



DEĞERLEME RAPORU

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

75 Adet Bağımsız Bölüm

Bodrum/ MUĞLA

30 Aralık 2020

Rapor No: 2020/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:** 22.10.2020 / -
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam mülkiyet
- **Raporun Konusu:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 43 adet bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 32 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 2 parsel olarak kayıtlı üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün piyasa rayiç değerinin tespitidir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Bilgiler:

- **Adres:** 928 Ada 2 Parsel - Yakamoz Sokak, No: 4,
929 Ada 3 Parsel - 1708 Sokak, No: 3,
929 Ada 2 Parsel - 1708 Sokak,
Gümbet Mahallesi - Bodrum / MUĞLA
- **Sahibi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı:** Değerleme tarihi itibarıyla 928 ada 2 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 43 adet bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 32 adet bağımsız bölümün tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası/otel olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür. 929 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.
* Otel nitelikli olan 2 adet bağımsız bölümün iç tefrişatında tamamlandığı görülmüştür.
** Üç adet "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümde basit imalat işleminin devam ettiği görülmüş olup tamamlanma seviyesi %99 olarak hesaplandığından ve Bodrum Belediyesi'ne gerekli belgeler sunulmuş yapı kullanma izin belgeleri için başvuru yapıldığı tespit edildiğinden dolayı tamamlanmış kabul edilmiştir.
*** Saha ziyareti sırasında tarafımıza "Satış Sözleşmesi" yapılarak satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. İç hacimleri görülemediği bu ünitelerin mevcut kullanımı "Boş" olarak belirtilmiştir.
- **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.
929 ada 2 parsel ise "Spor Alanı" fonksiyonundadır.
(bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:)



Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:

“Tatil Villası” Nitelikli 73 Adet Bağımsız Bölüm			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	472.365.000 TL	\$ 63.778.810	€ 52.081.657
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	415.043.000 TL	\$ 56.039.183	€ 45.761.492
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	443.704.000 TL	\$ 59.909.000	€ 48.921.575

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=7,4063 TL; 1,-Euro=9,0697 TL; (29.12.2020 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

“Otel” Nitelikli 2 Adet Bağımsız Bölüm			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	120.050.000 TL	\$ 16.209.173	€ 13.236.380
Gelir İndirgeme Yöntemi:	150.500.000 TL	\$ 20.320.538	€ 16.593.713
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	150.500.000 TL	\$ 20.320.540	€ 16.593.715

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=7,4063 TL; 1,-Euro=9,0697 TL; (29.12.2020 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan ve “Spor Alanı” imar fonksiyonunda kalan 929 da 2 parsel rapor içeriğinde belirtilen nedenlerden dolayı değer takdir edilmemiş olup 2020 yılı emlak vergisine esas rayicinin KDV hariç **53.574,-TL** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Oya AKKOR – Lisans No: 400292
- Değerleme Uzmanı: Alper ÇİL – Lisans No: 406654



İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

DEĞERLEME RAPORU	1
1 RAPOR BİLGİLERİ	5
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:.....	6
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:.....	6
2.2 Müşteri Bilgileri:.....	6
3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
4 DEĞER TANIMI.....	7
5 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	8
5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:.....	8
5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:.....	8
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	12
6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:.....	12
6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	18
6.3 İmar Durumu ve Resmî Kurum İncelemeleri:	20
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:	38
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:	39
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	40
7.1 Demografik veriler.....	40
7.2 Ekonomik Veriler.....	41
7.2.1 Küresel Ekonomik Durum.....	41
7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum.....	45
7.2.3 Türkiye’de Büyüme Oranları.....	47
7.3 Gayrimenkul Sektörü.....	50
7.4 Bölge Verileri	54
7.4.1 Muğla İli	54
7.4.2 Bodrum İlçesi.....	55
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER	57
8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:.....	57
8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:.....	59
8.3 Piyasa Araştırması:	88
8.3.1 Arsa Piyasa Araştırması:	88
8.3.2 Tatil Villası Piyasa Araştırması:	89
8.3.3 Otel Piyasa Araştırması:	93
8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler:	94
9 DEĞERLEME	94
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:.....	94
9.2 Değerleme Yaklaşımları:.....	95
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	97
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme	97
10.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Hesaplanması.....	97
10.1.2 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Tatil Villalarının Değerinin Hesaplanması	98
10.2 Maliyet Yaklaşımı ile Değerleme.....	102
10.2.1 Maliyet Yaklaşımı ile Otellerin Değerinin Hesaplanması.....	102
10.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme.....	103
10.3.1 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Tatil Villalarının Değerinin Hesaplanması.....	103
10.3.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Otellerin Değerinin Hesaplanması	106
10.4 Kira Ekspertiz Değeri	111
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	113
11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması.....	113
11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekeç	113
11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	113
12 SONUÇ	115



1 RAPOR BİLGİLERİ**Rapor Tarihi:**

30.12.2020

Rapor No:

2020/DGYO/03

Raporun Türü ve Amacı:

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 43 adet bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 32 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 2 parsel olarak kayıtlı üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.

Raporu Hazırlayanlar:

Alper ÇİL
Değerleme Uzmanı
Harita Mühendisi

Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Oya AKKOR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
İktisat

Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi:

25.12.2020

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

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 üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 43 adet bağımsız bölüm ile 929 ada 3 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 32 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 2 parsel olarak kayıtlı üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün 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:

- Raporunda 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.
- Raporunda 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 DEĞERLEMeye 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 m² yüzölçümüne sahip 928 ada 2 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 1 adet "Otel", 24 adet "Depolu Tatil Villası" ve 18 adet "Tatil Villası" nitelikli olmak üzere toplam 43 adet bağımsız bölümden, 8.578,92 m² yüzölçümüne sahip 929 ada 3 parsel olarak kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 1 adet "Otel", 17 adet "Depolu Tatil Villası" ve 14 adet "Tatil Villası" nitelikli olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölümden ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan 41,78 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 929 ada 2 parselden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla, rapora konu toplam 75 adet bağımsız bölümün tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası/otel olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür. 929 ada 2 parselin ise üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

* Otel nitelikli olan 2 adet bağımsız bölümün iç tefrişatında tamamlandığı görülmüştür.

** Üç adet "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümde basit imalat işleminin devam ettiği görülmüş olup tamamlanma seviyesi %99 olarak hesaplandığından ve Bodrum Belediyesi'ne gerekli belgeler sunularak yapı kullanma izin belgeleri için başvuru yapıldığı tespit edildiğinden dolayı tamamlanmış kabul edilmiştir.

*** Saha ziyareti sırasında tarafımıza "Satış Sözleşmesi" yapılarak satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. İç hacimleri görülememiş olan bu ünitelerin mevcut kullanımını "Boş" olarak belirtilmiştir.

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 konumlanmaktadır.

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 konumlu olup 929 da 2 parsel sitenin kuzeybatısında sınır şeklinde yer almaktadır. Site içerisinde inşaat işlerinin tamamlandığı sadece üç bağımsız bölümde basit imalatlar ile kısmi peyzaj düzenlemesi işlerinin devam ettiği görülmüştür.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin posta adresi; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak No: 4 ve 1708 Sokak No: 3 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 geldiğinde 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 ulaşılar. Adnan Menderes Caddesi üzerinde yaklaşık 1,40 km batı ve güneybatı yönlerinde ilerlenildiğinde 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 konumludurlar.

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, 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.



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 gayrimenkuller için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	Muğla
İLÇESİ	Bodrum
MAHALLESİ/KÖYÜ	Eskiçeşme
MEVKİİ	Kösebüğü
PAFTA NO	-
ADA NO	928
PARSEL NO	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	15.147,67 m ²



Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
1	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7619	21254
1	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7620	21254
1	1.Kat	3	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7621	21254
1	1.Kat	4	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7622	21254
2	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7623	21254
2	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7624	21254
2	1.Kat	3	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7625	21254
2	1.Kat	4	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7626	21254
3	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7627	21254
3	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7628	21254
3	1.Kat	3	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7629	21254
3	1.Kat	4	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7630	21254
4	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7631	21254
4	1.Kat	2	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7632	21254
5	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7634	21254
5	1.Kat	3	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7635	21254
5	1.Kat	4	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7636	21254
6	Bodrum+Zemin	1	85/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7637	21254
7	Bodrum+Zemin	1	85/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7638	21254
8	Bodrum+Zemin	1	85/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7639	21254
9	Bodrum+Zemin	1	85/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7640	21254
10	Bodrum+Zemin	1	37/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7641	21254
10	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7642	21254
10	1.Kat	3	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7643	21254
10	1.Kat	4	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7644	21254
11	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7645	21254
11	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7646	21254
11	1.Kat	3	34/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7647	21254



12	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7648	21254
12	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7649	21254
12	1.Kat	3	10/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7650	21254
12	1.Kat	4	24/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7651	21254
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
19	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7653	21254
19	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7654	21254
19	1.Kat	3	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7655	21254
19	1.Kat	4	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7656	21254
20	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7657	21254
20	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7658	21254
20	1.Kat	3	34/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7659	21254
21	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7660	21254
21	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7661	21254
21	1.Kat	3	17/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7662	21254



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden 929 ada 3 no.lu parselde konumlu gayrimenkuller 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	Arsa
ARSA ALANI	8.578,92 m ²



Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
A-B	Bodrum+Zemin+1.Kat	1	160/1100	Otel	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7687	22476
C	Bodrum+Zemin	1	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7688	22476
C	Bodrum+Zemin	2	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7689	22476
C	1.Kat	3	24/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7690	22476
C	1.Kat	4	10/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7691	22476
D	Bodrum+Zemin	1	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7692	22476
D	Bodrum+Zemin	2	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7693	22476
D	1.Kat	3	24/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7694	22476
D	1.Kat	4	10/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7695	22476
E	Bodrum+Zemin	1	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7696	22476
E	Bodrum+Zemin	2	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7697	22476
E	1.Kat	3	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7698	22476
E	1.Kat	4	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7699	22476
F	Bodrum+Zemin	1	80/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7700	22476
G	Bodrum+Zemin	1	80/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7701	22476
H	Bodrum+Zemin	1	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7702	22476
H	Bodrum+Zemin	2	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7703	22476
H	1.Kat	4	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7705	22476
I	Bodrum+Zemin	1	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7706	22476
I	Bodrum+Zemin	2	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7707	22476
I	1.Kat	3	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7708	22476
I	1.Kat	4	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7709	22476
J	Bodrum+Zemin	1	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7710	22476
J	Bodrum+Zemin	2	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7711	22476
J	1.Kat	3	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7712	22476
J	1.Kat	4	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7713	22476
K	Bodrum+Zemin	1	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7714	22476
K	1.Kat	2	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7715	22476
L	Bodrum+Zemin	1	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7716	22476
L	Bodrum+Zemin	2	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7717	22476
L	1.Kat	3	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7718	22476
L	1.Kat	4	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7719	22476



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden 929 ada 2 no.lu parsel için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	Muğla
İLÇESİ	Bodrum
MAHALLESİ/KÖYÜ	Eskiçeşme
MEVKİİ	Asarlık
PAFTA NO	-
ADA NO	929
PARSEL NO	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	41,78 m ²
CİLT NO	33
SAYFA NO	3246
YEVMIYE NO	16260
MALİK	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
HİSSESİ	1/1
TARİH	11.08.2017



0.4.



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

Prime Gayrimenkul Değerleme olarak, 12.11.2020 tarihinde saat 12:13 de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınan 168uuwffW9D kare barkod kodu bulunan, 09.12.2020 tarihinde saat 18:12 de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınan dXo61Tk6Kp kare barkod kodu bulunan, 12.11.2020 tarihinde saat 12:17 de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınan G2Y1jCg8XoM kare barkod kodu bulunan ve 02.12.2020 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı sisteminden alınan TAKBİS belgelerine göre, rapora konu 75 adet bağımsız bölüm ve 1 adet "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul 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 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21. bloklarda yer alan 43 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- 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)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (31.05.2017 tarih 11021 yevmiye no.lu)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (08.06.2017 tarih 11680-11681-11682-11683-11689-11691-11693-11697-11701-11704-11706-11710-11715-11718-11721-11726 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)



929 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklarında yer alan 32 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- 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)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (31.05.2017 tarih 11017 yevmiye no.lu)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (08.06.2017 tarih 11685-11692-11699-11702-11703-11705 yevmiye no.lu)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2017 tarih 11731-11732-11735-11737-11739-11742-11748-11750 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)

"Arsa" nitelikli 929 ada 2 no.lu parselin 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)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (31.05.2017 tarih 11017 yevmiye no.lu)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (08.06.2017 tarih 11685-11692-11699-11702-11703-11705 yevmiye no.lu)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2017 tarih 11731-11732-11735-11737-11739-11742-11746-11748-11750 yevmiye no.lu)
- 2565 sayılı kanununun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no.lu)
- Spor Alanı (10.07.2017 tarih ve 13750 yevmiye no.lu)



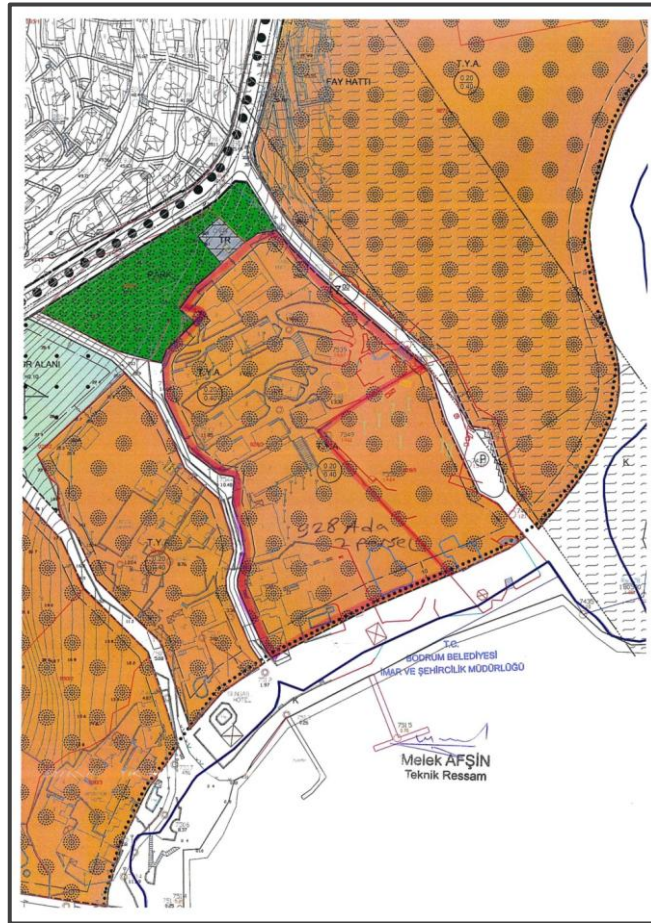
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 26.11.2020 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. 929 ada 2 parsel ise E: 0,10 yapılaşma şartlarında "Spor Alanı" imar fonksiyonunda kalmakta olup kamulaştırılması veya kamuya terk edilmesi gereken alan olduğu bilgisi edinilmiştir. Ek olarak, ilgili beledyesinin resmi imar durumu yazısında "929 ada 2 parselin tamamı inşaat çekme mesafesi içerisinde kaldığından tek başına yapılaşmaya gidilemez." belirtmesi dikkate alındığında kamulaştırma işlemi yapılmaya kadar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesinin 17. fıkrasına göre özel tesis inşa etmenin mümkün olmadığı anlaşılmaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla herhangi bir kamulaştırma işlemine konu olmadığı öğrenilen parselin, ne zaman kamulaştırmaya konu olacağı, takdir edilecek kamulaştırma değeri, taraflar arasında anlaşma sağlanıp sağlanamayacağı ile işlemin hukuki sürece taşınıp taşınmayacağı tahmin edilemediğinden ve tek başına yapılaşması mümkün olmadığından dolayı piyasada ekonomik değerinin olmadığı (ancak özel durum alıcısı olabileceği) kanaatine varılmış olup değer takdirinde bulunulmamıştır.

Aşağıda değerlendirme konusu parseli gösteren imar paftaları yer almaktadır.

Resim 1. İmar Paftası (928 ada 2 parsel)



20

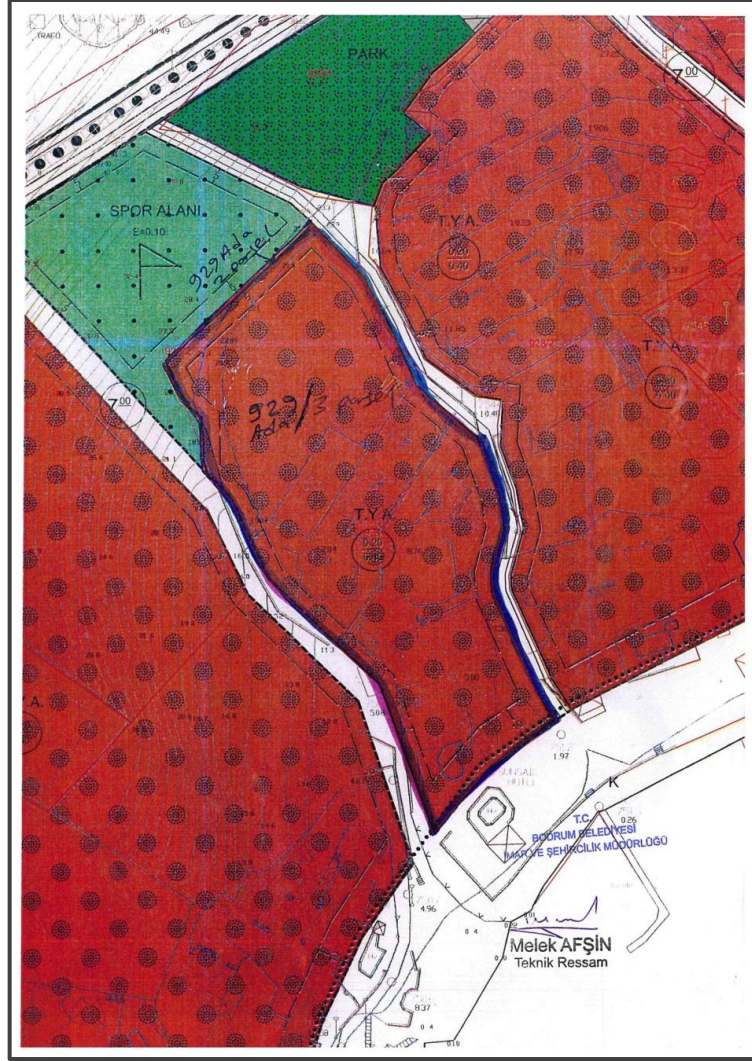
Dereboyu Caddesi, No: 12,
Kat: 3, Daire: 5
Ortabayır-Kağıthane / İstanbul



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



Resim 2. İmar Paftası (929 ada 2 ve 3 parsel)



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 **1. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-1 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-1 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-1 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-1 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 688,30 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 1. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 2 adet ve 1. normal katta "Tatil Villası" nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **2. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-2 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-2 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-2 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-2 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-2 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-2 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-2 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 632,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 2. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **3. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-3 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-3 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-3 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-3 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-3 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-3 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-3 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 562,10 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 3. blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **4. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-4 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-4 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-4 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-4 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-4 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-4 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-4 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 458,40 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (145,40 m²'si ortak garaj alanıdır) Söz konusu belgeye göre 4. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. 2. bodrum katta garaj mahalleri, 1. bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 1 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya ait, Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portalında incelenen kat irtifakına esas projelerin kat planları ve kesitlerinde binanın 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı olarak 4 katlı olarak görülmesi, son ruhsat olan 10.08.2020 tarih 2020/353-4 no ile düzenlenmiş tadilat ruhsatında ortak alanlar dahil olmak üzere yapının toplam yaklaşık brüt 458,40 m² inşaat alanlı olarak gösterilmesi (garaj alanı belirtilerek) sebebiyle 10.08.2020 tarih 2020/353-4 no ile düzenlenmiş tadilat ruhsatında kat sayısının sehven; 2 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlı olarak gösterildiği kanaati oluşmuştur. Bina onaylı mimari projelerinde ve mahallinde 2 bodrum+zemin+1. normal kat şeklinde toplamda 4 katlıdır.



928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **5. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-5 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-5 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-5 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-5 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-5 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-5 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-5 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,00 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 5. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **6. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-6 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-6 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-6 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-6 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-6 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-6 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-6 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 430,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (218,90 m²'si ortak depo alanıdır) Söz konusu belgeye göre 6. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **7. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-7 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-7 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-7 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-7 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-7 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-7 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-7 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 430,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (218,90 m²'si ortak depo alanıdır) Söz konusu belgeye göre 7. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **8. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-8 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-8 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-8 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-8 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-8 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-8 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-8 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 430,90 m²



inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (218,90 m²'si ortak depo alanıdır) Söz konusu belgeye göre 8. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **9. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-9 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-9 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-9 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-9 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-9 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-9 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-9 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 430,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (212,00 m²'si ortak depo alanıdır) Söz konusu belgeye göre 9. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **10. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-10 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-10 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-10 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-10 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-10 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-10 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-10 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 593,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 10. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 2 adet ve 1. normal katta "Tatil Villası" nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **11. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-11 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-11 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-11 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-11 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-11 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-11 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-11 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 858,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (273,70 m²'si ortak garaj alanıdır) Söz konusu belgeye göre 11. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 4 katlıdır. 2. bodrum katta garaj mahalleri, 1. bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 2 adet ve 1. normal katta "Tatil Villası" nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **12. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-12 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-12 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-12 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-12 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-12 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 10.08.2020 tarih 2020/353-12 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-12 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,70 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 12. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 2 adet ve 1. normal katta "Tatil Villası" nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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 gayrimenkullere 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 ve 10.08.2020 tarih 2020/353-13 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-13 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 3.133,90 m² inşaat alanlı "3 Yıldız Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (1.704,30 m²'si ortak garaj alanı, 466,50 m²'si ortak sığınak alanıdır.) Söz konusu belgeye göre 13. Blok, 4/B yapı grubunda, 4 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 6 katlıdır. 13-14-15-16-17 ve 18. blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **14. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere 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 ve 10.08.2020 tarih 2020/353-14 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-14 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 4.309,60 m² inşaat alanlı "3 Yıldız Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (1.875,50 m²'si ortak garaj alanı, 950,10 m²'si ortak depo alanıdır.) Söz konusu belgeye göre 14. Blok, 4/B yapı grubunda, 4 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 6 katlıdır. 13-14-15-16-17 ve 18. blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir.



928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **15. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere 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 ve 10.08.2020 tarih 2020/353-15 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/353-15 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 484,40 m² 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. 13-14-15-16-17 ve 18. blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **16. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere 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 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 20.08.2020 tarih 2020/363-1 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 20.08.2020 tarih 2020/363-1 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 2.385,50 m² inşaat alanlı "3 Yıldız Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (1.926,20 m²'si ortak garaj alanı, 229,60 m²'si ortak alandır.) Söz konusu belgeye göre 16. Blok, 4/B yapı grubunda, 3 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 4 katlıdır. 13-14-15-16-17 ve 18. blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **17. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere 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 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-2 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 20.08.2020 tarih 2020/363-2 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 20.08.2020 tarih 2020/363-2 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 415,30 m² inşaat alanlı "3 Yıldız Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (208,00 m²'si ortak alandır.) Söz konusu belgeye göre 17. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. 13-14-15-16-17 ve 18. blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **18. bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere 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 ve 20.08.2020 tarih 2020/363-3 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 20.08.2020 tarih 2020/363-3 no ile düzenlenmiş son tadilat



ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 413,90 m² inşaat alanlı "3 Yıldız Otel" nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 18. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. 13-14-15-16-17 ve 18. blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **19. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-19 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-19 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-19 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-19 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-19 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-4 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 20.08.2020 tarih 2020/363-4 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 20.08.2020 tarih 2020/363-4 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,00 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 19. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu üstü 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 2 adet ve 1. normal katta "Tatil Villası" nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **20. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-20 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-20 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-20 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-20 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-20 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-5 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 20.08.2020 tarih 2020/363-5 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 20.08.2020 tarih 2020/363-5 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 859,20 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (273,70 m²'si ortak garaj alanıdır.) Söz konusu belgeye göre 20. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 4 katlıdır. 2. bodrum katta garaj mahalleri, 1. bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 2 adet ve 1. normal katta "Tatil Villası" nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **21. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-21 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-21 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-21 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-21 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-21 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı 14.08.2020 tarih 2020/356-6 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı ve 20.08.2020 tarih 2020/363-6 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 20.08.2020 tarih 2020/363-6 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 593,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 21. Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 2 adet ve 1. normal katta "Tatil Villası" nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Ayrıca 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan ek yapılara ilişkin; havuza ait 27.03.2019 tarih 2019/189-26 no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-28 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-7 no.lu isim değişikliği ruhsatı, istinat duvarına ait 28.07.2017 tarih 2017/414-27 no.lu istinat duvarı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-27 no.lu tadilat ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-8 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-26 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-8 no.lu tadilat ruhsatı, köprüler ve yollara ait 28.07.2017 tarih 2017/414-26 no.lu yeni yapı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-28 no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-27 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-7 no.lu tadilat ruhsatı incelenmiştir.

Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde ve tapu niteliğinde söz konusu bağımsız bölümlerden 1 adedi için “Otel”, 24 adedi için “Depolu Tatil Villası” ve 18 adedi için “Tatil Villası” niteliği belirtilmiş olup mevcut durumları ile uyumludur.



Aşağıda Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden 928 ada 2 no.lu parsel içinde kalan değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 bloklar için temin edilen yapı ruhsatlarına ait özet bilgiler yer almaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	YENİ YAPI RUHSATI TARİHİ	NO	SON TADİLAT RUHSATI	NO	SON RUHSATTAKİ TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
928	2	1	28.07.2017	2017/414-1	10.08.2020	2020/353-1	688,30 m ²	4/B	4	2 Bodrum + Zemin
928	2	2	28.07.2017	2017/414-2	10.08.2020	2020/353-2	632,90 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	3	28.07.2017	2017/414-3	10.08.2020	2020/353-3	562,10 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	4	28.07.2017	2017/414-4	10.08.2020	2020/353-4	458,40 m ²	4/B	2	2 Bodrum + Zemin (*)
928	2	5	28.07.2017	2017/414-5	10.08.2020	2020/353-5	594,00 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	6	28.07.2017	2017/414-6	10.08.2020	2020/353-6	430,90 m ²	4/B	1	1 Bodrum + Zemin
928	2	7	28.07.2017	2017/414-7	10.08.2020	2020/353-7	430,90 m ²	4/B	1	1 Bodrum + Zemin
928	2	8	28.07.2017	2017/414-8	10.08.2020	2020/353-8	430,90 m ²	4/B	1	1 Bodrum + Zemin
928	2	9	28.07.2017	2017/414-9	10.08.2020	2020/353-9	430,90 m ²	4/B	1	1 Bodrum + Zemin
928	2	10	28.07.2017	2017/414-10	10.08.2020	2020/353-10	593,90 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	11	28.07.2017	2017/414-11	10.08.2020	2020/353-11	858,90 m ²	4/B	3	2 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	12	28.07.2017	2017/414-12	10.08.2020	2020/353-12	594,70 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	13	28.07.2017	2017/414-13	10.08.2020	2020/353-13	3133,90 m ²	4/B	1	4 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	14	28.07.2017	2017/414-14	10.08.2020	2020/353-14	4309,60 m ²	4/B		4 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	15	28.07.2017	2017/414-15	10.08.2020	2020/353-15	484,40 m ²	4/B		Zemin + 1.Kat
928	2	16	28.07.2017	2017/414-16	20.08.2020	2020/363-1	2385,50 m ²	4/B		3 Bodrum + Zemin
928	2	17	28.07.2017	2017/414-17	20.08.2020	2020/363-2	415,30 m ²	4/B		1 Bodrum + Zemin
928	2	18	28.07.2017	2017/414-18	20.08.2020	2020/363-3	413,90 m ²	4/B		Zemin + 1.Kat
928	2	19	28.07.2017	2017/414-19	20.08.2020	2020/363-4	594,00 m ²	4/B		4
928	2	20	28.07.2017	2017/414-20	20.08.2020	2020/363-5	859,20 m ²	4/B	3	2 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	21	28.07.2017	2017/414-21	20.08.2020	2020/363-6	593,90 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat

(*) Yapının kat irtifakına esas projesindeki kat planları ve kesitlerinde, binanın 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı şekilde 4 katlı olarak gösterilmesi ve son tadilat ruhsatında ortak alanlar dahil olmak üzere yapının toplam 458,40 m² inşaat alanlı olarak gösterildiği dikkate alınarak, yapının mevcut durumu onaylı projesi ve ruhsat inşaat alanı ile uyumlu olması sebebi ile tadilat ruhsatındaki kat sayısının sehven yazıldığı düşünülmektedir.



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

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **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 gayrimenkullere 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 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-1 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-1 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.351,50 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (887,20 m²'si ortak garaj alanıdır) Söz konusu belgeye göre A Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. A-B blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir.

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **B bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkullere 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 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-2 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-2 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 469,00 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre B Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. A ve B blokların tamamı "Otel" nitelikli tek bir bağımsız bölüm olarak tapu kaydına işlenmiştir. Projesinde ve mahallinde B Blok 2. bodrum kat seviyesinde konumlu otopark alanı, tek hacimli olması sebebi ile kat irtifakına esas projesinde 887,20 m² alanlı olarak A Blok altından B Blok altına devam eden şekilde gösterilmiş ve 887,20 m² alanlı olarak A blok ruhsatında işaretlenmiştir.

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **C bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-3 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-3 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-3 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-3 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-3 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-3 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,60 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre C Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta "Depolu Tatil Villası" nitelikli 2 adet ve 1. normal katta "Tatil Villası" nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **D bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-4 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-4 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-4 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-4 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-4 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-4 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,80 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre D Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **E bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-5 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-5 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-5 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-5 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-5 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-5 no ile düzenlenmiş son ruhsat(tadilat ruhsatı), ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,60 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre E Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **F bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-6 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-6 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-6 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-6 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-6 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-6 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 430,50 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre F blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **G bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-7 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-7 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-7 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-7 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-7 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-7 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 421,50 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (209,30 m²'si ortak alandır.) Söz konusu belgeye göre G Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **H bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-8 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-8 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-8 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-8 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-8 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-8 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 593,40 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre H Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **I bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-9 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-9 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-9 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-9 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-9 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-9 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,20 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre I Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **J bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-10 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-10 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-10 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-10 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-10 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-10 no ile düzenlenmiş son ruhsat(tadilat ruhsatı), ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,10 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre J Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **K bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-11 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-11 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-11 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-11 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-11 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-11 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 311,70 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre K Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 1 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan **L bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/415-12 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-12 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-12 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-12 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-12 no.lu tadilat ruhsatı görülmüştür. 10.08.2020 tarih 2020/352-12 no ile düzenlenmiş son tadilat ruhsatına göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,20 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre L Blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 2. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ayrıca 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan ek yapılara ilişkin; istinat duvarına ait 28.07.2017 tarih 2017/414-15 no.lu istinat duvarı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-15 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-15 no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-14 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-13 no.lu tadilat ruhsatı, köprüler ve yollara ait 28.07.2017 tarih 2017/415-14 no.lu yeni yapı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-14 no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-15 no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-14 no.lu tadilat ruhsatı incelenmiştir.



Aşağıda Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden 929 ada 3 no.lu parsel içinde kalan değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar için temin edilen yapı ruhsatlarına ait özet bilgiler yer almaktadır.

	PARSEL	BLOK	YENİ YAPI RUHSATI TARİHİ	NO	SON TADİLAT RUHSATI	NO	SON RUHSATTAKİ TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
929	3	A	28.07.2017	2017/415-1	10.08.2020	2020/352-1	1351,50 m ²	4/B	1	2 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	B	28.07.2017	2017/415-2	10.08.2020	2020/352-2	469,00 m ²	4/B		1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	C	28.07.2017	2017/415-3	10.08.2020	2020/352-3	594,60 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	D	28.07.2017	2017/415-4	10.08.2020	2020/352-4	594,80 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	E	28.07.2017	2017/415-5	10.08.2020	2020/352-5	594,60 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	F	28.07.2017	2017/415-6	10.08.2020	2020/352-6	430,50 m ²	4/B	1	1 Bodrum + Zemin
929	3	G	28.07.2017	2017/415-7	10.08.2020	2020/352-7	421,50 m ²	4/B	1	1 Bodrum + Zemin
929	3	H	28.07.2017	2017/415-8	10.08.2020	2020/352-8	593,40 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	I	28.07.2017	2017/415-9	10.08.2020	2020/352-9	594,20 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	J	28.07.2017	2017/415-10	10.08.2020	2020/352-10	594,10 m ²	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	K	28.07.2017	2017/415-11	10.08.2020	2020/352-11	311,70 m ²	4/B	2	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	L	28.07.2017	2017/415-12	10.08.2020	2020/352-12	594,20 m ²	4/B	4	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 rastlanmıştır 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.

➤ İlgili belediyenin yazmış olduğu resmi yazıdan 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 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde konumlu 43 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 konumlu A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar içerisinde konumlu 32 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 75 adet bağımsız bölümün nitelik, blok, kat, kattaki konum 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 oda yerleşimlerinin kısmen değiştirildiği anlaşılmıştır.

➤ Mimari tadilat projesinde zemin kotunun altında yer alan güneş kırıcı aparat duvarların yerinde iskelet halinde olduğu 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 ve ilgili belediyesinin yapmış olduğu kontrollerde yapı tatil zabıtlarına konu aykırılıkların giderilmiş olduğunun belirtilmiş 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.

Yerinde yapılan incelemelerde, rapora konu toplam 75 adet bağımsız bölümün tamamlandığı (*), boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı (**)) ve tapu niteliklerine uygun şekilde tatil villası/otel olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür.

Değerleme tarihi itibari ile harçların yatırılıp gerekli belgelerin hazırlanarak yapı kullanma izin belgesi başvurularının yapıldığı ve işlemlerin devam ettiği tespit edilmiş olup Deniz GYO A.Ş. yetkililerinden yapı kullanma izin belgelerinin alınmasının ardından kat mülkiyetine geçileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme tarihi itibari ile resmi belgelerine uygun olarak tamamlanıp tapu niteliklerine uygun şekilde kullanıma hazır olan 75 adet bağımsız bölüm için “Yapı Kullanma İzin Belgesi” düzenlenmesi ve güncel bağımsız bölüm listesine uygun şekilde kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

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.

* Üç adet “Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümde basit imalat işleminin devam ettiği görülmüş olup tamamlanma seviyesi %99 olarak hesaplandığından ve Bodrum Belediyesi’ne gerekli belgeler sunularak yapı kullanma izin belgeleri için başvuru yapıldığı tespit edildiğinden dolayı tamamlanmış kabul edilmiştir.

** Otel nitelikli olan 2 adet bağımsız bölümün iç tefrişatında tamamlandığı görülmüştür.



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 ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı sisteminden 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 kanunun 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.

“6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanının parsel üzerinde yer alan eski yapılar için koyulduğu anlaşılmakta olup bu beyandan sonra parsel üzerindeki eski yapıların yıkıldığı, tapu niteliğinin “Arsa” olarak değiştirildiği, yeni yapı ruhsatlarının alındığı, kat irtifakı kurulduğu, parsel üzerindeki yapıların tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi başvurularının yapıldığı tespit edildiğinden dolayı gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

“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.)” beyanının 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” ile “Yönetim Planı: 28.08.2020” beyanı 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.

929 ada 2 parselin tapu kaydında yer alan “Spor Alanı” beyanı ise parselin kamusal alanda kaldığını belirtmek amaçlı tescil edilmiş olup tasarrufunu kısıtlamamaktadır.



Ayrıca, 928 ada 2 no.lu parsel ile 929 ada 3 no.lu parselde yer alan 75 adet bağımsız bölümle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış olup tamamlandığı, harçların yatırılıp gerekli belgelerin hazırlanarak yapı kullanma izin belgesi başvurularının yapıldığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve tapu niteliklerine uygun şekilde tatil villası/otel olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür. Bodrum Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemelerinde encümen kararlarına konu aykırılıkların giderildiğine ilişkin 11.11.2020 tarihli resmi yazıdan sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile resmi belgelerine uygun olarak tamamlanıp tapu niteliklerine uygun şekilde kullanıma hazır olan 75 adet bağımsız bölüm için “Yapı Kullanma İzin Belgesi” düzenlenmesi ve güncel bağımsız bölüm listesine uygun şekilde kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Değerlemeye konu 75 adet bağımsız bölümün tapu niteliklerine uygun inşa edildiği, tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası/otel olarak kullanıma hazır oldukları yapılan tespitlerde görülmüş olmasına karşın değerlendirme tarihi itibariyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmemiş ve yasal sürecin tam olarak bitirilmemiş olmasından dolayı söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne “Projeler” niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Değerlemeye konu 929 ada 2 parselin ise kamulaştırılınca kadar veya kamuya terk edilinceye kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne “Arsalar” niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibariyle 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.

Değerlemeye konu 928 ada 2 no.lu parsel, 929 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 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında %14,7 iken 2019 yılında %13,9 olmuştur.

Tablo. 1 Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu, 2017-2019

Nüfus, yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2017-2019			
Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Nüfus Yoğunluğu
2017	80.810.525	12,4	105
2018	82.003.882	14,7	107
2019	83.154.997	13,9	108

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2017-2019

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.

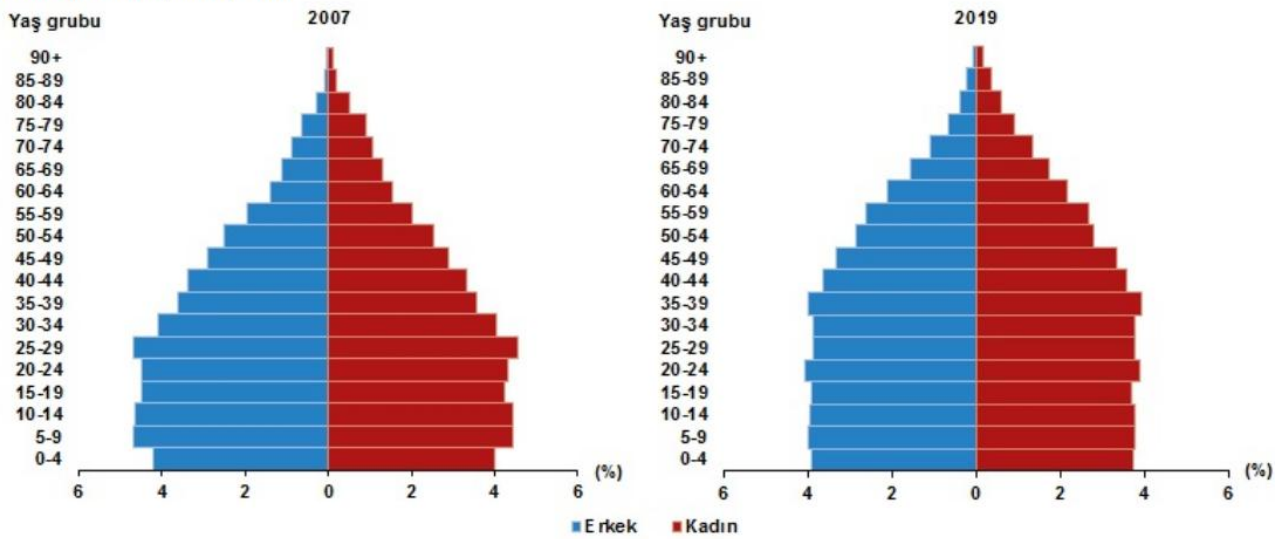
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,78 ile (5.639.076 kişi) Ankara, %5,25 ile (4.367.251 kişi) İzmir, %3,68 ile (3.056.120 kişi) Bursa ve %3,02 ile (2.511.700 kişi) Antalya'dır.

2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32,4 olmuştur.

Grafik 1 Nüfus Piramidi 2019

Nüfus piramidi, 2007, 2019



Kaynak: TÜİK



7.2 Ekonomik Veriler

7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

2020 yılında küresel ekonomi gündeminin merkezinde, Çin'de başlayıp kısa sürede dünyaya yayılan Covid-19 pandemisi ve pandemiye karşı ülkelerin aldıkları önlemler yer almıştır. Pandemi küresel düzeyde 2020 yılı Aralık ayı başı itibarıyla yaklaşık 67 milyon kişiye bulaşmış, yaklaşık 1,5 milyon kişi hayatını kaybetmiş ve yaklaşık 46 milyon kişi iyileşmiştir. Covid-19 pandemisinin ölüm oranı yaklaşık %2,23 olmasına karşın, son yüzyılın en büyük ekonomik bunalımını yaratmak üzeredir.

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. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

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 sektörlerle ve hane halkına yönelik daha önce görülmemiş boyutlarda destek programlarını hayata geçirmiştir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2020)

Güvenli liman arayışı ve sermaye hareketlerinde de değişimler gözlenmiştir. Salgının başlangıcında ABD doları cinsinden varlıklara ve kısmen altına yatırımcıların yoğun ilgi gösterdikleri gözlenmiştir. Bu süreçte ise gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy yatırımları, salgının ciddi boyutlara ulaşmasından ve küresel risk iştahındaki gerileme neticesinde yatırımcıların güvenli limanlara yönelmesiyle olumsuz etkilenmiş, bu ülkelere yönelik bu yatırımlarda tarihi en yüksek çıkış gözlenmiştir. Böylece gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde de belirgin artışlar izlenmiştir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)



ABD ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine oranla %9,1 daralmış olup, sonraki çeyreğe ilişkin açıklanan veriler ise ekonomide toparlanmanın kademeli olduğuna işaret etmektedir. Salgının ekonomiye sert etkisi neticesinde, başta hizmetler sektöründeki istihdam olmak üzere ekonomik canlanmaya karşın bazı belirsizlikler mevcuttur. Nitekim FED Başkanı Powell'ın Jackson Hole Toplantısı'nda yaptığı konuşmada, yeni enflasyon yaklaşımı çerçevesinde büyüme ve istihdam artışını gözetebilecekleri mesajını vermesi dikkat çekmiştir. Bankanın salgın kaynaklı olarak çekirdek enflasyon ve istihdam hedefleri çerçevesinde bir miktar esneyebileceğine yönelik bu yeni yaklaşımda, enflasyon hedefinin (% 2) ortalamada tutturulması hedeflenmektedir. FED yetkilileri, 2023 yılı sonuna kadar faiz artırımını öngörmezken uzun vadeli ortalama tahminleri fonlama faizlerinde % 2,5, işsizlik oranında % 4,1 ve enflasyona ilişkin olarak % 2'de kalmayı sürdürmektedir.

Ekonomik temelleri zayıflayan Avrupa'da geleceği tartışılmakta olan Euro Bölgesi, salgınla birlikte bu yılın ilk iki çeyrek döneminde sırasıyla %3,8 ve %11,8 oranında daralmıştır. Avrupa Merkez Bankası'nın baz senaryosuna göre yıl genelinde bölgede % 8'lik daralma beklenmektedir. Avrupa'da ekonomik faaliyette son dönemde görülen artışın, salgın dolayısıyla gerileyen talebi canlandırmaya yetmediği izlenmiştir. GSYH'de azalan hanehalkı harcamalarının ve gayri safi sabit sermaye oluşumunun etkisi dikkat çekmiş, aynı dönemde istihdam yıllık %3,1 daralma ile 1995 yılından itibaren en hızlı düşüşünü kaydetmiştir. 10 Eylül 2020 tarihli Para Politikası Toplantısı'nda politika faizini % 0, marjinal fonlama faizini % 0,25, mevduat faizini de -% 0,5'te tutmuş; ayrıca tahvil alım programında değişikliğe gitmemiştir. Pandemi Acil Alım Programı (PEPP) büyüklüğü 1,35 trilyon Euro'da, Aylık Varlık Alım Programı (APP) da 20 milyar Euro'da sabit bırakılmıştır. Avrupa Merkez Bankası, Eylül ayı Ekonomik Bülteni'nde salgının yanı sıra küresel ekonomiye etki eden belirsizlikleri Brexit, giderek artan ticari korumacılık ve küresel tedarik zincirinde görülen bozulmalar olarak sıralamıştır. AB ile ilişkileri belirleyecek ve yılsonunda tamamlanması öngörülmüş olan ticaret müzakerelerinde ilerleme sağlayamayan İngiltere ekonomisinde ikinci çeyrek dönemde önceki çeyrek döneme oranla yaşanan daralma ise %20'yi aşmıştır. Avrupa'nın en büyük ekonomisi Almanya'da bu oran -% 9,7 olurken bölgede salgının en yoğun hissedildiği ülkelerden İspanya ise %17,8 daralmıştır.

Yılın ilk çeyrek döneminde % 6,8 oranında keskin bir küçülme yaşayan Çin ekonomisi, Nisan – Haziran 2020 döneminde % 3,2 oranıyla yeniden büyümeye başlamıştır. Çin'in, ikinci çeyrekte büyüme gösteren (çeyrek bazda %11,5) tek G-20 ülkesi olduğu, aynı zamanda toparlanmanın pek çok gelişmekte olan ekonominin önüne geçtiği açıklanmıştır. Ülkede sert korona virüs kısıtlamalarının kaldırılmasının ardından başlayan toparlanmanın yılın üçüncü çeyreğinde de sürdüğü değerlendirilmiştir.

Düşük faiz oranları ve ABD Doları'nın bir süre zayıf seyretmesi geçen çeyrek dönemde gelişmekte olan ekonomileri desteklemiş, ancak Eylül ayında piyasalardan büyük sermaye çıkışları izlenmiştir. Ekonomilerdeki mevcut zorluklara bakıldığında; borçlanma ihtiyaçları, döviz borçlarında artış ve uluslararası sermayenin seçici tavrı öne çıkmıştır. Bununla birlikte, temerrüt riski artsa da ülkelerin borçlanmaya devam edebildikleri görülmüştür. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2020)



2020 yılının ikinci çeyreğinin başlarından itibaren alınan önlemler sayesinde salgını görece kontrol altına alan birçok ülkede önlemler hafifletilmiş ve ekonomik faaliyetler yeniden başlamışsa da, salgının yayılım hızına ve normalleşme sürecine dair belirsizlikler halen devam etmektedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı) Aralık ayı başı itibariyle uygulamaya hazır 3 farklı aşı bulunmasına karşın bu aşuların başarılı olup olmaması ve yaygın uygulanıp uygulanamaması durumuna göre küresel ekonomi ve sermaye hareketleri de şekillenecektir. Olumlu senaryoda dünya ekonomisinde özellikle ikinci çeyrekte itibaren kuvvetli bir büyüme beklentisi bulunmakta iken olumsuz senaryoda salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin 2021 yılı boyunca devam etmesi beklenmektedir.

ABD başkanlık seçimlerini kazanan Biden'ın, Trump döneminden farklı olarak dünyanın geri kalanı ile diyalog ve işbirliği içinde olması, müttefikleri ile işbirliğini arttırması, iklim anlaşması başta olmak üzere uluslararası anlaşmalara geri dönmesi ve Çin gibi rakip ülkeler ile hegemonya mücadelesini diyalog içinde sürdürmesi beklenmekte olup bu yeni yaklaşımın dünyada gerginlikleri ve riskleri azaltacağı düşünülmektedir. (Türkiye İMSAD Ekim Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm (DEG) Raporu'nun Ekim 2020 sayısında, küresel ekonomik büyüme tahminini Haziran ayı güncellemesine göre 2020 yılı için 0,5 puan yükselterek -% 4,4'e, 2021 yılı için 0,2 puan düşürerek % 5,2 seviyesine indirmiştir. Raporda, küresel ekonominin nisan ayındaki "büyük karantina" sırasında yaşadığı düşüşün derinliklerinden tırmanışa geçtiğine işaret edilmiş, ancak hükümetlerin sağladığı ekonomik desteklerin hemen geri çekilmemesinin kritik önem taşıdığına vurgu yapılmıştır.

ABD ekonomisine ilişkin bu yılki büyüme tahmini -% 8'den -%4,3'e yükseltirken, 2021 beklentisi ise % 4,5'den %3,1'e düşürülmüştür. Euro Bölgesi'nde 2020 yılı büyüme tahmini -%10,2'den -%8,3'e yükseltirken, 2021 yılı için ise % 6'dan %5,2'ye düşürülmüştür. Almanya'nın bu yıl için büyüme tahmini -% 7,8'den -% 6'ya yükseltirken, 2021 yılı için %5,4'den %4,2'ye revize edilmiştir. İngiltere için 2020 yılı büyüme tahmini -%10,2'den -%9,8'e yükseltirken, 2021 yılı için % 6,3'den % 5,9'a düşürülmüştür.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme tahmini 2020 yılı için -% 3'den -%3,3'e indirilmiş, 2021 yılı için de % 5,9'dan % 6'ya yükseltilmiştir. Çin ekonomisi için büyüme öngörüsü bu yıl % 1'den % 1,9'a yükseltilmiş olup 2021 yılı için ise % 8,2'de sabit tutulmuştur.

Raporda, Türkiye için 2020 yılı büyüme beklentisi - % 5'de ve 2021 yılı için de % 5'de sabit tutulmuştur. Türkiye için enflasyon tahmini bu yıl ve 2021 yılı için % 12'den % 11,9'a çekilmiştir. Türkiye için işsizlik oranı beklentisini düşüren IMF, bu yıl için % 17,2'den % 14,6'ya ve 2021 yılı için de % 15,6'dan % 12,4'e düşürmüştür. (IMF- World Economic Outlook-Ekim 2020)

OECD'nin Aralık 2020 tarihinde yayınlamış olduğu Ekonomik Görünüm Raporu'nda Covid-19'a karşı aşı ve tedavide ilerlemenin beklentileri artırarak belirsizliği azaltmasına ve devam eden teşvik paketlerine vurgu yapılarak ekonomilerdeki küçülme oranlarını aşağı yönlü revize edilmiştir. Raporda ayrıca Covid-19 krizinin sosyo-ekonomik etkilerinin oluşturduğunu eşitsizliğe dikkat çekilirken, parasal ve mali politikaların toparlanma adına öncelikli olması gereğine işaret edilmiştir. Düşük faiz ortamının sürdürülmesi ve kredi piyasalarına desteğin devam etmesi gerektiğinin altı çizilerek mali politika desteğinin virüsle mücadele kapsamında alınan kısıtlamalar sürdükçe devam etmesi gerektiği belirtilmiştir.



Raporda, dünya ekonomisi için eylül ayında yayımlanan ara rapordaki -% 4,5'lik 2020 yılı büyüme tahmini -% 4,2'ye yükseltirken, % 5'lik 2021 yılı büyüme öngörüsünü ise % 4,2'ye düşürmüştür. Euro Bölgesi için -%7,9 olan 2020 yılı öngörüsünü -%7,5'e yükseltirken, %5,1 olan 2021 yılı öngörüsünde ciddi revize yaparak % 3,6 olarak revize etmiştir. ABD ekonomisi için bu yıl -% 3,8 olan beklentisini -%3,7'ye ve gelecek yıl için de % 4 olan büyüme beklentisini % 3,2 olarak revize etmiştir. Dünyanın ikinci büyük ekonomisine sahip Çin'in büyüme tahmini 2020 yılı için % 1,8'de, 2021 yılı için ise % 8'de sabit bırakılmıştır.

Raporda, Covid-19 pandemi sürecinden oldukça etkilenen Türkiye ekonomisinde büyümenin 3. çeyrekte keskin bir şekilde toparlandığı, ancak salgında 2. dalganın gelmesi durumunda rüzgarın tersine dönebileceği endişesi belirtilmiş olup iyileşmenin kademeli olacağı ve risklerin devam edeceğine vurgu yapılarak, makro ekonomik politika ve yapısal reformlar çerçevesinde güvenin yeniden inşa edilmesinin önemli olduğu söylenmiştir. Türkiye ekonomisinin bir önceki raporda -% 2,9 olarak tahmin edilen 2020 yılı büyüme oranı -% 1,3'e revize edilmiştir. Türkiye ekonomisinin 2021 yılında %3,9 büyüyeceğine yönelik tahmininin % 2,9'a düşürüldüğü raporda, Türkiye ekonomisindeki büyümenin 2022 yılında daha da toparlanarak % 3,2'e çıkacağı kaydedilmiştir. (OECD- Economic Outlook-Aralık 2020)

Dünya Bankası'nın Haziran 2020 tarihinde yayınlamış olduğu Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise Covid-19 pandemisinin yarattığı hızlı ve büyük şok ile salgına karşı alınan önlemlerin ekonomiyi ciddi bir daralmaya sürüklediğine işaret ederek bunun İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana en derin durgunluğu yansıttığını belirtmiştir. Raporda, pandeminin küresel ekonomiler üzerinde yarattığı tahribatın hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ekonomilere büyük ve öngörülemez hasarlar vereceğinden bahsedilerek, etkisi kısa ve uzun dönem olarak ayrıldığında kısa vadede zaten küresel bir resesyonun gündemde olduğu, uzun vadede ise üretim ve çıktı seviyelerinde belirgin azalmalara sebebiyet vereceği ifade edilmiştir. Küresel ekonomiye yönelik beklentiler 2020 ve 2021 yılları için sırasıyla -% 5,2 ve % 4,2 olarak revize edilmiştir. Dünya Bankası ekonomistleri, Haziran raporunda Türkiye'ye ilişkin büyüme beklentilerini bu yıl için -% 3,8, gelecek sene için % 5 olarak belirlemiştir. Rapor içeriğinde gelişmekte olan ülke ekonomileri için: (1) Makro ihtiyati politikaların yanı sıra para ve maliye politikası desteği ve uluslararası yardım, ekonomiye güvenin sürdürülmesini, kredi veren kurumların istikrarını, hane halklarına ve firmalara normal kredi akışlarını sağlamak için kritik öneme sahip olduğu, (2) Sürdürülebilir maliye ve para politikaları için kurumsallaşmanın tesis edilmesine yönelik reformlar yapılması tavsiyeleri yer almaktadır. Bu önlemlerin kısa vadede dışsal şokların ve makroekonomik oynaklığın tamponlanmasına ve uzun vadede büyüme dostu bir ortam oluşturulmasına zemin hazırlayacağı belirtilmiştir. (Dünya Bankası- Global Economic Prospects-Haziran 2020)



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 yaz döneminde 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 %9,9 oranında daralan ekonomide, slumpflasyon (enflasyon içinde küçülme) hali izlenecek politikaları güçleştirmektedir. Üstelik TL’de yaşanan değer kayıpları ekonominin sağlıklı büyümesinin önünde en büyük engel olmakta ve ekonomide risklerin azaltılması ihtiyacı öne çıkmaktadır.

Türkiye’de Covid-19 vaka sayısı 540 bini aşmış iken ekonomide de salgın belirsizliği ve etkileri varlığını sürdürmektedir. Hükümetin geçen dönemde pandemiyle mücadelede ortaya koyduğu destek paketinin büyüklüğü (yaklaşık yarısı kredi destekleri olmak üzere) 494 milyar TL’ye ulaşmış durumdadır. Büyüme kaygısının da hissedildiği ekonomide pandemi politikasında düşük faiz uygulaması (TCMB’nin faiz indirimleri, Hazine ve kamu bankalarının ortak adımları gibi) ve kredi genişlemesi adımları (BDDK’nın bankalara aktif rasyosu uygulaması ve zorunlu karşılıklar üzerinden kredi artışı yönünde düzenlemeler, tahvil alımları ve kamu bankaları öncülüğünde açılan uygun koşullu kredi kampanyaları) öne çıkmıştır.

Ardından ise izlenen kredi ve para bazlı genişleyici büyüme politikasından dönülmeye ve “ekonomiyi soğutma” adımları atılmaya başlanmıştır. Bu çerçevede TCMB, önce uygulamada faizi zımnı olarak artırmayı seçmiş; ardından ise politika faizini 200 baz puan artırmış; süreçte piyasa faizleri de yükselmiştir. Piyasa faiz oranları artarken, Eylül’de kredi talebinin görünür biçimde yavaşladığı izlenmiştir.

TCMB’nin adımlarını Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun (BDDK) bankaların “aktif rasyo” oranlarını indirmesi izlemiştir. Hükümetin yeniden “normalleşme adımları” olarak adlandırıldığı bu politika değişimi çerçevesinde bir diğer önemli adım, BDDK’nın uluslararası swap (Dolar - TL takası) piyasasında işlem limitlerinde daha önce getirdiği sınırlamayı gevşetmesi olmuştur. Ayrıca kambiyo işlemlerinden alınan banka ve sigorta muameleleri vergisi (BSMV) ile mevduat faizlerinden elde edilen gelirlere uygulanan gelir vergisi stopaj oranlarının düşürülmesi gibi ekonomide dengelenme için ilave önlemler gerçekleştirilmiştir.

Döviz kuru enflasyon üzerinde baskı yaparken, hızla yükselen cari açık ve CDS primi ile düşen kredi notu gibi gelişmeler de riskleri artmıştır. Son dönemde altın ithalatında yaşanan hızlı artış da cari açığı genişleten bir diğer gelişme olmuştur.

GSYH’ye oranı artmış olan cari açığı finanse etmek için ihtiyaç duyulan sermaye girişi pandemi öncesinde gerilerken, salgınla birlikte hızla çıkışa dönüşmüştür. Öte yandan, döviz kurunu belli bir seviyede tutmak amacıyla para arzını artıran bankanın net rezervi 25 Eylül itibarıyla 17 milyar ABD Doları iken, kısa vadeli döviz ihtiyacına yönelik olarak çeşitli ülkelerle yaptığı swap anlaşması yükümlülükleri dikkate alındığında rezervin negatif düzeye gerilediği izlenmektedir. Bu nedenle, ödemeler dengesinde olası bir krize karşı en güçlü tampon olan TCMB’nin rezerv yeterliliğine dönük kaygılar dile getirilmektedir.

Diğer taraftan, ekonomik aktivitede toparlanmanın ivme kaybettiği değerlendirilmeye başlanmış olup; yabancı kaynak girişi sınırlı iken ve önemli bir politika aracı olarak kullanılmış olan kredi büyümesinin ardından yılın son çeyrek dönemi ile 2021 yılı için izlenecek adımlar beklenmektedir.



Eylül ayının sonunda Bakan Albayrak tarafından açıklanan revize YEP'te (2021 - 2023 Dönemi Yeni Ekonomi Programı / Orta Vadeli Program), ekonomik faaliyette yılın üçüncü çeyreğinden itibaren “V” tipi bir toparlanma başladığı belirtilmiştir. Çalışmada program dönemi üç bölüme ayrılırken; mevcut “Yeni Dengelenme” döneminde, uygulanan genişlemeci politikaların kademeli azaltılmasına, makroekonomik dengelerin yeniden tesis edilmesine odaklanıldığı ifade edilmiştir. “Yeni Normal” döneminde ekonominin salgın sürecinde yeniden şekillenen davranış ve tercihlerine, dijitalleşmeye, yeni çalışma modellerine adaptasyonun üzerinde durulacağı; son olarak “Yeni Ekonomi” döneminde de makro kırılganlıkları azaltmaya yönelineceği kaydedilmiştir.

YEP'te ekonominin bu yıl baz senaryoda % 0,3 büyümesi (salgın öncesi hedef %5,8 idi) hedeflenmiş; ekonomide 2021 - 2023 döneminde de yıllar itibarıyla sırasıyla %5,8, %5 ve %5 düzeylerinde büyüme öngörülmüştür. Salgında olası bir artışa dayalı olarak ortaya konan kötümser senaryoda ise ekonominin bu yıl %1,5 daraldıktan sonra 2021'de %3,7 büyüyeceği tahmin edilmiştir. Programda ayrıca yılsonu için hedefler; enflasyonda % 8,5'ten % 10,5'e, cari işlemler dengesinin milli gelire oranında -% 1,2'den -% 3,5'e, bütçe açığının GSYH'ye oranında % 2,9'dan % 4,9'a ve işsizlik beklentisi de % 11,8'den % 13,8'e revize edilmiştir. Böylece enflasyonda tek haneli hedef için umutlar 2021'e ertelenmiştir. Enflasyon öngörüsü, dünya ile kıyaslandığında fiyat istikrarı çerçevesinde yüksek, beklenen mevsimsel etki ve döviz kurundan kaynaklı ekonomik gelişmeler çerçevesinde ise iyimser bir öngörü olarak değerlendirilmiştir. Kademeli olarak enflasyonun 2023'te % 4,9'a düşeceği beklentisi de dikkat çekicidir. Artan bütçe açığı kapsamında faiz dışı denge için açıklanan iyileşme patikası uzun bulunmuş, cari açık - büyüme ilişkisi çerçevesinde ortaya konan hedeflere temkinli yaklaşmıştır. (Türkiye Mütahhitler Birliği-Ekim 2020)

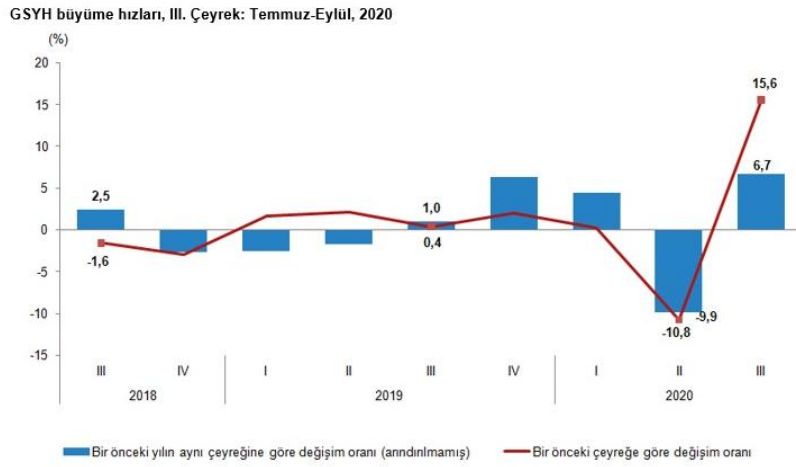
ABD başkanlık seçimlerinin yaklaşması ve çeşitli risklerle birlikte Ekim ayı içerisinde döviz kurları hızla yükselişe geçmişken, Kasım ayı başında TCMB başkanı değiştirilmiş ve Bakan Albayrak görevden ayrılmıştır. Ekonomi ve Merkez Bankası yönetiminde yapılan değişikliklerle piyasa dostu mesajlar veren yeni kadrolar, TCMB Kasım ayı Para Politikası Kurulu kararında, politika faizini piyasa beklentilerine paralel olarak 475 baz puan arttırarak %15 seviyesine yükseltmiş ve piyasa fonlamasında sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda bir hafta vadeli repo oranı %15, borç alma faizi %13,5, borç verme faizi %16,5 ve geç likidite penceresi %19,5 seviyesine yükseltilmiştir. Para politikası iletişim kanallarının etkili şekilde kullanılacağı vurgusunun yapıldığı politika metninde; şeffaf, öngörülebilir ve hesap verilebilir politika çerçevesinin gelecek dönemin hedefi olacağı ifade edilmiştir. Enflasyon görünümündeki iyileşme kalıcı hale gelene kadar para politikasındaki sıkı duruşun devam edeceğinin altı çizilmiştir.



7.2.3 Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyümesine karşın 2020 yılının 2. çeyreğinde %9,9 oranında küçülmüş ve 3. çeyreğinde % 6,7 oranında büyümüştür. İktisadi faaliyetler yılın 3. çeyrek döneminde Covid-19 salgını nedeniyle verilen destekler ve işe geri dönüşler ile birlikte önemli bir toparlanma göstermiştir. Bu nedenle üçüncü çeyrekte önemli bir büyüme yaşanmıştır. Yılın 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre özel tüketim harcamaları % 9,2, kamu tüketim harcamaları ise % 1,1 artmıştır. İhracatın büyümeye katkısı negatif olmuştur. Gayri safi sabit sermaye yatırımları da % 22,5 artış göstermiştir.

Grafik 2 GSYH Hızları



Kaynak: TUIK

2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yüksek seviyesi olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını % 20,3 oranında, 2019 yılını %11,84 oranında kapatmış olup Kasım 2020 itibarı ile 12 aylık ortalamada % 14,03 olarak gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları içerisinde önceki yılın aynı ayına göre yıllık en düşük artış % 0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşirken en yüksek artış %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler grubunda gerçekleşmiştir.

Grafik 3 TÜFE Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: TUIK



İktisadi faaliyette yılın ikinci yarısında kaydedilen hızlı toparlanmanın ardından, takip eden dönemde daha ılımlı ve dengeli bir büyüme eğilimi öngörülmektedir. Son dönemde para politikası ve likidite yönetimi kapsamında atılan adımlarla finansal koşullarda belirgin bir sıkılaştırma sağlanmasına rağmen kredi genişlemesinin gecikmeli etkilerinin devam etmesi, kamu kesiminin harcama kanalıyla destekleyici duruşunu güçlendirmesi ve ihracattaki güçlü seyrin sürmesiyle birlikte 2020 yılı büyüme görünümü önemli ölçüde iyileşmiştir. Krediler ve parasal büyüklüklerdeki hızlı genişlemenin dış denge ve enflasyon görünümü üzerindeki etkilerinin, politikadaki normalleşme adımlarıyla kademeli olarak azalacağı tahmin edilmektedir. Makroekonomik politikalar arasında eşgüdümün güçlendirilmesi makro dengelerdeki iyileşmeye ve dezenflasyon sürecine katkı yapması beklenmektedir. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçeve altında enflasyonun 2021 yılının ilk çeyreğini takiben düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. (TCMB Enflasyon Raporu 2020-IV)

Ağustos 2020 döneminde geçen yılın aynı dönemine göre istihdam edilenlerin sayısı 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile % 43,9 olmuştur. Bu dönemde işsizlik oranı 0,8 puanlık düşüş ile % 13,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2020 yılında işsizlik oranı ortalamasının %13,8 olması beklenmektedir. (TÜİK)

Ticaret Bakanlığı'nın açıkladığı geçici verilere göre, 2020 yılının Ekim ayında ihracat 17,3 milyar dolar, ithalat ise 19,7 milyar dolar seviyesinde kaydedilmiştir. Ekim ayında dış ticaret açığı 2,4 milyar dolar olarak gerçekleşirken, dış ticaret açığı Ocak-Ekim döneminde ise 40,3 milyar dolar olarak gözlenmiştir. Ekim ayında motorlu kara taşıtlar ihracatında % 2,5 artış, enerji ithalatında % 36,6'lık düşüş yaşanmıştır. Eylül ayı ihracat miktar endeksi % 5,4; ithalat miktar endeksi % 23,8 oranında artmıştır. İhracat fiyatları % 0,1 artarken, ithalat fiyatlarında % 2,1'lik düşüş gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla, cari işlemler açığı 2,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 12 aylık cari işlemler açığı ise Eylül ayı itibarıyla 27,5 milyar dolar seviyesinde olmuştur. Eylül ayında doğrudan yabancı yatırımlar kaynaklı net sermaye girişi 437 milyon dolar seviyesinde gerçekleşirken; portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye çıkışları 607 ve 1.209 milyon dolar seviyesindedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Küresel hareketliliği kısıtlayan salgın tedbirleri sonucunda turizm faaliyetleri 2020 yılı Nisan-Haziran döneminde durma noktasına gelmiştir. Yabancı ziyaretçi sayısında önemli paya sahip bazı gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde seyahat kısıtlamalarının hafifletilmesiyle turizm gelirleri Temmuz ayından itibaren kısmi bir iyileşme göstermiş olmakla birlikte, önceki yılların belirgin şekilde altında kalmaya devam etmektedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)



Tablo. 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2016	2017	2018	2019	2020
GSYİH (Cari USD)	\$863 milyar	\$851 milyar	\$784 milyar	\$754 milyar	\$702 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari USD)	\$10.862	\$10.546	\$9.632	\$9.127	\$8.381*
Büyüme	3,2%	7,4%	2,6%	0,9%	0,3%*
Enflasyon	8,5%	11,9	20,3%	11,8%	10,5%*
Cari Açık (Milyar USD)	-\$33,1	-\$47,4	-\$27,1	-\$8*	-\$24,4*
Cari Açık/GSYİH	-3,8%	-5,6%	-3,5%	1,1%	4,9%*
USD/ TL	3,52	3,78	5,30	5,96	6,46*
İşsizlik Oranı	12,0%	9,9%	11,0%	13,7%	13,8%*

*Henüz açıklanmadı, tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası

Uluslararası kuruluşların hazırlamış olduğu ekonomik görünüm öngörülerine göre Türkiye'nin 2020 yılı büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahmininin -% 5,0 ile IMF, en yüksek büyüme tahmininin ise -% 1,3 ile OECD tarafından yapıldığı görülmüştür. Genel itibari ile sene ortasına kadar yapılan daha düşük büyüme tahminlerinin son aylardaki olumlu gelişmelere bağlı olarak olumlu yönde revize edildiği, ancak 2021 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	2020	-4,4	-5,0	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9
	2021	5,2	5,0	5,2	3,1	2,0	2,8	8,8	8,2
OECD	2020	-4,2	-1,3	-7,5	-3,7	-6,0	-4,3	-9,9	1,8
	2021	4,2	2,9	3,6	3,2	2,6	2,8	7,9	8,0
DB	2020	-5,2	-3,8	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0
	2021	4,2	5,0	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası



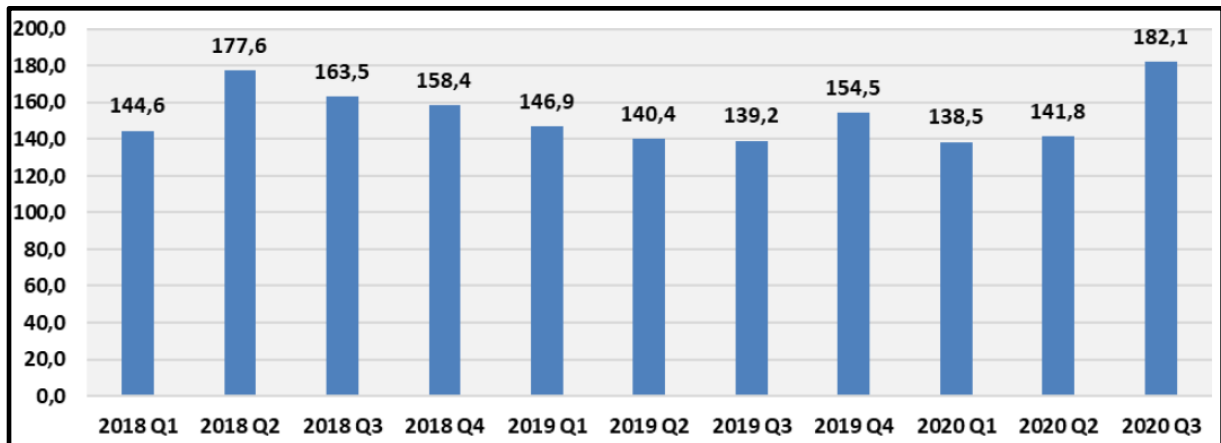
7.3 Gayrimenkul Sektörü

İnşaat harcamaları ve sektörü 2002 yılından sonra kademeli olarak büyümüştür. Bu büyüme ekonominin ortalama büyümesinin üzerinde gerçekleşmiştir. Kamunun tercihleri, politikaları ve destekleri de büyümeyi hızlandıran bir unsur olmuştur. Yine kamunun alt yapı yatırımları, büyük projeler ve kentsel dönüşüm faaliyetleri de inşaat sektörünü desteklemiştir. Büyüyen pazara çok sayıda yeni oyuncu katılmıştır. İnşaat sektörü genişleyen faaliyetlerinin finansmanı için de önemli ölçüde dış kaynak kullanmıştır. Banka kredileri ile senetli satışlar önemli finansal araçlar olmuştur. Ancak inşaat sektörü en son 2017 yılında gerçekleşen büyüme ardından 2018 yılında biriken yapısal sorunlar ile karşı karşıya kalarak hızlı bir düşüş göstermiştir. (Türkiye İMSAD Ekim Aylık Sektör Raporu, Ekim 2019)

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda % 2,7, önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan % 12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2020) Covid-19 pandemisi ile birlikte kamunun sağladığı kredi olanakları ve diğer destekler ile inşaat sektörü yılın üçüncü çeyrek döneminde hızlı bir toparlanma göstererek % 6,4 büyümüştür. Böylece önceki son 8 çeyrektir küçülen inşaat sektörü 2 yıllık küçülmeye son vererek 3. çeyrekte büyüme göstermiştir. İnşaat sektöründeki büyüme inşaat malzemeleri sanayisini de olumlu etkilemiştir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

2020 yılının 3. çeyreğinde inşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı çeyreğine göre % 30,8 artmış ve 182,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Yılın 3. çeyreğinde inşaat faaliyetlerinin sağlanan destekler ile önemli ölçüde büyümesi sonucu inşaat harcamaları son 11 çeyreğin en yüksek harcaması olmuştur.

Grafik 4 İnşaat Harcamaları (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)



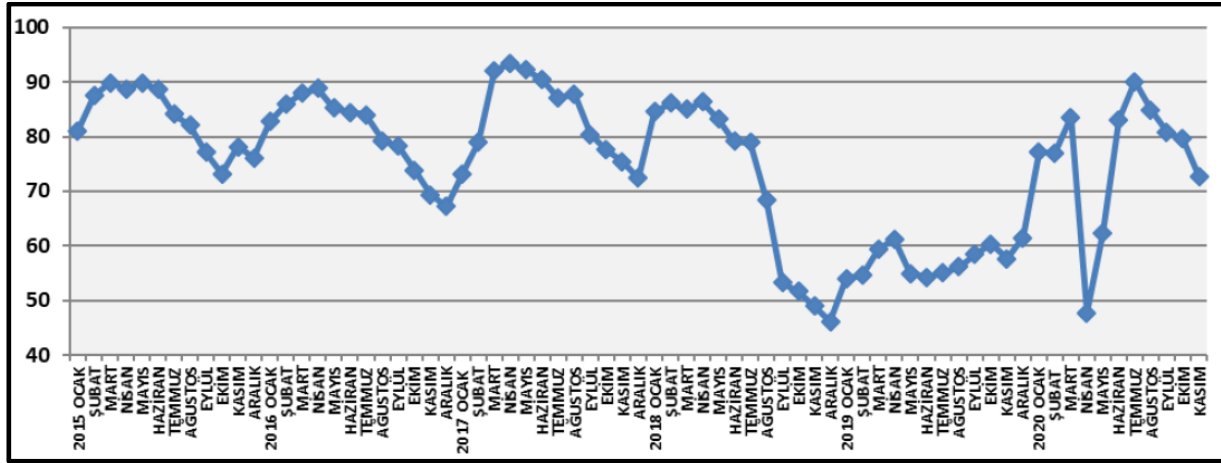
Kaynak: TUIK



İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son sekiz çeyrek için önemli ölçüde bozulmuş, 2018 yılında ekonomi % 3,0 büyürken inşaat sektörü % 1,9 küçülmüştür. 2019 yılında ise ekonomi % 0,9 büyürken inşaat sektörü % 8,6 daralmıştır. 2020 yılının 3. çeyreğinde ise ekonomi % 6,7 büyürken inşaat sektöründe % 6,4 büyüme gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında da ekonomi % 0,4 büyürken, inşaat sektöründe büyüme % 0,8 olmuştur. İnşaat ve genel ekonomi büyüme performansı 2020 yılsonunda yeniden yakınlaşmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi Temmuz ayında Covid-19 salgını öncesindeki güven seviyesini önemli ölçüde aşmışken izleyen aylarda kademeli bir gerileme göstermektedir. İnşaat sektörü güven endeksi Kasım ayında 6,8 puan daha düşerek 72,8 puan olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü güven endeksi Kasım ayında ekonomik gelişmeler ve Covid-19 salgını ikinci dalgası nedeniyle daha kuvvetli bir aylık düşüş göstermiştir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

Grafik 5 İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış)



Kaynak: TUIK

İnşaat sektöründe mevcut işler seviyesi Ağustos ayındaki zirvesi sonrası Eylül ve Ekim aylarında sınırlı ölçüde gerilemiştir. Mevcut işler seviyesi Kasım ayında 10,3 puan ile önemli ölçüde düşüş göstermiştir. Böylece mevcut işler mevsimsellik etkisinin de başlaması ile düşüşe geçmiş olup Covid-19 salgını ikinci dalgası ve kış aylarına giriliyor olması nedenleriyle kademeli olarak gerilemeye devam edeceği düşünülmektedir.

İnşaat sektöründe alınan yeni iş siparişleri Kasım ayında 7,2 puan gerilemiştir. Sektörde yeni iş siparişleri Haziran ve Temmuz aylarında önemli artış göstermiş, Ağustos-Ekim döneminde ise iş siparişlerinde doygunluk yaşanmaya başlanmıştır. Kasım ayında ise yeni alınan işler seviyesi yeniden hissedilir bir aylık düşüş göstermiştir. Yeni siparişlerin kış ayları sonrası ve Covid-19 salgını etkilerinin azalması ile birlikte yeniden artmaya başlayacağı düşünülmektedir.

2020 Ekim ayında konut satışları bir önceki yılın Ekim ayına göre % 16,3 gerilemiştir. Ekim ayında 119.574 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Son beş ayın da en düşük konut satışı yaşanmıştır. Faiz oranlarındaki kademeli artış ile birlikte Ekim ayında konut satışlarında ivme yavaşlamaya devam etmiştir. Bu yavaşlamaya karşın yılın ilk 10 ayında satılan konut sayısı geçen yılın aynı dönemine göre % 27 artarak 1.280.852 olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artış nedeniyle konut satışlarının yılın son iki ayında daha da yavaşlaması beklenmektedir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 yılı Ekim ayında geçen yılın Ekim ayına göre % 10,8 düşerek 82.598 adet olarak gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışları ise % 26,3 azalarak 36.976 olmuştur. Ekim ayında ikinci el konutta satışlar önemli ölçüde yavaşlamaya başlamıştır. Ekim ayı ikinci el konut satışları son beş ayın en düşük satışı olmuştur. Önümüzdeki aylarda ikinci el konut satışlarının artan konut kredisi faiz oranları nedeniyle yavaşlamaya devam edeceği düşünülmektedir.

Türkiye genelinde konut satışlarında banka kredileri ile yapılan satışlar veya bir başka deyimle ipotekli satışlar önemli rol oynamaktadır. Temmuz ayında ipotekli konut satışı 130.721 adet ile en yüksek aylık seviyede gerçekleşmiş, Ağustos, Eylül ve Ekim aylarında ise ipotekli konut satışları önemli ölçüde gerilemiştir. Ekim ayında 25.566 adet konut satışı ipotekli olarak gerçekleşmiştir. Bunun sadece 8.137 adedi birinci el konut satışı olmuştur. Kredi faiz oranlarındaki artışın ipotekli konut satışlarını sınırlandırdığı görülmüştür. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

Tablo. 4 Konut Satış Sayısı, Ekim 2020

Konut satış sayısı, Ekim 2020	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İpotekli satış	50 411	25 566	-49,3	238 319	534 256	124,2
İlk el satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
İkinci el satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	92 399	94 008	1,7	769 964	746 596	-3,0
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İlk el satış	50 181	36 976	-26,3	387 293	396 184	2,3
İpotekli satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
Diğer satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	92 629	82 598	-10,8	620 990	884 668	42,5
İpotekli satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7

Kaynak: TUIK



2020 yılının ilk dokuz ayında alınan yapı ruhsatları yüzölçümü olarak geçen yılın ilk dokuz ayına göre % 58,1 artmış ve 72,45 milyon m² 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 geçen yılın da altında kalmışken, 2020 yılı 2 ve 3. çeyreklerinde ise Covid-19'a yönelik olarak uygulanan destekler ile hızlanan konut satışları yeni alınan yapı ruhsatlarında artışa neden olmuştur.

2020 yılının ilk dokuz ayında alınan yapı izinleri yüzölçümü olarak geçen yılın ilk dokuz ayına göre % 22,8 daralmış ve 86,2 milyon m² olarak gerçekleşmiştir. Alınan yapı izinleri son yılların en düşük seviyesine gerilemiştir. 2020 yılının 3 çeyrek döneminde de alınan yapı izinleri geçen yılın altında kalmıştır. Özellikle 2. çeyrekte Covid-19 etkileri ile arz edilen yeni yapılar önemli ölçüde azalmıştır. Yarıda kalan işlerin tamamlanması ile yılın 3. çeyreğinde ise yapı arzları ve alınan yapı izinleri sınırlı artış göstermiştir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Kasım 2020)

Tablo. 5 Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020				Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020				Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TUIK

Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır. Dövizdeki dalgalanma nedeniyle girdi maliyetlerinde oluşan artışın yanı sıra faizlerin de yükseliş eğilimine girmiş olduğu dikkate alındığında, konut alanında talep ötelenmesi yaşanabilecektir. Konutta farklı toplumsal kesimler için kredi imkanlarının geliştirilmesi ile arz - talep dengesine yönelik bir strateji hazırlanması ihtiyacı sürmektedir. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Ekim 2020)



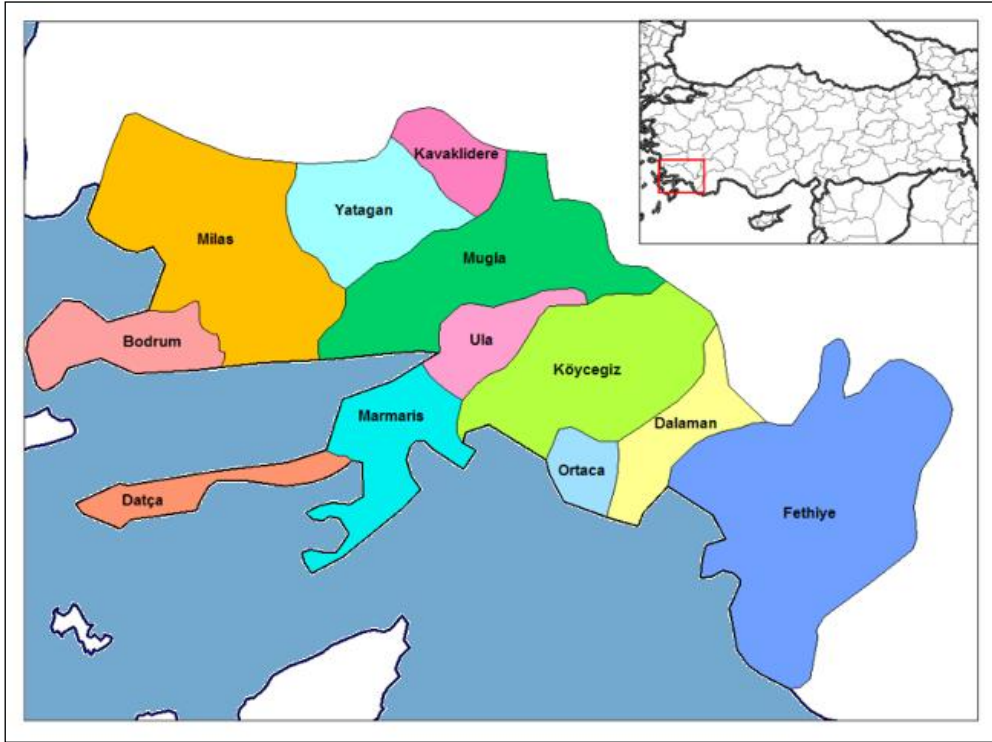
7.4 Bölge Verileri

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 km² 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 ildir. Muğla'nın ADNKS 2019 yılı verilerine göre nüfusu 983.142 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.

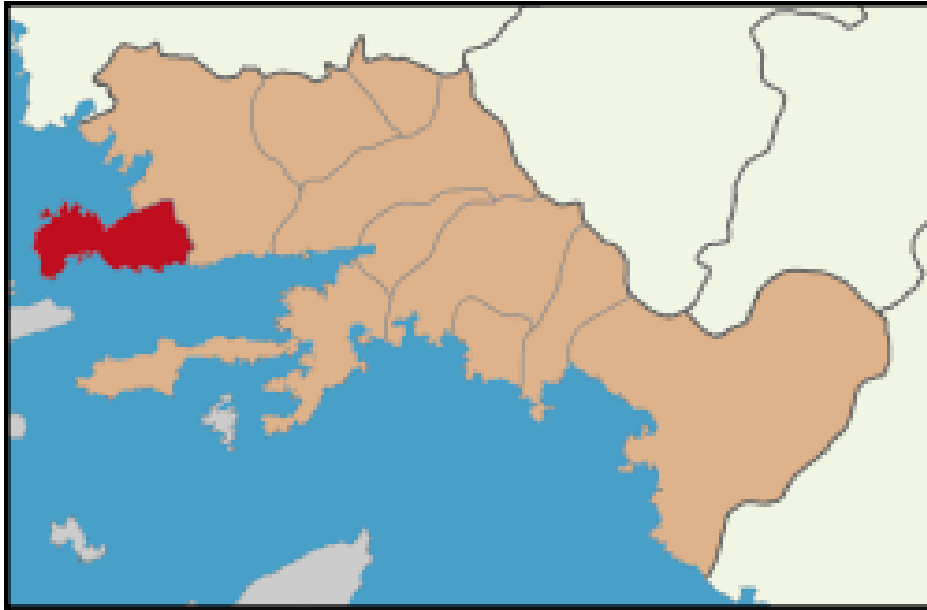
7.4.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, 689 km² yüzölçümü ile 215 km kıyı uzunluğuna sahip ve üç yanı denizlerle çevrili bir yarımadadır. 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçenin nüfusu 175.435 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 Gümbet Mahallesi Bodrum'a ~4 km uzaklıktadır. Yarımada'nın güneyinde ve Bodrum merkezin batısında yer almaktadır. Koyları ve turizm tesisleri ile bodrum yarımadasının en çok tercih edilen mahallelerinden biri olarak ön plana çıkmaktadır.

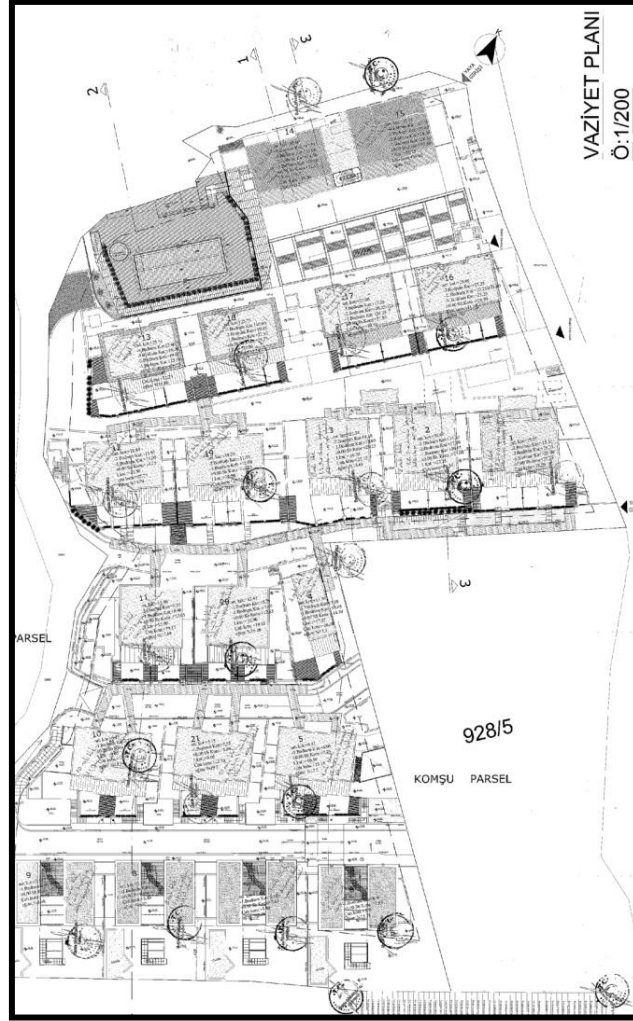


8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
928	2	15.147,67 m ²

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 928 ada 2 no.lu parsel "Arsa" 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 m² yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle 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 43 adedi değerlendirilmiştir. 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.



57

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 ²)
929	3	8.578,92 m ²

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, 1708. Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 929 ada 3 no.lu parsel "Arsa" nitelikli ana gayrimenkuldür. A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L blokların konumlu olduğu 8.578,92 m² yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle 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 32 adedi değerlendirilme kapsamındadır. 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.



ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
929	2	41,78 m ²

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, 1708. Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 929 ada 2 no.lu parsel "Arsa" nitelikli ana gayrimenkuldür. Üzerinde ruhsatlı bir yapı tespit edilemeyen 41,78 m² yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle amorf yapıdadır. Parselin kuzeydoğu yönünde bulunan 1708. Sokak'a yaklaşık 30 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca sitenin kuzeyinde ve kuzeybatısında yer alan Adnan Menderes Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel mevcut hali ile yapılaşmaya uygun olmayıp, geçerli imar planına göre inşaat çekme mesafesi içerisinde kalmaktadır. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici olarak batı ve kuzeybatı yönünde site duvarları ve spor alanları bulunmaktadır.

8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:

Değerleme konusu 43 adet bağımsız bölüm, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21. blok olmak üzere toplamda 21 adet blokta (Tapu kaydında "13-14-15-16-17-18" bloklar 1 adet olarak tescil edilmiş olup tapuya göre 16 adettir.) konumlanmaktadır. 6, 7, 8 ve 9. bloklarda 1'er adet, 4. Blok'ta 2 adet, 11 ve 20. bloklarda 3'er adet, 1, 2, 3, 5, 10, 12, 19 ve 21. bloklarda 4'er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 13, 14, 15, 16, 17, 18. bloklar tapu kütüğünde tek bağımsız bölüm şeklinde kayıtlıdır. 5. Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve 21. Blok 4. no.lu bağımsız bölüm haricinde kalan 43 adet bağımsız bölüm değerlendirme kapsamındadır.

Değerleme konusu 32 adet bağımsız bölüm, 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan A- B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L bloklar olmak üzere toplamda 12 adet blokta (Tapu kaydında "A-B" bloklar 1 adet olarak tescil edilmiş olup tapuya göre 11 adettir.) konumlanmaktadır. F ve G bloklarda 1'er adet, K Blok'ta 2 adet, C, D, E, H, I, J ve L bloklarda 4'er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A ve B bloklar tapu kütüğünde tek bağımsız bölüm şeklinde kayıtlıdır. H Blok 3 no.lu bağımsız bölüm haricinde kalan 32 adet bağımsız bölüm değerlendirme kapsamındadır.

Toplamda 75 adet bağımsız bölüm değerlendirme kapsamındadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu blokların genel özellikleri şu şekildedir:

Tip 1 Binalar (5, 10, 12, 19, 21, C, D, E, H, I, J ve L Bloklar):

Mimari projesine göre ve yerinde, her biri bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşan bloklar, ayrı nizam olarak inşa edilmişlerdir. Blokların bodrum katlarında, "Depolu Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait bodrum kat mahalleri, zemin katlarında "Depolu Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait zemin kat mahalleri, 1. normal katlarında "Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkuller bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden zemin kattan



giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların güneybatı yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

3 no.lu bağımsız bölümler, blokların 1. normal katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 3 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

4 no.lu bağımsız bölümler, blokların 1. normal katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 4 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

Tip 2 Binalar (2 ve 3. Bloklar):

928 ada 2 parselde konumlu, mimari projesine göre ve yerinde, her biri bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşan bloklar, ayrı nizam olarak inşa edilmişlerdir. Blokların bodrum katlarında, "Depolu Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait bodrum kat mahalleri, zemin katlarında "Depolu Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait zemin kat mahalleri, 1. normal katlarında "Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkuller bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.



2 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların güneybatı yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

3 no.lu bağımsız bölümler, blokların 1. normal katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 3 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

4 no.lu bağımsız bölümler, blokların 1. normal katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 4 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

Tip 3 Binalar (6, 7, 8 ve 9. Bloklar):

928 ada 2 parselde konumlu, mimari projesine göre ve yerinde, her biri bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan bloklar, ayrıık nizam, havuzlu ve bahçeli müstakil villa şeklinde 1'er bağımsız bölüm olarak inşa edilmişlerdir.

Bağımsız bölümlere ait bahçeye, binaların güneydoğu yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 4 adet oda, 4 adet banyo, mutfak, koridor, merdiven, teras hol şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak, 2 adet oda, mutfak, banyo, 2 WC, antre, merdiven ve teras şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında zemin katta havuz ve teras bahçe bulunmaktadır. Villalar denize ve kumsala ilk blok durumunda olup açık plaj ve deniz manzaralıdırlar.

Tip 4 Binalar (G ve F Bloklar):

929 ada 3 parselde konumlu, mimari projesine göre ve yerinde, her biri bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan bloklar, ayrıık nizam, havuzlu ve bahçeli müstakil villa şeklinde 1'er bağımsız bölüm olarak inşa edilmişlerdir.

Bağımsız bölümlere ait bahçeye, binaların güneydoğu yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 4 adet oda, 4 adet banyo, koridor, merdiven, teras hol şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, 2 adet oda, mutfak, 2 banyo, WC, antre, merdiven ve teras şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında zemin katta havuz ve teras bahçe bulunmaktadır. Villalar denize ve kumsala ilk blok durumunda olup açık plaj ve deniz manzaralıdırlar.



Tip 5 Binalar (11 ve 20. Bloklar):

928 ada 2 parselde konumlu, mimari projesine göre ve yerinde, her biri 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşan bloklar, ayrıık nizam olarak inşa edilmişlerdir. Blokların 2. bodrum katlarında ortak garaj alanı, 1. bodrum katlarında, "Depolu Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait bodrum kat mahalleri, zemin katlarında "Depolu Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait zemin kat mahalleri, 1. normal katlarında "Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 3 no.lu bağımsız bölüm olarak kayıtlı gayrimenkuller bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların güneybatı yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

3 no.lu bağımsız bölümler, blokların 1. normal katında konumlu olup, katta tek daire şeklinde dört cepheli olarak yer almaktadırlar. 3 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 4 adet oda, 4 adet banyo, WC, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

Yapısal farklılıkları sebebi ile 1, 4 ve K bloklar ile otel nitelikli bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 13-14-15-16-17-18 ile A-B bloklar aşağıda münferiden tarif edilmiştir.

Tip 6 Bina (1. Blok):

1. Blok, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde, parselin doğusunda konumlanmakta olup, ayrıık nizam olarak inşa edilmiştir ve mimari projesine göre 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta, "Depolu Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait 2. bodrum kat mahalleri, 1. bodrum katlarında (tapu kaydında zemin kat) "Depolu Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait 1. bodrum kat mahalleri, zemin katlarında (tapu kaydında 1. kat) "Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkuller bulunmaktadır.



1 no.lu bağımsız bölümler, Onaylı mimari projesine göre, bloğun 2. bodrum ve 1. bodrum katında (tapu kaydında bodrum ve zemin kat) konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden 1. bodrum kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin 2. bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, 1. bodrum katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, 2. bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümler, Onaylı mimari projesine göre, bloğun 2. bodrum ve 1. bodrum katında (tapu kaydında bodrum ve zemin kat) konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların güneybatı yönünden 1. bodrum kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin 2. bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, 1. bodrum katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

3 no.lu bağımsız bölümler, Onaylı mimari projesine göre, bloğun zemin katında (tapu kaydında 1. kat) konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 3 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

4 no.lu bağımsız bölümler, Onaylı mimari projesine göre, bloğun zemin katında (tapu kaydında 1. kat) konumlu olup,, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 4 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

Tip 7 Bina (4. Blok):

4. Blok, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde, parselin orta kısmında konumlanmakta olup mimari projesine göre ve yerinde, ayrıık nizam şeklinde, 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum kat ortak garaj alanıdır. 4. Blok, toplamda 2 adet bağımsız bölümlü olup tamamı değerlendirilmiştir.

Bloğun 1. bodrum katında, "Depolu Tatil Villası" nitelikli, 1 no.lu bağımsız bölüm olarak kayıtlı gayrimenkule ait bodrum kat mahalleri, zemin katlarında "Depolu Tatil Villası" nitelikli, 1 no.lu bağımsız bölüm olarak kayıtlı gayrimenkule ait zemin kat mahalleri, 1. normal katlarında "Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 2 no.lu bağımsız bölüm olarak kayıtlı gayrimenkul bulunmaktadır.



1 no.lu bağımsız bölüm, blokların bodrum ve zemin katında, katta tek daire şeklinde konumlu olup, dört cepheli olarak yer almaktadır. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölüm, blokların 1. normal katında konumlu olup, dört cepheli olarak yer almaktadır. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 1 adet oda, 1 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

Tip 8 Bina (K Blok):

K. Blok, 928 ada 3 no.lu parsel üzerinde, parselin orta kısmında konumlanmakta olup mimari projesine göre ve yerinde, ayrık nizam şeklinde, 1 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. K Blok, toplamda 2 adet bağımsız bölümlü olup tamamı değerlendirilmiştir.

Bloğun 1. bodrum katında, "Depolu Tatil Villası" nitelikli, 1 no.lu bağımsız bölüm olarak kayıtlı gayrimenkule ait bodrum kat mahalleri, zemin katlarında "Depolu Tatil Villası" nitelikli, 1 no.lu bağımsız bölüm olarak kayıtlı gayrimenkule ait zemin kat mahalleri, 1. normal katlarında "Tatil Villası" bağımsız bölüm nitelikli, 2 no.lu bağımsız bölüm olarak kayıtlı gayrimenkul bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölüm, blokların bodrum ve zemin katında, katta tek daire şeklinde konumlu olup, dört cepheli olarak yer almaktadır. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. "Depolu Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, çamaşır odası, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölüm, blokların 1. normal katında konumlu olup, dört cepheli olarak yer almaktadır. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 1 adet oda, 1 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.



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” Bloklar 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. Yerinde yapılan incelemede otel tesisinin 48 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, otopark, asansör, ısıtma-soğutma, yangın tesisat, sıhhi tesisat, elektrik ve aydınlatma, güvenlik ve peyzaj çalışmaları tamamlanmış olup, yapılan gözlemde tesisin işletilmeye hazır olduğu kanaati oluşmuştur.

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 projesine uygun olarak 18. Blok altında devam etmektedir. Bloкта 1 adet asansör bulunmaktadır. Mahallinde personel odaları otel odası şeklinde düzenlenmiştir.

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 teraslı 3 adet otel odası şeklinde yerleşimlidir. 1. katı otel girişi ve kapalı lobi alanıdır. 14. Blok 2. bodrum ve altındaki katları projesine uygun olarak 15. Blok altında devam etmektedir. Bloкта 3 adet asansör bulunmaktadır. Mahallinde personel odaları otel odası şeklinde düzenlenmiştir.

15. Blok: 928 ada 2 parselin kuzey kısmında konumlu olup zemin ve 1. kat olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Projesine göre 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. Bloкта 1 adet asansör bulunmaktadır. 16. Blok 1. bodrum ve altındaki katları projesine uygun olarak 17. Blok altında devam etmektedir. Mahallinde personel odaları otel odası şeklinde düzenlenmiştir.

17. Blok: 928 ada 2 parselin orta kısmında konumlu olup 1. bodrum kat ve zemin olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Projesine göre 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 binanın zemin katında teraslı 3 adet otel yatak odası ve 1. katında teraslı 3 adet yatak odası şeklinde toplamda 6 yatak odası bulunmaktadır.

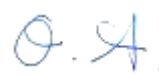
A Blok: 929 ada 3 parselin kuzey kısmında konumlu olup 2 adet bodrum ve zemin kat olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Projesine göre binanın 2. bodrum katı otopark ve 1. bodrum katı; 3 adet personel odası şeklinde yerleşimlidir. Zemin katında teraslı 3 adet otel yatak odası bulunmaktadır. A. Blok 2. bodrum 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 75 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu 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 bazı bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür.



Aşağıda değerlendirme raporuna konu 75 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blokların uydu fotoğrafı üzerinden gösterimi sunulmuştur.

1. BLOK



2. BLOK



67

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

0.4



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

3. BLOK



4. BLOK



0.4.



5. BLOK



6. BLOK



0.4



7.BLOK



8.BLOK



9.BLOK



10. BLOK



0.4.



11. BLOK



12. BLOK



0.4.



13.BLOK



14.BLOK



15.BLOK



16.BLOK



17.BLOK



18.BLOK



75

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

Handwritten signature of the appraiser.



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

19.BLOK



20.BLOK



76

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

0.4.



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

21.BLOK



A BLOK



0.4



B BLOK



C BLOK



0.4



D BLOK



E BLOK



0.4



F BLOK



G BLOK



0.4



H BLOK



I BLOK



0.4



J BLOK



K BLOK



0.4.



L BLOK



Aşağıda değerlendirme raporuna konu 75 adet bağımsız bölüme ait kullanım alanı bilgileri sunulmuştur.

928 Ada 2 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	MEVCUT KULLANIM (*)
1	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	Boş
1	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
1	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	103,50	Boş
1	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
2	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
2	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
2	1. Kat	3	Tatil Villası	64,20	97,50	Boş
2	1. Kat	4	Tatil Villası	71,60	106,00	Boş
3	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
3	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
3	1. Kat	3	Tatil Villası	64,20	97,50	Boş
3	1. Kat	4	Tatil Villası	71,60	106,00	Boş
4	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	153,60	206,80	Boş
4	1. Kat	2	Tatil Villası	71,70	104,00	Boş
5	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	134,60	217,10	Boş
5	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	103,50	Boş
5	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
6	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	232,80	485,80	Boş
7	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	232,80	485,80	Boş
8	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	232,80	485,80	Boş
9	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	232,80	485,80	Boş
10	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	134,60	217,10	Boş
10	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	134,60	217,10	Boş
10	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	103,50	Boş
10	1. Kat	4	Tatil Villası	68,20	103,50	Boş
11	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
11	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
11	1. Kat	3	Tatil Villası	138,00	203,00	Boş
12	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
12	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
12	1. Kat	3	Tatil Villası	42,90	65,10	Boş
12	1. Kat	4	Tatil Villası	93,00	143,40	Boş
19	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
19	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
19	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
19	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
20	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
20	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
20	1. Kat	3	Tatil Villası	138,00	203,00	Boş
21	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	134,60	217,10	Boş
21	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	134,60	217,10	Boş
21	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
"13-14-15-16-17-18" Blok		1	Otel	5.170.10	11.142,60	Boş



929 Ada 3 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	MEVCUT KULLANIM
C	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	Boş
C	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
C	1. Kat	3	Tatil Villası	93,00	143,40	Boş
C	1. Kat	4	Tatil Villası	42,90	65,10	Boş
D	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
D	Bodrum+zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
D	1. Kat	3	Tatil Villası	93,00	143,40	Boş
D	1. Kat	4	Tatil Villası	42,90	65,10	Boş
E	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	Boş
E	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
E	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	103,50	Boş
E	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
F	Villa	1	Depolu Tatil Villası	222,90	431,90	Boş
G	Villa	1	Depolu Tatil Villası	222,90	431,90	Boş
H	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
H	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
H	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
I	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
I	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
I	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
I	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
J	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
J	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	Boş
J	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
J	1. Kat	4	Tatil Villası	68,20	103,50	Boş
K	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	153,60	206,80	Boş
K	1. Kat	2	Tatil Villası	71,70	104,00	Boş
L	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
L	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
L	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
L	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	Boş
"A-B" Blok		1	Otel	933,30	1.820,50	Boş



Aşağıda binaların genel özelliklerini gösteren tablo yer almaktadır.

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
YAPI SINIFI	4/B
YAPININ BÖLÜMLERİ	Tatil Villası, Otel
KAT SAYISI	6, 7, 8, 9, F ve G Bloklar: 2 (B + Z)
	2, 3, 5, 10, 12, 19, 21, C, D, E, H, I, J, K ve L Bloklar: 3 (B + Z + 1.K.)
	1. ve A Blok: 3 (2B+Z)
	4, 11 ve 20. Bloklar: 4 (2B+Z+1.K.)
	13, 14. Blok: 6 (4B+Z+1.K.)
	15 ve 18. Blok: 2 (Z+1.K.)
	16. Blok: 4 (3B+Z)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	928 ada 2 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 19.896,50 m ²
	929 ada 3 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 7.144,10 m ²
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	Parsel içerisinde bina dışı harici ortak asansörler
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	-
YANGIN MERDİVENİ	-
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 konumlu olup 929 da 2 parsel sitenin kuzeybatısında sınır şeklinde yer almaktadır. Site içerisinde inşaat işlerinin tamamlandığı sadece üç bağımsız bölümde basit imalatlar ile kısmi peyzaj düzenlemesi işlerinin devam ettiği görülmüştür.



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. Konutların ana kapıları projeye özel yüksek kalite ahşap olarak imal edilmiştir. Güvenlik sisteminde Interra markası ürünleri kullanılmıştır.

Ankastreler mutfaklarda Gaggenau markalıdır. Mutfak tezgahlarında Silestone marka kuartz yüzeyler uygulanmış olup batarya grupları olarak Hansgrohe markasının ürünleri bulunmaktadır. Yapılan incelemede yerleşim olmayan dairelerde, malzeme güvenliği ve müşteri talepleri nedeniyle ankastrelerin müşteri nezdinde montajının yapılacağı beyanı proje yetkilisinden alınmıştır.

Islak hacimlerde doğal taş malzeme ile birlikte Qua markası ürünleri kullanılmıştır. İç mekan duvarlarında ithal duvar kağıdı uygulamalarına yer verilmiştir.

Dış cephelerde Bodrum'un yerel taşları ile uyumlu doğal taş kaplamaları kullanarak iç mekanlarda olduğu şekilde çevre ve peyzaj tasarımında çevre uyumu gözetilmiştir. Çatılar, peyzaj uzantısı olarak, Bodrum'a özgü seçilmiş bitkilerle donatılmış, her konutun 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.

Alınan beyana göre Bodrum'un gelecekte önemli sıkıntılarında biri olabilecek olası su temini problemine yönelik yatırım yapılarak Reverse Ozmoz tesisi ile sitenin kullanım suyu ihtiyacı karşılanmıştır.



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 m² yüzölçümüne sahip net parcel \$ 6.000.000,-ABD Doları (45.000.000,-TL olarak kabul edilmiştir.) bedelle satılıktır. Mülk sahibinin yüksek bedel talep ettiği düşünülmektedir. (~10.896,-TL/m²)

Anıl Emlak: 0 (532) 415 11 79

➤ 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 m² yüzölçümüne sahip brüt parcel 60.000.000,-TL bedelle satılıktır. Parselin terkleri bulunduğu ve net alanının yaklaşık 9.000 m² civarında olduğu bilgisi edinilmiştir. (Net Parcel Üzerinden ~6.667,-TL/m²)

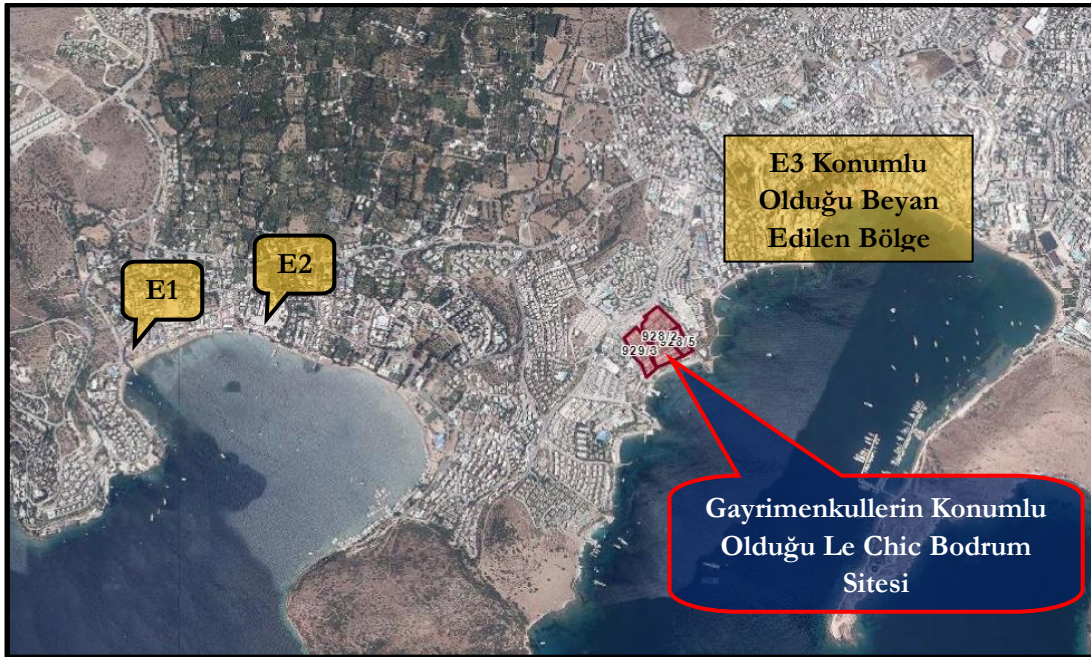
Bodrum Has Yapı Gayrimenkul: 0 (536) 514 61 34

➤ Emsal 3

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, denize ilk parcel olduğu, "Turizm Yerleşme Alanı" imar fonksiyonunda TAKS:0,20, KAKS:0,40 yapılaşma şartlarına sahip olduğu ve terki bulunmadığı beyan edilen 5.000 m² yüzölçümüne sahip net parcel 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. (7.000,-TL/m²)

Sinpa Emlak: 0 (533) 439 57 40

Emsal Krokisi:



8.3.2 Tatil Villası Piyasa Araştırması:

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumlu nitelikli siteler içerisinde yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık tatil villası emsalleri aşağıda sunulmuştur.

Satılık Emsaller**➤ Emsal 1**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Caresse Residences Büyükhanlı Sitesi içerisinde yer alan, 1. normal katta brüt 220 m²/net 158 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen B tipi 2+1 tatil villası 9.265.000,-TL bedelle satılıktır. (42.114,-TL/m²)

Space Gayrimenkul: 0 (533) 305 37 59

➤ Emsal 2

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, 10-15 yıl önce inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Aura Residences Sitesi içerisinde yer alan, bahçe katta brüt 100 m²/net 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villası 2.350.000,-TL bedelle satılıktır. (23.500,-TL/m²)

Bodrum Key Gayrimenkul: 0 (532) 470 01 73

➤ Emsal 3

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Frame Suit Sitesi içerisinde yer alan, brüt 85 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villaları 4.000.000,-TL (47.058,-TL/m²), brüt 120 m² kullanım alanı ile 35 m² teras alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villaları 6.000.000,-TL (38.710,-TL/m²) ve brüt 150 m² kullanım alanı ile 18 m² teras alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 dubleks ünite tipindeki tatil villaları 8.000.000,-TL (47.619,-TL/m²) bedelle satılıktır. Peşin ödenmesi durumunda 2+1 ünitelerin yıllık kirasının 180.000,-200.000,-TL ve 3+1 ünitelerin yıllık kirasının 270.000,-300.000,-TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Satış Ofisi: 0 (532) 324 51 48

➤ Emsal 4

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, 10 yıl önce inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Metreqube Oasis Residence içerisinde yer alan, 1. normal katta brüt 90 m²/net 75 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 1.750.000,-TL bedelle satılıktır. (19.444,-TL/m²) Peşin ödenmesi durumunda yıllık kirasının 75.000,-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Bodrum Garanti Gayrimenkul: 0 (532) 602 82 62



➤ **Emsal 5**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, 10 yıl önce inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Metreqube Oasis Residence içerisinde yer alan, brüt 200 m²/net 180 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4+1 ünite tipindeki tatil villası 3.550.000,-TL bedelle satılıktır. (17.750,-TL/m²)

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

➤ **Emsal 6**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Tuana Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 220 m²/net 200 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki dubleks tatil villası 3.700.000,-TL bedelle satılıktır. (16.818,-TL/m²)

Era Life Gayrimenkul: 0 (545) 368 12 72

➤ **Emsal 7**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Tuana Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 220 m²/net 200 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki dubleks tatil villası 3.900.000,-TL bedelle satılıktır. (17.727,-TL/m²) Peşin ödenmesi durumunda yıllık kirasının 160.000,-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Evia Gayrimenkul: 0 (545) 747 48 48

➤ **Emsal 8**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 50 m mesafede bulunan İskender Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 170 m²/net 150 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 3.200.000,-TL bedelle satılıktır. (18.824,-TL/m²)

Century21 Elite: 0 (535) 353 37 03

➤ **Emsal 9**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 50 m mesafede bulunan İskender Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 230 m²/net 200 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4+1 ünite tipindeki dubleks tatil villası 4.900.000,-TL bedelle satılıktır. (21.304,-TL/m²) Peşin ödenmesi durumunda yıllık kirasının 180.000,-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Evia Gayrimenkul: 0 (545) 747 48 48

➤ **Emsal 10**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Platin Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 105 m²/net 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen denize ilk sıra 2+1 ünite tipindeki dubleks tatil villasının 3.850.000,-TL (36.667,-TL/m²) bedelle yakın zamanda satılmış olduğu bilgisi edinilmiş olup aylık 12.500,-TL bedelle kiralanabileceği öğrenilmiştir. Site içerisinde arka ve orta sıra kısmında satışta olan tatil villaları bulunduğu ve bu bölgedeki brüt 105 m²/net 80 m² kullanım alanına sahip 2+1 ünite tipindeki dubleks tatil villalarının fiyatlarının 1.600.000,-1.750.000,-TL arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

Satış Ofisi: 0 (532) 356 63 03



Kiralık Emsaller

➤ Emsal 11

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, 10-15 yıl önce inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Aura Residences Sitesi içerisinde yer alan, 1. normal katta brüt 95 m²/net 85 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödemek şartıyla aylık 7.500,-TL bedelle kiralıktır. (78,90 TL/m²/ay)

By Sea Life Gayrimenkul: 0 (545) 265 23 23

➤ Emsal 12

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Frame Suit Sitesi içerisinde yer alan, brüt 85 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödemek şartıyla 190.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 15.833,-TL (186,27 TL/m²/ay)

Levent ERGİN: 0 (505) 021 21 19

➤ Emsal 13

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Tuana Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 220 m²/net 200 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki dubleks tatil villası yıllık ücreti peşin ödemek şartıyla 162.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 13.500,-TL (61,36 TL/m²/ay)

Era Life Gayrimenkul: 0 (545) 368 12 72

➤ Emsal 14

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Tuana Evleri Sitesi içerisinde yer alan, 2. normal katta brüt 108 m²/net 95 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödemek şartıyla 96.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 8.000,-TL (74,07 TL/m²/ay)

Atilla UTKUCAN: 0 (538) 300 97 17

➤ Emsal 15

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Platin Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 105 m²/net 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen arka sırada 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödemek şartıyla 84.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 7.000,-TL (66,67 TL/m²/ay)

Anıl AYDOĞDU: 0 (533) 372 42 78

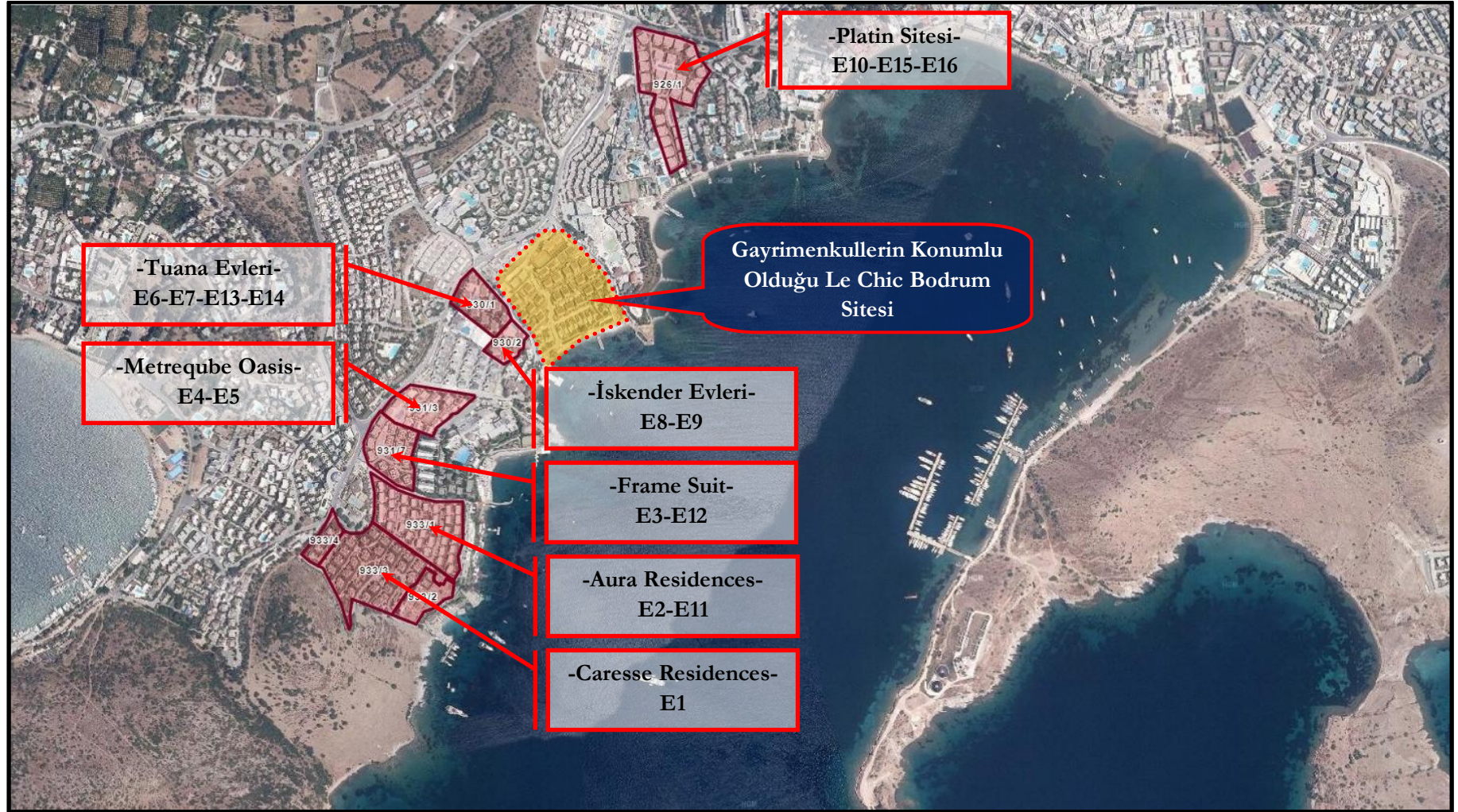
➤ Emsal 16

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Platin Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 105 m²/net 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen orta sırada 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödemek şartıyla 102.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 8.500,-TL (80,95 TL/m²/ay)

Orhan KILIÇ: 0 (532) 544 23 51



Emsal Krokisi:



0.4



8.3.3 Otel Piyasa Araştırması:

Değerleme konusu gayrimenkullerden “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*	Gölkümbükü	5 Yıldız	3.500,-TL	13.500,-TL	137	% 75
Caresse Resort&SPA*	Gümbet	5 Yıldız	2.750,-TL	10.000,-TL	84	% 75
Nikki Beach Resort &SPA Bodrum*	Torba	5 Yıldız	2.500,-TL	7.500,-TL	76	% 80
Xanadu Island Otel**	Akyarlar	5 Yıldız	2.300,-TL	5.000,-TL	220	% 80
Azka Hotel Bodrum***	Eskiçeşme	5 Yıldız	1.000,-TL	4.000,-TL	198	% 85
Asteria Bodrum**	Gümbet	5 Yıldız	1.000,-TL	2.750,-TL	496	% 80

* KDV dahil “Oda Kahvaltı” sistem fiyatlarıdır.

** KDV dahil “Herşey Dahil” sistem fiyatlarıdır.

*** KDV dahil “Yanm Pansiyon” sistem fiyatlarıdır.

Emsal Krokisi:



8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler:

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler: merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, görünürlüğün yüksek olması, sahile cepheli parselde konumlu olmaları, deniz manzarası, orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmesi, tamamlanmış altyapıya sahip olması ve üç adet bağımsız bölümdeki basit imalatlar ile kısmi peyzaj düzenlemesi işleri dışında tamamlanmış olmaları şeklinde sıralanabilir. Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktörler olarak ise onaylı mimari projesinden farklı olarak düzeltilebilir nitelikte değişikliklerin yapılmış olması, yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine henüz geçilmemiş 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 verimliliktir.

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



9.2 Değerleme Yaklaşımları:

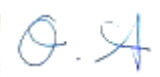
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

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, "Tatil Villası" nitelikli gayrimenkuller için piyasa araştırmaları kısmında sunulan benzer nitelikli, halihazırda satılık veya yakın zamanda satılmış tatil villaları bilgileri ile bölgeye hakim emlak ofisi görüşlerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde "Tatil Villası" nitelikli gayrimenkuller için emsal karşılaştırma yaklaşımına % 50 oranında ağırlık verilmiştir.

Değerlemede, "Otel" nitelikli gayrimenkuller için 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.

Ek olarak, 929 ada 2 parsel "Spor Alanı" imar fonksiyonuna sahip olup kamulaştırılması gereken alanda kalmaktadır. Parselin büyüklüğü, şekli ve ilgili belediyesinin resmi imar durumu yazısında "929 ada 2 parselin tamamı inşaat çekme mesafesi içerisinde kaldığından tek başına yapılaşmaya gidilemez." belirtmesi dikkate alındığında kamulaştırma işlemi yapılmaya kadar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 61. maddesinin 17. fıkrasına göre özel tesis inşa etmenin mümkün olmadığı anlaşılmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla herhangi bir kamulaştırma işlemine konu olmadığı öğrenilen parselin, ne zaman kamulaştırmaya konu olacağı, takdir edilecek kamulaştırma değeri, taraflar arasında anlaşma sağlanıp sağlanamayacağı ile işlemin hukuki sürece taşınıp taşınmayacağı tahmin edilemediğinden ve tek başına yapılaşması mümkün olmadığından dolayı piyasada ekonomik değerinin olmadığı (ancak özel durum alıcısı olabileceği) kanaatine varılmış olup değer takdirinde bulunulmamıştır. Söz konusu parselin 2020 yılı emlak vergisine esas rayicinin KDV hariç **53.574,-TL** olduğu bilgisi edinilmiştir.



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 tamamlanmış olduğundan dolayı maliyet yöntemi, gayrimenkullerin bugünkü piyasa değerini göstermekten uzaktır. Dolayısıyla gayrimenkullerin bugünkü değerini bulmak için bu yöntem kullanılmamış olup sadece “Otel” nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin hesaplanmasında bilgi amaçlı olarak kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde “Otel” nitelikli gayrimenkuller için 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 “Tatil Villası” nitelikli gayrimenkuller için yakın konumlu, benzer nitelikli tatil villaları için gerçekleşen/istenen kira değerleri, “Otel” nitelikli gayrimenkuller için ise 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 “Tatil Villası” nitelikli gayrimenkuller için gelir kapitalizasyonu yaklaşımına % 50, “Otel” nitelikli gayrimenkuller için ise % 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 m² fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

	Gayrimenkul	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Lokasyon	Gümbet	Bitez		Bitez		Gümbet	
Alan (m ²)	*	4.130		9.000		5.000	
İstenen Değer (TL)		45.000.000,00 ₺		60.000.000,00 ₺		35.000.000,00 ₺	
Değer (TL/m ²)		10.895,88 ₺		6.666,67 ₺		7.000,00 ₺	
İndirim Oranı (%)		40%		25%		15%	
İndirim Sonrası Değer (TL/m ²)		6.537,53 ₺		5.000,00 ₺		5.950,00 ₺	
Emsal	0,40	0,30		0,30		0,40	
Emsal Düzeltmesi		8.716,71 ₺		6.666,67 ₺		5.950,00 ₺	
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	- 2.000,00 ₺	Büyük	- ₺	Orta	- 1.500,00 ₺
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- ₺	İyi	- ₺	İyi	- ₺
Konum	Çok İyi	Çok İyi	- ₺	Çok İyi	- ₺	Çok İyi	- ₺
Denize Cephe ve Manzara	Çok İyi	Çok İyi	- ₺	Çok İyi	- ₺	İyi	1.500,00 ₺
Altyapı	İyi	İyi	- ₺	İyi	- ₺	İyi	- ₺
Net Düzeltmeler (TL/m ²)		+/- TL düzeltme	- 2.000,00 ₺	+/- TL düzeltme	- ₺	+/- TL düzeltme	- ₺
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)	6.444,46 ₺		6.716,71 ₺		6.666,67 ₺		5.950,00 ₺

* Değerlemeye konu 928 ada 2 parsel 15.147,67 m² ve 929 ada 3 parsel 8.578,92 m² yüzölçümüne sahiptir.

** Tüm emsaller yakın bölgede konumlu olmasına karşın Emsal 1'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 m² piyasa değerinin 6.500,-TL, KDV dahil birim m² piyasa değerinin ise 7.670,-TL olacağı düşünülmektedir.



10.1.2 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Tatil Villalarının Değerinin Hesaplanması

Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkullerle benzer nitelikteki emsallerin konum, büyüklük, manzara, ulaşılabilirlik, bina iç/dış özellikleri ve altyapı özelliklerinin karşılaştırılarak tatil villası birim m² fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

	Gayrimenkul	Emsal 3		Emsal 7		Emsal 9		Emsal 10	
Lokasyon	Gümbet/Bodrum	Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum	
Alan (m ²)	*	155		220		230		105	
İstenen Değer (TL)		6.000.000 TL		3.900.000 TL		4.900.000 TL		3.850.000 TL	
Değer (TL/m ²)		38.710 TL		17.727 TL		21.304 TL		36.667 TL	
İndirim Oranı (%)		10%		10%		10%		0%	
İndirim Sonrası Değer (TL/m ²)		34.839 TL		15.955 TL		19.174 TL		36.667 TL	
İmar Durumu	Turizm Alanı	Turizm Alanı		Turizm Alanı		Turizm Alanı		Turizm Alanı	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme
Konum **	Çok İyi	Orta	6.000 TL	Orta	6.000 TL	İyi	3.000 TL	Çok İyi	- TL
Büyükük	Orta	Küçük	- 3.000 TL	Orta	- TL	Orta	- TL	Küçük	-3.000 TL
Manzara	Çok İyi	Çok İyi	- TL	İyi	5.000 TL	İyi	5.000 TL	Çok İyi	- TL
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Bina İç ve Dış Özellikleri	Çok İyi	Çok İyi	- TL	İyi	4.000 TL	İyi	4.000 TL	İyi	4.000 TL
Altyapı	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)	34.408,46 ₺		37.839 TL		30.955 TL		31.174 TL		37.667 TL

* Değerlemeye konu 90 adet bağımsız bölümün satışa konu toplam brüt alanları 65 m² ila 486 m² arasında değişmektedir.

** Tüm emsaller aynı bölgede konumlu nitelikli sitelerde yer almakta olup sitenin denize cepheli olması ve uzaklığını yansıtmaktadır.

Bölgede mevcutta satılık olan veya yakın zamanda satılmış gayrimenkullerin incelenmesi, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede daha önce yaptığımız çalışmalar neticesinde bölge genelinde satış ve kiralama aşamasında kısmi pazarlık payı bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan ortalama birim m² piyasa değerlerinin **34.400,-TL**, KDV dahil ortalama birim m² piyasa değerlerinin ise **40.592,-TL** olacağı düşünülmektedir.



Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkullerle benzer nitelikteki emsallerin konum, büyüklük, manzara, ulaşılabilirlik, bina iç/dış özellikleri ve altyapı özelliklerinin karşılaştırılarak tatil villası birim m² aylık kira değerinin tespit edildiği uyulaştırma tablosu yer almaktadır.

	Gayrimenkul	Emsal 3			Emsal 9		Emsal 10		Emsal 13	
Lokasyon	Gümbet/Bodrum	Gümbet/Bodrum			Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum	
Alan (m ²) *	*	168			230		105		220	
İstenen/ Gerçekleşen Kira Değeri (TL/Ay)		22.500,00 ₺			15.000,00 ₺		12.500,00 ₺		13.500,00 ₺	
Kira Değeri (TL/m ² /Ay)		133,93 ₺			65,22 ₺		119,05 ₺		61,36 ₺	
İndirim Oranı (%)		15%			10%		10%		10%	
İndirim Sonrası Kira Değeri (TL/m ² /Ay)		113,84 ₺			58,70 ₺		107,14 ₺		55,23 ₺	
İmar Durumu	Turizm Alanı	Turizm Alanı			Turizm Alanı		Turizm Alanı		Turizm Alanı	
<i>Değer Düzeltmesi</i>	<i>Nitelik</i>	<i>Nitelik</i>	<i>+/- TL düzeltme</i>	<i>Nitelik</i>	<i>+/- TL düzeltme</i>	<i>Nitelik</i>	<i>+/- TL düzeltme</i>	<i>Nitelik</i>	<i>+/- TL düzeltme</i>	
Konum **	Çok İyi	Orta	14,00 ₺	İyi	7,00 ₺	Çok İyi	- ₺	Orta	14,00 ₺	
Büyükük	Orta	Küçük	- 7,00 ₺	Orta	- ₺	Küçük	- 7,00 ₺	Orta	- ₺	
Manzara	Çok İyi	Çok İyi	- ₺	İyi	12,50 ₺	Çok İyi	- ₺	İyi	12,50 ₺	
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- ₺	İyi	- ₺	İyi	- ₺	İyi	- ₺	
Bina İç ve Dış Özellikleri	Çok İyi	Çok İyi	- ₺	İyi	8,50 ₺	İyi	8,50 ₺	İyi	8,50 ₺	
Altyapı	İyi	İyi	- ₺	İyi	- ₺	İyi	- ₺	İyi	- ₺	
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /Ay)	101,60 ₺		120,84 ₺		86,70 ₺		108,64 ₺		90,23 ₺	

* Değerlemeye konu 90 adet bağımsız bölümün satışa konu toplam brüt alanları 65 m² ile 486 m² arasında değişmektedir.

** Tüm emsaller aynı bölgede konumlu nitelikli sitelerde yer almakta olup sitenin denize cepheli olması ve uzaklığını yansıtmaktadır.

Bölgede mevcutta satılık olan veya yakın zamanda satılmış gayrimenkullerin incelenmesi, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede daha önce yaptığımız çalışmalar neticesinde bölge genelinde satış ve kiralama aşamasında kısmi pazarlık payı bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkullerin değerleme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerleme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan ortalama birim m² kira değerlerinin ~100,-TL/Ay/m², KDV dahil ortalama birim m² kira değerlerinin ise ~118,-TL/Ay/m² olacağı düşünölmektedir.



929 Ada 3 Parsel															
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Avlu (m ²)	Depo (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m ² Satış Bedeli (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM (*)
C	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30		4,20	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺	31.437,13 ₺	6.825.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
C	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺	31.437,13 ₺	6.825.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
C	1. Kat	3	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90			143,40	97,28 ₺	13.950,00 ₺	33.995,82 ₺	4.875.000,00 ₺	265.290,00 ₺	Boş
C	1. Kat	4	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40			65,10	107,53 ₺	7.000,00 ₺	37.634,41 ₺	2.450.000,00 ₺	120.435,00 ₺	Boş
D	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺	32.243,21 ₺	7.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
D	Bodrum+zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺	32.243,21 ₺	7.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
D	1. Kat	3	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90			143,40	99,72 ₺	14.300,00 ₺	34.832,64 ₺	4.995.000,00 ₺	265.290,00 ₺	Boş
D	1. Kat	4	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40			65,10	110,22 ₺	7.175,00 ₺	38.556,07 ₺	2.510.000,00 ₺	120.435,00 ₺	Boş
E	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30		4,20	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺	33.164,44 ₺	7.200.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
E	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺	33.164,44 ₺	7.200.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
E	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50			103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺	36.231,88 ₺	3.750.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
E	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺	36.231,88 ₺	3.750.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
F	Villa	1	Depolu Tatil Villası	222,90	293,00	84,20	54,70		431,90	125,03 ₺	54.000,00 ₺	39.708,27 ₺	17.150.000,00 ₺	799.015,00 ₺	Boş
G	Villa	1	Depolu Tatil Villası	222,90	293,00	84,20	54,70		431,90	125,03 ₺	54.000,00 ₺	39.708,27 ₺	17.150.000,00 ₺	799.015,00 ₺	Boş
H	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺	33.164,44 ₺	7.200.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
H	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺	33.164,44 ₺	7.200.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
H	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺	36.231,88 ₺	3.750.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
I	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺	32.243,21 ₺	7.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
I	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺	32.243,21 ₺	7.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
I	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺	35.265,70 ₺	3.650.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
I	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺	35.265,70 ₺	3.650.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
J	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺	31.437,13 ₺	6.825.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
J	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30		4,20	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺	31.437,13 ₺	6.825.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
J	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺	34.299,52 ₺	3.550.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
J	1. Kat	4	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50			103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺	34.299,52 ₺	3.550.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
K	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	153,60	168,00	38,80			206,80	89,70 ₺	18.550,00 ₺	31.479,69 ₺	6.510.000,00 ₺	382.580,00 ₺	Boş
K	1. Kat	2	Tatil Villası	71,70	84,00	20,00			104,00	98,08 ₺	10.200,00 ₺	34.423,08 ₺	3.580.000,00 ₺	192.400,00 ₺	Boş
L	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺	32.243,21 ₺	7.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
L	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺	32.243,21 ₺	7.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
L	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺	35.265,70 ₺	3.650.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
L	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺	35.265,70 ₺	3.650.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
TOPLAM				3.436,80	4.156,20	1.209,50		87,40	5.562,50		553.775,00 ₺		190.270.000,00 ₺	10.290.625,00 ₺	

* Saha ziyareti sırasında tarafımıza "Satış Sözleşmesi" yapılarak satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. Görülemediği olan bu ünitelerin mevcut kullanımı "Boş" olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu 73 adet "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümün, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **472.365.000,-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 m²leri 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 ²)	Yapı Sınıfı	Yapı Yaşı	Maliyet (TL/m ²)	Amortisman	Değer
Otel Binası	11.142,60	4/B	-	5.000	% 0	~55.713.000,-TL
Saha Betonunu, Duvar ve Çevre Düzenlemesi						4.287.000,-TL
Yapı Değeri						60.000.000,-TL

929 Ada 3 Parsel "A-B" Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Yapı Değeri						
Bina	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Yapı Yaşı	Maliyet (TL/m ²)	Amortisman	Değer
Otel Binası	1.820,50	4/B	-	5.000	% 0	~9.102.500,-TL
Saha Betonunu, Duvar ve Çevre Düzenlemesi						827.500,-TL
Yapı Değeri						9.930.000,-TL

928 Ada 2 Parsel "13-14-15-16-17-18" Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Değeri			
Ada/Parsel	Alan (m ²)	M ² Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Piyasa Değeri (TL)
928/2	6.458,97	~6.503,-TL	42.000.000,-TL (*)
Binalar, Saha Betonunu, Duvar ve Çevre Düzenlemesi			60.000.000,-TL (**)
TOPLAM			102.000.000,-TL

(*) 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 m² yüzölçümüne sahip 928 ada 2 parsel içerisindeki arsa payı miktarı ~6.458,97 m²dir.

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

929 Ada 3 Parsel "A-B" Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm Değeri			
Ada/Parsel	Alan (m ²)	M ² Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Piyasa Değeri (TL)
929/3	1.247,84	6.507,-TL	8.120.000,-TL (*)
Binalar, Saha Betonunu, Duvar ve Çevre Düzenlemesi			9.930.000,-TL (**)
TOPLAM			18.050.000,-TL

(*) 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 m² yüzölçümüne sahip 929 ada 3 parsel içerisindeki arsa payı miktarı ~1.247,84 m²dir.

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

Değerleme konusu 2 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölümün, Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **120.050.000,-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 karının bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek belirlenmektedir. Daha sonra binaların belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir sonraki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek arsasının 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 Tatil Villalarının Değerinin Hesaplanması

Değerleme çalışmasında “Tatil Villası” nitelikli gayrimenkullerin net işletme getirileri tahmin edilebilir olduğundan dolayı direkt kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon oranı piyasada yer alan yıllık net kira değerlerinin gerçekleşen satış değerlerine bölünmesi ile elde edilmektedir.

Aşağıda piyasa araştırması bölümünde yer alan konu gayrimenkullerle benzer nitelikte tatil villası üniteleri için kira ve satış değerlerinin karşılaştırıldığı tabloya yer verilmiştir.

Tatil Villası			
Emsal No	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 3	22.500,00 TL	8.000.000,00 TL	0,034
Emsal 4	6.250,00 TL	1.750.000,00 TL	0,043
Emsal 7	13.333,00 TL	3.900.000,00 TL	0,041

Söz konusu bölgede yer alan tatil villaları için kapitalizasyon oranının % 3,4 ila % 4,3 arasında olduğu görülmüş olup değerlendirme çalışmasında bu oran % 4,00 olarak kabul edilmiştir.



928 Ada 2 Parsel																	
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Avlu (m ²)	İç Bahçe (m ²)	Depo (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m ² Satış Bedeli (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM (*)
1	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30			4,20	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺	4,00%	26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
1	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30			6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺		26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
1	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50				103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺		29.710,14 ₺	3.075.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
1	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50				103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺		29.710,14 ₺	3.075.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
2	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50			2,80	202,00	90,35 ₺	18.250,00 ₺		27.103,96 ₺	5.475.000,00 ₺	373.700,00 ₺	Boş
2	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50			2,80	202,00	90,35 ₺	18.250,00 ₺		27.103,96 ₺	5.475.000,00 ₺	373.700,00 ₺	Boş
2	1. Kat	3	Tatil Villası	64,20	75,70	21,80				97,50	100,00 ₺	9.750,00 ₺		30.000,00 ₺	2.925.000,00 ₺	180.375,00 ₺	Boş
2	1. Kat	4	Tatil Villası	71,60	84,20	21,80				106,00	99,06 ₺	10.500,00 ₺		29.716,98 ₺	3.150.000,00 ₺	196.100,00 ₺	Boş
3	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50			2,80	202,00	90,35 ₺	18.250,00 ₺		27.103,96 ₺	5.475.000,00 ₺	373.700,00 ₺	Boş
3	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50			2,80	202,00	90,35 ₺	18.250,00 ₺		27.103,96 ₺	5.475.000,00 ₺	373.700,00 ₺	Boş
3	1. Kat	3	Tatil Villası	64,20	75,70	21,80				97,50	100,00 ₺	9.750,00 ₺		30.000,00 ₺	2.925.000,00 ₺	180.375,00 ₺	Boş
3	1. Kat	4	Tatil Villası	71,60	84,20	21,80				106,00	99,06 ₺	10.500,00 ₺		29.716,98 ₺	3.150.000,00 ₺	196.100,00 ₺	Boş
4	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	153,60	168,00	38,80				206,80	91,88 ₺	19.000,00 ₺		27.562,86 ₺	5.700.000,00 ₺	382.580,00 ₺	Boş
4	1. Kat	2	Tatil Villası	71,70	84,00	20,00				104,00	100,48 ₺	10.450,00 ₺		30.144,23 ₺	3.135.000,00 ₺	192.400,00 ₺	Boş
5	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30			6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺		28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
5	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50				103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺		31.014,49 ₺	3.210.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
5	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50				103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺		31.014,49 ₺	3.210.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
6	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	232,80	314,00	58,00	72,40	41,40		485,80	123,51 ₺	60.000,00 ₺		37.052,28 ₺	18.000.000,00 ₺	898.730,00 ₺	Boş
7	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	232,80	314,00	58,00	72,40	41,40		485,80	123,51 ₺	60.000,00 ₺		37.052,28 ₺	18.000.000,00 ₺	898.730,00 ₺	Boş
8	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	232,80	314,00	58,00	72,40	41,40		485,80	123,51 ₺	60.000,00 ₺		37.052,28 ₺	18.000.000,00 ₺	898.730,00 ₺	Boş
9	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	232,80	314,00	58,00	72,40	41,40		485,80	123,51 ₺	60.000,00 ₺		37.052,28 ₺	18.000.000,00 ₺	898.730,00 ₺	Boş
10	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30			6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺		28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
10	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30			6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺		28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
10	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50				103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺		31.014,49 ₺	3.210.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
10	1. Kat	4	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50				103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺		31.014,49 ₺	3.210.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
11	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50			2,80	202,00	92,08 ₺	18.600,00 ₺		27.623,76 ₺	5.580.000,00 ₺	373.700,00 ₺	Boş
11	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50			2,80	202,00	92,08 ₺	18.600,00 ₺		27.623,76 ₺	5.580.000,00 ₺	373.700,00 ₺	Boş
11	1. Kat	3	Tatil Villası	138,00	160,00	43,00				203,00	92,12 ₺	18.700,00 ₺		27.635,47 ₺	5.610.000,00 ₺	375.550,00 ₺	Boş
12	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30			6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺		26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
12	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30			6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺		26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
12	1. Kat	3	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40				65,10	107,53 ₺	7.000,00 ₺	32.258,06 ₺	2.100.000,00 ₺	120.435,00 ₺	Boş	
12	1. Kat	4	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90				143,40	97,28 ₺	13.950,00 ₺	29.184,10 ₺	4.185.000,00 ₺	265.290,00 ₺	Boş	
19	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30			6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺	26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş	
19	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30			6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺	26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş	
19	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50				103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺	29.710,14 ₺	3.075.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş	
19	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50				103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺	29.710,14 ₺	3.075.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş	
20	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50			2,80	202,00	92,08 ₺	18.600,00 ₺	27.623,76 ₺	5.580.000,00 ₺	373.700,00 ₺	Boş	
20	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50			2,80	202,00	92,08 ₺	18.600,00 ₺	27.623,76 ₺	5.580.000,00 ₺	373.700,00 ₺	Boş	
20	1. Kat	3	Tatil Villası	138,00	160,00	43,00				203,00	92,12 ₺	18.700,00 ₺	27.635,47 ₺	5.610.000,00 ₺	375.550,00 ₺	Boş	
21	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30			6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺	28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş	
21	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30			6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺	28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş	
21	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50				103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺	31.014,49 ₺	3.210.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş	
TOPLAM				5.168,70	6.083,20	1.578,10			94,60	8.211,10		829.700,00 ₺		248.910.000,-₺	15.190.535,00₺		



0.4.



929 Ada 3 Parsel																
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Avlu (m ²)	Depo (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m ² Satış Bedeli (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM (*)
C	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30		4,20	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺		26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
C	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺		26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
C	1. Kat	3	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90			143,40	97,28 ₺	13.950,00 ₺		29.184,10 ₺	4.185.000,00 ₺	265.290,00 ₺	Boş
C	1. Kat	4	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40			65,10	107,53 ₺	7.000,00 ₺		32.258,06 ₺	2.100.000,00 ₺	120.435,00 ₺	Boş
D	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺		27.637,03 ₺	6.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
D	Bodrum+zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺		27.637,03 ₺	6.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
D	1. Kat	3	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90			143,40	99,72 ₺	14.300,00 ₺		29.916,32 ₺	4.290.000,00 ₺	265.290,00 ₺	Boş
D	1. Kat	4	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40			65,10	110,22 ₺	7.175,00 ₺		33.072,20 ₺	2.153.000,00 ₺	120.435,00 ₺	Boş
E	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30		4,20	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺		28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
E	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺		28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
E	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50			103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺		31.014,49 ₺	3.210.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
E	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺		31.014,49 ₺	3.210.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
F	Villa	1	Depolu Tatil Villası	222,90	293,00	84,20	54,70		431,90	125,03 ₺	54.000,00 ₺		37.508,68 ₺	16.200.000,00 ₺	799.015,00 ₺	Boş
G	Villa	1	Depolu Tatil Villası	222,90	293,00	84,20	54,70		431,90	125,03 ₺	54.000,00 ₺		37.508,68 ₺	16.200.000,00 ₺	799.015,00 ₺	Boş
H	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺		28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
H	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺	4,00%	28.327,96 ₺	6.150.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
H	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺		31.014,49 ₺	3.210.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
I	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺		27.637,03 ₺	6.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
I	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺		27.637,03 ₺	6.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
I	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺		30.434,78 ₺	3.150.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
I	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺		30.434,78 ₺	3.150.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
J	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺		26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
J	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30		4,20	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺		26.946,11 ₺	5.850.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
J	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺		29.710,14 ₺	3.075.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
J	1. Kat	4	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50			103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺		29.710,14 ₺	3.075.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
K	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	153,60	168,00	38,80			206,80	89,70 ₺	18.550,00 ₺		26.910,06 ₺	5.565.000,00 ₺	382.580,00 ₺	Boş
K	1. Kat	2	Tatil Villası	71,70	84,00	20,00			104,00	98,08 ₺	10.200,00 ₺		29.423,08 ₺	3.060.000,00 ₺	192.400,00 ₺	Boş
L	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺		27.637,03 ₺	6.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
L	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30		6,80	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺		27.637,03 ₺	6.000.000,00 ₺	401.635,00 ₺	Boş
L	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺		30.434,78 ₺	3.150.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
L	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50			103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺		30.434,78 ₺	3.150.000,00 ₺	191.475,00 ₺	Boş
TOPLAM				3.436,80	4.156,20	1.209,50		87,40	5.562,50		553.775,00 ₺			166.133.000,00 ₺	10.290.625,00 ₺	

* Saha ziyareti sırasında tarafımıza "Satış Sözleşmesi" yapılarak satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. Görülemediği bu ünitelerin mevcut kullanımı "Boş" olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu 73 adet "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümün, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak ulaşılan toplam değerinin **415.043.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.



10.3.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Otellerin Değerinin Hesaplanması

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

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:

% 5,50	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
= %12,00	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 %12,00 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 % 6,00 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			
Genel Bilgiler			
Toplam Oda Sayısı	24		
Net Arsa Alanı	6.458,97	m ²	13, 14, 15, 16, 17 ve 18. Bloklar 1 no.lu bağımsız bölüm
Toplam Kapalı Alan	11.142,60	m ²	Onaylı Mimari Projesine Göre
Otel Konaklama Bilgileri			
Ortalama doluluk oranı	78%		
Toplam geceleme sayısı	184		
Ortalama gecelik oda fiyatı	\$420	/oda	İlk Yıl
Ortalama gecelik oda geliri	\$260	/oda	İlk Yıl
Otel Gelirleri			
Otel Gelirleri	\$3.166.816		
Oda Gelirleri	\$1.149.926	yıl	Oda gelirleri toplam gelirlerin %80'i oranındadır.
Yiyecek ve İçecek Gelirleri	\$215.611	yıl	Yiyecek ve içecek gelirleri toplam gelirlerin %15'i oranındadır.
Diğer Gelirler	\$71.870	yıl	Diğer departman gelirleri toplam gelirlerin %5'i oranındadır.
Toplam Gelirler	\$1.437.408	yıl	
Kira Gelirleri	\$292.000	yıl	Otel ek alanlarından elde edilen kira gelirleri
Toplam Otel Gelirleri	\$1.729.408	yıl	
Otel Giderleri			
Departman Giderleri			
Oda Giderleri	\$298.981	yıl	Oda giderleri sabit yılda toplam oda gelirlerinin %26'sına eşittir.
Yiyecek ve İçecek Giderleri	\$129.367	yıl	Yiyecek ve içecek giderleri sabit yılda toplam yiyecek ve iç. gelirlerin %60'ına eşittir.
Diğer Departmanlar	\$28.748	yıl	Diğer departman giderleri sabit yılda toplam diğer departman gelirlerinin %40'ına eşittir.
İşletme Giderleri			
Yönetim ve Genel Giderler	\$143.741	yıl	Yönetim ve genel giderler sabit yılda toplam gelirlerin %10'una eşittir.
Pazarlama ve Reklam	\$57.496	yıl	Pazarlama ve reklam giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %4'üne eşittir.
Bakım ve Onarım	\$35.935	yıl	Bakım ve onarım giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %2,5'ine eşittir.
Elektrik, Isınma, Enerji	\$57.496	yıl	Elektrik, Isınma, Enerji giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %4'üne eşittir.
Sabit Giderler			
Emlak Vergisi ve Sigorta	\$40.247	yıl	Emlak Vergisi ve Sigorta giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %2,8'ine eşittir.
Bayılık Giderleri	\$50.309		Bayılık Giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %3,5'ine eşittir.
Diğer Giderler			
Yenileme Rezervi	\$14.374	yıl	Yenileme Rezervi ilk yılda toplam gelirlerin %1'ine eşittir.
Toplam Giderler	\$856.695	yıl	
10 Yıllık Finansal Tahminler			
İskonto Oranı	12,00%		
Risksiz oran	5,50%		10 yıllık T.C. Hazineyi 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 öngörülme riskler
Büyüme Tahminleri			
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	62,0%	71,3%	77,0%	79,3%	80,9%	81,7%	82,1%	82,5%	82,9%	83,4%	
Ortalama gecelik oda fiyatı	\$420	\$433	\$446	\$459	\$473	\$487	\$502	\$517	\$532	\$548	
Ortalama gecelik oda geliri	\$260	\$308	\$343	\$364	\$382	\$398	\$412	\$426	\$441	\$457	
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 Euro)											TOPLAM
Odalar	\$1.150	\$1.362	\$1.515	\$1.607	\$1.689	\$1.757	\$1.819	\$1.883	\$1.949	\$2.017	\$16.747
Yiyecek ve İçecek	\$216	\$255	\$284	\$301	\$317	\$329	\$341	\$353	\$365	\$378	\$3.140
Diğer Gelirler	\$72	\$85	\$95	\$100	\$106	\$110	\$114	\$118	\$122	\$126	\$1.047
Toplam Otel Gelirleri	\$1.437	\$1.703	\$1.894	\$2.009	\$2.111	\$2.196	\$2.273	\$2.353	\$2.436	\$2.522	\$20.934
Kira Gelirleri	\$292	\$301	\$310	\$319	\$329	\$339	\$349	\$359	\$370	\$381	\$3.347
Otel Dönem Sonu Değeri										22.989	\$22.989
TOPLAM GELİRLER	\$1.729	\$2.003	\$2.204	\$2.328	\$2.440	\$2.535	\$2.622	\$2.712	\$2.806	\$25.892	\$47.271
Giderler (.000 Euro)											TOPLAM
Giderler (.000 Euro)											
Toplam Departman Giderleri	\$457	\$541	\$602	\$639	\$671	\$698	\$723	\$748	\$775	\$802	\$6.657
Toplam İşletme Giderleri	\$295	\$349	\$356	\$363	\$370	\$378	\$385	\$393	\$401	\$409	\$3.699
Toplam Sabit Giderler	\$91	\$107	\$119	\$127	\$133	\$138	\$143	\$148	\$153	\$159	\$1.319
Toplam Diğer Giderler	\$14	\$17	\$38	\$40	\$63	\$66	\$91	\$94	\$97	\$101	\$622
Toplam Operasyonel Giderler	\$857	\$1.015	\$1.116	\$1.169	\$1.238	\$1.280	\$1.342	\$1.384	\$1.426	\$1.471	\$12.297
Brüt İşletme Karı	\$873	\$989	\$1.088	\$1.160	\$1.202	\$1.254	\$1.280	\$1.329	\$1.379	\$24.421	\$11.603
Brüt Kar Marjı	40,40%	40,40%	41,10%	41,83%	41,35%	41,70%	40,95%	41,20%	41,44%	41,68%	
										NBD	\$15.536

(*) 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 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 **\$15.536.000,-ABD Doları**; yani **115.000.000,-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			
Genel Bilgiler			
Toplam Oda Sayısı	6		
Net Arsa Alanı	1.247,84	m ²	A ve B Bloklar
Toplam Kapalı Alan	1.820,50	m ²	Onaylı Mimari Projesine Göre
Otel Konaklama Bilgileri			
Ortalama doluluk oranı	78%		
Toplam geceleme sayısı	184		
Ortalama gecelik oda fiyatı	\$420	/oda	İlk Yıl
Ortalama gecelik oda geliri	\$260	/oda	İlk Yıl
Otel Gelirleri			
Otel Gelirleri	\$853.473		
Oda Gelirleri	\$287.482	yıl	Oda gelirleri toplam gelirlerin %80'i oranındadır.
Yiyecek ve İçecek Gelirleri	\$53.903	yıl	Yiyecek ve içecek gelirleri toplam gelirlerin %15'i oranındadır.
Diğer Gelirler	\$17.968	yıl	Diğer departman gelirleri toplam gelirlerin %5'i oranındadır.
Toplam Gelirler	\$359.352	yıl	
Kira Gelirleri	\$134.769	yıl	Otel ek alanlarından elde edilen kira gelirleri
Toplam Otel Gelirleri	\$494.121	yıl	
Otel Giderleri			
Departman Giderleri			
Oda Giderleri	\$74.745	yıl	Oda giderleri sabit yılda toplam oda gelirlerinin %26'sına eşittir.
Yiyecek ve İçecek Giderleri	\$32.342	yıl	Yiyecek ve içecek giderleri sabit yılda toplam yiyecek ve iç. gelirlerin %60'ına eşittir.
Diğer Departmanlar	\$7.187	yıl	Diğer departman giderleri sabit yılda toplam diğer departman gelirlerinin %40'ına eşittir.
İşletme Giderleri			
Yönetim ve Genel Giderler	\$35.935	yıl	Yönetim ve genel giderler sabit yılda toplam gelirlerin %10'una eşittir.
Pazarlama ve Reklam	\$14.374	yıl	Pazarlama ve reklam giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %4'üne eşittir.
Bakım ve Onarım	\$8.984	yıl	Bakım ve onarım giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %2,5'ine eşittir.
Elektrik, Isınma, Enerji	\$14.374	yıl	Elektrik, Isınma, Enerji giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %4'üne eşittir.
Sabit Giderler			
Emlak Vergisi ve Sigorta	\$10.062	yıl	Emlak Vergisi ve Sigorta giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %2,8'ine eşittir.
Bayılık Giderleri	\$12.577		Bayılık Giderleri sabit yılda toplam gelirlerin %3,5'ine eşittir.
Diğer Giderler			
Yenileme Rezervi	\$3.594	yıl	Yenileme Rezervi ilk yılda toplam gelirlerin %1'ine eşittir.
Toplam Giderler	\$214.174	yıl	
10 Yıllık Finansal Tahminler			
İskonto Oranı	12,00%		
Risksiz oran	5,50%		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 öngörülme riskler
Büyüme Tahminleri			
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	62,0%	71,3%	77,0%	79,3%	80,9%	81,7%	82,1%	82,5%	82,9%	83,4%		
Ortalama gecelik oda fiyatı	\$420	\$433	\$446	\$459	\$473	\$487	\$502	\$517	\$532	\$548		
Ortalama gecelik oda geliri	\$260	\$308	\$343	\$364	\$382	\$398	\$412	\$426	\$441	\$457		
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		
Gelirler (.000 Euro)											TOPLAM	
Odalar	\$287	\$341	\$379	\$402	\$422	\$439	\$455	\$471	\$487	\$504	\$4.187	
Yiyecek ve İçecek	\$54	\$64	\$71	\$75	\$79	\$82	\$85	\$88	\$91	\$95	\$785	
Diğer Gelirler	\$18	\$21	\$24	\$25	\$26	\$27	\$28	\$29	\$30	\$32	\$262	
Toplam Otel Gelirleri	\$359	\$426	\$473	\$502	\$528	\$549	\$568	\$588	\$609	\$630	\$5.234	
Kira Gelirleri	\$135	\$139	\$143	\$147	\$152	\$156	\$161	\$166	\$171	\$176	\$1.545	
Otel Dönem Sonu Değeri										7.051	\$7.051	
TOPLAM GELİRLER	\$494	\$564	\$616	\$650	\$679	\$705	\$729	\$754	\$780	\$7.858	\$13.830	
Giderler (.000 Euro)											TOPLAM	
Giderler (.000 Euro)												
Toplam Departman Giderleri	\$114	\$135	\$151	\$160	\$168	\$175	\$181	\$187	\$194	\$200	\$1.664	
Toplam İşletme Giderleri	\$74	\$87	\$89	\$91	\$93	\$94	\$96	\$98	\$100	\$102	\$925	
Toplam Sabit Giderler	\$23	\$27	\$30	\$32	\$33	\$35	\$36	\$37	\$38	\$40	\$330	
Toplam Diğer Giderler	\$4	\$4	\$9	\$10	\$16	\$16	\$23	\$24	\$24	\$25	\$156	
Toplam Operasyonel Giderler	\$214	\$254	\$279	\$292	\$310	\$320	\$336	\$346	\$357	\$368	\$3.074	
Brüt İşletme Karı	\$280	\$311	\$338	\$357	\$370	\$385	\$394	\$408	\$423	\$7.490	\$3.528	
Brüt Kar Marjı	40,40%	40,40%	41,10%	41,83%	41,35%	41,70%	40,95%	41,20%	41,44%	41,68%		
											NBD	\$4.790

(*) 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 929 ada 3 no.lu parselde yer alan "Otel" nitelikli "A-B" Blok 1 no.lu bağımsız bölümün ıskontolu nakit akışı yöntemiyle hesaplanan değerinin **\$4.790.000,-ABD Doları**; yani **35.500.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu 2 adet "Otel" nitelikli bağımsız bölümün, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **150.500.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.



Q.Ş.



10.4 Kira Ekspertiz Değeri

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

928 Ada 2 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
1	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
1	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
1	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺
1	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺
2	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	202,00	90,35 ₺	18.250,00 ₺
2	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	202,00	90,35 ₺	18.250,00 ₺
2	1. Kat	3	Tatil Villası	97,50	100,00 ₺	9.750,00 ₺
2	1. Kat	4	Tatil Villası	106,00	99,06 ₺	10.500,00 ₺
3	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	202,00	90,35 ₺	18.250,00 ₺
3	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	202,00	90,35 ₺	18.250,00 ₺
3	1. Kat	3	Tatil Villası	97,50	100,00 ₺	9.750,00 ₺
3	1. Kat	4	Tatil Villası	106,00	99,06 ₺	10.500,00 ₺
4	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	206,80	91,88 ₺	19.000,00 ₺
4	1. Kat	2	Tatil Villası	104,00	100,48 ₺	10.450,00 ₺
5	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
5	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺
5	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺
6	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	485,80	123,51 ₺	60.000,00 ₺
7	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	485,80	123,51 ₺	60.000,00 ₺
8	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	485,80	123,51 ₺	60.000,00 ₺
9	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	485,80	123,51 ₺	60.000,00 ₺
10	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
10	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
10	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺
10	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺
11	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	202,00	92,08 ₺	18.600,00 ₺
11	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	202,00	92,08 ₺	18.600,00 ₺
11	1. Kat	3	Tatil Villası	203,00	92,12 ₺	18.700,00 ₺
12	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
12	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
12	1. Kat	3	Tatil Villası	65,10	107,53 ₺	7.000,00 ₺
12	1. Kat	4	Tatil Villası	143,40	97,28 ₺	13.950,00 ₺
19	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
19	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
19	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺
19	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺
20	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	202,00	92,08 ₺	18.600,00 ₺
20	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	202,00	92,08 ₺	18.600,00 ₺
20	1. Kat	3	Tatil Villası	203,00	92,12 ₺	18.700,00 ₺
21	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
21	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
21	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺
"13-14-15-16-17-18" Blok		1	Otel	11.142,60	64,62 ₺	720.000,00 ₺
TOPLAM				19.353,70		1.549.700,00 ₺



929 Ada 3 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
C	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
C	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
C	1. Kat	3	Tatil Villası	143,40	97,28 ₺	13.950,00 ₺
C	1. Kat	4	Tatil Villası	65,10	107,53 ₺	7.000,00 ₺
D	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺
D	Bodrum+zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺
D	1. Kat	3	Tatil Villası	143,40	99,72 ₺	14.300,00 ₺
D	1. Kat	4	Tatil Villası	65,10	110,22 ₺	7.175,00 ₺
E	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
E	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
E	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺
E	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺
F	Villa	1	Depolu Tatil Villası	431,90	125,03 ₺	54.000,00 ₺
G	Villa	1	Depolu Tatil Villası	431,90	125,03 ₺	54.000,00 ₺
H	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
H	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	94,43 ₺	20.500,00 ₺
H	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	103,38 ₺	10.700,00 ₺
I	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺
I	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺
I	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺
I	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺
J	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
J	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	89,82 ₺	19.500,00 ₺
J	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺
J	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	99,03 ₺	10.250,00 ₺
K	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	206,80	89,70 ₺	18.550,00 ₺
K	1. Kat	2	Tatil Villası	104,00	98,08 ₺	10.200,00 ₺
L	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺
L	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	92,12 ₺	20.000,00 ₺
L	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺
L	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	101,45 ₺	10.500,00 ₺
"A-B" Blok		1	Otel	1.820,50	105,59 ₺	192.225,00 ₺
TOPLAM				7.383,00		746.000,00 ₺

73 adet "Tatil Villası" ve 2 adet "Otel" nitelikli olmak üzere toplam 75 adet bağımsız bölümün Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam kira değeri aylık **2.295.700,-TL** olarak takdir edilmiştir.



11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” metotlarından olan “Direkt Kapitalizasyon Metodu” ile “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 “Tatil Villası” nitelikli gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yeterli sayıda karşılaştırılabilir satılık/satılmış ve kiralık/kiralanmış benzer özellikte tatil villası emsali bulunduğundan dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımı ile gelir kapitalizasyonu yaklaşımları birlikte kullanılmış olup her iki değerlendirme yaklaşımına da %50 oranında ağırlık verilmiştir.

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.

Ek olarak, 929 ada 2 parsel “Spor Alanı” imar fonksiyonuna sahip olup kamulaştırılması gereken alanda kalmaktadır. “6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri” başlığında detayları verildiği üzere tek başına yapılması mümkün değildir. Değerleme tarihi itibarıyla herhangi bir kamulaştırma işlemine konu olmadığı öğrenilen parselin, ne zaman kamulaştırmaya konu olacağı, takdir edilecek kamulaştırma değeri, taraflar arasında anlaşma sağlanıp sağlanamayacağı ile işlemin hukuki sürece taşınıp taşınmayacağı tahmin edilemediğinden ve tek başına yapılması mümkün olmadığından dolayı piyasada ekonomik değerinin olmadığı (ancak özel durum alıcısı olabileceği) kanaatine varılmış olup değer takdirinde bulunulmamıştır. Söz konusu parselin 2020 yılı emlak vergisine esas sokak rayicinin KDV hariç **53.574,- TL** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Her üç 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 itibarı ile 928 ada 2 no.lu parsel ile 929 ada 3 no.lu parselde yer alan 75 adet bağımsız bölümle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgelerin (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış olup yapıların tamamlandığı, harçların yatırılıp gerekli belgelerin hazırlanarak yapı kullanma izin belgesi başvurularının yapıldığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve tapu niteliklerine uygun şekilde tatil villası/otel olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür. Bodrum Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemelerinde encümen kararlarına konu aykırılıkların giderildiğine ilişkin 11.11.2020 tarihli resmi yazıdan sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.



Değerleme tarihi itibari ile resmi belgelerine uygun olarak tamamlanıp tapu niteliklerine uygun şekilde kullanıma hazır olan 75 adet bağımsız bölüm için “Yapı Kullanma İzin Belgesi” düzenlenmesi ve güncel bağımsız bölüm listesine uygun şekilde kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir. Yasal süreçlerin tamamlanmasından sonra “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” madde 34’ün (ğ) bendi kapsamında değerlendirilmesinin revize edilmesi gerekmektedir.

Değerlemeye konu 75 adet bağımsız bölümün tapu niteliklerine uygun inşa edildiği, tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası/otel olarak kullanıma hazır oldukları yapılan tespitlerde görülmüş olmasına karşın değerlendirilme tarihi itibariyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmemiş ve yasal sürecin tam olarak bitirilmemiş olmasından dolayı söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Projeler” niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Değerlemeye konu 929 ada 2 parselin ise kamulaştırılınca kadar veya kamuya terk edilinceye kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Arsalar” 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:

“Tatil Villası” Nitelikli 73 Adet Bağımsız Bölüm			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	472.365.000 TL	\$ 63.778.810	€ 52.081.657
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	415.043.000 TL	\$ 56.039.183	€ 45.761.492
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	443.704.000 TL	\$ 59.909.000	€ 48.921.575

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=7,4063 TL; 1,-Euro=9,0697 TL; (29.12.2020 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

“Otel” Nitelikli 2 Adet Bağımsız Bölüm			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	120.050.000 TL	120.050.000 TL	120.050.000 TL
Gelir İndirgeme Yöntemi:	150.500.000 TL	150.500.000 TL	150.500.000 TL
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	150.500.000 TL	150.500.000 TL	150.500.000 TL

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=7,4063 TL; 1,-Euro=9,0697 TL; (29.12.2020 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Nihai değer takdirinde, “Tatil Villası” nitelikli gayrimenkuller için söz konusu bölgede konumlu benzer özelliklere sahip tatil villası emsalleri dikkate alınmış olup, emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımlarının her birine % 50 oranında ağırlık verilmiştir.

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.

Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan ve “Spor Alanı” imar fonksiyonunda kalan “Arsa” nitelikli 929 da 2 parsel rapor içeriğinde belirtilen nedenlerden dolayı değer takdir edilmemiş olup 2020 yılı emlak vergisine esas rayicinin KDV hariç **53.574,-TL** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan 75 adet bağımsız bölümün, 30 Aralık 2020 rapor tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

594.204.000,-TL

BEŞ YÜZ DOKSAN DÖRT MİLYON İKİ YÜZ DÖRT BİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL DEĞER: 701.160.720,-TL

İş bu rapor 2 nüsha orijinal olarak hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan

Alper ÇİL
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406654

Raporu Kontrol Eden

Oya AKKOR
İktisat
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400292



Eki

- EK 1 – Uyumlaştırmış 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
- Resmi TAKBİS Belgeleri (Barkodlu)
- Tapu Sureti
- 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 ²)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	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) (*)
1	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
1	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
1	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.550.000,00 ₺	- ₺	3.075.000,00 ₺	3.312.500,00 ₺	3.908.750,00 ₺	191.475,00 ₺
1	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.550.000,00 ₺	- ₺	3.075.000,00 ₺	3.312.500,00 ₺	3.908.750,00 ₺	191.475,00 ₺
2	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	202,00	6.350.000,00 ₺	- ₺	5.475.000,00 ₺	5.912.500,00 ₺	6.976.750,00 ₺	373.700,00 ₺
2	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	202,00	6.350.000,00 ₺	- ₺	5.475.000,00 ₺	5.912.500,00 ₺	6.976.750,00 ₺	373.700,00 ₺
2	1. Kat	3	Tatil Villası	97,50	3.350.000,00 ₺	- ₺	2.925.000,00 ₺	3.137.500,00 ₺	3.702.250,00 ₺	180.375,00 ₺
2	1. Kat	4	Tatil Villası	106,00	3.625.000,00 ₺	- ₺	3.150.000,00 ₺	3.387.500,00 ₺	3.997.250,00 ₺	196.100,00 ₺
3	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	202,00	6.350.000,00 ₺	- ₺	5.475.000,00 ₺	5.912.500,00 ₺	6.976.750,00 ₺	373.700,00 ₺
3	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	202,00	6.350.000,00 ₺	- ₺	5.475.000,00 ₺	5.912.500,00 ₺	6.976.750,00 ₺	373.700,00 ₺
3	1. Kat	3	Tatil Villası	97,50	3.350.000,00 ₺	- ₺	2.925.000,00 ₺	3.137.500,00 ₺	3.702.250,00 ₺	180.375,00 ₺
3	1. Kat	4	Tatil Villası	106,00	3.625.000,00 ₺	- ₺	3.150.000,00 ₺	3.387.500,00 ₺	3.997.250,00 ₺	196.100,00 ₺
4	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	206,80	6.670.000,00 ₺	- ₺	5.700.000,00 ₺	6.185.000,00 ₺	7.298.300,00 ₺	382.580,00 ₺
4	1. Kat	2	Tatil Villası	104,00	3.670.000,00 ₺	- ₺	3.135.000,00 ₺	3.402.500,00 ₺	4.014.950,00 ₺	192.400,00 ₺
5	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
5	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.750.000,00 ₺	- ₺	3.210.000,00 ₺	3.480.000,00 ₺	4.106.400,00 ₺	191.475,00 ₺
5	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.750.000,00 ₺	- ₺	3.210.000,00 ₺	3.480.000,00 ₺	4.106.400,00 ₺	191.475,00 ₺
6	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	485,80	19.000.000,00 ₺	- ₺	18.000.000,00 ₺	18.500.000,00 ₺	21.830.000,00 ₺	898.730,00 ₺
7	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	485,80	19.000.000,00 ₺	- ₺	18.000.000,00 ₺	18.500.000,00 ₺	21.830.000,00 ₺	898.730,00 ₺
8	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	485,80	19.000.000,00 ₺	- ₺	18.000.000,00 ₺	18.500.000,00 ₺	21.830.000,00 ₺	898.730,00 ₺
9	Villa (B+Z)	1	Depolu Tatil Villası	485,80	19.000.000,00 ₺	- ₺	18.000.000,00 ₺	18.500.000,00 ₺	21.830.000,00 ₺	898.730,00 ₺
10	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
10	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
10	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.750.000,00 ₺	- ₺	3.210.000,00 ₺	3.480.000,00 ₺	4.106.400,00 ₺	191.475,00 ₺
10	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.750.000,00 ₺	- ₺	3.210.000,00 ₺	3.480.000,00 ₺	4.106.400,00 ₺	191.475,00 ₺
11	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	202,00	6.520.000,00 ₺	- ₺	5.580.000,00 ₺	6.050.000,00 ₺	7.139.000,00 ₺	373.700,00 ₺
11	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	202,00	6.520.000,00 ₺	- ₺	5.580.000,00 ₺	6.050.000,00 ₺	7.139.000,00 ₺	373.700,00 ₺
11	1. Kat	3	Tatil Villası	203,00	6.550.000,00 ₺	- ₺	5.610.000,00 ₺	6.080.000,00 ₺	7.174.400,00 ₺	375.550,00 ₺
12	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
12	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
12	1. Kat	3	Tatil Villası	65,10	2.450.000,00 ₺	- ₺	2.100.000,00 ₺	2.275.000,00 ₺	2.684.500,00 ₺	120.435,00 ₺
12	1. Kat	4	Tatil Villası	143,40	4.875.000,00 ₺	- ₺	4.185.000,00 ₺	4.530.000,00 ₺	5.345.400,00 ₺	265.290,00 ₺
19	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
19	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
19	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.550.000,00 ₺	- ₺	3.075.000,00 ₺	3.312.500,00 ₺	3.908.750,00 ₺	191.475,00 ₺
19	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.550.000,00 ₺	- ₺	3.075.000,00 ₺	3.312.500,00 ₺	3.908.750,00 ₺	191.475,00 ₺
20	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	202,00	6.520.000,00 ₺	- ₺	5.580.000,00 ₺	6.050.000,00 ₺	7.139.000,00 ₺	373.700,00 ₺
20	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	202,00	6.520.000,00 ₺	- ₺	5.580.000,00 ₺	6.050.000,00 ₺	7.139.000,00 ₺	373.700,00 ₺
20	1. Kat	3	Tatil Villası	203,00	6.550.000,00 ₺	- ₺	5.610.000,00 ₺	6.080.000,00 ₺	7.174.400,00 ₺	375.550,00 ₺
21	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
21	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
21	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.750.000,00 ₺	- ₺	3.210.000,00 ₺	3.480.000,00 ₺	4.106.400,00 ₺	191.475,00 ₺
"13-14-15-16-17-18" Blok	1		Otel	11.142,60	- ₺	102.000.000,00 ₺	115.000.000,00 ₺	115.000.000,00 ₺	135.700.000,00 ₺	20.613.810,00 ₺
TOPLAM				19.353,70	282.095.000,00 ₺	102.000.000,00 ₺	363.910.000,00 ₺	380.502.500,00 ₺	448.992.950,00 ₺	35.804.345,00 ₺

* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 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 ²)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	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) (*)
C	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
C	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
C	1. Kat	3	Tatil Villası	143,40	4.875.000,00 ₺	- ₺	4.185.000,00 ₺	4.530.000,00 ₺	5.345.400,00 ₺	265.290,00 ₺
C	1. Kat	4	Tatil Villası	65,10	2.450.000,00 ₺	- ₺	2.100.000,00 ₺	2.275.000,00 ₺	2.684.500,00 ₺	120.435,00 ₺
D	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	7.000.000,00 ₺	- ₺	6.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺	7.670.000,00 ₺	401.635,00 ₺
D	Bodrum+zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	7.000.000,00 ₺	- ₺	6.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺	7.670.000,00 ₺	401.635,00 ₺
D	1. Kat	3	Tatil Villası	143,40	4.995.000,00 ₺	- ₺	4.290.000,00 ₺	4.642.500,00 ₺	5.478.150,00 ₺	265.290,00 ₺
D	1. Kat	4	Tatil Villası	65,10	2.510.000,00 ₺	- ₺	2.153.000,00 ₺	2.331.500,00 ₺	2.751.170,00 ₺	120.435,00 ₺
E	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
E	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
E	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.750.000,00 ₺	- ₺	3.210.000,00 ₺	3.480.000,00 ₺	4.106.400,00 ₺	191.475,00 ₺
E	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.750.000,00 ₺	- ₺	3.210.000,00 ₺	3.480.000,00 ₺	4.106.400,00 ₺	191.475,00 ₺
F	Villa	1	Depolu Tatil Villası	431,90	17.150.000,00 ₺	- ₺	16.200.000,00 ₺	16.675.000,00 ₺	19.676.500,00 ₺	799.015,00 ₺
G	Villa	1	Depolu Tatil Villası	431,90	17.150.000,00 ₺	- ₺	16.200.000,00 ₺	16.675.000,00 ₺	19.676.500,00 ₺	799.015,00 ₺
H	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
H	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	7.200.000,00 ₺	- ₺	6.150.000,00 ₺	6.675.000,00 ₺	7.876.500,00 ₺	401.635,00 ₺
H	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.750.000,00 ₺	- ₺	3.210.000,00 ₺	3.480.000,00 ₺	4.106.400,00 ₺	191.475,00 ₺
I	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	7.000.000,00 ₺	- ₺	6.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺	7.670.000,00 ₺	401.635,00 ₺
I	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	7.000.000,00 ₺	- ₺	6.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺	7.670.000,00 ₺	401.635,00 ₺
I	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.650.000,00 ₺	- ₺	3.150.000,00 ₺	3.400.000,00 ₺	4.012.000,00 ₺	191.475,00 ₺
I	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.650.000,00 ₺	- ₺	3.150.000,00 ₺	3.400.000,00 ₺	4.012.000,00 ₺	191.475,00 ₺
J	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
J	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	6.825.000,00 ₺	- ₺	5.850.000,00 ₺	6.337.500,00 ₺	7.478.250,00 ₺	401.635,00 ₺
J	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.550.000,00 ₺	- ₺	3.075.000,00 ₺	3.312.500,00 ₺	3.908.750,00 ₺	191.475,00 ₺
J	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.550.000,00 ₺	- ₺	3.075.000,00 ₺	3.312.500,00 ₺	3.908.750,00 ₺	191.475,00 ₺
K	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	206,80	6.510.000,00 ₺	- ₺	5.565.000,00 ₺	6.037.500,00 ₺	7.124.250,00 ₺	382.580,00 ₺
K	1. Kat	2	Tatil Villası	104,00	3.580.000,00 ₺	- ₺	3.060.000,00 ₺	3.320.000,00 ₺	3.917.600,00 ₺	192.400,00 ₺
L	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	217,10	7.000.000,00 ₺	- ₺	6.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺	7.670.000,00 ₺	401.635,00 ₺
L	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	217,10	7.000.000,00 ₺	- ₺	6.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺	7.670.000,00 ₺	401.635,00 ₺
L	1. Kat	3	Tatil Villası	103,50	3.650.000,00 ₺	- ₺	3.150.000,00 ₺	3.400.000,00 ₺	4.012.000,00 ₺	191.475,00 ₺
L	1. Kat	4	Tatil Villası	103,50	3.650.000,00 ₺	- ₺	3.150.000,00 ₺	3.400.000,00 ₺	4.012.000,00 ₺	191.475,00 ₺
"A-B" Blok		1	Otel	1.820,50	- ₺	18.050.000,00 ₺	35.500.000,00 ₺	35.500.000,00 ₺	41.890.000,00 ₺	3.367.925,00 ₺
TOPLAM				7.383,00	190.270.000,00 ₺	18.050.000,00 ₺	201.633.000,00 ₺	213.701.500,00 ₺	252.167.770,00 ₺	10.290.625,00 ₺

* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre yapı ruhsatlarında belirtilen 4/B yapı grubu üzerinden hesaplanan değeri ifade etmektedir.



