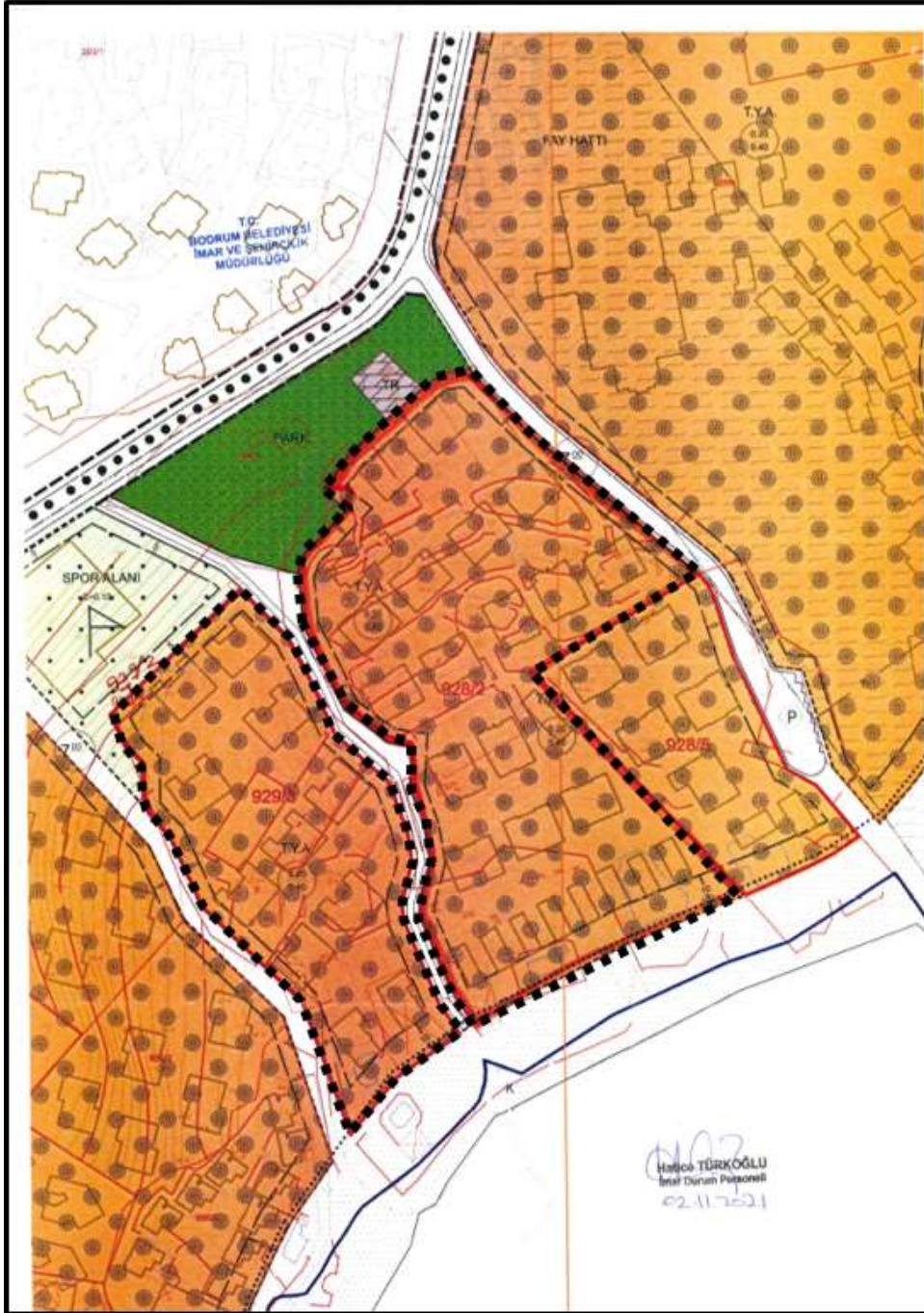


### 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 03.11.2021 tarihinde alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre; gayrimenkullerin konumlu olduğu 928 ada 2 no.lu parsel ve 929 ada 3 no.lu parsel 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylı bulunan, 1/1.000 ölçekli "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında "II. Derece Etkileme Geçiş Alanı" içerisinde, TAKS:0,20, KAKS:0,40 yoğunluklu (T.Y.A) lejantlı "Turizm Yerleşme Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Aşağıda değerlendirme konusu parselleri gösteren imar paftaları yer almaktadır.

Resim 1. İmar Paftası



Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 928 ada 2 no.lu parsel için imar arşiv incelemesi yapılmıştır:

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **13-14-15-16-17-18** no.lu bloklar tapu kütüğünde tek blok ve tek bağımsız bölüm olarak tescil edilmiş olup komple otel olarak planlanmıştır.

**13. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkule ait 28.07.2017 tarih 2017/414-13 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-13 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-13 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-13 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-13 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/353-13 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 2020/402-13 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 3.133,90 m<sup>2</sup> inşaat alanlı "3 Yıldız Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (1.704,30 m<sup>2</sup>'si ortak garaj alanı, 466,50 m<sup>2</sup>'si ortak sığınak alanıdır.) Söz konusu belgelere göre 13. Blok, 4/B yapı grubunda, 4 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 6 katlıdır.

**14. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkule ait 28.07.2017 tarih 2017/414-14 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-14 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-14 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-14 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-14 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/353-14 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 2020/402-14 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 4.309,60 m<sup>2</sup> inşaat alanlı "3 Yıldız Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (1.875,50 m<sup>2</sup>'si ortak garaj alanı, 950,10 m<sup>2</sup>'si ortak depo alanıdır.) Söz konusu belgelere göre 14. Blok, 4/B yapı grubunda, 4 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 6 katlıdır.

**15. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkule ait 28.07.2017 tarih 2017/414-15 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-15 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-15 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-15 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-15 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/353-15 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 2020/402-15 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 484,40 m<sup>2</sup> inşaat alanlı "3 Yıldız Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 15. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır.

**16. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkule ait 28.07.2017 tarih 2017/414-16 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-16 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-16 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-16 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-16 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-1 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 2020/402-16 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin





belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 2.385,50 m<sup>2</sup> inşaat alanlı “3 Yıldız Otel” nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (1.926,20 m<sup>2</sup>’si ortak garaj alanı, 229,60 m<sup>2</sup>’si ortak alandır.) Söz konusu belgelere göre 16. Blok, 4/B yapı grubunda, 3 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 4 katlıdır.

**17. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkule ait 28.07.2017 tarih 2017/414-17 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-17 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-17 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-17 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-17 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-2 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-2 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 2020/402-17 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 415,30 m<sup>2</sup> inşaat alanlı “3 Yıldız Otel” nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (208,00 m<sup>2</sup>’si ortak alandır.) Söz konusu belgelere göre 17. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır.

**18. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkule ait 28.07.2017 tarih 2017/414-18 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-18 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-18 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-17 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-18 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-3 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-3 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 2020/402-18 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 413,90 m<sup>2</sup> inşaat alanlı “3 Yıldız Otel” nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre 18. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır.

Ayrıca 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan diğer bağımsız bölümler dışındaki ek yapılara ilişkin; havuza ait 27.03.2019 tarih 2019/189-26 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-28 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-7 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, istinat duvarına ait 28.07.2017 tarih 2017/414-27 belge no.lu istinat duvarı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-27 belge no.lu tadilat ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-8 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-26 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-8 belge no.lu tadilat ruhsatı, köprüler ve yollara ait 28.07.2017 tarih 2017/414-26 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-28 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-27 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-7 belge no.lu tadilat ruhsatı, havuz-trafo-köprü-otopark için düzenlenmiş 31.12.2020 tarih 2020/402-22 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi ve istinat duvarı için düzenlenmiş 31.12.2020 tarih 2020/402-23 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

13-14-15-16-17 ve 18. blokların tamamı “Otel” nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir. Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde ve tapu niteliğinde söz konusu bağımsız bölüm için “Otel” niteliği belirtilmiş olup mevcut durumu ile uyumludur.



Aşağıda Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden 928 ada 2 no.lu parsel içinde kalan değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu 13-14-15-16-17-18 bloklar için temin edilen son tadilat yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait özet bilgiler yer almaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	SON TADİLAT RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
928	2	13	10.08.2020	2020/353-13	31.12.2020	2020/402-13	3.133,90 m <sup>2</sup>	4/B	1	4 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	14	10.08.2020	2020/353-14		2020/402-14	4.309,60 m <sup>2</sup>	4/B		4 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	15	10.08.2020	2020/353-15		2020/402-15	484,40 m <sup>2</sup>	4/B		Zemin + 1.Kat
928	2	16	20.08.2020	2020/363-1		2020/402-16	2.385,50 m <sup>2</sup>	4/B		3 Bodrum + Zemin
928	2	17	20.08.2020	2020/363-2		2020/402-17	415,30 m <sup>2</sup>	4/B		1 Bodrum + Zemin
928	2	18	20.08.2020	2020/363-3		2020/402-18	413,90 m <sup>2</sup>	4/B		Zemin + 1.Kat



Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 929 ada 3 no.lu parsel için imar arşiv incelemesi yapılmıştır:

**A-B** no.lu bloklar tapu kütüğünde tek blok ve tek bağımsız bölüm olarak tescil edilmiş olup komple otel olarak planlanmıştır.

**A bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkule ait 28.07.2017 tarih 2017/415-1 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-1 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-1 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 2020/400-1 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.351,50 m<sup>2</sup> inşaat alanlı "Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (887,20 m<sup>2</sup>'si ortak garaj alanıdır) Söz konusu belgelere göre A Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır.

**B bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkule ait 28.07.2017 tarih 2017/415-2 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-2 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-2 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-2 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-2 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 2020/400-2 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 469,00 m<sup>2</sup> inşaat alanlı "Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre B Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Projesinde ve mahallinde B Blok 2. bodrum kat seviyesinde konumlu otopark alanı, tek hacimli olması sebebi ile kat irtifakına esas projesinde 887,20 m<sup>2</sup> alanlı olarak A Blok altından B Blok altına devam eden şekilde gösterilmiş ve 887,20 m<sup>2</sup> alanlı olarak A blok ruhsatında işaretlenmiştir.

Ayrıca 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan ek yapılara ilişkin; istinat duvarına ait 28.07.2017 tarih 2017/415-15 belge no.lu istinat duvarı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-15 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-15 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-14 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-13 belge no.lu tadilat ruhsatı, köprüler ve yollara ait 28.07.2017 tarih 2017/415-14 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-14 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-15 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-14 belge no.lu tadilat ruhsatı, köprü-kapalı yollar için düzenlenmiş 31.12.2020 tarih 2020/400-13 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi ve istinat duvarı için düzenlenmiş 31.12.2020 tarih 2020/400-14 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

A-B blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir. Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde ve tapu niteliğinde söz konusu bağımsız bölüm için "Otel" niteliği belirtilmiş olup mevcut durumu ile uyumludur.



Aşağıda Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden 929 ada 3 no.lu parsel içinde kalan değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu A-B bloklar için temin edilen son tadilat yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait özet bilgiler yer almaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	SON TADİLAT RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
929	3	A	10.08.2020	2020/352-1	31.12.2020	2020/400-1	1.351,50 m <sup>2</sup>	4/B	1	2 Bodrum + Zemin
929	3	B		2020/352-2		2020/400-2	469,00 m <sup>2</sup>	4/B		1 Bodrum + Zemin + 1.Kat



Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde 928 ada 2 no.lu ve 929 ada 3 no.lu parseller için imar arşiv incelemesi yapılmıştır. Yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkullerle ilişkili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmış ve incelenmiştir;

➤ 928 ada 2-5 parseller ve 929 ada 3 parsel ile ilişkilendirilmiş olarak bu parsellerin sahil yönünde kalan peyzaj düzenlemesi, havuz ve iskeleler için düzenlenmiş yapı tatil zaptı, yapı tespit tutanağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42. maddelerine istinaden düzenlenmiş Encümen Kararları bulunduğu görülmüştür.

➤ 27.03.2019 tarihinde tadilat ruhsatları alınmış olan gayrimenkullere ilişkin 10.09.2019 tarihli T.C. Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazısı bulunmakta olup ilgili belgede detayları verildiği üzere parselde mimari proje hilafı çeşitli imalatlar yapıldığının tespit edildiği ve 6360 sayılı yasa kapsamında Bodrum Belediyesi'nce gerekli incelemelerin yapılarak mevzuata uygun işlemlerin yapılması gerektiği belirtilmektedir.

➤ Bodrum Belediyesi'nce 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan bloklar için 17.09.2019 tarihli ve 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan bloklar için 19.09.2019 tarihli "Yapı Tatil Zaptı" belgeleri düzenlendiği görülmüş olup belgelerde, "... yapının bulunduğu alan üzerine yapı tatil zaptı ekinde bulunan halihazır durum krokisinde gösterilen şekil ve ölçülerde yapı ruhsatı eki onaylı projeye aykırı olarak uygulamalar yapılmakta olduğu tespit edilerek inşaat halinde mühürlenmiştir..." denilmektedir.

➤ 17.09.2019 ve 19.09.2019 tarihli "Yapı Tatil Zaptı" belgelerinden sonra söz konusu aykırılıklara ilişkin 22.10.2019 tarih ve 2019/3744-3745-3746-3747-3748-3750-3751-3752-3754-3756-3757-3758-3760-3761-3762-3763-3764-3765-3766-3767-3770-3771-3773 sayılı Encümen Kararlarında, yapılarda ruhsat eki onaylı mimari projesine aykırı imalatlar yapılmış olduğundan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28 ve 42. maddesi uyarınca sorumluları (Yapı Sahibi-Deniz GYO A.Ş., Yapı Müteahhidi-Ataman Deniz İnşaat Ticaret A.Ş., şantiye şefi ve fenni mesul) hakkında para cezası verildiği görülmüştür.

➤ Bodrum Belediyesi'nce 928 ada 2 no.lu ve 929 ada 3 no.lu parseller için 21.11.2019 tarihli "Yapı Tespit Tutanağı" belgeleri düzenlendiği görülmüş olup belgelerde, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinin uygulanmasına istinaden yerinde yapılan kontrollerde yapı ruhsatı eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan ilave imalatlar 30 gün içerisinde yasal hale getirilmediği ekteki fotoğraflarda görüldüğü gibi tespit edilmiştir." denilmektedir.

➤ 21.11.2019 tarihli "Yapı Tespit Tutanağı" belgelerinden sonra 929 ada 3 no.lu parsellerde yer alan bloklardaki aykırılıklara ilişkin 10.12.2019 tarih ve 2019/4323-4324-4325-4326-4327-4328-4329-4330-4331-4332 sayılı Encümen Kararı bulunmakta olup belgede, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların maliki tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde belediyemizce yıktırılarak masrafının yapı sahibi Deniz GYO A.Ş.'den tahsil edilmesine oybirliğiyle karar verilmiştir." denilmektedir.



➤ 22.10.2019 tarihli Encümen Kararları hakkında Yapı Sahibi-Deniz GYO A.Ş., Yapı Müteahhidi-Ataman Deniz İnşaat Ticaret A.Ş., şantiye şefi ve fenni mesul tarafından ayrı ayrı Muğla 1. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı ve açılan davaların Deniz GYO A.Ş. hariç davacı feragati nedeniyle kapandığı görülmüştür. Konu ile ilgili olarak Deniz GYO A.Ş.'den edinilen bilgiye göre diğer taraflar davadan feragat etmiş olup kendilerinin açmış olduğu dava devam etmektedir. Davanın konusunun "Mükerrer Para Cezası" uygulanması olduğu öğrenilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu etkilemediği kanaati oluşmuştur.

➤ Gayrimenkuller için söz konusu encümen kararlarından sonra en son 10.08.2020 ve 20.08.2020 tarihli tadilat ruhsatlarının düzenlendiği görülmüş olduğundan dolayı söz konusu aykırılıkların giderildiği ve mevzuata uygun hale getirildiği kanaati oluşmuştur.

➤ 928 ada 2 no.lu parselde 01.09.2020 tarihinde ve 929 ada 3 no.lu parselde 10.09.2020 tarihinde kat irtifakı kurulduğu görülmüştür.

➤ 928 ada 2 no.lu parselde konumlu bloklar için 14.09.2020 tarihli ve 929 ada 3 no.lu parselde konumlu bloklar için 15.09.2020 tarihli Enerji Kimlik Belgelerinin alınmış olduğu görülmüştür.

➤ Deniz GYO A.Ş. tarafından 928 ada 2 no.lu ve 929 ada 3 no.lu parseller üzerinde yer alan bloklar için 13.10.2020 tarihinde Bodrum Belediyesi'ne "Yapı Kullanma İzin Belgesi" başvurusu yapıldığı tespit edilmiştir.

➤ T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından Deniz GYO A.Ş.'ye yazılmış olan 16.10.2020 tarih E-40934581-622.03-5936-9991/26487 sayılı resmi yazıda "...tapunun 928 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için 20.08.2020 tarihli ve 2020/363 sayılı tadilat ruhsatları, tapunun 929 ada 3 parsel üzerindeki yapılar için de 10.08.2020 tarihli ve 2020/352 sayılı tadilat ruhsatlarının düzenlendiği tespit edilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinin 4. fıkrası kapsamında mühürleme işlemi kalkmıştır. Ayrıca söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi başvurusu talebi olup inceleme aşamasındadır." denilmektedir.

➤ 928 ada 2 no.lu ve 929 ada 3 no.lu parseller üzerinde yer alan blokların yapı denetim işini üstlenmiş olan Egem Prizma Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından 03.11.2020 tarihinde Bodrum Belediyesi'ne inşaat işlerinin tamamlandığına dair "İş Bitirme Tutanağı" verilmiş olduğu görülmüştür.

➤ T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından 11.11.2020 tarih ve E-40934581-622.03-6273-10731/28884 sayı ile Bodrum Cumhuriyet Başsavcılığı'na yazılmış resmi yazıda; "...Tadilat başvurularının inceleme süreci tamamlanarak 928 ada 2 parsel için 20.08.2020 tarihli, 929 ada 3 parsel için 10.08.2020 tarihli tadilat ruhsatları düzenlenmiştir. Tadilat ruhsatları ve bu ruhsatlar doğrultusunda yerinde yapılan fiziki düzenlemeler ile 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselde tespit edilen aykırılıkların giderilmiş olduğu... anlaşılmıştır." denilmektedir.

➤ 928 ada 2 no.lu parsel ve 929 ada 3 no.lu parselde konumlu bloklar için 31.12.2020 tarihli yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmiş olduğu görülmüştür.



➤ 928 ada 2 no.lu parsel ve 929 ada 3 no.lu parselde konumlu bloklar için 16.11.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçildiği tespit edilmiştir.

➤ İlgili belediyesince yapı kullanma izin belgesinin verilmiş olması ve imar arşiv dosyasında bu tarihten sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz belgeye rastlanılmamış olmasından dolayı belirtilen aykırılıkların düzeltilerek mevzuata uygun hale getirildiği kanaati oluşmuştur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu sistemi üzerinden dijital olarak, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 13-14-15-16-17-18 blokta konumlu 1 adet bağımsız bölüme ait kat irtifakına esas 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı ve 20.08.2020 tarihli 2020/363 sayılı yapı ruhsatı eki mimari tadilat projesi ile 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan A-B blokta konumlu 1 adet bağımsız bölüme ait kat irtifakına esas 10.08.2020 tarih 2020/352 sayılı yapı ruhsatı eki mimari tadilat projesi incelenmiştir. İncelenen onaylı mimari projelerine ve mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 2 adet bağımsız bölümün nitelik, blok, kat ve kullanım alanı olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu, iç ve dış dizayn olarak projesi ile farklılıkların olduğu tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerde mimari projesinden farklı olarak aşağıdaki değişikliklerin yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

➤ Yapılan gözlemlerde binaların bodrum katlarında ki hacimlerinde fonksiyon değişiklikleri yapıldığı ve ek oda hacimleri oluşturulduğu görülmüştür.

➤ Mimari tadilat projesinde zemin kotunun altında yer alan güneş kırıcı aparat duvarların yerinde iskelet halinde olduğu görülmüştür.

➤ 928 ada 2 no.lu parselde yer alan bloklardan 14 ve 15. bloklar ile 17 ve 16. bloklar arasında kalan, mimari projesinde kapalı yol bağlantısı, depo, boşluk ve ışıklık olarak görülen kısımların, mevcut durumda 20,85 m deniz kotuna kadar açıkta olduğu ve avlu alanı ile yüzme havuzu olarak dizayn edildiği görülmüştür.

Genel olarak iç hacimlerde kullanım fonksiyonuna uygun olarak çeşitli değişiklikler yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu farklılıkların onaylı mimari projesine uygun hale getirilebilir nitelikte olmasından, ilgili belediyesinin yapmış olduğu kontrollerde yapı tatil zabıtlarına konu aykırılıkların giderilmiş olduğunun belirtilmiş olmasından ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olmasından dolayı gayrimenkullerin yasallığını etkilemediği kanaatine varılmıştır. Bloklarda kontur ve gabari olarak herhangi bir uyumsuzluk tespit edilmemiş olup toplam kat adedinde ya da katların kullanım alanlarında herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Kat mülkiyetine geçmiş olan gayrimenkuller yasal süreçlerini tamamlamış olup, herhangi bir yasal sorunları bulunmamaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, rapora konu toplam 2 adet bağımsız bölümün tamamlandığı ve tapu niteliklerine uygun şekilde kiracısı tarafından otel olarak kullanıldıkları görülmüştür.

Gayrimenkullerin yapı denetimi İsmet Paşa Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi, No:42, İç Kapı No:1, Milas/Muğla adresinde faaliyet gösteren Egem Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.



#### 6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınan TAKBİS belgelerine göre yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

“Bakanlar Kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır.” ile “2565 sayılı kanununun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır.” beyanlarının bölge geneli için tescil edildiği bilgisi edinilmiş olup yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satışı, devri ve kiralama yasaklamasına karşın T.C. vatandaşları arasında tasarrufa herhangi bir engel teşkil etmemesinden dolayı gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

“İş bu gayrimenkul toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesislerinden olup ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.” ile “Diğer (Konusu: Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir.)” beyanının bölgenin turizm imarlı olduğunu ve bu lejantın altında yer alan kullanımlara yönelik yapıların yer alabileceğini belirtmek amaçlı tescil edildiği bilgisi edinilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

“Diğer (Konusu: 3194 Sayılı yasanın 16. maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.)” ile “Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) beyanlarının parsel dışındaki sahil alanında yer alan iskele ve yapılar için alınan yapı kayıt belgelerine ilişkin olduğu bilgisi edinilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

“Yönetim Planı: 27.08.2020”, “Yönetim Planı: 28.08.2020”, “Yönetim Planı Değişikliği” ve “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanları ise ilgili mevzuatlar gereği tapu kütüğüne tescil edilmekte olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

“Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nün 18.11.2013 tarih 158239 sayılı yazısına istinaden malik şirketin unvan değişikliği yazısı taşınmaz dosyasındadır.)” beyanı eski mülk sahibi şirketin unvan değişikliği yapmış olduğunun belirtilmesi nedeniyle tescil edilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

Ayrıca, 928 ada 2 no.lu parsel ile 929 ada 3 no.lu parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Bodrum Belediyesi’nde yapılan imar dosyası incelemelerinde encümen kararlarına konu aykırılıkların giderildiğine ilişkin 11.11.2020 tarihli resmi yazı ile 31.12.2020 tarihli yapı kullanma izin belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.





Değerlemeye konu 2 adet bağımsız bölümün tapu niteliklerine uygun inşa edildiği, tamamlandığı ve kiracısı tarafından niteliklerine uygun şekilde “Otel” olarak ticari amaçla kullanıldıkları görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Bina” niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

### 6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

928 ada 2 no.lu parselde 01.09.2020 tarihinde ve 929 ada 3 no.lu parselde 10.09.2020 tarihinde kat irtifakı kurulduğu görülmüştür.

928 ada 2 no.lu parsel ile 929 ada 3 no.lu parsellerde yer alan gayrimenkuller için 31.12.2020 tarihinde yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

928 ada 2 no.lu parsel ve 929 ada 3 no.lu parsellerde yer alan gayrimenkullerin 16.11.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu 928 ada 2 no.lu parsel ve 929 ada 3 no.lu parsel, 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylı bulunan, 1/1.000 ölçekli “Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı” kapsamında olup son 3 yıllık dönemde söz konusu imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.



## 7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 7.1 Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %13,9 iken 2020 yılında %5,5 olmuştur.

**Tablo. 1 Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu, 2018-2020**

Nüfus, yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2018-2020			
Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Nüfus Yoğunluğu
2018	82.003.882	14,7	107
2019	83.154.997	13,9	108
2020	83.614.362	5,5	109

**Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2018-2020**

İl, ilçe, belediye ve köylere göre sayı ve nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıllık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

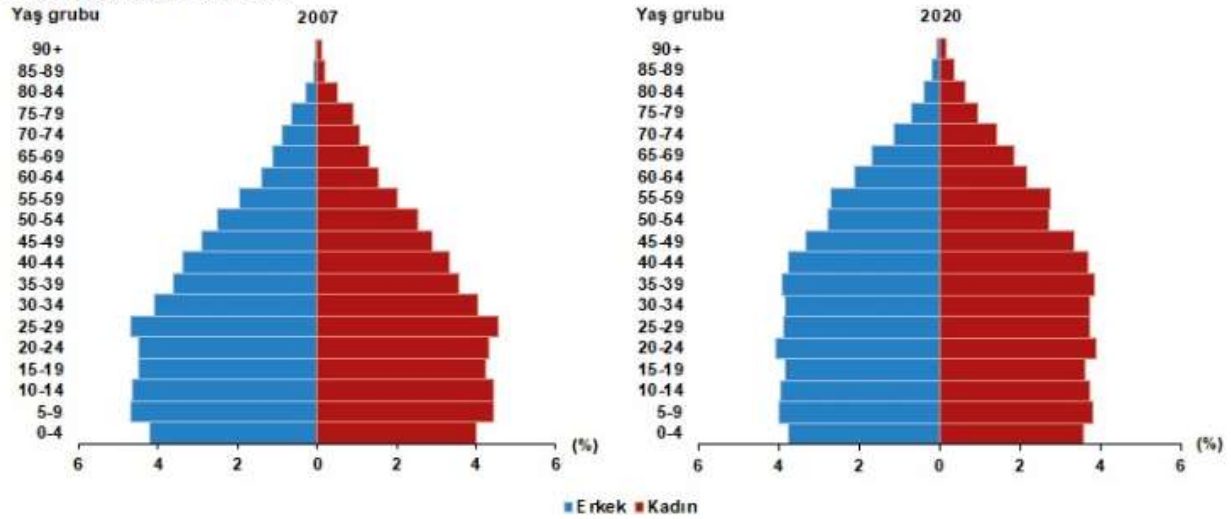
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, 15.462.452 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,77 ile (5.663.322 kişi) Ankara, %5,26 ile (4.394.694 kişi) İzmir, %3,71 ile (3.101.833 kişi) Bursa ve %3,05 ile (2.548.308 kişi) Antalya'dır.

2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32,7 olmuştur.

### Grafik 1 Nüfus Piramidi 2020

**Nüfus piramidi, 2007, 2020**



Kaynak: TÜİK



## 7.2 Ekonomik Veriler

### 7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

2020 yılı itibariyle küresel ekonomi gündeminin merkezinde, Çin'de başlayıp kısa sürede dünyaya yayılan Covid-19 pandemisi ve pandemiye karşı ülkelerin aldıkları önlemler yer almıştır. Dünya Sağlık Örgütü'nün (WHO) verilerine göre pandemi küresel düzeyde 2021 yılı Aralık ayı ortası itibariyle yaklaşık 270 milyon kişiye bulaşmış ve yaklaşık 8 milyar 200 milyon doz aşı yapılmasına karşın yaklaşık 5,3 milyon kişinin hayatını kaybetmesine neden olmuştur. Covid-19 pandemisinin ölüm oranı yaklaşık % 1,96 olmasına karşın, son yüzyılın en büyük ekonomik bunalımını yaratmıştır.

Salgına karşı sert toplumsal ve ekonomik önlemler alınmıştır. Bu süreçte, toplumsal hareketliliğin azalması ve sosyal yalıtım kavramının gündeme gelmesiyle ülkelerin salgının yayılmasını engellemek amacıyla sınırlarını kapamaları ve bazı sektörlerdeki faaliyetleri kısıtlamaları tüm dünyada ciddi ekonomik etkilerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Başta hizmet sektörleri olmak üzere birçok sektörün tamamen kapanması, ekonomik faaliyetlerin yavaşlamasına ve işsizliğin artmasına neden olmuştur. Alınan karantina önlemleri üretim endekslerinin ciddi oranda düşmesine, işgücü kayıplarına ve güven endekslerinin tüm dünyada gerilemesine neden olmuştur. Pandeminin ekonomik çöküntüye yol açmaması için ciddi mali teşvikler ve parasal genişleme politikaları uygulanmaktadır. Salgının istihdam, tedarik zincirleri ve üretim kapasitesi üzerinde yaratacağı kalıcı tahribatı gidermek için küresel çapta önemli boyutlarda mali tedbirler uygulamaya konulmuştur. Bu süreçte, birçok ülkede merkez bankaları faiz indirimleri gerçekleştirmiş, gelişmekte olanlar da dahil olmak üzere ülkeler varlık alımları, likidite destekleri, kredi programları ile salgından etkilenen sektörler ve hane halkına yönelik daha önce görülmemiş boyutlarda destek programlarını hayata geçirmiştir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Küresel çapta açıklanan teşvik paketlerinin büyüklüğünün 25 trilyon ABD Doları büyüklüğüne ulaştığı hesaplanmaktadır. Pandeminin ekonomik etkilerini azaltmak amacıyla ülkelerin uygulamış oldukları para ve maliye politikaları çoğu zaman yetersiz kalmış, bu çerçevede ilave tedbirlerin alınması zorunlu olmuştur. Salgınla mücadele etmek amacıyla kredi ve borçların yeniden yapılandırılması, düşük faizli kredi olanaklarının yaratılması ve politika faiz oranlarında değişiklik gibi bir takım para politikası uygulamaları yürürlüğe girmiştir. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Nisan 2021)

Covid-19 salgını halen küresel düzeyde etkisini devam ettirmektedir. Ancak, 2021 yılının ilk çeyreğinde başlayan aşılama sürecinin ikinci çeyrekte hız kazanmasının yanı sıra ekonomideki açılma kararlarının etkisiyle artan talep artışının neticesinde genellikle gelişmiş ülkelerdeki ekonomik faaliyetlerde normalleşme gözlenmiştir. Aşıya erişimin kısıtlı olduğu ülkelerde ise, vaka ve ölüm sayıları artmış ve ekonomik toparlanmanın hızı yavaşlamıştır. Küresel toparlanmanın dengeli bir patikada ilerlememesi ve ülkeler arasında ayrışmanın ortaya çıkmasının yanı sıra, yılın ikinci çeyreğinde delta ve omicron varyantlarının dünyanın birçok bölgesinde yaygınlaşması küresel ekonomik toparlanmanın geleceğine yönelik riskleri artırmaktadır. Ancak, son verilere göre, bu dönemde hem ekonomik faaliyetlerdeki belirgin toparlanma hem de baz etkisi sayesinde güçlü büyüme kaydeden gelişmiş ülkeler, salgın öncesi dönemdeki hasıla seviyelerine oldukça yaklaşmışlardır. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)



Salgınla mücadele sürecinde gelişmiş ülkelerin başını çektiği destekleyici maliye politikası ve gevşek para politikası uygulamalarının sürmekte olduğu görülmektedir. Ancak, özellikle gelişmiş ülke merkez bankalarının artan enflasyon riskine yönelik para politikası duruşlarında değişikliğe gitme ihtimallerinin kuvvetlenmesi, küresel ekonomik ve finansal gelişmelerin ana belirleyicilerinden biri haline gelmiştir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

ABD ekonomisi, aşılamanın yaygın olarak başladığı ilk ülkelerden biri olması nedeniyle hızlı bir toparlanma sürecine girmiştir. Ülke ekonomisi güçlü büyümesi ile salgın öncesi seviyesine gelirken, işgücü piyasasındaki toparlanma henüz kalıcı hale gelmemiştir. Nitekim artan enflasyon riskine karşın Amerikan Merkez Bankası FED'in destekleyici konumunu ihtiyatlı bir biçimde de olsa devam ettirmekte olduğu görülmektedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Uzun büyüme süreci salgınla kesintiye uğrayan ABD ekonomisi, 2020 yılında % 3,5 düzeyinde daralmıştır. Ülkede aşılama süreci pek çok ülkeden çok daha hızlı olduğundan, destek paketleri ile genişleyici para politikasının desteğiyle 2021 yılı için ekonomide %5 üzerinde büyüme sağlanabileceği dile getirilmektedir. Bununla birlikte salgın tedbirleri işletmelerin faaliyetleri üzerinde baskı yaratmaya devam ederken işgücü piyasasındaki iyileşme kısmen zayıf seyretmektedir. ABD'de parasal genişlemenin yanı sıra petrol ve diğer emtia fiyatlarında gözlenen artış enflasyonu artırmıştır. Bu doğrultuda 10 yıllık tahvillerde artışla piyasalarda FED'in politika faizini öngörülenden daha erken arttırabileceği yönünde endişe oluşmuştur. FED, 2-3 Kasım tarihli toplantısında parasal genişlemenin sona erdirilmesine ilişkin takvim açıklamış ve buna bağlı olarak ABD doları diğer para birimleri karşısında değer kazanmaya başlamıştır. Özellikle, Kasım ayında bir önceki yıla göre % 9,6 oranında artan üretici fiyat endeksi son 12 yılın en yüksek rakamı olmuş ve Kasım ayındaki enflasyon gelişmeleri karşısında FED enflasyonun geçici olacağı görüşünü bırakarak enflasyonu kalıcı ve zorlu olarak nitelemiştir. Aralık ayı toplantısında FED'in aylık tahvil alımlarını azaltma hızını artırması ve enflasyonu kontrol altına alma kararlılığını göstermek için 2022 yılının ortasına kadar kilit göstergesi olan faiz oranını yükseltmeye başlamanın yolunu hazırlaması beklenmektedir.

Euro Bölgesi'nde 2020 yılında ekonominin %6,6 oranında daraldığı açıklanmıştır. Vaka sayılarının artış hızındaki yavaşlamanın etkisiyle Mart ayından itibaren kısıtlamaların kademeli kaldırılması gündemde olsa da uzun süre kapalı kalan işletmelerin ve ekonomide KOBİ ağırlığının etkisiyle Avrupa'nın salgından ABD'ye göre daha fazla etkilenmekte olduğu değerlendirilmektedir. Euro Bölgesi, alınan destekleyici tedbirler ve aşılama yardımıyla 2021 yılında ABD kadar olmasa da güçlü bir toparlanma içine girmiştir. Bu toparlanma bölge içinde farklılıklar göstermiştir. Özellikle virüsün varyantlarının farklı dönemlerde ülkeleri etkilemesi ve yeniden kapanma tedbirlerinin çeşitlilik arz etmesi bu durumda belirleyici olmuştur. Avrupa Merkez Bankası (AMB), salgın nedeniyle 2020 yılında da parasal genişlemeyi destekleyen duruşunu, artan enflasyon riskini yakından izleme koşulu altında devam ettirmektedir. AMB Başkanı Lagarde, % 4,9 seviyesinde olan enflasyondaki güçlü artışın geçici olduğunu savunmakla birlikte, Aralık ayı içerisindeki toplantıda en erken faiz artışının 2022 yılı sonunda yapılabileceğine yönelik mesaj vermesi beklenmektedir.



Çin ekonomisi, 2020 yılında neredeyse tüm ekonomiler daralırken %2,3 oranında büyümüştür. 2021 yılında Pekin yönetimi % 6 oranında büyüme hedeflerken, ekonomistler bu rakamın % 8'i aşabileceği değerlendirmeleri yapmaktadır. Salgının ilk merkez üssü olması nedeniyle, ekonomik daralmanın dip noktasını diğer ülkelerden farklı olarak 2020 yılının ilk çeyreğinde tecrübe eden Çin, 2021 yılının ilk çeyreğinde söz konusu düşük baz etkisi sayesinde oldukça yüksek bir büyüme oranı kaydederken, yılın ikinci çeyreğinde baz etkisinin ortadan kalkmasıyla % 7,9 gibi diğer ülkelere kıyasla daha ılımlı bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylelikle, 2021'in ilk yarısında ülke ekonomisi, geçen yıl salgının tetiklediği çöküşün düşük baz etkisi yaratması ile yıllık % 12,7 gibi oldukça güçlü bir oranda büyümüştür. Diğer taraftan, imalat faaliyetlerindeki yavaşlama, artan hammadde maliyetleri, bazı bölgelerdeki yeni Covid-19 vakaları ve azalan baz etkisi ekonomik büyümeyi baskılayarak ikinci çeyrekte daha ılımlı gerçekleşmesine neden olmuştur. Çin'le ilgili bu özel durum nedeniyle, yılın ikinci çeyreğinde gelişmekte olan ülkelerin büyüme oranı, gelişmiş ülkelere bir miktar daha yavaş gerçekleşmiştir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Birçok ülkede genişlemeci politikaların ve destek paketlerinin devam etmesi, özellikle ABD'de açıklanan mali desteğin hem ABD hem de ticaret ortaklarının ekonomilerini belirgin biçimde destekleyeceği beklentisi, aşılama kampanyalarının birçok ülkede hız kazanması, salgın ortamına uyum düzeyinin giderek artması, esnek çalışma koşullarının yaygınlaşması gibi etkenler nedeniyle uluslararası kuruluşlar 2021 ve 2022 yıllarına ilişkin küresel büyüme tahminlerini geçen yıla göre yukarı yönlü revize etmişlerdir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı) Uzmanlar, ABD büyümesinin hızlanması ihracat odaklı Asya ekonomileri ve emtia üreticisi ülkeler için olumlu iken Türkiye açısından Avrupa ekonomisindeki toparlanmanın süreçteki önemine işaret etmektedir. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Nisan 2021)

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm (DEG) Raporu'nun Ekim 2021 sayısında, küresel ekonomik büyüme tahminini Temmuz ayı güncellemesine göre 2021 yılı için 0,1 puan düşürerek, % 5,9 seviyesine çekmiş ve 2022 yılı tahminini % 4,9 seviyesinde sabit bırakmıştır. Raporla, küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine işaret edilirken, toparlanmanın Covid-19 salgını nedeniyle aksadığı ve ivme kaybettiğine dikkat çekilmiştir. Bu yıla ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edilmiştir. Raporla, ekonomik beklentilerde ülkeler arasındaki "tehlikeli ayrışmanın" endişe kaynağı olmaya devam ettiği belirtilerek ABD'de ve bazı gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun hızla arttığına işaret edilmiştir. Yükselen enflasyonun salgınla ilgili arz-talep uyumsuzluklarını ve bir yıl öncesine kıyasla yüksek emtia fiyatlarını yansıttığı ifade edilmiştir. ABD ekonomisine ilişkin bu yılki büyüme tahmini % 7,0'den % 6,0'ya düşürürken, 2022 beklentisini ise % 4,9'dan %5,2'ye yükseltilmiştir. Euro Bölgesi'nde 2021 yılı büyüme tahmini %4,6'den %5,0'e yükseltirken, 2022 yılı tahminini %4,3'de sabit bırakmıştır. Almanya'nın bu yıl için büyüme tahmini % 3,6'dan % 3,1'e düşürülürken, 2022 yılı için ise % 4,1'den % 4,6'ya revize edilmiştir. İngiltere için 2021 yılı büyüme tahmini %7,0'den %6,8'e düşürülürken, 2022 yılı için ise % 4,8'den % 5,0'e artırılmıştır.



Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme tahmini 2021 yılı için % 6,3'den %6,4'e yükseltilirken, 2022 yılı için % 5,2'den %5,1'e düşürülmüştür. Çin ekonomisi için büyüme öngörüsü bu yıl % 8,1'den % 8,0'e, 2022 yılı için ise % 5,7'den % 5,6'ya indirilmiştir.

Raporda, Türkiye için 2021 yılı büyüme beklentisi % 5,8'den % 9,0'a yükseltilirken, 2022 yılı için % 3,3'de sabit tutulmuştur. Türkiye için enflasyon tahmini bu yıl için %17,0 ve 2022 yılı için ise % 15,4 olarak belirlenmiştir. Türkiye için işsizlik oranı beklentisini ise bu yıl için % 12,2 ve 2022 yılı için ise % 11 olarak öngörülmüştür. (IMF- World Economic Outlook-Ekim 2021)

OECD'nin Aralık 2021 tarihinde yayınlamış olduğu Ekonomik Görünüm Raporu'nda "Merkezi senaryomuz, dünyanın salgın ile daha iyi başa çıkması, para ve maliye politikalarının 2022 boyunca genel olarak destekleyici kalmasıyla küresel toparlanmanın devam etmesidir." denilmiştir. Küresel ekonomik toparlanmanın gelişen ülkelerde farklı hızlarda gerçekleştiği aktarılan raporda, "ABD'de istihdam görece halen zayıf durumda iken Euro Bölgesi'nde salgın öncesinden daha yüksek seviyededir. Aynı zamanda ABD ekonomisi, Euro Bölgesi'nden daha hızlı bir şekilde toparlanmıştır." değerlendirmesine yer verilirken enflasyonist baskıların tüm ekonomilerde hissedildiğini ve enerji, gıda ve emtia piyasalarında yaşanan tedarik aksaklıklarının fiyatları artırdığı vurgulanmıştır. Yüksek enerji fiyatlarının, temel ve ara malların üretimini sınırlandırdığına değinilerek, üretim zincirlerindeki zorlukların genel anlamda ürün kıtlığına neden olduğu belirtilmiştir. Bu yılki ekonomik toparlanmanın ardından, gelişmiş ülkeler ile yükselen ve gelişmekte olan ülkeler arasında sağlık sistemlerindeki eşitsizlikler, kamu politikaları, belirli sektörlerdeki işçi eksiklikleri ve enflasyonun beklenenden daha kalıcı olması gibi nedenlerden dolayı çarpıcı dengesizlikler ortaya çıktığı ifade edilmiştir. Pandemiyle yükselen enflasyon rakamları konusunda, fiyat endekslerinin kademeli olarak düşmeden önce, enflasyonun bu yılsonunda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde zirve yapmasının beklendiği belirtilmiştir.

Raporda, dünya ekonomisi için Eylül ayında yayımlanan ara rapordaki % 5,7'lik 2021 yılı büyüme tahmini % 5,6'ya düşürürken 2022 yılı büyüme öngörüsünü ise % 4,5'te sabit tutulmuştur. Euro Bölgesi için % 5,3 olan 2021 yılı öngörüsünü % 5,2, % 4,6 olan 2022 yılı öngörüsünü ise % 4,3 olarak revize etmiştir. ABD ekonomisi için bu yıl % 6,0 olan beklentisini % 5,6'ya, gelecek yıl için % 3,9 olan büyüme beklentisini % 3,7 olarak revize etmiştir. Dünyanın ikinci büyük ekonomisine sahip Çin'in büyüme tahmini 2021 yılı için % 8,5'den %8,1'e çekilmiş, 2022 yılı için ise % 5,1 olarak öngörülmüştür.

Raporda, Türkiye için enflasyonun çok yüksek ve kalıcı olduğu belirtilerek faiz indirimlerinin enflasyon beklentileri, döviz kuru ve hane halkı geliri üzerindeki baskıyı artırdığı vurgulanmıştır. Makroekonomik politikaların normalleşmesi gerektiğinin altı çizilerek, para politikalarının enflasyon hedefine ulaşma konusunda geleceğe yönelik güvenilir bir yönlendirme sağlaması tavsiyesinde bulunulmuştur. Ayrıca, Türkiye'nin iş gücü üzerindeki vergileri azaltıp istihdam koşullarını daha esnek hale getirerek yeniden yapılanan küresel tedarik zincirinden doğan fırsatları daha iyi yakalayabileceği vurgulanmıştır. Türkiye ekonomisinin bir önceki raporda % 8,4 olarak tahmin edilen 2021 yılı büyüme oranı % 9,0'a revize edilirken 2022 yılında % 3,1 büyüyeceğine yönelik tahmin % 3,3'e yükseltilmiştir. (OECD-Economic Outlook-Mayıs 2021)



Dünya Bankası'nın Haziran 2021 tarihinde yayınlamış olduğu Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise küresel ekonomik toparlanmanın güçlü olduğu ancak pek çok gelişmekte olan ülkenin yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgınının kalıcı etkileriyle mücadele ettiği belirtilerek özellikle ABD ve Çin'in bu yıl kuvvetli biçimde toparlanacağını, üretimin ise salgın öncesi seviyelerin aşağısında seyredeceğini belirtmiştir. "Küresel ekonomide açılma işaretleri belirirken salgın gelişmekte olan ülkelerdeki insanlar için yoksulluk ve eşitsizlik yaratmaya devam ediyor." diyen Dünya Bankası Grup Başkanı David Malpass, küresel iş birliği ve borç ertelemelerinin düşük gelirli ülkeler için hayati öneme sahip olduğunu vurgulamıştır. Küresel ekonomiye yönelik beklentiler 2021 ve 2022 yılları için sırasıyla % 5,6 ve % 4,3 olarak revize edilmiştir. Euro Bölgesinin 2021 yılında %4,2 ve 2022 yılında % 4,4 büyüyeceği öngörülmüştür. ABD ekonomisinin 2021 yılında % 6,8, 2022 yılında ise % 4,2 büyüme kaydedeceği tahmininde bulunurken, Çin ekonomisinin 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla % 8,5 ve % 5,4 büyüme kaydedeceği tahmin edilmiştir. (Dünya Bankası- Global Economic Prospects-Haziran 2021)

Dünya Bankası'nın Eylül 2021 tarihinde yayınlamış olduğu Avrupa ve Orta Asya Ekonomik Güncelleme Raporu'nda yılın ilk yarısında kaydedilen şaşırtıcı derecedeki güçlü toparlanmanın, bölgedeki yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ülkelerde ekonomik faaliyeti canlandırdığı ifade edilerek, söz konusu toparlanmada en belirleyici etkenlerin; Euro Bölgesi'ndeki faaliyetin yeniden canlanması ve emtia fiyatlarındaki hızlı yükselişin etkisiyle ilk yarıda ihracatta kaydedilen güçlü toparlanma ile aşılama ve destek paketleri sayesinde iç talebin güçlenmesi olduğu aktarılmıştır. Bölgede iç talepteki toparlanmayı sekteye uğratan bir etken olarak daha bulaşıcı yeni tip Covid-19 varyantlarının küresel ve bölgesel ölçekte yayılmaya devam etmesinin ihracattaki artışı zayıflatabileceği ve 2022 yılında iç-dış talebin istikrara kavuşması ile salgın teşviklerinin geri çekilmesiyle bölgesel büyüme hızının yavaşlayarak yüzde 3,4'e inebileceği tahmininde bulunulmuştur. Bölgedeki toparlanmanın enflasyonda hızlı bir yükselişle gerçekleştiği vurgulanırken, dış finansman koşullarının ani bir şekilde sıkılaşması veya siyasi belirsizlikler ile jeopolitik gerilimlerde sert bir artış olması halinde tetiklenebilecek finansal sıkıntılara karşı kırılganlığın sürdürdüğü ifade edilmiştir. Dünya Bankası ekonomistleri, Eylül güncellemesinde Türkiye'ye ilişkin büyüme beklentilerini bu yıl için % 8,5, gelecek sene için % 3,0 olarak belirlemiştir. (Dünya Bankası- ECA Economic Update-Eylül 2021)

Ekonomik faaliyetlerde küresel ölçekte olumlu bir görünüm hakim olmasına karşın, kayda değer riskler halen varlığını sürdürmektedir. Aşı dağıtımında yavaş kalınması ve yeni ölümcül varyantların ortaya çıkması toparlanma sürecinin tekrar yavaşlayarak işletmelerin kapanmasına ve büyük miktarda işgücü ve gelir kayıplarına neden olabilecektir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)



### 7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Tüm dünya gibi Türkiye’nin de Covid-19 pandemisinin ekonomik hayata tahribatına karşı izlediği kontrollü ve kademeli normalleşme süreciyle ılımlı bir toparlanmanın işaretleri alınmıştır. Ancak, süren belirsizlik ile ekonomide çarkların yeniden dönmeye başlamasını sağlayan politik araçların yan etkileri zaten kırılğan olan ekonomideki koşulları ağırlaştırmıştır. Salgının en yoğun hissedildiği 2. çeyrekte %10,3 oranında daralan ekonomi, yılı %1,8’lik büyüme ile beklentilerin üstünde kapamıştır.

Salgın döneminde gelişmiş birçok ülke zor durumda olan işletme ve vatandaşlarına hızla doğrudan ve dolaylı destek ve yardım sunarken, Türkiye’de salgın koşullarında ağırlıklı vatandaşların krediye yönlendirilmesi neticesinde bankacılık kesimi üzerinden hareketlilik yaratıldığı değerlendirilmiştir. Özel ve kamu bankalarının aktif rasyosu, Kredi Garanti Fonu destekleri ve diğer krediler ile birlikte kullanılan kredi tutarlarında yüksek bir artış gözlenmiştir. Uluslararası danışmanlık şirketi PricewaterhouseCoopers (PwC) verilerine göre; Türk bankalarının sisteme vermiş olduğu toplam kredi tutarı, 2020 yılı başındaki 2,6 trilyon TL’den yılsonunda 3,6 trilyon TL’ye ulaşarak yaklaşık % 40 oranında büyümüştür.

Türkiye’de Covid-19 vaka sayısı 9 milyon 102 bini aşmış iken ekonomide büyümeye güçlü dönüşte, mevcut dengesizlik ve kırılğanlıkların arttığı izlenmiştir. Turizmin salgınla durma noktasına gelmesi, ekonomiden hızlı sermaye çıkışlarının yaşanması ve kronik sorunlar enflasyon ve dolarizasyon çerçevesinde artan cari açık, geçen yıl 36,7 milyar ABD Doları ile milli gelirin %5,1’ine ulaşmıştır. Cari işlemler hesabındaki denge arayışı sonucunda, Türkiye’nin (swap/merkez bankaları arası para ve altın değişimi hariç tutulduğunda) net rezerv varlıklarında yaşanan gerilemenin 2020 yılı için 75 milyar ABD Doları’nın üzerinde olduğu hesaplanmaktadır. Salgın yılında dış ticaret açığı da % 69 genişleyerek 49,8 milyar ABD Doları’na yükselmiştir. Üstelik Türkiye’nin döviz kurlarındaki artış nedeniyle mevcut dış borç yükü de ağırlaştırmıştır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın açıkladığı verilere göre; Türkiye’nin 2020 sonu itibarıyla brüt borç stoku 450 milyar ABD Doları ve bu rakamın milli gelire oranı da son 30 yılın en yüksek düzeyi olarak %62,8 olmuştur. Net dış borcu ise 269 milyar ABD Doları seviyesiyle GSYH’nin %37,5’idir. 2019’da bu oran, %32,5 olmuştur.

Salgın yılında içeride de kredi büyümesi üzerinden talepte artışın desteklediği büyüme politikası, Kasım ayında yerini ekonomi yönetiminde değişimle birlikte bir normalleşmeye ve negatif reel faizden dönüş sürecine bırakmıştır. Türkiye, bu dönemde büyüme rakamlarında olduğu gibi yüksek enflasyon oranıyla da (2020 yılı enflasyon oranı %14,6) ülke sıralamalarında öne çıkmıştır.

Türkiye ekonomisi 2021 yılının üçüncü çeyreğinde % 7,4 büyümüştür. Böylece salgın sonrası yeni normal dönemde ekonomi beş çeyrek üst üste büyüme göstermiştir. 2020 yılı üçüncü çeyreğinde % 6,3 büyüme gerçekleştiği göz önüne alındığında 2021 yılı üçüncü çeyrek büyümesi de oldukça kuvvetli gerçekleşmiştir. İhracatın büyümeye yüksek katkısı olmuştur. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Ekim 2021)

Resmi Gazete’de 5 Eylül 2021 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren ve 2022-2024 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program’da temel olarak “özel sektöre yön verecek şekilde dengeli, makro ekonomik istikrarı gözetilen, enflasyon ve cari açık yaratmayan, yurt içi tasarruflara ve doğrudan yabancı yatırımlara dayanan, verimliliğe, gelir dağılımı dengesine, ihracata ve yeşil dönüşüme odaklı bir büyüme yapısı” amaçlandığı açıklanmıştır. Aşılamanın hızlanmasıyla ekonomik büyümenin desteklediği ve güçlü





görünümünün sürdüğü belirtilen programda, yurtdışı talebin katkısıyla 2021 yılı büyüme tahmini % 9 olarak belirlenmiştir. Büyüme hedefi 2022 yılı için % 5, 2023-2024 dönemi için ise yıllık % 5,5 olarak ifade edilmiştir. OVP'de ayrıca işsizliğin yılsonunda % 12,6 olması ve program dönemi sonu olan 2024'te de %10,9 oranına inmesi; enflasyonun bu yıl % 16,2'ye ve 2022'de tek hane % 9,8 olmak üzere 2024'te %7,6'ya düşürülmesi; cari açığın da 21 milyar ABD Doları'na (GSYH'ye oranı % 2,6 olacaktır) ve program dönemi sonunda 10 milyar ABD Doları seviyelerine gerilemesi beklentileri ortaya konmuştur. Programda merkezi yönetim bütçe açığının milli gelire oranının ise bu yıl ve 2022'de % 3,5 ve 2024'te % 2,9 olarak gerçekleşmesi hedeflenmektedir. (Türkiye Mütteahhitler Birliği-Kasım 2021)

İzleyen süreçte ise ekonomide yeni bir politika uygulamasına geçilmiştir. Enflasyonun ana kaynağı olarak cari işlemler açığı görülmektedir. Cari işlemler açığı nedeniyle Türk Lirası zayıflamakta, bu da enflasyona yol açmaktadır. Yeni ekonomi politikası bu ilişkiyi kırmak için öncelikle cari işlemler dengesinin kalıcı olarak sağlanmasını hedeflemektedir. Bu amaçla da faizler indirilerek Türk Lirası zayıflatılıp cari işlemler dengesinde kalıcı iyileşme ümit edilmektedir. Ancak faiz indirimleri ile Türk Lirası'nda yaşanan sert kayıplar enflasyonu hızlandırmaktadır. Azalan öngörülebilirlik ile iş ve yatırım ortamı bozulmaktadır. Yeni ekonomi politikası ile enflasyonda iyileşme sağlama olanağı bulunmamaktadır.

Ekonomide ve para politikasında değişimin ardından Türkiye'nin kredi takas risk primi (CDS) 500 puan üzerine çıkmıştır. Türkiye Venezüella ve Arjantin'den sonra en yüksek risk primine sahip ülkedir. Risk primi artışı sermaye akımlarını tersine çevirirken, yurtdışından borçlanma maliyetlerini de önemli ölçüde artırmıştır.

T.C. Merkez Bankası'nın para politikası değişimi ve faiz indirimleri sonrasında yurtdışı borçlanma araçlarının faiz oranlarında önemli artışlar yaşanmıştır. Önemli bir yurtdışı borçlanma aracı olan 10 yıl vadeli Türk Lirası cinsinden tahvillerin faizleri 4 puandan fazla artarak Aralık ayında % 22'yi de aşmıştır. T.C. Merkez Bankası'nın politika değişimi ile faizlerde genel bir düşüş yaratmaya çalışırken, piyasalarda borçlanma faizleri tersine hareket ederek önemli ölçüde artmaktadır. Hem küresel koşullarda artan riskler hem de T.C. Merkez Bankası'nın politika değişimi ve faiz indirimleri sonucu Türk Lirası değer kaybetmektedir. Türk Lirası yaz aylarının sakinliği içinde değer kazanmış ve sepet kur 9,07 TL'ye kadar inmiştir. Ancak Eylül ayının ikinci yarısında Türk Lirası yeniden değer kaybetmeye başlamıştır. Sepet kur Ekim ayında ilk kez 10 TL seviyesini aşmış, Kasım ayı sonunda ise 14,45 seviyesine kadar yükselmiştir. Aralık ayı itibari ile ise sepet kur 16,-TL civarında seyretmektedir. Türk Lirası 3 ay içinde yüzde 40 değer kaybetmiştir. Mevcut küresel gelişmeler ve uygulanan iç para politikaları nedeniyle Türk Lirası'nda değer kaybının süreceği düşünülmektedir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Ekim 2021)

En son Kasım ayında açıklanan TÜİK verilerine göre enflasyon oranı % 21,31 olup kalan zaman dilimi de göz önüne alındığında bu yıl için OVP hedeflerinin oldukça uzağında olduğu görülmektedir. İzlenen koşulların OVP'nin ötesinde ekonomide daha köklü değişim getirecek çok yönlü bir reform paketine ihtiyacı ortaya koyduğu, aksi takdirde başta enflasyon sorunu olmak üzere kırılganlıkların sürmesiyle büyümenin kalitesinin tartışılmaya devam edeceği belirtilmektedir. Mevcut tabloda tüm ekonomik sorunların çözümü için yüksek ülke riskinin düşürülmesine odaklanılmasının, böylece döviz kurunun da enflasyonun da gerilemesiyle yılın hikayesine dönen yüksek/düşük faiz gündemine takılı kalmaktan kurtulmanın mümkün olacağı vurgulanmaktadır. (Türkiye Mütteahhitler Birliği-Ekim 2021)

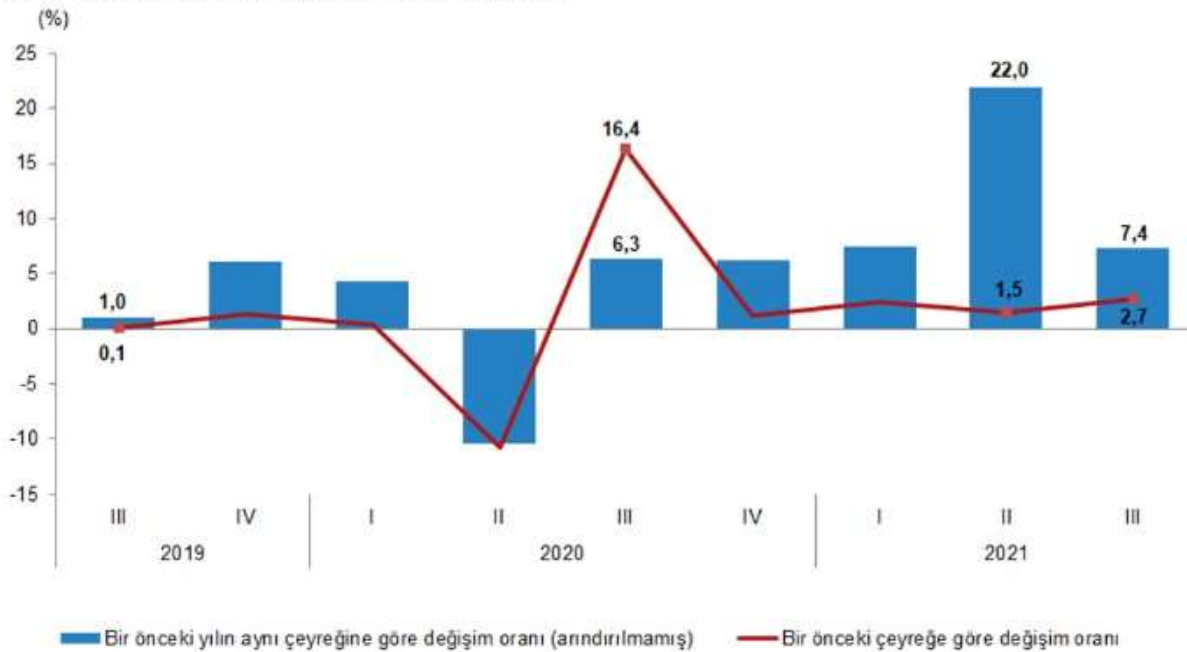


### 7.2.3 Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi 2020 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %1,8 oranında büyüme kaydetmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4, bir önceki çeyreğe göre ise %2,7 artış kaydedilmiştir. İktisadi faaliyetlerde 2020 yılının 3. çeyrek dönemi itibariyle Covid-19 salgını nedeniyle verilen destekler ve işe geri dönüşler ile birlikte önemli bir toparlanma görülmüştür. Yılın ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre özel tüketim harcamaları % 9,1, kamu tüketim harcamaları ise % 9,6 artmıştır. İhracatın büyümeye katkısı % 6,8 iken gayri safi sabit sermaye yatırımları % 2,4 düşüş göstermiştir.

#### Grafik 2 GSYH Hızları

GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2021



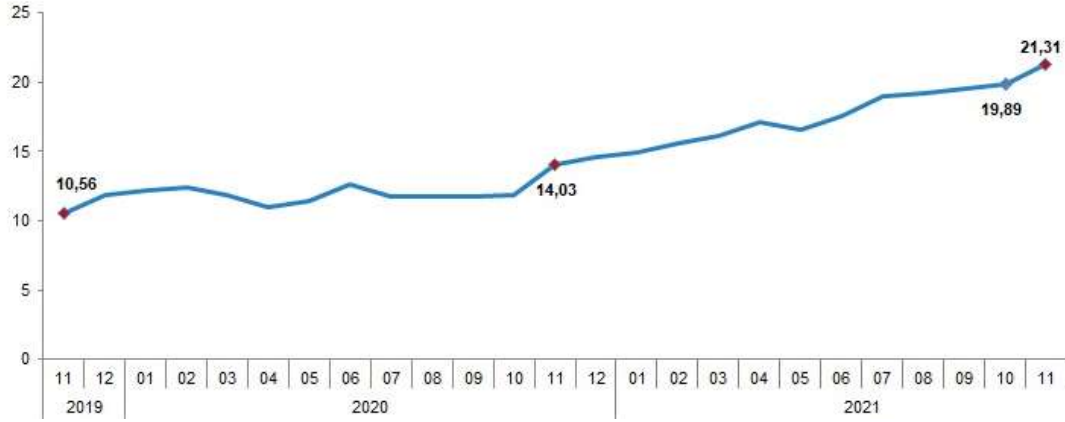
Kaynak: TUIK

2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yüksek seviyesi olan % 25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden yıllarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını % 20,3 oranında, 2019 yılını %11,84 oranında kapatmış iken, 2020 yılında pandeminin de etkisiyle yeniden yükseliş göstererek yılı % 14,60 oranında kapatmıştır. 2021 yılı 3. çeyrek itibariyle geçilen yeni ekonomi politikasıyla beraber kur artışı baskısıyla enflasyon, Kasım 2021 itibari ile bir önceki yılın aynı ayına göre % 21,31 ve 12 aylık ortalamada ise % 17,71 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları içerisinde önceki yılın aynı ayına göre yıllık en düşük artış % 5,77 ile haberleşme grubunda gerçekleşirken en yüksek artış % 28,90 ile lokanta ve oteller grubunda gerçekleşmiştir.



## Grafik 3 TÜFE Yıllık Değişim Oranları

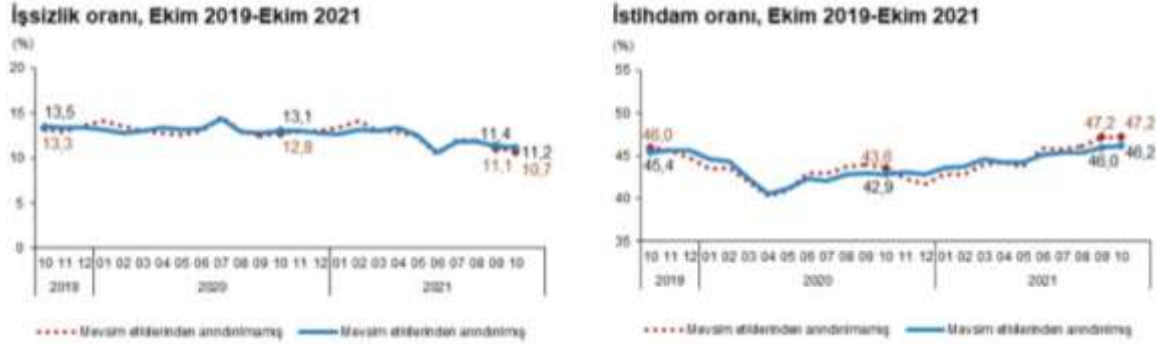
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2021



Kaynak: TUIK

Ekim 2021 döneminde geçen aya göre istihdam edilenlerin sayısı 104 bin kişi artarak 33 milyon 297 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile % 52,0 olmuştur. Bu dönemde işsizlik oranı 0,2 puanlık azalış ile % 11,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 yılında işsizlik oranı ortalamasının %12,6 olması beklenmektedir. (TÜİK)

## Grafik 4 İşsizlik-İstihdam Oranları



Kaynak: TUIK

## Tablo. 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari USD)	\$851 milyar	\$784 milyar	\$754 milyar	\$717 milyar	\$759 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari USD)	\$10.546	\$9.632	\$9.127	\$8.599	\$8.992*
Büyüme	7,4%	2,6%	0,9%	1,8%	9,0%*
Enflasyon	11,9	20,3%	11,8%	14,6%	16,2%*
Cari Açık (Milyar USD)	-\$47,4	-\$27,1	-\$8	-\$36,7	-\$21,0*
Cari Açık/GSYİH	-5,6%	-3,5%	1,1%	-5,1%	-2,7%*
USD/ TL	3,78	5,30	5,96	7,04	13,77*
İşsizlik Oranı	9,9%	11,0%	13,7%	13,2%	12,6%*

\*Henüz açıklanmadı, tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası



Uluslararası kuruluşların hazırlamış olduğu ekonomik görünüm öngörülerine göre Türkiye'nin 2021 yılı büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahmininin % 8,5 ile Dünya Bankası, en yüksek büyüme tahmininin ise % 9,0 ile IMF ile OECD tarafından yapıldığı görülmüştür. Genel itibari ile sene ortasına kadar yapılan daha düşük büyüme tahminlerinin son aylardaki gelişmelere bağlı olarak olumlu yönde revize edildiği, ancak 2022 yılı büyüme oranlarının da buna bağlı olarak kısmen düşürüldüğü görülmüştür.

**Tablo. 3 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri**

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke/Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Euro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2021	5,9	9,0	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0
	2022	4,9	3,3	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6
OECD	2021	5,6	9,0	5,2	5,6	5,0	5,4	9,4	8,1
	2022	4,5	3,3	4,3	3,7	1,4	1,7	8,1	5,1
DB	2021	5,6	8,5	5,6	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5
	2022	4,3	3,0	4,8	4,2	2,5	3,2	7,5	5,4

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

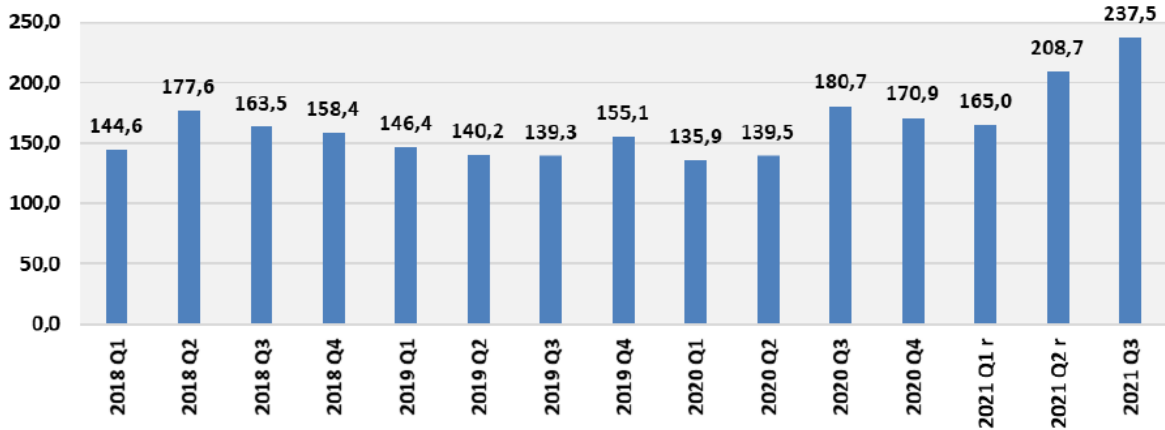


### 7.3 Gayrimenkul Sektörü

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci 2020 yılı üçüncü çeyreğinde, Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının da etkisiyle, toparlanma gösterse de sonraki dönemde yine ciddi düşüş göstermiş, 2021 yılı ilk çeyreğinde toparlanma eğilimine girse de üçüncü çeyreğinde yine düşüş göstermiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının üçüncü çeyreğinde % 4,7 büyüyen sektör son çeyrekte %12,5 daralma göstermiş, 2020 yılını % 3,5 daralma ile tamamlamış ve 2021 yılı ilk iki çeyrekte büyüme gösterse de üçüncü çeyrekte % 6,7 düşmüştür. Böylece inşaat sektörü yılın üç çeyrek toplamında % 0,1 küçülme yaşamıştır. İnşaat sektöründe artan maliyetler nedeniyle yeni inşaat başlangıçlarının azalması ve mevcut işlerin de büyük ölçüde sone ermesi ile inşaat sektöründe faaliyetler üçüncü çeyrekte geçen yılın aynı dönemine göre küçülmüştür.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre % 31,4 artmış ve 237,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artış fiyat artışlarından kaynaklanmıştır. TÜİK verilerine göre inşaat malzemesi fiyatlarında yıllık % 50'ye yakın artış ile inşaat harcamaları nominal olarak yüksek genişleme göstermiştir. Ancak inşaat harcamaları reel olarak gerilemiştir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2021)

**Grafik 5 İnşaat Harcamaları (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)**



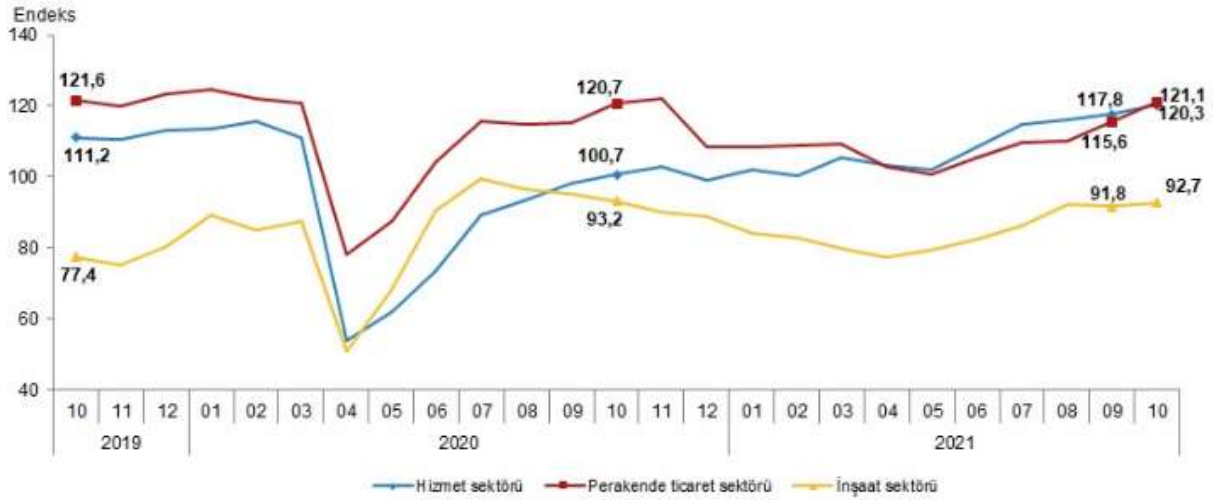
Kaynak: TUIK

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son üç yıldır önemli ölçüde bozulmuş, 2018 yılında ekonomi % 3,0 büyürken inşaat sektörü % 1,9 küçülmüş, 2019 yılında ekonomi % 0,9 büyürken inşaat sektörü % 8,6 daralmış ve 2020 yılında ise ekonomi %1,8 büyürken inşaat sektörü %3,5 küçülmüştür. Yılın il 9 ayında ekonomi % 7,4 büyürken, inşaat sektöründe % 0,1 küçülme olmuş ve ekonominin lokomotif özelliğinin yanı sıra yüksek istihdam potansiyeli ile işsizlikle mücadelede öne çıkan inşaat sektörünün gelişimi için önemli tedbirler alınmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır.



İnşaat sektörü güven endeksi 2020 yılı Temmuz ayında Covid-19 salgını öncesindeki güven seviyesini önemli ölçüde aşmışken izleyen aylarda, 2021 yılı Nisan ayı da dahil, kademeli bir gerileme göstermiş ve Mayıs ayı itibariyle yükseliş göstererek 92,7 puan olarak gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yaşanan yoğun kapatma ve kısıtlama önlemleri inşaat sektörü güveninde durağanlaşmaya yol açmıştır. Ayrıca ekonomide yaşanan tartışmalar ve döviz kurlarındaki artışlar da güveni olumsuz etkilemiştir. Yüksek sezonun sonuna gelirken mevcut işler ve alınan yeni iş siparişleri de durağanlaşmaya başlamış, ekonomide yaşanan dalgalanmalar da bunda etkili olmuştur. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2021)

### Grafik 6 İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Mevsim Etkilerinden Arındırılmış)



Kaynak: TUIK

İnşaat sektöründe mevcut işler seviyesi Temmuz ayı başından itibaren tam açılmaya geçilmesiyle birlikte önemli bir sıçrama göstermiştir. Temmuz-Eylül döneminde mevcut işler önemli ölçüde artmış, Ekim ayında ise sınırlı ölçüde gerilemiştir. Kasım ayında ise mevcut işler seviyesi sınırlı bir artış göstermiştir. Mevcut işler endeksi bir önceki aya göre 0,1 puan yükselmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış mevcut işleri de sınırlamaya başlamıştır. Mevsimsellik de bazı bölgelerde etkisini göstermektedir. İnşaat sektöründe mevcut işler geleneksel durağan sürece girmiştir.

Alınan yeni iş siparişleri Eylül ayındaki durağanlaşma ve Ekim ayındaki düşüş sonrası Kasım ayında bir önceki aya göre 0,3 puan artış göstermiştir. Yeni iş siparişleri özellikle yüksek inşaat maliyetleri ve artan konut ve diğer yapı fiyatları nedeniyle yavaşlamıştır. Mevsimsellik de bazı bölgelerde etkisini göstermektedir. Normalleşmenin ve tam açılmanın yeni alınan iş siparişleri üzerindeki olumlu etkisi de giderek ortadan kalkmaktadır. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2021)

2021 Kasım ayında konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 59,0 artmıştır. Kasım ayında 178.814 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2020 yılı son çeyreğindeki faiz oranlarındaki kademeli artış ile birlikte konut satışlarında ivme yavaşlamaya devam etmiş, sonrasında ise faiz oranlarında göreceli düşüş görülse de yılın ilk 11 ayında satılan konut sayısı geçen yılın aynı dönemine göre % 9,2 düşüş göstererek 1.265.353 olmuştur. Artan fiyat baskısına karşın konut kredisi faiz oranlarında kampanya yapılması durumunda konut satışlarının bu düzeyde kalması beklenmektedir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2021 yılı Kasım ayında geçen yılın aynı ayına göre % 62,4 artarak 123.108 adet olarak gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışları ise % 52,0 artarak 55.706 olmuştur. Kamu bankalarının konut kredi faizlerindeki indirimler sıfır/ikinci el konut satışlarını da destekleyecektir. Ancak konut piyasasında birçok gelişme yaşanmaktadır ve satışları farklı yönlerden etkilemektedir. Bir yandan konut fiyatları artışı sürerken diğer yandan konut ihtiyacı ve talebi de devam etmektedir.

Türkiye genelinde konut satışlarında banka kredileri ile yapılan satışlar veya bir başka deyimle ipotekli satışlar önemli rol oynamaktadır. Mayıs ayında ipotekli konut satışı en düşük aylık seviyede gerçekleştiikten sonra artış göstermiştir. Eylül ayında 29.759 adet olan ipotekli konut satışı Ekim ayında 28.049 adet ve Kasım ayında 39.366 adet olarak gerçekleşmiştir. Kasım ayında bu yılın en yüksek aylık ipotekli konut satışı gerçekleşmiştir. Kamu bankalarının konut kredisi faiz oranlarında yaptığı indirimler Eylül, Ekim ve Kasım aylarında ipotekli satışlarda hareketlilik yaratmıştır.

**Tablo. 4 Konut Satış Sayısı, Kasım 2021**

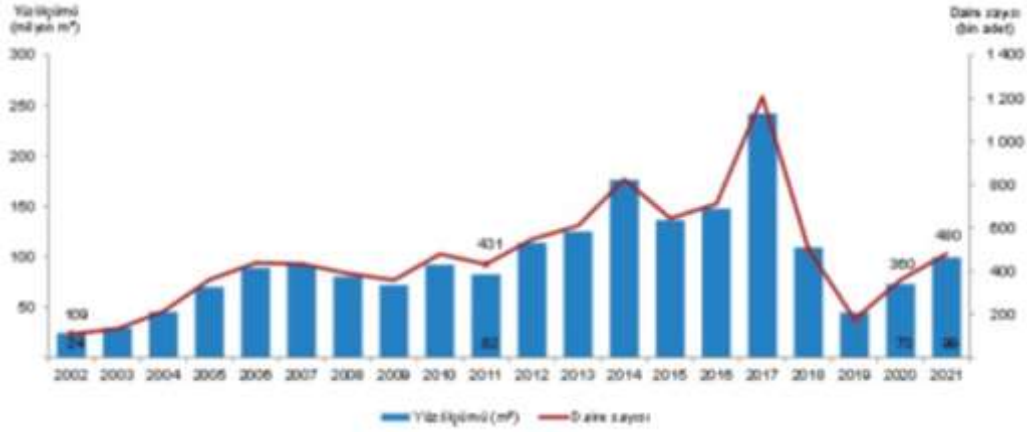
	Kasım			Ocak-Kasım		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>178 814</b>	<b>112 483</b>	<b>59,0</b>	<b>1 265 353</b>	<b>1 393 335</b>	<b>-9,2</b>
İpotekli satış	39 366	24 450	61,0	249 270	558 706	-55,4
Diğer satış	139 448	88 033	58,4	1 016 083	834 629	21,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>178 814</b>	<b>112 483</b>	<b>59,0</b>	<b>1 265 353</b>	<b>1 393 335</b>	<b>-9,2</b>
İlk el satış	55 706	36 658	52,0	384 776	432 842	-11,1
İkinci el satış	123 108	75 825	62,4	880 577	960 493	-8,3

Kaynak: TUIK

2021 yılının ilk dokuz ayında alınan yapı ruhsatları yüzölçümü olarak geçen yılın ilk dokuz ayına göre % 36,4 artmış ve 99,2 milyon m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. Alınan yapı ruhsatları son üç yıldır farklı gelişmelerden etkilenmeye devam etmektedir. 2019 yılının ilk yarısında alınan yapı ruhsatları hem yerel seçimler hem de ekonomide uygulanan dengelenme politikaları nedeniyle önemli ölçüde azalmışken, yılın ikinci yarısında sınırlı bir toparlanma yaşamıştır. 2020 yılının 1. çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları 2019 yılının da altında kalmışken, 2020 yılı 2 ve 3. çeyreklerinde Covid-19'a yönelik olarak uygulanan destekler ile hızlanan konut satışları yeni alınan yapı ruhsatlarında artışa neden olmuş, ancak yine de 2019 yılının altında gerçekleşmesini engelleyememiştir. 2019 ve 2020 yıllarındaki daralma ardından 2021 yılında baz etkisi katkısıyla da yapı ruhsatları büyümüştür. Alınan yapı ruhsatlarında 2021 yılının ilk çeyrek döneminde artış yaşanmış olmakla birlikte ulaşılan seviye henüz 2014, 2016 ve 2017 yıllarında gerçekleşen seviyelerin halen oldukça altındadır.



Tablo. 5 İnşaat Yüzölçümü ve Konut Sayısı (2002-2021)



Kaynak: TUIK

Tablo. 6 Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Eylül 2019-2021

## Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2019-2021

	2021	2020 <sup>(1)</sup>	2019 <sup>(1)</sup>	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	94 019	58 940	33 483	59,5	76,0
Yüzölçümü (m²)	99 180 358	72 687 294	44 788 129	36,4	62,3
Değer (TL)	242 299 820 611	130 093 259 641	71 892 337 064	66,3	81,0
Daire sayısı	480 293	359 931	177 155	33,4	103,2

(1) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmiştir.

## Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2019-2021

	2021	2020 <sup>(1)</sup>	2019 <sup>(1)</sup>	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2021	2020
Bina sayısı	61 183	54 124	70 371	13,0	-23,1
Yüzölçümü (m²)	85 219 370	86 374 837	111 334 191	-1,3	-22,4
Değer (TL)	206 632 850 627	153 901 642 721	180 717 059 459	34,3	-14,8
Daire sayısı	418 221	424 767	543 638	-1,5	-21,9

(1) Yapı izin istatistikleri 2019 ve 2020 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TUIK

Mevcut finansal şartlarda konut alanında 2021 yılı geneli için ortaya konan beklentiler oldukça sınırlıdır. Bu çerçevede özellikle ilk el konut satışlarına yönelik düşük faizli tüketici kredisi kampanyalarının dışında konut segmentindeki canlanmanın pek çok sektörde canlandırıcı etkisi dikkate alınarak alternatif gayrimenkul finansman modelleri geliştirilmesi ve özellikle dar gelirli için konut hesabı uygulamasının etkin hale getirilmesi önerilmektedir. Ulaşılabilir konut arzının önünde yüksek olan arsa fiyatlarının da engel teşkil ettiği değerlendirilmektedir. Bu arada Türkiye'nin deprem gerçeği kapsamında kentsel dönüşüm çalışmaları önümüzdeki dönemde konut alanını destekleyebilecek olup, bazı destekler de gündeme gelmektedir. Son olarak hükümet tarafından riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde taahhüt işlerine yönelik KDV indirimi yapılmıştır. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2021)





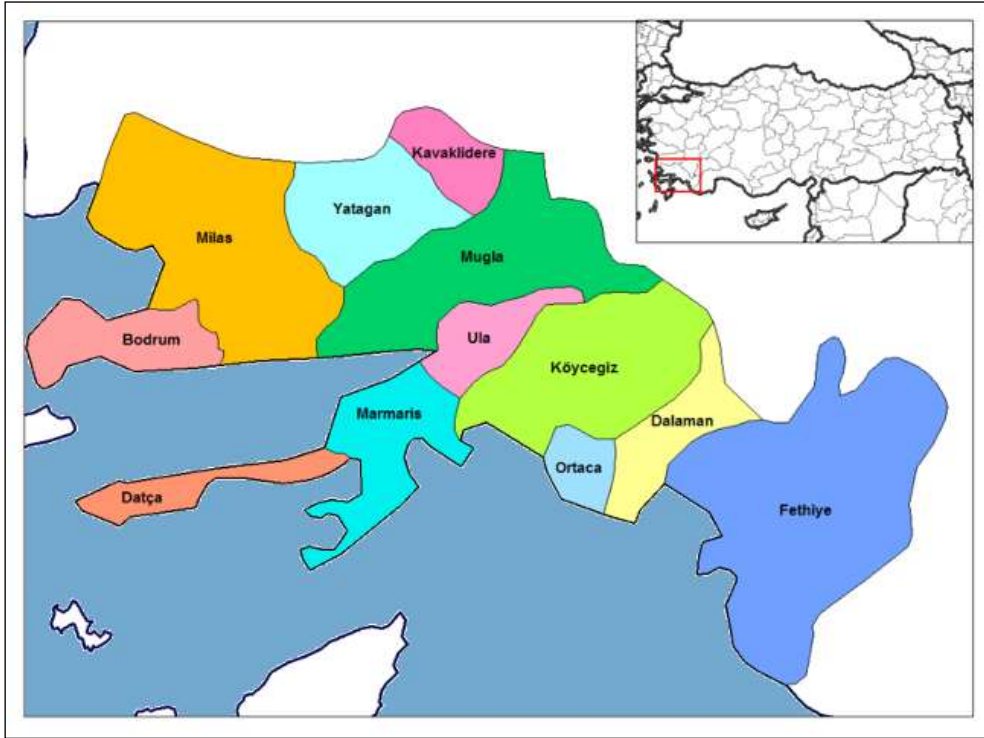
#### 7.4 Bölge Verileri

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

##### 7.4.1 Muğla İli

Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla İli; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya İlleri ve güneybatısında Ege Denizi, güneydoğusunda ise Akdeniz ile sınırlanmaktadır. 13.338 km<sup>2</sup> büyüklüğünde alana sahip olan ilde toplam 12 ilçe ( Muğla Merkez dışında; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Milas, Ortaca, Ula, Yatağan) bulunmaktadır. Uzunluğu yaklaşık 1.100 km olan denize cephesiyle Muğla ülkenin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. Muğla'nın ADNKS 2020 yılı verilerine göre nüfusu 1.000.773 kişi olarak açıklanmıştır.

**Resim1. Muğla İli'nin Türkiye İçindeki Konumu**



#### Ulaşım

Ülkenin güney batısında, Ege Denizi kıyısında konumlanan Muğla İli'ne kara, hava ve deniz yollarıyla ulaşım mümkündür. İlin önemli limanları; Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Muğla İli sınırları içinde biri Bodrum ve diğeri Dalaman'da olmak üzere iki adet havalimanı bulunmaktadır.

Çevresindeki tüm illere direkt karayoluyla ulaşım sağlanması mümkündür. Karayolları Genel Bölge Müdürlüğü'nden alınan istatistiklere göre il sınırları içinde 882 km asfalt yol, 21 km stabilize yol ve 3 km parke yol bulunmaktadır.



### Ekonomik Yapı

Muğla İli'nin en önemli ekonomik aktivitesi tarımdır. Pamuk, tütün, arpa ve buğday gibi tarla ürünleri ile zeytin ildeki başlıca tarımsal ürünlerdir. Aynı zamanda arıcılıkta da oldukça gelişmiş olan Muğla İli'nde Marmaris bölgesi çam balı ile ünlüdür.

Turizm il genelinde önemli bir ekonomik aktivite rolündedir. Muğla İli'nin coğrafi yapısı ve doğal özellikleri, sezonun uzunluğu ve tarihsel yapısı bölgedeki turizm potansiyelini artırmaktadır. İl sınırları içinde bulunan Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile dünyaca tanınan tatil yerleri haline gelmeye başlamıştır. Bölgeye gelen turist sayısı her yıl artış göstermektedir. Bölgede temel konaklama şekli olan otellerin yanı sıra tatil köyleri de bulunmaktadır. Muğla'ya gelen yerli ve yabancı ziyaretçilerin büyük çoğunluğu 4 ve 5 yıldızlı otelleri tercih ederken kalış süreleri de ortalama 1 hafta uzunluğundadır. Bölgeye olan ulaşılabilirliğin yüksek olması ve geniş bir kıyı kesimine sahip olması bölgeye olan talebi ve ziyaretçi sayılarını olumlu yönde etkilemektedir.

#### 7.4.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, 689 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile 215 km kıyı uzunluğuna sahip ve üç yanı denizlerle çevrili bir yarımadadır. 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçenin nüfusu 181.541 kişidir.

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 Fethiye ve Milas'ı geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur.

Bodrum, Muğla İli'nin batı köşesinde yer almaktadır. 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.

**Resim2. Bodrum İlçesi'nin Konumu**



Bodrum, tercih edilirligi yüksek bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkanlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmakta olup şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'a karayoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta Marina'dır. İkinci marina Turgutreis Mahallesi'nde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Palmarina'dır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Gumbet Mahallesi Bodrum'a ~4 km uzaklıktadır. Yarımada'nın güneyinde ve Bodrum merkezin batısında yer almaktadır. Koşulları ve turizm tesisleri ile bodrum yarımadasının en çok tercih edilen mahallelerinden biri olarak ön plana çıkmaktadır.



## 8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

### 8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
928	2	15.147,67 m <sup>2</sup>

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 928 ada 2 no.lu parsel "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldür. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 blokların konumlu olduğu 15.147,67 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla amorf yapıdadır. Parselin kuzeydoğu yönünde bulunan Yakamoz Sokak'a yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca sitenin kuzeyinde ve kuzeybatısında yer alan Adnan Menderes Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde ki bloklarda toplam 45 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 1 adedi değerlendirme kapsamındadır. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici olarak kuzeydoğu yönünde site duvarları ve Yakamoz Sokak bulunmaktadır. Bağımsız bölümler "Otel", "Depolu Tatil Villası" ve "Tatil Villası" niteliğinde olup bu kullanıma uygun şekilde inşa edilerek tamamlandıkları tespit edilmiştir. Otopark ihtiyacı parsel ve konumlu olduğu site içerisinde sağlanmaktadır.



44

Dereboyu Caddesi, No: 12,  
Kat: 3, Daire: 5  
Ortabayır-Kağıthane / İstanbul



PRIM E GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Zincirlikuyu V.D.: 733 036 5566



ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
929	3	8.578,92 m <sup>2</sup>

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, 1708. Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 929 ada 3 no.lu parsel "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldür. A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L blokların konumlu olduğu 8.578,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla amorf yapıdadır. Parselin batı yönünde bulunan 1708. Sokak'a yaklaşık 130 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca sitenin kuzeyinde ve kuzeybatısında yer alan Adnan Menderes Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde ki bloklarda toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 1 adedi değerlendirilmiştir. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici olarak batı yönünde site duvarları ve 1708. Sokak bulunmaktadır. Bağımsız bölümler "Otel", "Depolu Tatil Villası" ve "Tatil Villası" niteliğinde olup bu kullanıma uygun şekilde inşa edilerek tamamlandıkları tespit edilmiştir. Otopark ihtiyacı parsel ve konumlu olduğu site içerisinde sağlanmaktadır.



## 8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

Değerleme konusu 1 adet bağımsız bölüm, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde 13-14-15-16-17-18 blok olmak üzere toplamda 6 adet blokta (Tapu kaydında “13-14-15-16-17-18” bloklar 1 adet olarak tescil edilmiştir.) konumlanmaktadır. 13, 14, 15, 16, 17, 18. bloklar tapu kütüğünde tek bağımsız bölüm şeklinde kayıtlıdır. Parselde toplam 45 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup sadece 1 adedi değerlendirme kapsamındadır.

Değerleme konusu 1 adet bağımsız bölüm, 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde A-B blok olmak üzere toplamda 2 adet blokta (Tapu kaydında “A-B” bloklar 1 adet olarak tescil edilmiştir.) konumlanmaktadır. A ve B bloklar tapu kütüğünde tek bağımsız bölüm şeklinde kayıtlıdır. Parselde toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup sadece 1 adedi değerlendirme kapsamındadır.

Toplamda 2 adet bağımsız bölüm değerlendirme kapsamındadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu blokların genel özellikleri şu şekildedir:

### **Otel Blokları (“13-14-15-16-17-18” ve “A-B” Bloklar)**

Gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemelerde, 928 ada 2 parselde kalan “13-14-15-16-17-18” Blok ile 929 ada 3 parselde kalan “A-B” Blokların birlikte kullanılmak üzere otel tesisi şeklinde düzenlendiği ve iç tefrişatının tamamlandığı görülmüştür. 928 ada 2 parselde kalan “13-14-15-16-17-18” Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve 929 ada 3 parselde kalan “A-B” Blok 1 no.lu bağımsız bölüm şeklinde “Otel” nitelikli olarak tapu kütüğüne kayıtlıdır. Tesise, Yakamoz Sokak üzerinden, 928 ada 2 parselin kuzey kısmından, 14. Blok üzerinden giriş yapılmaktadır. Yerde yapılan incelemede otel tesisinin 63 odalı olarak düzenlendiği, odalarda yatak, banyo, aydınlatma, TV, klima, mini bar, masa-koltuk gibi malzeme ve tefrişatlarının tam olduğu görülmüştür. Tesiste lobi rest-cape, teras rest-cape, havuz barları, mutfak, 2 adet yüzme havuzu, spa-sauna-hamam-buhar odası, fitness center, otopark, asansör imkanları bulunmakta olup sahil kısmındaki iskele-restoran bar, çocuk kulübü binası ve sahil çocuk havuzundan faydalanılabilmektedir. Peyzaj çalışmaları da tamamlanmış olup, yapılan gözlemde tesisin kiracısı tarafından işletilmekte olduğu görülmüştür.

Otel tesisinin konumlu olduğu blokların fiziksel ve genel özellikleri şu şekildedir;

**13. Blok:** 928 ada 2 parselin kuzeybatı kısmında konumlu olup 4 adet bodrum, zemin ve 1. kat olmak üzere toplamda 6 katlıdır. Projesine göre binanın 4. bodrum katı sığınak, 3. bodrum katı otopark ve teknik hacim, 2. bodrum katı otopark, 1. bodrum katı; 6 adet personel odası, 1 teknik oda, koridor ve merdiven şeklinde yerleşimlidir. Zemin katında teraslı 3 adet otel yatak odası, 1. katında teraslı 3 adet yatak odası şeklinde toplamda 6 yatak odası bulunmaktadır. 13. Blok 1. bodrum ve altındaki katları mimari projesinde ve mevcutta 18. Blok altında devam etmektedir. Blokta 1 adet asansör bulunmaktadır. 1. bodrum katta, mimari projesinde personel odaları olarak görülen kısım, mahallinde otel odaları şeklinde düzenlenmiştir. 2. bodrum kattaki otopark alanının bir kısmı hamam, sauna ve SPA tesisine, 3. bodrum kattaki otopark alanının bir kısmı fitness center alanına dönüştürülmüştür.



**14. Blok:** 928 ada 2 parselin kuzey kısmında konumlu olup 4 adet bodrum, zemin ve 1. kat olmak üzere toplamda 6 katlıdır. Projesine göre 4. bodrum katı otopark, 3. bodrum katı otopark, 2. bodrum katı sığınak, 3 adet depo, 3 adet personel odası, mescit, koridor ve merdiven, 1. bodrum katı 6 adet fitness odası, 3 adet soyunma odası, dinlenme odası, masaj odası, sauna, kat ofisi, koridor ve WC'ler şeklinde yerleşimlidir. Zemin katı, bahçe teraslı 3 adet otel odası şeklinde yerleşimlidir. 1. katı otel girişi ve kapalı lobi alanıdır. 14. Blok 2. bodrum ve altındaki katları mimari projesinde 15. Blok altında devam etmektedir. Blokta 3 adet asansör bulunmaktadır. 1. bodrum katta mimari projesine göre fitness odaları ve depo olarak görülen kısım mahallinde otel odaları şeklinde düzenlenmiştir. 2. bodrum katta mimari projesine göre personel odaları ve depo olarak görülen kısım mahallinde otel odaları şeklinde düzenlenmiştir. 3. bodrum katta mimari projesine göre otopark olarak görülen alanın (blok güneydoğu kenarı kısmında) bir kısmı mahallinde otel odaları şeklinde düzenlenmiştir.

**15. Blok:** 928 ada 2 parselin kuzey kısmında konumlu olup zemin ve 1. kat olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Projesine göre ve mevcutta zemin katında teraslı 3 adet otel odası bulunmaktadır. 1. katı restoran ve WC'ler şeklinde yerleşimlidir.

**16. Blok:** 928 ada 2 parselin kuzeydoğu köşesinde konumludur. 3 adet bodrum ve zemin kat olmak üzere toplamda 4 katlıdır. Projesine göre 3. bodrum katı otopark, 2. bodrum katı otopark, 1. bodrum katı 3 adet personel odası şeklinde yerleşimlidir. Zemin katında teraslı 3 adet otel odası mevcuttur. Blokta 1 adet asansör bulunmaktadır. 16. Blok 1. bodrum ve altındaki katları projesine göre ve mevcut durumda 17. Blok altında devam etmektedir. 1. bodrum katta mimari projesine göre personel odaları olarak görülen bölüm mahallinde otel odaları şeklinde düzenlenmiştir. 2. bodrum katta mimari projesine göre otopark olarak görülen alanın (blok kuzeybatı kenarı kısmında) bir kısmı mahallinde otel odaları şeklinde düzenlenmiştir.

**17. Blok:** 928 ada 2 parselin orta kısmında konumlu olup 1. bodrum kat ve zemin olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Projesine göre ve mevcutta zemin katında teraslı 3 adet otel odası bulunmaktadır.

**18. Blok:** Parselin kuzey-kuzeybatı kısmında konumlu olup zemin ve 1. kat olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Projesine göre ve mevcutta binanın zemin katında teraslı 3 adet otel yatak odası ve 1. katında teraslı 3 adet yatak odası şeklinde toplamda 6 yatak odası bulunmaktadır.

Ayrıca, 14 ve 15. bloklar ile 17 ve 16. bloklar arasında kalan, mimari projesinde kapalı yol bağlantısı, depo, boşluk ve ışıklık olarak görülen kısımların, mevcut durumda 20,85 m deniz kotuna kadar açıkta olduğu ve avlu alanı ile yüzme havuzu olarak dizayn edildiği görülmüştür.



**A Blok:** 929 ada 3 parselin kuzey kısmında konumlu olup 2 adet bodrum ve zemin kat olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Projesine göre binanın 2. bodrum katı otopark ve 1. bodrum katı; 3 adet personel odası şeklinde yerleşimlidir. Zemin katında teraslı 3 adet otel yatak odası bulunmaktadır. A. Blok 2. bodrum katında bulunan otopark alanı projesine uygun olarak B Blok altında devam etmektedir. Mahallinde 1. bodrum katta konumlu personel odaları otel odası şeklinde düzenlenmiştir.

**B Blok:** 929 ada 3 parselin kuzey kısmında konumlu olup 1 adet bodrum ve zemin kat olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Projesine göre binanın 1. bodrum katı; 3 adet personel odası şeklinde yerleşimlidir. Zemin katında teraslı 3 adet otel yatak odası bulunmaktadır. Mahallinde 1. bodrum katta konumlu personel odaları otel odası şeklinde düzenlenmiştir.

Aşağıda değerlendirme raporuna konu 2 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu bloklar ile diğer blokların proje maketi görseli üzerinden gösterimi yer almaktadır.



Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme raporuna konu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile kontur, gabari, blok, kat, kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür.





Aşağıda değerlendirme raporuna konu 2 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blokların uydu fotoğrafı üzerinden gösterimi sunulmuştur.

## 13.BLOK



## 14.BLOK



## 15.BLOK



## 16.BLOK



50

Dereboyu Caddesi, No: 12,  
Kat: 3, Daire: 5  
Ortabayır-Kağıthane / İstanbul



**PRİM E GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Zincirlikuyu V.D.: 733 036 5566



Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Çerçevesinde E-İmza ile imzalanmıştır.

## 17.BLOK



## 18.BLOK



## A BLOK



## B BLOK



Aşağıda değerlendirme raporuna konu 2 adet bağımsız bölüme ait kullanım alanı bilgileri sunulmuştur.

928 Ada 2 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
"13-14-15-16-17-18" Blok		1	Otel	5.170,10	11.142,60	Otel
929 Ada 3 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
"A-B" Blok		1	Otel	933,30	1.820,50	Otel

Aşağıda binaların genel özelliklerini gösteren tablo yer almaktadır.

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
YAPI SINIFI	4/B
YAPININ BÖLÜMLERİ	Otel
KAT SAYISI	A Blok: 3 (2B+Z)
	13, 14. Blok: 6 (4B+Z+1.K)
	15 ve 18. Blok: 2 (Z+1.K.)
	16. Blok: 4 (3B+Z)
	17. ve B Blok: 2 (1B+Z)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	928 ada 2 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 19.896,50 m <sup>2</sup>
	929 ada 3 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 7.144,10 m <sup>2</sup>
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
KULLANMA SUYU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
KLİMA TESİSATI	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve CCTV kamera sistemi
SES YAYIN SİSTEMİ	Mevcut
ASANSÖRLER	Mevcut Parsel içerisinde bina dışı harici ortak asansörler
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Sprinkler, Yangın Tüpü vb.
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHE	Doğal taş giydirme.
ÇATI	Teras tipi peyzajlı
OTOPARK	Kapalı ve Açık Otopark
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	Konu gayrimenkuller satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.



Değerleme konusu gayrimenkuller “Le Chic Bodrum” olarak adlandırılan nitelikli tatil villası sitesi içerisinde yer almaktadırlar. Söz konusu site, üzerinde 7 adet tatil villası bloğu bulunan 928 ada 5 no.lu parsel, üzerinde yapı bulunmayan 929 ada 2 no.lu parsel, üzerinde 2 adet otel bloğu ile 10 adet tatil villası bloğu bulunan 929 ada 3 no.lu parsel ve üzerinde 6 adet otel bloğu ile 15 adet tatil villası bloğu bulunan 928 ada 2 no.lu parselden oluşmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler sitenin orta kısmında bulunan 928 ada 2 no.lu parsel ve sitenin batısında bulunan 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumludur. Site içerisinde oturma başladı ve değerlemeye konu bağımsız bölümlerinde niteliklerine uygun şekilde kiracısı tarafından otel olarak ticari amaçlı kullanıldığı görülmüştür.

Tesise, Yakamoz Sokak üzerinden, 928 ada 2 parselin kuzey kısmından, 14. Blok üzerinden giriş yapılmaktadır. Yerde yapılan incelemede otel tesisinin 63 odalı olarak düzenlendiği, odalarda yatak, banyo, aydınlatma, TV, klima, mini bar, masa-koltuk gibi malzeme ve tefrişatlarının tam olarak kullanıma hazır olduğu görülmüştür. Tesiste restoran, mutfak, yüzme havuzu, fitness alanı, hamam, spa merkezi, otopark, asansör, ısıtma-soğutma, yangın tesisatı, sıhhi tesisat, elektrik ve aydınlatma, güvenlik ve peyzaj çalışmaları tamamlanmış olup, yapılan gözlemede tesisin faal olarak çalışmakta olduğu görülmüştür.

Otel tesisinin genel özellikleri ve imkanları şu şekildedir;

Tesisin bulunduğu site ve parselin ana girişi parselin kuzey köşesinde bulunan, Adnan Menderes Caddesi ve Yakamoz Sokak kesiminden sağlanmakta olup, site girişinde yaklaşık 15 m uzunluğunda üst kısmı ahşap görünümlü çelik konstrüksiyon kanopi bulunmaktadır. Site içine girişte, otel binasının önünde meydan ve dönüş adası bulunmakta olup, zemin doğal küp taş döşeli olup açık alan peyzajı tamamlanmıştır. Site girişinde bariyer ve güvenlik kulübesi mevcuttur. Otel binasının dış kısmı yer yer ahşap ve metal, genel olarak ise granit malzeme giydirme ile kaplıdır.

Bina giriş avlusu zemini merdiven şeklinde dizayn edilmiş ve granit parke ile kaplı, otel girişi üstü ahşap görünümlü kanopi ile tamamlanmıştır.

Otel lobisi zemini cilalı beyaz granit taş ile kaplı olup, zemin kat ve lobi, modern tarzda özel tasarım olarak döşenmiş ve geniş panoramik cam duvarlar ile deniz ve koy manzaralıdır. Lobi duvarları yer yer saten boya, ağırlıklı zemin malzemesi ile uyumlu cilalı beyaz granit ile kaplıdır. Tavan ahşap ve dekor süslemeleri ile kaplanmıştır.

Otelde toplam 2 adet kafe-restoran bulunmaktadır. Bunlar; lobi terasında yer alan, üstü açık, deniz-koy ve site manzaralı, yaklaşık 70 kişi kapasiteli kafe-restoran-bar, zemin-lobi katında yer alan, kapalı ve açık bölümleri olan, deniz ve koy manzaralı, yaklaşık 60 kişi kapasiteli kafe-restorandır. Ayrıca havuz alanlarında servis imkanı mevcuttur. İlave olarak, otel misafirlerinin ve site sakinlerinin kullanımına açık plaj kısmında bulunan iskele şeklinde kafe-restoran-bar-disko alanından da faydalanabilmektedirler.

Otelde 2 adet yüzme havuzu ve havuz çevrelerinde güneşlenme alanları bulunmaktadır. Site içerisinde ulaşım işletme tarafından verilen hizmetler dahilinde akülü golf arabalarıyla ve yürüyerek sağlanabilmektedir. 929 ada 3 parselde kalan “13-14-15-16-17-18” Blok yerleşiminde 5 adet, 929 ada 3 parselde kalan “A-B” Blok yerleşiminde 1 adet olmak üzere tesiste toplamda 6 adet asansör mevcuttur.



Otel içerisinde yaklaşık 12 kişi kapasiteli, koşu bantları ve çalışma aletlerinin olduğu fitness merkezi ve masaj, sauna, hamam ve spa imkanlarının sunulduğu yaklaşık 30 kişi kapasiteli spa merkezi bulunmaktadır. Ayrıca, otel müşterileri komşu parselde konumlu, site kapsamında kullanım imkanı olan tenis kortlarından faydalanabilmektedir.

Otel odaları yatma bölümü, oturma bölümü, WC-banyo ve bahçe terası (veya balkon) şeklinde dizayn edilmiş olup tüm odalarda büyük ekran LG marka televizyon, iklimlendirme sistemi, ahşap mini bar ve servis dolabı, büyük boy ayna, geniş giysi dolabı, oturma grubu koltuk ve peyzajlı bahçe terası (veya balkon) bulunmaktadır. Zeminler parke ve halı döşelidir. Duvarlar oda bölümlerinde yer yer saten boya, duvar kağıdı, ahşap dekor ve seramik dekor şeklinde dizayn edilmiştir. Odalarda 2 kişilik yatak ve ilave yatak bulunmaktadır. 3 oda jakuzilidir. Banyo duvarları ve zeminleri granit malzemedir. Teraslarda ahşap malzemeden kaliteli şezlonglar ve ahşap-metal bileşimli oturma grupları mevcuttur.

Değerleme konusu gayrimenkullerde soğutma grupları olarak Daikin marka VRF üniteler, sıcak su temininde yine Daikin marka ısı pompası kullanılmaktadır. Ayrıca Fraenkische marka yerden ısıtma sistemi mevcuttur. Yapılarda Schneider kontroller ve Interline / Interra telekom ve ana kontrol ünitesi mevcuttur.

Kapı ve pencerelerde Sapa firması ürünleri kullanılmıştır. Ana kapılar projeye özel yüksek kalite ahşap olarak imal edilmiştir. Güvenlik sisteminde Interra markası ürünleri kullanılmıştır.

Islak hacimlerde Silestone marka kuartz yüzeyler uygulanmış olup batarya grupları olarak Hansgrohe markasının ürünleri bulunmaktadır. Islak hacimlerde doğal taş malzeme ile birlikte Qua markası ürünleri kullanılmıştır. İç mekan duvar kağıtlarında ithal duvar kağıdı uygulamalarına yer verilmiştir.

Dış cephelerde Bodrum'un yerel taşları ile uyumlu doğal taş kaplamaları kullanarak iç mekamlarda olduğu şekilde çevre ve peyzaj tasarımında çevre uyumu gözetilmiştir. Çatılar, peyzaj uzantısı olarak, Bodrum'a özgü seçilmiş bitkilerle donatılmış, her oda önünde çevresinde özel peyzaj alanları bulunmaktadır. Tüm çatılarda ortak sulama sistemine entegre damlama sulama sistemi mevcuttur.

Tüm yapılarda Bodrum ikliminin gerektireceği su ve ısı yalıtımı detayları uygulanmıştır. Ayrıca güneş yönü gözetilerek ihtiyaç olacak gölgelenme ve komşuluk gereği mahremiyeti sağlayacak alüminyum ve ahşap seperatörler de kullanılmıştır. Su temini problemine yönelik Reverse Ozmoz tesisi ile sitenin kullanım suyu ihtiyacı karşılanmıştır.

Tüm katlarda ve odalarda yangın söndürme sistemleri ve dedektörler mevcuttur. Otelde kapalı otopark bulunmakta olup vale hizmeti verilmektedir.



### 8.3 Piyasa Araştırması:

#### 8.3.1 Arsa Piyasa Araştırması:

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsellere yakın konumlu benzer özelliklere sahip satılık arsa emsalleri aşağıda sunulmuştur.

##### ➤ Emsal 1

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Bitez Mahallesi'nde, denize ilk parcel, "Turizm Tesis Alanı" imar fonksiyonuna ve TAKS:0,15, KAKS:0,30 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 4.130 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip net parcel 55.000.000,-TL bedelle satılıktır. Mülk sahibinin yüksek bedel talep ettiği düşünülmektedir. (~13.317,-TL/m<sup>2</sup>)

Anıl Emlak: 0 (531) 624 65 26

##### ➤ Emsal 2

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Bitez Mahallesi'nde, denize ilk parcel, "Turizm Tesis Alanı" imar fonksiyonuna ve TAKS:0,15, KAKS:0,30 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 12.630 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip brüt parcel 95.000.000,-TL bedelle satılıktır. Parselin terkleri bulunduğu ve net alanının yaklaşık 9.000 m<sup>2</sup> civarında olduğu bilgisi edinilmiştir. (Net Parcel Üzerinden ~10.556,-TL/m<sup>2</sup>)

Bodrum Has Yapı Gayrimenkul: 0 (532) 383 23 10

##### ➤ Emsal 3

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, denize 100 m mesafede, 2 ve 3. parcel konumunda, "Turizm Yerleşme Alanı" imar fonksiyonunda TAKS:0,20, KAKS:0,40 yapılaşma şartlarına sahip olduğu ve terki bulunmadığı beyan edilen, sırasıyla 1.008 m<sup>2</sup> ve 1.010 m<sup>2</sup> yüzölçümlerine sahip 921 ada 1-2 parseller birlikte 14.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~7.185,-TL/m<sup>2</sup>)

Berk ERMİŞ: 0 (532) 612 07 30

#### Emsal Krokisi:





### 8.3.2 Otel Piyasa Araştırması:

Değerleme konusu “Otel” nitelikli 928 ada 2 no.lu parselde konumlu “13-14-15-16-17-18” Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ile 929 ada 3 no.lu parselde konumlu “A-B” Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için yakın bölgede konumlu benzer özelliklere sahip otellerin oda fiyatlarına ilişkin inceleme yapılmış olup edinilen bilgiler aşağıda ki tabloda sunulmuştur. Yapılan araştırmalarda otellerin genellikle Mayıs-Kasım ayı aralığında hizmet verdiği görülmüş olup bölge sezonu 184 gün olarak kabul edilmiştir.

Otel Adı	Lokasyon	Hizmet Statüsü	Standart Oda 2 Kişi Sezon Fiyat Aralığı (TL/gün)		Oda Sayısı	Doluluk Oranları (%)
			En Düşük	En Yüksek		
Mandarin Oriental*	Göltürkbükü	5 Yıldız	6.000,-TL	25.000,-TL	137	% 75
Caresse Resort&SPA*	Gümbet	5 Yıldız	4.500,-TL	14.000,-TL	84	% 75
Susona Bodrum LXR Hotels&Resorts*	Torba	5 Yıldız	3.000,-TL	10.500,-TL	76	% 80
METT Hotel&Beach Resort Bodrum*	Eskiçeşme	5 Yıldız	4.500,-TL	9.500,-TL	103	% 80
Azka Hotel Bodrum***	Eskiçeşme	5 Yıldız	1.250,-TL	3.600,-TL	198	% 85
Asteria Bodrum**	Gümbet	5 Yıldız	1.150,-TL	3.000,-TL	496	% 80

\* KDV dahil “Oda Kahvaltı” sistem fiyatlarıdır.

\*\* KDV dahil “Herşey Dahil” sistem fiyatlarıdır.

\*\*\* KDV dahil “Yarım Pansiyon” sistem fiyatlarıdır.

#### Emsal Krokisi:



#### 8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler:

##### Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler: merkezi konumları, ulaşım kolaylığı, görünürlüklerinin yüksek olması, sahile cepheli parselde konumlu olmaları, deniz manzaraları, orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmeleri, tamamlanmış altyapıya sahip olmaları, yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiş olması ve kiracısı tarafından niteliğine uygun şekilde otel olarak ticari amaçlı kullanılıyor olmaları şeklinde sıralanabilir. Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktörler olarak ise onaylı mimari projesinden farklı olarak düzeltilebilir nitelikte değişikliklerin yapılmış olması ve mevcut ekonomik gelişmeler doğrultusunda gayrimenkul piyasasında geçmiş dönemlere göre yaşanan durgunluk gösterilebilir.

## 9 DEĞERLEME

### 9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkulün piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir arsanın kullanılabileceği en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimliliklerdir.

Gayrimenkullerin, yasal iznine uygun olarak mevcut haliyle otel amaçlı olarak kullanılmasının, en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz.



## 9.2 Değerleme Yaklaşımları:

### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye konu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerlemede, "Otel" nitelikli gayrimenkullere benzer nitelikte yeterli sayıda satılık veya yakın zamanda satılmış karşılaştırılabilir emsal bulunamadığından dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmamıştır. Ancak, maliyet yaklaşımının girdilerinden olan arsa değerinin belirlenmesinde, piyasa araştırmaları kısmında sunulan benzer nitelikli, halihazırda satılık olan arsa bilgileri ile bölgeye hakim emlak ofisi görüşlerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

### Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

- 1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.
- 2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.
- 3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,
- 4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlanarak işletmeye açılmış olduğundan dolayı maliyet yöntemi, gayrimenkullerin bugünkü piyasa değerini göstermekten uzaktır. Dolayısıyla gayrimenkullerin bugünkü değerini bulmak için bu yöntem kullanılmamış olup bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımına % 0 oranında ağırlık verilmiştir.

### Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımınıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Değerleme çalışmasında gayrimenkuller için benzer nitelikli otellerin gerçekleşen/istenen oda fiyatları, doluluk oranları vb. incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yaptığımız çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları başlığında sunulmuştur. Nihai değer takdirinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımına % 100 oranında ağırlık verilmiştir.



**10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:****10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme****10.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Hesaplanması**

Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsellerle benzer nitelikteki emsallerin imar durumu yapılaşma şartları, konum, büyüklük, denize cephe/manzara, ulaşılabilirlik ve altyapı özelliklerinin karşılaştırılarak arsa birim m<sup>2</sup> fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

	Gayrimenkul	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Lokasyon	Gümbet	Bitez		Bitez		Gümbet	
Alan (m <sup>2</sup> )	*	4.130		9.000		2.018	
İstenen Değer (TL)		55.000.000,00 ₺		95.000.000,00 ₺		14.500.000,00 ₺	
Değer (TL/m <sup>2</sup> )		13.317,19 ₺		10.555,56 ₺		7.185,33 ₺	
İndirim Oranı (%)		35%		35%		20%	
İndirim Sonrası Değer (TL/m <sup>2</sup> )		8.656,17 ₺		6.861,11 ₺		5.748,27 ₺	
Emsal	0,40	0,30		0,30		0,40	
Emsal Düzeltmesi		11.541,57 ₺		9.148,15 ₺		5.748,27 ₺	
İmar Durumu	Turizm Yerleşme Alanı E=0,40	Turizm Tesis Alanı E=0,30		Turizm Tesis Alanı E=0,30		Turizm Yerleşme Alanı E=0,40	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- USD düzeltme	Nitelik	+/- USD düzeltme	Nitelik	+/- USD düzeltme
Büyükük (*)	Büyük	Küçük	- 2.250,00 ₺	Büyük	- ₺	Küçük	- 2.250,00 ₺
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- ₺	İyi	- ₺	İyi	- ₺
Konum	Çok İyi	Çok İyi	- ₺	Çok İyi	- ₺	İyi	2.250,00 ₺
Denize Cephe ve Manzara	Çok İyi	Çok İyi	- ₺	Çok İyi	- ₺	Orta	3.500,00 ₺
Altyapı	İyi	İyi	- ₺	İyi	- ₺	İyi	- ₺
Net Düzeltmeler (TL/m <sup>2</sup> )		+/- TL düzeltme	- 2.250,00 ₺	+/- TL düzeltme	- ₺	+/- TL düzeltme	3.500,00 ₺
Düzeltilmiş Değer (TL/m <sup>2</sup> )	9.229,33 ₺		9.291,57 ₺		9.148,15 ₺		9.248,27 ₺

\* Değerlemeye konu 928 ada 2 parsel 15.147,67 m<sup>2</sup> ve 929 ada 3 parsel 8.578,92 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

\*\* Tüm emsaller yakın bölgede konumlu olmasına karşın Emsal 1 ve 2'den çok yüksek bedel talep edildiği düşünüldüğünden dolayı yüksek indirim oranı uygulanmıştır.

Bölgede mevcutta satılık olan yapılaşmaya uygun arsa incelemesi, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede daha önce yaptığımız çalışmalar neticesinde bölge genelinde arsalarda genelde yüksek pazarlık payı bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Parseller için değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, imar durumu, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan birim m<sup>2</sup> piyasa değerinin 9.200,-TL, KDV dahil birim m<sup>2</sup> piyasa değerinin ise 10.856,-TL olacağı düşünülmektedir.



## 10.2 Maliyet Yaklaşımı ile Değerleme

### 10.2.1 Maliyet Yaklaşımı ile Otellerin Değerinin Hesaplanması

Değerleme konusu "Otel" nitelikli 928 ada 2 no.lu parselde konumlu "13-14-15-16-17-18" Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ile 929 ada 3 no.lu parselde konumlu "A-B" Blok 1 no.lu bağımsız bölümün **yapı ruhsatına esas** inşaat m<sup>2</sup>leri üzerinden amortisman oranı düşüldükten sonraki piyasa değeri aşağıda sunulmuştur:

928 Ada 2 Parsel "13-14-15-16-17-18" Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Yapı Değeri						
Bina	Alan (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Yapı Yaşı	Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Amortisman	Değer
Otel Binası	11.142,60	4/B	-	7.000	% 2	~76.438.250,-TL
Saha Betonunu, Duvar ve Çevre Düzenlemesi						5.811.750,-TL
<b>Yapı Değeri</b>						<b>82.250.000,-TL</b>

929 Ada 3 Parsel "A-B" Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Yapı Değeri						
Bina	Alan (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Yapı Yaşı	Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Amortisman	Değer
Otel Binası	1.820,50	4/B	-	7.000	% 2	~12.488.500,-TL
Saha Betonunu, Duvar ve Çevre Düzenlemesi						1.161.500,-TL
<b>Yapı Değeri</b>						<b>13.650.000,-TL</b>

928 Ada 2 Parsel "13-14-15-16-17-18" Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Değeri			
Ada/Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Piyasa Değeri (TL)
928/2	6.458,97	~9.197,-TL	59.400.000,-TL (*)
Binalar, Saha Betonunu, Duvar ve Çevre Düzenlemesi			82.250.000,-TL (**)
<b>TOPLAM</b>			<b>141.650.000,-TL</b>

(\*) Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile takdir edilen arsa değeridir. "13-14-15-16-17-18" Blok 1 no.lu bağımsız bölümün arsa payı oranı 1066/2500 olup toplam 15.147,67 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 928 ada 2 parsel içerisindeki arsa payı miktarı ~6.458,97 m<sup>2</sup>dir.

(\*\*) Maliyet Yaklaşımı ile takdir edilen bina değeridir.

929 Ada 3 Parsel "A-B" Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Değeri			
Ada/Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Piyasa Değeri (TL)
929/3	1.247,84	~9.216,-TL	11.500.000,-TL (*)
Binalar, Saha Betonunu, Duvar ve Çevre Düzenlemesi			13.650.000,-TL (**)
<b>TOPLAM</b>			<b>25.150.000,-TL</b>

(\*) Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile takdir edilen arsa değeridir. "A-B" Blok 1 no.lu bağımsız bölümün arsa payı oranı 160/1100 olup toplam 8.578,92 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 929 ada 3 parsel içerisindeki arsa payı miktarı ~1.247,84 m<sup>2</sup>dir.

(\*\*) Maliyet Yaklaşımı ile takdir edilen bina değeridir.

Değerleme konusu 2 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölümün, Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **166.800.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.



### 10.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

Bir gayrimenkulün değeri, en iyi ve en doğru kullanım analizi ile onaylanan, gelir getiren yapı veya yapıların sağlayacağı kardan belirlenmektedir. Söz konusu yapıların bugünkü değerleri, belirli bir periyot boyunca sağlanan net işletme karı bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek belirlenmektedir. Daha sonra binaların belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir önceki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek bugünkü değeri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

**Direkt kapitalizasyon** tek bir yılın tahmini net işletme getirisinin, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Bu metot, yıllık net işletme getirisinin sabit olduğu ve yıldan yıla değişmediği durumlarda kullanılır. Gelecekteki yıllık net işletme getirilerinin tahmin edilebildiği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

**Gelir Kapitalizasyonu** gayrimenkulün, tahmini net işletme gelirlerinin belli bir iskonto oranına bölünerek bir iskontolu nakit akışı yaratılması metodudur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi her türlü nakit akışına uygulanabilir ve evrenseldir.

#### 10.3.1 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Otellerin Değerinin Hesaplanması

Değerleme çalışmasında “Otel” nitelikli 2 adet bağımsız bölüm her yıl değişen gelir ve giderlere sahip olduğundan dolayı gelir kapitalizasyonu kullanılmıştır.

#### İskonto Oranı

#### Riskleri Toplama Yaklaşımı

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

% 7,25	Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış) (ABD Doları cinsinden 10 yıllık Eurobond)
+ % 3,00	Endüstri risk primi (kar oranı)
+ % 2,00	Likidite risk primi
+ % 1,50	Söz konusu gayrimenkule özgü risk primi
= %13,75	Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %13,75 olarak kabul edilmiştir.



**Kapitalizasyon Oranı:**

İskontolu nakit akışı analizi, 10 yıllık süre boyunca elde edilen net işletme gelirini ve 10 yıl sonunda gayrimenkulün tahmini satış değerini gösterir. Tahmini satış değeri, son yılın tahmini net işletme gelirinin, kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunan değerdir.

Bu çalışmada kapitalizasyon oranının belirlenmesinde çıkarma metodu kullanılmıştır. Bu teknik, işletme geliriyle, satış rakamı arasındaki ilginin, oran olarak ifade edilmesini sağlar. Otel kapitalizasyon oranı iskonto oranından kar oranı hariç tutularak büyüme oranının (%3) çıkarılması yolu ile elde edilmiştir. Bu durumda 10. yıl sonunda kapitalizasyon oranı % 7,75 olarak bulunmuştur.

928 ada 2 no.lu parselde yer alan "Otel" nitelikli "13-14-15-16-17-18" Blok 1 no.lu bağımsız bölüme ilişkin genel kabuller ve hesaplama özet tabloları aşağıda sunulmuştur.

928 Ada 2 Parsel "13-14-15-16-17-18" Blok 1 No.lu BB			
<b>Genel Bilgiler</b>			
Toplam Oda Sayısı	24		
Net Arsa Alanı	6.458,97	m <sup>2</sup>	13, 14, 15, 16, 17 ve 18. Bloklar 1 no.lu bağımsız bölüm
Toplam Kapalı Alan	11.142,60	m <sup>2</sup>	Onaylı Mimari Projesine Göre
<b>Otel Konaklama Bilgileri</b>			
Ortalama doluluk oranı	78%		
Toplam geceleme sayısı	184		
Ortalama gecelik oda fiyatı	\$395	/oda	İlk Yıl
Ortalama gecelik oda geliri	\$257	/oda	İlk Yıl
<b>Otel Gelirleri</b>			
Oda Gelirleri	\$1.133.808	yıl	Oda gelirleri toplam gelirlerin %80'i oranındadır.
Yiyecek ve İçecek Gelirleri	\$212.589	yıl	Yiyecek ve içecek gelirleri toplam gelirlerin %15'i oranındadır.
Diğer Gelirler	\$70.863	yıl	Diğer departman gelirleri toplam gelirlerin %5'i oranındadır.
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>\$1.417.260</b>	<b>yıl</b>	
Kira Gelirleri	\$265.000	yıl	Otel ek alanlarından elde edilen kira gelirleri
<b>Toplam Otel Gelirleri</b>	<b>\$1.682.260</b>	<b>yıl</b>	
<b>Otel Giderleri</b>			
<b>Departman Giderleri</b>			
Oda Giderleri	\$294.790	yıl	Oda giderleri sabit yılda toplam oda gelirlerinin %26'sına eşittir.
Yiyecek ve İçecek Giderleri	\$127.553	yıl	Yiyecek ve içecek giderleri sabit yılda toplam yiyecek ve iç. gelirlerin %60'ına eşittir.
Diğer Departmanlar	\$28.345	yıl	Diğer departman giderleri sabit yılda toplam diğer departman gelirlerinin
<b>İşletme Giderleri</b>			
Yönetim ve Genel Giderler	\$141.726	yıl	Yönetim ve genel giderler sabit yılda toplam gelirlerin %10'una eşittir.
Pazarlama ve Reklam	\$56.690	yıl	Pazarlama ve reklam giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %4'üne eşittir.
Bakım ve Onarım	\$35.432	yıl	Bakım ve onarım giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %2,5'ine eşittir.
Elektrik, Isınma, Enerji	\$56.690	yıl	Elektrik, Isınma, Enerji giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %4'üne eşittir.
<b>Sabit Giderler</b>			
Emlak Vergisi ve Sigorta	\$39.683	yıl	Emlak Vergisi ve Sigorta giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %2,8'ine eşittir.
Bayilik Giderleri	\$49.604		Bayilik Giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %3,5'ine eşittir.
<b>Diğer Giderler</b>			
Yenileme Rezervi	\$14.173	yıl	Yenileme Rezervi ilk yılda toplam gelirlerin %1'ine eşittir.
<b>Toplam Giderler</b>	<b>\$844.687</b>	<b>yıl</b>	
<b>10 Yıllık Finansal Tahminler</b>			
<b>İskonto Oranı</b>	13,75%		
Risksiz oran	7,25%		10 yıllık T.C. Hazinesi Eurobond basit faiz oranı
Endüstri Primi	3,00%		Potansiyel Yatırımcının Kar Beklentisi
Likidite risk primi	2,00%		Gayrimenkulün likidite olma riski
Operasyonel ve diğer riskler	1,50%		Operasyon ve işletme ile ilgili öngörülmeyen riskler
<b>Büyüme Tahminleri</b>			
Fiyat Artışı	3,00%	yıl	



Nakit Akışı - (.000 ABD Doları)											
Yıllar	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4	Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Yıl 8	Yıl 9	Yıl 10	
Ortalama doluluk oranı	65,0%	71,5%	75,8%	78,1%	79,6%	80,4%	80,8%	81,2%	81,6%	82,0%	
Ortalama gecelik oda fiyatı	\$395	\$407	\$419	\$432	\$445	\$458	\$472	\$486	\$500	\$515	
Ortalama gecelik oda geliri	\$257	\$291	\$318	\$337	\$354	\$368	\$381	\$395	\$408	\$423	
Yıl içindeki toplam geceleme sayısı	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
Toplam Oda Sayısı	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
Gelirler (.000 ABD Doları)											TOPLAM
Odalar	\$1.134	\$1.285	\$1.403	\$1.488	\$1.563	\$1.626	\$1.683	\$1.743	\$1.804	\$1.867	\$15.595
Yiyecek ve İçecek	\$213	\$241	\$263	\$279	\$293	\$305	\$316	\$327	\$338	\$350	\$2.924
Diğer Gelirler	\$71	\$80	\$88	\$93	\$98	\$102	\$105	\$109	\$113	\$117	\$975
<b>Toplam Otel Gelirleri</b>	<b>\$1.417</b>	<b>\$1.606</b>	<b>\$1.753</b>	<b>\$1.860</b>	<b>\$1.954</b>	<b>\$2.033</b>	<b>\$2.104</b>	<b>\$2.178</b>	<b>\$2.255</b>	<b>\$2.334</b>	<b>\$19.494</b>
Kira Gelirleri	\$265	\$273	\$281	\$290	\$298	\$307	\$316	\$326	\$336	\$346	\$3.038
Otel Dönem Sonu Değeri											16.298
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$1.682</b>	<b>\$1.879</b>	<b>\$2.034</b>	<b>\$2.150</b>	<b>\$2.252</b>	<b>\$2.340</b>	<b>\$2.421</b>	<b>\$2.504</b>	<b>\$2.590</b>	<b>\$18.978</b>	<b>\$38.830</b>
Giderler (.000 ABD Doları)											TOPLAM
<b>Giderler (.000 ABD Doları)</b>											
Toplam Departman Giderleri	\$451	\$511	\$558	\$591	\$621	\$646	\$669	\$693	\$717	\$742	\$6.199
Toplam İşletme Giderleri	\$291	\$329	\$336	\$342	\$349	\$356	\$363	\$371	\$378	\$386	\$3.502
Toplam Sabit Giderler	\$89	\$101	\$110	\$117	\$123	\$128	\$133	\$137	\$142	\$147	\$1.228
Toplam Diğer Giderler	\$14	\$16	\$35	\$37	\$59	\$61	\$84	\$87	\$90	\$93	\$577
Toplam Operasyonel Giderler	\$845	\$957	\$1.039	\$1.088	\$1.152	\$1.192	\$1.249	\$1.288	\$1.327	\$1.368	\$11.506
<b>Brüt İşletme Karı</b>	<b>\$838</b>	<b>\$922</b>	<b>\$996</b>	<b>\$1.061</b>	<b>\$1.100</b>	<b>\$1.148</b>	<b>\$1.171</b>	<b>\$1.216</b>	<b>\$1.263</b>	<b>\$17.609</b>	<b>\$10.681</b>
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>40,40%</b>	<b>40,40%</b>	<b>40,75%</b>	<b>41,49%</b>	<b>41,02%</b>	<b>41,37%</b>	<b>40,63%</b>	<b>40,88%</b>	<b>41,13%</b>	<b>41,38%</b>	
											NBD
											<b>\$11.406</b>

(\*) 6 bloktan oluşan gayrimenkulün içerisinde 24 adet otel odası dışında 12 adette personel odası bulunmaktadır. Deniz GYO A.Ş. yetkililerinden personellerin konaklama ihtiyacının site dışında çözümlendiği ve söz konusu odaların yüksek sezonda ek gelir amacı ile kiralandıkları bilgisi alınmış olup nakit akışı tablosuna eklenmiştir.

(\*\*) Değerleme konusu gayrimenkul “Kaya Palazzo Resort&Residences Le Chic Bodrum” adı altında işletilmektedir. Deniz GYO A.Ş.’den sadece Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kiracı) ile 24.12.2019 tarihli sözleşme düzenlenerek işletme işinin bu firmaya verildiği bilgisi edinilmiş olup sözleşme içeriği şartlar, kira bedeli/hasılat paylaşımı oranı, gelir-gider tabloları, finansal veriler vb. bilgiler ticari sır niteliğinde olduğu beyan edilerek tarafımızla paylaşılmamıştır. Bu nedenle, toplam sabit giderler içerisinde yer alan bayilik/işletmeciler giderlerinin belirlenmesi de dahil olmak üzere hesaplamamızın tamamında piyasa verilerinden ve daha önce benzer nitelikteki gayrimenkuller için yapmış olduğumuz çalışmalardan faydalanılmıştır.

Değerleme konusu 928 ada 2 no.lu parselde yer alan “Otel” nitelikli “13-14-15-16-17-18” Blok 1 no.lu bağımsız bölümün ıskontolu nakit akışı yöntemiyle hesaplanan değerinin **\$11.406.175,-ABD Doları**; yani **~129.920.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.





929 ada 3 no.lu parselde yer alan "Otel" nitelikli "A-B" Blok 1 no.lu bağımsız bölüme ilişkin genel kabuller ve hesaplama özet tabloları aşağıda sunulmuştur.

929 Ada 3 Parsel "A-B" Blok 1 No.lu BB			
<b>Genel Bilgiler</b>			
Toplam Oda Sayısı	6		
Net Arsa Alanı	1.247,84	m <sup>2</sup>	A ve B Bloklar
Toplam Kapalı Alan	1.820,50	m <sup>2</sup>	Onaylı Mimari Projesine Göre
<b>Otel Konaklama Bilgileri</b>			
Ortalama doluluk oranı	78%		
Toplam geceleme sayısı	184		
Ortalama gecelik oda fiyatı	\$395	/oda	İlk Yıl
Ortalama gecelik oda geliri	\$257	/oda	İlk Yıl
<b>Otel Gelirleri</b>			
Oda Gelirleri	\$283.452	yıl	Oda gelirleri toplam gelirlerin %80'i oranındadır.
Yiyecek ve İçecek Gelirleri	\$53.147	yıl	Yiyecek ve içecek gelirleri toplam gelirlerin %15'i oranındadır.
Diğer Gelirler	\$17.716	yıl	Diğer departman gelirleri toplam gelirlerin %5'i oranındadır.
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>\$354.315</b>	yıl	
Kira Gelirleri	\$132.500	yıl	Otel ek alanlarından elde edilen kira gelirleri
<b>Toplam Otel Gelirleri</b>	<b>\$486.815</b>	yıl	
<b>Otel Giderleri</b>			
<b>Departman Giderleri</b>			
Oda Giderleri	\$73.698	yıl	Oda giderleri sabit yılda toplam oda gelirlerinin %26'sına eşittir.
Yiyecek ve İçecek Giderleri	\$31.888	yıl	Yiyecek ve içecek giderleri sabit yılda toplam yiyecek ve iç. gelirlerin %60'ına eşittir.
Diğer Departmanlar	\$7.086	yıl	Diğer departman giderleri sabit yılda toplam diğer departman gelirlerinin
<b>İşletme Giderleri</b>			
Yönetim ve Genel	\$35.432	yıl	Yönetim ve genel giderler sabit yılda toplam gelirlerin %10'una eşittir.
Pazarlama ve Reklam	\$14.173	yıl	Pazarlama ve reklam giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %4'üne eşittir.
Bakım ve Onarım	\$8.858	yıl	Bakım ve onarım giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %2,5'ine eşittir.
Elektrik, Isınma, Enerji	\$14.173	yıl	Elektrik, Isınma, Enerji giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %4'üne eşittir.
<b>Sabit Giderler</b>			
Emlak Vergisi ve Sigorta	\$9.921	yıl	Emlak Vergisi ve Sigorta giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %2,8'ine eşittir.
Bayilik Giderleri	\$12.401		Bayilik Giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %3,5'ine eşittir.
<b>Diğer Giderler</b>			
Yenileme Rezervi	\$3.543	yıl	Yenileme Rezervi ilk yılda toplam gelirlerin %1'ine eşittir.
<b>Toplam Giderler</b>	<b>\$211.172</b>	yıl	
<b>10 Yıllık Finansal</b>			
<b>İskonto Oranı</b>	13,75%		
Risksiz oran	7,25%		10 yıllık T.C. Hazinesi Eurobond basit faiz oranı
Endüstri Primi	3,00%		Potansiyel Yatırımcının Kar Beklentisi
Likidite risk primi	2,00%		Gayrimenkulün likidite olma riski
Operasyonel ve diğer	1,50%		Operasyon ve işletme ile ilgili öngörülmeyen riskler
<b>Büyüme Tahminleri</b>			
Fiyat Artışı	3,00%	yıl	



<b>Nakit Akışı - (.000 ABD Doları)</b>											
Yıllar	Yıl 1	Yıl 2	Yıl 3	Yıl 4	Yıl 5	Yıl 6	Yıl 7	Yıl 8	Yıl 9	Yıl 10	
Ortalama doluluk oranı	65,0%	71,5%	75,8%	78,1%	79,6%	80,4%	80,8%	81,2%	81,6%	82,0%	
Ortalama gecelik oda fiyatı	\$395	\$407	\$419	\$432	\$445	\$458	\$472	\$486	\$500	\$515	
Ortalama gecelik oda geliri	\$257	\$291	\$318	\$337	\$354	\$368	\$381	\$395	\$408	\$423	
Yıl içindeki toplam geceleme sayısı	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
Toplam Oda Sayısı	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
<b>Gelirler (.000 ABD Doları)</b>											<b>TOPLAM</b>
Odalar	\$283	\$321	\$351	\$372	\$391	\$407	\$421	\$436	\$451	\$467	\$3.899
Yiyecek ve İçecek	\$53	\$60	\$66	\$70	\$73	\$76	\$79	\$82	\$85	\$88	\$731
Diğer Gelirler	\$18	\$20	\$22	\$23	\$24	\$25	\$26	\$27	\$28	\$29	\$244
<b>Toplam Otel Gelirleri</b>	<b>\$354</b>	<b>\$401</b>	<b>\$438</b>	<b>\$465</b>	<b>\$489</b>	<b>\$508</b>	<b>\$526</b>	<b>\$545</b>	<b>\$564</b>	<b>\$584</b>	<b>\$4.874</b>
Kira Gelirleri	\$133	\$136	\$141	\$145	\$149	\$154	\$158	\$163	\$168	\$173	\$1.519
Otel Dönem Sonu Değeri										5.157	\$5.157
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$487</b>	<b>\$538</b>	<b>\$579</b>	<b>\$610</b>	<b>\$638</b>	<b>\$662</b>	<b>\$684</b>	<b>\$708</b>	<b>\$732</b>	<b>\$5.914</b>	<b>\$11.550</b>
<b>Giderler (.000 ABD Doları)</b>											<b>TOPLAM</b>
<b>Giderler (.000 ABD Doları)</b>											
<b>Toplam Departman Giderleri</b>	<b>\$113</b>	<b>\$128</b>	<b>\$139</b>	<b>\$148</b>	<b>\$155</b>	<b>\$162</b>	<b>\$167</b>	<b>\$173</b>	<b>\$179</b>	<b>\$186</b>	<b>\$1.550</b>
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>	<b>\$73</b>	<b>\$82</b>	<b>\$84</b>	<b>\$86</b>	<b>\$87</b>	<b>\$89</b>	<b>\$91</b>	<b>\$93</b>	<b>\$95</b>	<b>\$96</b>	<b>\$875</b>
<b>Toplam Sabit Giderler</b>	<b>\$22</b>	<b>\$25</b>	<b>\$28</b>	<b>\$29</b>	<b>\$31</b>	<b>\$32</b>	<b>\$33</b>	<b>\$34</b>	<b>\$36</b>	<b>\$37</b>	<b>\$307</b>
<b>Toplam Diğer Giderler</b>	<b>\$4</b>	<b>\$4</b>	<b>\$9</b>	<b>\$9</b>	<b>\$15</b>	<b>\$15</b>	<b>\$21</b>	<b>\$22</b>	<b>\$23</b>	<b>\$23</b>	<b>\$144</b>
<b>Toplam Operasyonel Giderler</b>	<b>\$211</b>	<b>\$239</b>	<b>\$260</b>	<b>\$272</b>	<b>\$288</b>	<b>\$298</b>	<b>\$312</b>	<b>\$322</b>	<b>\$332</b>	<b>\$342</b>	<b>\$2.876</b>
<b>Brüt İşletme Karı</b>	<b>\$276</b>	<b>\$299</b>	<b>\$319</b>	<b>\$338</b>	<b>\$350</b>	<b>\$364</b>	<b>\$372</b>	<b>\$386</b>	<b>\$400</b>	<b>\$5.572</b>	<b>\$3.343</b>
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>40,40%</b>	<b>40,40%</b>	<b>40,75%</b>	<b>41,49%</b>	<b>41,02%</b>	<b>41,37%</b>	<b>40,63%</b>	<b>40,88%</b>	<b>41,13%</b>	<b>41,38%</b>	
											<b>NBD</b>
											<b>\$3.632</b>

(\*) 2 bloktan oluşan gayrimenkulün içerisinde 6 adet otel odası dışında 6 adette personel odası bulunmaktadır. Deniz GYO A.Ş. yetkililerinden personellerin konaklama ihtiyacının site dışında çözümlendiği ve söz konusu odaların yüksek sezonda ek gelir amacı ile kiralandıkları bilgisi alınmış olup nakit akışı tablosuna eklenmiştir.

(\*\*) Değerleme konusu gayrimenkul "Kaya Palazzo Resort&Residences Le Chic Bodrum" adı altında işletilmektedir. Deniz GYO A.Ş.'den sadece Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kıracı) ile 24.12.2019 tarihli sözleşme düzenlenerek işletme işinin bu firmaya verildiği bilgisi edinilmiş olup sözleşme içeriği şartlar, kira bedeli/hasılat paylaşımı oranı, gelir-gider tabloları, finansal veriler vb. bilgiler ticari sır niteliğinde olduğu beyan edilerek tarafımızla paylaşılmamıştır. Bu nedenle, toplam sabit giderler içerisinde yer alan bayilik/işletmeci giderlerinin belirlenmesi de dahil olmak üzere hesaplamamızın tamamında piyasa verilerinden ve daha önce benzer nitelikteki gayrimenkuller için yapmış olduğumuz çalışmalardan faydalanılmıştır.

Değerleme konusu 929 ada 3 no.lu parselde yer alan "Otel" nitelikli "A-B" Blok 1 no.lu bağımsız bölümün ıskontolu nakit akışı yöntemiyle hesaplanan değerinin **\$3.632.400,-ABD Doları**; yani **~41.380.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu 2 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölümün, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **171.300.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.



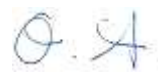
**10.4 Kira Ekspertiz Değeri**

Değerleme raporuna konu her bir bağımsız b6l6m6n stopaj/KDV hariç aylık kira değerlerini içeren tablo aşağıda sunulmuştur.

928 Ada 2 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİğİ	Genel Br6t Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
"13-14-15-16-17-18" Blok		1	Otel	11.142,60	70,90 ₺	790.000,00 ₺
TOPLAM				11.142,60		790.000,00 ₺

929 Ada 3 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİğİ	Genel Br6t Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
"A-B" Blok		1	Otel	1.820,50	115,35 ₺	210.000,00 ₺
TOPLAM				1.820,50		210.000,00 ₺

2 adet "Otel" nitelikli bağımsız b6l6m6n toplam kira değeri aylık **1.000.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.



## 11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” metotlarından olan “Gelir Kapitalizasyonu Metodu” kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda elde edilen ve değerlendirme yaklaşımlarında kullanılan benzer/karşılaştırılabilir emsal bilgileri bu raporun “Piyasa Araştırmaları” başlığında sunulmuştur.

Nihai değer takdirinde “Otel” nitelikli gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer özellikte yeterli sayıda karşılaştırılabilir satılık arsa emsali bulunduğundan dolayı maliyet yaklaşımı ile benzer nitelikli otellerin gerçekleşen/istenen oda fiyatları, doluluk oranları vb. incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yaptığımız çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımları birlikte kullanılmış olup gelir kapitalizasyonu yaklaşımına % 100 oranında ağırlık verilmiştir.

Her iki yaklaşım ile takdir edilen değerler ve uyumlaştırma tablosu Ek-1’de sunulmuştur.

### 11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

### 11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibari ile 928 ada 2 no.lu parsel ile 929 ada 3 no.lu parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçmiştir. Bodrum Belediyesi’nde yapılan imar dosyası incelemelerinde encümen kararlarına konu aykırılıkların giderildiğine ilişkin 11.11.2020 tarihli resmi yazı ile 31.12.2020 tarihli yapı kullanma izin belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu 2 adet bağımsız bölümün tapu niteliklerine uygun inşa edildiği, tamamlandığı ve kiracısı tarafından niteliklerine uygun şekilde “Otel” olarak ticari amaçla kullanıldıkları görülmüş olup değerlendirme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Bina” niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibariyle gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.



## 12 SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	166.800.000 TL	\$ 14.644.425	€ 12.939.963
Gelir İndirgeme Yöntemi:	171.300.000 TL	\$ 15.039.508	€ 13.289.062
<b>Gayrimenkullerin Toplam Değeri:</b>	<b>171.300.000 TL</b>	<b>\$ 15.039.510</b>	<b>€ 13.289.060</b>

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=11,3900 TL; 1,-Euro=12,8903 TL; (27.12.2021 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Nihai değer takdirinde, "Otel" nitelikli gayrimenkuller için söz konusu bölgede konumlu benzer özelliklere sahip arsa emsalleri ile benzer nitelikteki otellerin oda fiyatları, doluluk/boşluk oranı vb. dikkate alınarak, maliyet ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımları kullanılmış olup gayrimenkullerin değerini daha doğru yansıttığı düşünüldüğünden dolayı gelir kapitalizasyonu yaklaşımına % 100 oranında ağırlık verilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan 2 adet bağımsız bölümün, 28 Aralık 2021 rapor tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

**171.300.000,-TL**

**YÜZ YETMİŞ BİR MİLYON ÜÇ YÜZ BİN TÜRK LİRASI**

KDV DAHİL DEĞER: 202.134.000,-TL

İş bu rapor 2 nüsha orijinal olarak hazırlanmıştır.



**Raporu Hazırlayan**

Emre ATLI  
Jeoloji Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 407989



**Raporu Kontrol Eden**

Oya AKKOR  
İktisat  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400292



**13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca 1 adet değerleme raporu hazırlanmış olup, bilgileri aşağıdaki gibidir:

<b>Rapor Tarihi:</b>	30.12.2020		
<b>Rapor No:</b>	2020/DGYO/03		
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Alper ÇİL Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 406654		
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400292		
<b>Deniz GYO A.Ş. Adına Kayıtlı 2 Adet Bağımsız Bölümün Değeri</b>			
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemi</b>	<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>
Maliyet Yöntemi:	120.050.000 TL	\$ 16.209.173	€ 13.236.380
Gelir İndirgeme Yöntemi:	150.500.000 TL	\$ 20.320.538	€ 16.593.713
<b>Gayrimenkul Değeri:</b>	<b>150.500.000 TL</b>	<b>\$ 20.320.500</b>	<b>€ 16.593.700</b>

**Eki**

- EK 1 – Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu
- Konum Krokisi
- Resmi İmar Durumu Yazısı
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Tadilat Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Yazısı
- Örnek Yapı Tatil Zaptı
- Örnek Encümen Kararları
- Örnek Yapı Tespit Tutanağı
- Aykırılıkların Giderildiğine Dair Bodrum Belediyesi Yazışma Evrakları
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Resmi TAKBİS Belgeleri (Barkodlu)
- Raporu Hazırlayanlara Ait Tanıtıcı Bilgiler ve Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK lisans örneği



**EK 1 – Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu**

928 Ada 2 Parsel									
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Maliyet Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL) (*)
"13-14-15-16-17-18" Blok		1	Otel	11.142,60	141.650.000,00 ₺	129.920.000,00 ₺	129.920.000,00 ₺	153.305.600,00 ₺	25.627.980,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>11.142,60</b>	<b>141.650.000,00 ₺</b>	<b>129.920.000,00 ₺</b>	<b>129.920.000,00 ₺</b>	<b>153.305.600,00 ₺</b>	<b>25.627.980,00 ₺</b>

\* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre yapı ruhsatlarında belirtilen 4/B yapı grubu üzerinden hesaplanan değeri ifade etmektedir.

929 Ada 3 Parsel									
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Maliyet Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL) (*)
"A-B" Blok		1	Otel	1.820,50	25.150.000,00 ₺	41.380.000,00 ₺	41.380.000,00 ₺	48.828.400,00 ₺	4.187.150,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>1.820,50</b>	<b>25.150.000,00 ₺</b>	<b>41.380.000,00 ₺</b>	<b>41.380.000,00 ₺</b>	<b>48.828.400,00 ₺</b>	<b>4.187.150,00 ₺</b>

\* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre yapı ruhsatlarında belirtilen 4/B yapı grubu üzerinden hesaplanan değeri ifade etmektedir.

