



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**47 Adet Bağımsız Bölüm**

**Bodrum / MUĞLA**

**29 Aralık 2021**

**Rapor No: 2021/DGYO/02**

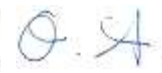
**Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Çerçevesinde E-İmza ile imzalanmıştır.**

**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

- **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Sözleşme Tarihi ve No:** 22.09.2021 / -
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam mülkiyet
- **Raporun Konusu:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 22 adet bağımsız bölümün, 928 ada 5 parselde kayıtlı “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G Bloklar içerisinde yer alan 11 adet bağımsız bölümün, 929 ada 3 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan C, D, E, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 14 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,  
928 Ada 5 Parsel - Yakamoz Sokak, No: 6,  
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 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 22 adet bağımsız bölümün, 928 ada 5 parselde kayıtlı “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G Bloklar içerisinde yer alan 11 adet bağımsız bölümün, 929 ada 3 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan C, D, E, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 14 adet bağımsız bölümün tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür. 929 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.  
\* 928 ada 5 parsel üzerinde yer alan 11 adet bağımsız bölümün iç tefrişatının da tamamlandığı görülmüştür.  
\*\* Saha ziyareti sırasında tarafımıza “Satış Sözleşmesi” yapılarak satışı gerçekleştirilmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. İç hacimleri görülemediği için 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, 928 ada 5 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:**

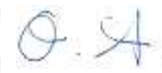
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	472.470.600 TL	\$ 39.937.668	€ 35.259.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	404.025.000 TL	\$ 34.152.000	€ 30.151.119
<b>Gayrimenkullerin Toplam Değeri:</b>	<b>438.247.800 TL</b>	<b>\$ 37.044.835</b>	<b>€ 32.705.060</b>

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=11,8302 TL; 1,-Euro=13,4000 TL; (28.12.2021 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

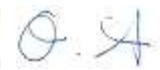
Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan ve "Spor Alanı" imar fonksiyonunda kalan 929 da 2 parsel rapor içeriğinde belirtilen nedenlerden dolayı değer takdir edilmemiş olup 2021 yılı emlak vergisine esas rayicinin KDV hariç **56.014,-TL** olduğu bilgisi edinilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler:**

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



<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA NO</b>
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: .....	19
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri: .....	22
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş: .....	39
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler: .....	40
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ .....	41
7.1 Demografik veriler .....	41
7.2 Ekonomik Veriler .....	42
7.2.1 Küresel Ekonomik Durum .....	42
7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum .....	47
7.2.3 Türkiye’de Büyüme Oranları .....	49
7.3 Gayrimenkul Sektörü .....	52
7.4 Bölge Verileri .....	56
7.4.1 Muğla İli .....	56
7.4.2 Bodrum İlçesi .....	57
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER .....	59
8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri: .....	59
8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar: .....	62
8.3 Piyasa Araştırması: .....	83
8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler: .....	87
9 DEĞERLEME .....	87
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi: .....	87
9.2 Değerleme Yaklaşımları: .....	88
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI: .....	90
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme .....	90
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme .....	94
10.3 Kira Ekspertiz Değeri .....	97
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	99
11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması .....	99
11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe .....	99
11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	99
12 SONUÇ .....	101
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	102



**1 RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Rapor Tarihi:</b>	29.12.2021
<b>Rapor No:</b>	2021/DGYO/02
<b>Raporun Türü ve Amacı:</b>	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 22 adet bağımsız bölümün, 928 ada 5 parselde kayıtlı “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G Bloklar içerisinde yer alan 11 adet bağımsız bölümün, 929 ada 3 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan C, D, E, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 14 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.
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Emre ATLI Değerleme Uzmanı Jeoloji Mühendisi
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı İktisat
<b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi:</b>	23.12.2021
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanmış 30.12.2020 tarihli 2020/DGYO/02 ve 2020/DGYO/03 sayılı raporlar bulunmaktadır.  (“13. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler” başlığı altında detaylı bilgiye yer verilmiştir.)
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:</b>	Rapor, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



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

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

**2.2 Müşteri Bilgileri:**

- **Şirket Ünvanı:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Büyükdere Caddesi, No:141 K:22, 34394, Esentepe - Şişli / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gumbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 22 adet bağımsız bölümün, 928 ada 5 parselde kayıtlı “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G Bloklar içerisinde yer alan 11 adet bağımsız bölümün, 929 ada 3 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan C, D, E, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 14 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 güdülen ve hiç bir zorlamaya maruz kalınmadan el değiştirdiği değerdir.

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

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



## 5 DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak ile 1708 Sokak üzerinde konumlu, 15.147,67 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde yer alan 14 adet “Depolu Tatil Villası” ve 8 adet “Tatil Villası” nitelikli olmak üzere toplam 22 adet bağımsız bölümden, 4.539,97 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 928 ada 5 parselde konumlu “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G bloklar içerisinde yer alan 7 adet “Depolu Tatil Villası” ve 4 adet “Tatil Villası” nitelikli olmak üzere toplam 11 adet bağımsız bölümden, 8.578,92 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 929 ada 3 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan C, D, E, I, J, K ve L bloklar içerisinde yer alan 7 adet “Depolu Tatil Villası” ve 7 adet “Tatil Villası” nitelikli olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölümden ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan 41,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli 929 ada 2 parselden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla, rapora konu toplam 47 adet bağımsız bölümün tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür. 929 ada 2 parselin ise üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

\* 928 ada 5 parsel üzerinde yer alan 11 adet bağımsız bölümün iç tefrişatının da tamamlandığı görülmüştür.

\*\* 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 konuludur.

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, sitenin doğusunda bulunan 928 ada 5 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 ve oturma başlatıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin posta adresi; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak No: 4, Yakamoz Sokak No: 6 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 gelindiğinde semtte yer alan, Atatürk büstünün bulunduğu büyük kavşaktan sola (güney yönü) dönülerek Turgut Reis Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde karayoluna paralel olarak güneybatı yönde yaklaşık 420 m ilerlenince ulaşılan kavşaktan sola (güneybatı yönü) dönülerek İsmet İnönü Caddesi'ne bağlanılır. İsmet İnönü Caddesi üzerinde güney ve güneybatı yönde yaklaşık 900 m ilerlendikten sonra Adnan Menderes Caddesi başlangıcına ulaşılır. Adnan Menderes Caddesi üzerinde yaklaşık 1,40 km batı ve güneybatı yönlerinde 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. Değerlemeye konu bağımsız bölümler 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 site içerisinde 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, Infinity Bodrum Sitesi, Akvaryum Evleri Sitesi, Frame Suit Sitesi, Metrequebe Oasis Residence Sitesi, Aura Residences Sitesi, Caresse Residences Büyükhanlı Sitesi, Platin Evleri Sitesi, Akvaryum Otel, Goddess of Bodrum Otel, Caresse Resort&Spa Bodrum Otel, Asteria Bodrum Otel, Royal, Asarlık Beach Otel ve Doria Bodrum Otel bulunmaktadır. Çevrede genellikle 2-3 katlı bloklardan oluşan siteler ile müstakil tarzda villalar ve turistik tesisler yer almaktadır. Bölge genellikle orta-üst ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

**Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:**

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

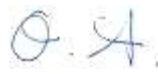


Aşağıda gayrimenkullerin konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:



0.4.





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

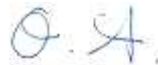
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden 928 ada 2 no.lu parselde konumlu gayrimenkuller için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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



**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	15/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7625	21254
2	1. Kat	4	19/2500	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	1. Kat	3	15/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7629	21254
3	1. Kat	4	19/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7630	21254
10	Bodrum+Zemin	1	37/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7641	21254
11	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7645	21254
11	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7646	21254
12	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7648	21254
12	1. Kat	3	10/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7650	21254
19	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7653	21254
19	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7654	21254
20	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7657	21254
20	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7658	21254
20	1. Kat	3	34/2500	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7659	21254
21	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7660	21254



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden 928 ada 5 no.lu parselde konumlu gayrimenkuller için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	Muğla
İLÇESİ	Bodrum
MAHALLESİ/KÖYÜ	Eskiçeşme
MEVKİİ	Kösebükü
PAFTA NO	-
ADA NO	928
PARSEL NO	5
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası
ARSA ALANI	4.539,97 m <sup>2</sup>



**Bağımsız Bölüm Listesi**

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
A	Bodrum+Zemin	1	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7529	11659
A	Bodrum+Zemin	2	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7530	11659
B	Bodrum+Zemin	1	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7533	11659
B	Bodrum+Zemin	2	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7534	11659
B	1. Kat	3	17/600	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7535	11659
B	1. Kat	4	17/600	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7536	11659
F	Bodrum+Zemin	1	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7540	11659
F	1. Kat	3	17/600	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7542	11659
F	1. Kat	4	17/600	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7543	11659
G	Bodrum+Zemin	1	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7544	11659
G	Bodrum+Zemin	2	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7545	11659



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	9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
ARSA ALANI	8.578,92 m <sup>2</sup>





**Bağımsız Bölüm Listesi**

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
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	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	1. Kat	4	17/1100	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7699	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
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	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	2	35/1100	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	10.09.2020	78	7717	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 <sup>2</sup>
CİLT NO	33
SAYFA NO	3246
YEVMIYE NO	16260
MALİK	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
HİSSESİ	1/1
TARİH	11.08.2017



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

Prime Gayrimenkul Değerleme olarak, 25.11.2021 tarihinde saat 09:52-15:22 aralığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınan kare barkodlu TAKBİS belgelerine göre, rapora konu 47 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, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21. bloklarda yer alan 22 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)
- 2565 sayılı kanununun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 3194 Sayılı yasanın 16. maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir. ) (24.05.2019 tarih ve 11795 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı: 28.08.2020 tarihli (01.09.2020 tarih ve 21254 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme Mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih ve 1296 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih ve 10873 yevmiye no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih ve 38608 yevmiye no.lu)



928 ada 5 no.lu parsel üzerinde konumlu A, B, F ve G bloklarda yer alan 11 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

**Beyanlar Bölümü (Müştereken):**

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Bakanlar Kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. (04.09.1995 tarih ve 5450 yevmiye no.lu)
- 6306 sayılı kanun gereği taraflar arası anlaşma mevcuttur. (08.12.2017 tarih ve 25985 yevmiye no.lu)
- 2565 sayılı kanununun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: İmar planında Turizm Tesis Alanıdır. Toplumun Yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. Başka bir amaçla kullanılamaz.) Tarih: 12.12.2018, Sayı: 31358 (18.12.2018 tarih ve 29299 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: 16.06.2020 (17.06.2020 tarih 11659 no.lu)
- Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme Mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih ve 1296 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih ve 10873 yevmiye no.lu)



**929 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu C, D, E, I, J, K ve L bloklarında yer alan 14 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)
- 2565 sayılı kanununun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı: 27.08.2020 tarihli (10.09.2020 tarih ve 22476 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme Mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih ve 1296 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih ve 10873 yevmiye no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih ve 38599 yevmiye no.lu)

**“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)
- 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 03.11.2021 tarihinde alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre; gayrimenkullerin konumlu olduğu 928 ada 2 no.lu parsel, 928 ada 5 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 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.

Aşağıda değerlendirme konusu parselleri gösteren imar paftası yer almaktadır.

**Resim 1. İmar Paftası**



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

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **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, 10.08.2020 tarih 2020/353-1 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-1 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 688,30 m<sup>2</sup> 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, 10.08.2020 tarih 2020/353-2 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-2 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 632,90 m<sup>2</sup> 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, 10.08.2020 tarih 2020/353-3 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-3 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 562,10 m<sup>2</sup> 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 **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, 10.08.2020 tarih 2020/353-10 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-10 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 593,90 m<sup>2</sup> 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, 10.08.2020 tarih 2020/353-11 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-11 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 858,90 m<sup>2</sup> inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (273,70 m<sup>2</sup>’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, 10.08.2020 tarih 2020/353-12 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-12 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,70 m<sup>2</sup> 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 **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, 20.08.2020 tarih 2020/363-4 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-19 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,00 m<sup>2</sup> 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, 20.08.2020 tarih 2020/363-5 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-20 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 859,20 m<sup>2</sup> inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (273,70 m<sup>2</sup>'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, 20.08.2020 tarih 2020/363-6 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-21 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 593,90 m<sup>2</sup> 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.



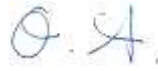
Ayrıca 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan diğer bağımsız bölümler dışındaki ek yapılara ilişkin; havuza ait 27.03.2019 tarih 2019/189-26 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-28 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-7 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı,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

Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde ve tapu niteliğinde söz konusu bağımsız bölümlerden 14 adedi için “Depolu Tatil Villası” ve 8 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, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21 bloklar için temin edilen son tadilat yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait özet bilgiler yer almaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	SON TADİLAT RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
928	2	1	10.08.2020	2020/353-1	31.12.2020	2020/402-1	688,30 m <sup>2</sup>	4/B	4	2 Bodrum + Zemin
928	2	2	10.08.2020	2020/353-2		2020/402-2	632,90 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	3	10.08.2020	2020/353-3		2020/402-3	562,10 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	10	10.08.2020	2020/353-10		2020/402-10	593,90 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	11	10.08.2020	2020/353-11		2020/402-11	858,90 m <sup>2</sup>	4/B	3	2 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	12	10.08.2020	2020/353-12		2020/402-12	594,70 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	19	20.08.2020	2020/363-4		2020/402-19	594,00 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	20	20.08.2020	2020/363-5		2020/402-20	859,20 m <sup>2</sup>	4/B	3	2 Bodrum + Zemin + 1.Kat
928	2	21	20.08.2020	2020/363-6		2020/402-21	593,90 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat



Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 928 ada 5 no.lu parsel için imar arşiv incelemesi yapılmıştır.

928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan **A bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 09.01.2019 tarih 2019/8-1 belge no.lu yeni yapı ruhsatı ve 29.03.2019 tarih 2019/215-1 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 580,90 m<sup>2</sup> inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre A 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 5 no.lu parsel üzerinde yer alan **B bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 09.01.2019 tarih 2019/8-2 belge no.lu yeni yapı ruhsatı ve 29.03.2019 tarih 2019/215-2 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 591,50 m<sup>2</sup> inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre B blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 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 5 no.lu parsel üzerinde yer alan **F bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 09.01.2019 tarih 2019/8-6 belge no.lu yeni yapı ruhsatı ve 29.03.2019 tarih 2019/215-6 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 591,50 m<sup>2</sup> inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre F 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 5 no.lu parsel üzerinde yer alan **G bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 09.01.2019 tarih 2019/8-7 belge no.lu yeni yapı ruhsatı ve 29.03.2019 tarih 2019/215-7 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 580,90 m<sup>2</sup> inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre G 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.

Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde ve tapu niteliğinde söz konusu bağımsız bölümlerden 7 adedi için "Depolu Tatil Villası" ve 4 adedi için "Tatil Villası" niteliği belirtilmiş olup mevcut durumları ile uyumludur.



Aşağıda Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden 928 ada 5 no.lu parsel içinde kalan değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu A, B, F ve G bloklar ile değerlendirme kapsamı dışında ki C, D ve E bloklar için temin edilen yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait özet bilgiler yer almaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	YENİ YAPI RUHSATI TARİHİ	YENİ YAPI RUHSATI NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
928	5	A	09.01.2019	2019/8-1	29.03.2019	2019/215-1	580,90 m <sup>2</sup>	4/B	4	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	B	09.01.2019	2019/8-2	29.03.2019	2019/215-2	591,50 m <sup>2</sup>	4/B	4	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	C	09.01.2019	2019/8-3	29.03.2019	2019/215-3	179,90 m <sup>2</sup>	4/B	1	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	D	09.01.2019	2019/8-4	29.03.2019	2019/215-4	213,00 m <sup>2</sup>	4/B	1	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	E	09.01.2019	2019/8-5	29.03.2019	2019/215-5	472,20 m <sup>2</sup>	4/B	1	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	F	09.01.2019	2019/8-6	29.03.2019	2019/215-6	591,50 m <sup>2</sup>	4/B	4	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	G	09.01.2019	2019/8-7	29.03.2019	2019/215-7	580,90 m <sup>2</sup>	4/B	4	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	İstinat Duvarı	09.01.2019	2019/8-8	29.03.2019	2019/215-8		2/A	-	-



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 **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 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-3 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/400-3 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,60 m<sup>2</sup> 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 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-4 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/400-4 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,80 m<sup>2</sup> 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 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-5 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/400-5 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,60 m<sup>2</sup> 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 **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 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-9 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020



tarikh 2020/400-9 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,20 m<sup>2</sup> 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 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-10 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/400-10 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,10 m<sup>2</sup> 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 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-11 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/400-11 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 311,70 m<sup>2</sup> 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 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-12 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/400-12 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 594,20 m<sup>2</sup> 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 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan ek yapılara ilişkin; istinat duvarına ait 28.07.2017 tarih 2017/415-15 belge no.lu istinat duvarı ruhsatı, 15.03.2019 tarih 2019/152-15 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-15 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-14 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-13 belge no.lu tadilat ruhsatı, köprüler ve yollara ait 28.07.2017 tarih 2017/415-14 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/198-14 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/327-15 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/352-14 belge no.lu tadilat ruhsatı, köprü-kapalı yollar için düzenlenmiş 31.12.2020 tarih 2020/400-13 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi ve istinat duvarı için düzenlenmiş 31.12.2020 tarih 2020/400-14 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde ve tapu niteliğinde söz konusu bağımsız bölümlerden 7 adedi için “Depolu Tatil Villası” ve 7 adedi için “Tatil Villası” niteliği belirtilmiş olup mevcut durumları ile uyumludur.





Aşağıda Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden 929 ada 3 no.lu parsel içinde kalan değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu C, D, E, I, J, K ve L bloklar için temin edilen son tadilat yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait özet bilgiler yer almaktadır.

	PARSEL	BLOK	SON TADİLAT RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
929	3	C	10.08.2020	2020/352-3	31.12.2020	2020/400-3	594,60 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	D	10.08.2020	2020/352-4		2020/400-4	594,80 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	E	10.08.2020	2020/352-5		2020/400-5	594,60 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	I	10.08.2020	2020/352-9		2020/400-9	594,20 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	J	10.08.2020	2020/352-10		2020/400-10	594,10 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	K	10.08.2020	2020/352-11		2020/400-11	311,70 m <sup>2</sup>	4/B	2	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat
929	3	L	10.08.2020	2020/352-12		2020/400-12	594,20 m <sup>2</sup>	4/B	4	1 Bodrum + Zemin + 1.Kat



Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde 928 ada 5 no.lu parsel için imar arşiv incelemesi yapılmıştır. Yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkullerle ilişkili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmış ve incelenmiştir;

➤ 928 ada 2-5 parseller ve 929 ada 3 parsel ile ilişkilendirilmiş olarak bu parsellerin sahil yönünde kalan peyzaj düzenlemesi, havuz ve iskeleler için düzenlenmiş yapı tatil zaptı, yapı tespit tutanağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42. maddelerine istinaden düzenlenmiş Encümen Kararları bulunduğu görülmüştür. Raporu konu olmayan C blokta yer alan havuza ilişkin olup aşağıda sunulan ilgili belediye yazısından konu aykırılığın giderildiği anlaşılmaktadır.

➤ 29.03.2019 tarihinde yapı kullanma izin belgesi 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 C ve F bloklar ile parsel üzerindeki iki adet asansör 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 uygulamalar yapılmış olduğu tespit edilerek tamamlanmış vaziyette mühürlenmiştir..." denilmektedir.

➤ 19.09.2019 tarihli "Yapı Tatil Zaptı" belgelerinden sonra söz konusu aykırılıklara ilişkin 22.10.2019 tarih ve 2019/3755-3768-3797 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 C ve F bloklar ile parsel üzerindeki iki adet asansör için 27.11.2019 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.

➤ 27.11.2019 tarihli "Yapı Tespit Tutanağı" belgelerinden sonra C bloktaki söz konusu aykırılıklara ilişkin 07.02.2020 tarih ve 2020/28 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 masrafinin 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 davacı feragati nedeniyle kapandığı görülmüştür. Konu ile ilgili olarak Deniz GYO A.Ş.'den edinilen bilgiye göre tüm taraflar davadan feragat etmiş olup devam eden bir dava bulunmamaktadır.

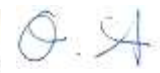
➤ Gayrimenkullerin 17.06.2020 tarihinde 11659 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçtiği görülmüştür.



➤ T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından 11.11.2020 tarih ve E-40934581-622.03-6273-10731/28884 sayılı ile Bodrum Cumhuriyet Başsavcılığı'na yazılmış resmi yazıda; "... 928 ada 5 parselde tespit edilen aykırılıkların da yerinde yapılan düzenlemeler ile giderilmiş olduğu anlaşılmıştır..." denilmektedir.

➤ T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü Kaçak Yapı ve Kontrol Şefliği tarafından Deniz GYO A.Ş.'ye yazılmış olan 08.12.2020 tarih E-40934581-622.03-6910-11753-31755 sayılı resmi yazıda "...belirtilen adreste 27.11.2020 tarihinde teknik ekiplerimizce tekrar yapılan kontroller sonucunda 19.09.2019 tarihli yukarıda bahsi geçen yapı tatil zabıtlarına konu aykırılıkların tarafınızdan uygun hale getirildiği, aykırılıkların giderildiği tespit edilmiştir." 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.



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu sistemi üzerinden dijital olarak, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21 bloklar içerisinde konumlu 22 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, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan A, B, F ve G bloklar içerisinde konumlu 11 adet bağımsız bölüme ait kat irtifakına esas 09.01.2019 tarih ve 2019/8 sayılı yapı ruhsatı eki mimari projesi ve 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu C, D, E, I, J, K ve L bloklar içerisinde konumlu 14 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 47 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.

➤ 928 ada 5 parselde, projesinde yeraltında görülen A, B, F ve G blokların bodrum katlarının, mahallinde güneydoğu cephelerinin toprak üstünde ve açıkta kaldığı görülmüştür. Binaların güneydoğu kısımlarında bodrum kat seviyelerinde teras bahçe alanları oluşturulduğu tespit edilmiştir.

➤ Yapılan gözlemlerde binaların bodrum katlarında ki hacimlerinde fonksiyon değişiklikleri yapıldığı ve oda yerleşimlerinin kısmen değiştirildiği anlaşılmıştır.

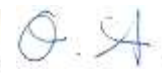
➤ Mimari tadilat projesinde zemin kotunun altında yer alan güneş kırıcı aparat duvarların yerinde iskelet halinde olduğu görülmüştür.

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, ilgili belediyesinin yapmış olduğu kontrollerde yapı tatil zabıtlarına konu aykırılıkların giderilmiş olduğunun belirtilmiş olmasından ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olmasından dolayı gayrimenkullerin yasallığını etkilemediği kanaatine varılmıştır. Bloklarda kontur ve gabari olarak herhangi bir uyumsuzluk tespit edilmemiş olup toplam kat adedinde ya da katların kullanım alanlarında herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Kat mülkiyetine geçmiş olan gayrimenkuller yasal süreçlerini tamamlamış olup, herhangi bir yasal sorunları bulunmamaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, rapora konu toplam 47 adet bağımsız bölümün tamamlandığı, boş vaziyette olduğu ve tapu niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür.

928 ada 5 parselde konumlu gayrimenkullerin yapı denetimi Cumhuriyet Mahallesi, 504 Sokak, No:3, İç Kapı No:5, Fethiye/Muğla adresinde faaliyet gösteren Egemen Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselde konumlu gayrimenkullerin yapı denetimi İsmet Paşa Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi, No:42, İç Kapı No:1, Milas/Muğla adresinde faaliyet gösteren Egem Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.



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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınan kare barkodlu 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 gereği taraflar arası anlaşma mevcuttur.” beyanının parsel üzerinde yer alan eski yapılar için koyulduğu anlaşılmakta olup bu beyandan sonra 928 ada 5 no.lu parsel üzerindeki eski yapıların yıkıldığı, tapu niteliğinin “Arsa” olarak değiştirildiği, yeni yapı ruhsatlarının alındığı, parsel üzerindeki yapıların tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alındığı ve kat mülkiyetine geçildiği tespit edildiğinden dolayı gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

“Diğer (Konusu: İmar planında Turizm Tesis Alanıdır. Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. Başka bir amaçla kullanılamaz.)”, “İş bu gayrimenkul toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesislerinden olup ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.” ve “Diğer (Konusu: Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir.)” beyanlarının bölgenin turizm imarlı olduğunu ve bu lejanın altında yer alan kullanımlara yönelik yapıların yer alabileceğini belirtmek amaçlı tescil edildiği bilgisi edinilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

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

“Yönetim Planı: 16.06.2020”, “Yönetim Planı: 27.08.2020”, “Yönetim Planı: 28.08.2020”, “Yönetim Planı Değişikliği” ve “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanları ise ilgili mevzuatlar gereği tapu kütüğüne tescil edilmekte olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

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

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, 928 ada 5 no.lu parsel ve 929 ada 3 no.lu parselde yer alan 47 adet bağımsız bölümle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Bodrum Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemelerinde encümen kararlarına konu aykırılıkların giderildiğine ilişkin 11.11.2020 ve 08.12.2020 tarihli resmi yazılar ile 31.12.2020 tarihli yapı kullanma izin belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu 47 adet bağımsız bölümün tapu niteliklerine uygun inşa edildiği, tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları yapılan tespitlerde görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "Bina" niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

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 itibarıyla gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

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

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

928 ada 5 parselde, 7 blokta toplam 19 adet bağımsız bölüm için 17.06.2020 tarihinde 11659 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurularak kat mülkiyetinin tesis edildiği görülmüştür.

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

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

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

Değerlemeye konu 928 ada 2 no.lu parsel, 928 ada 5 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 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %13,9 iken 2020 yılında %5,5 olmuştur.

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

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

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

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

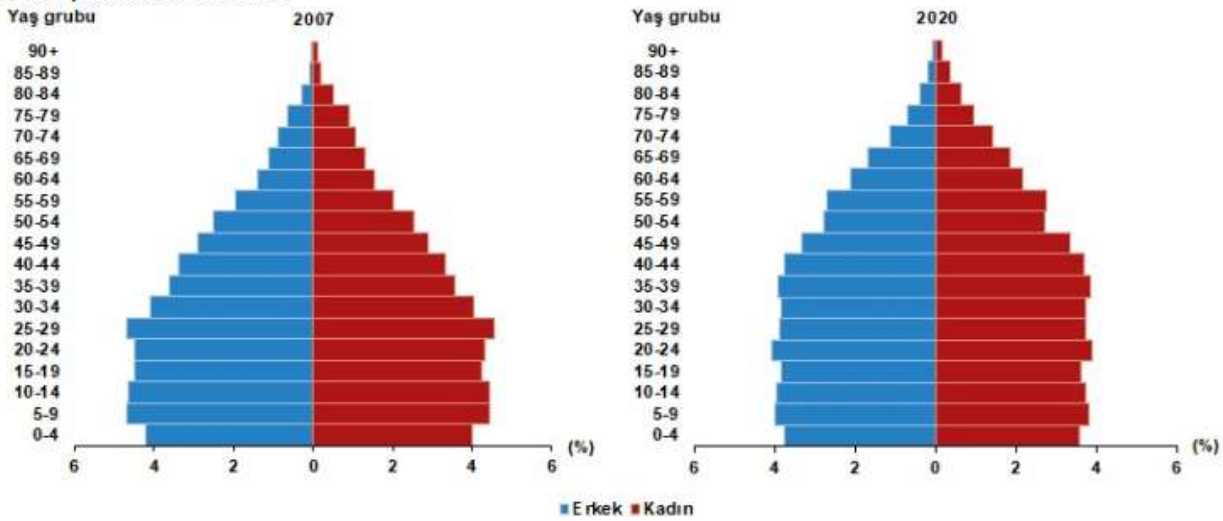
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

### Grafik 1 Nüfus Piramidi 2020

**Nüfus piramidi, 2007, 2020**



Kaynak: TÜİK

## 7.2 Ekonomik Veriler

### 7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

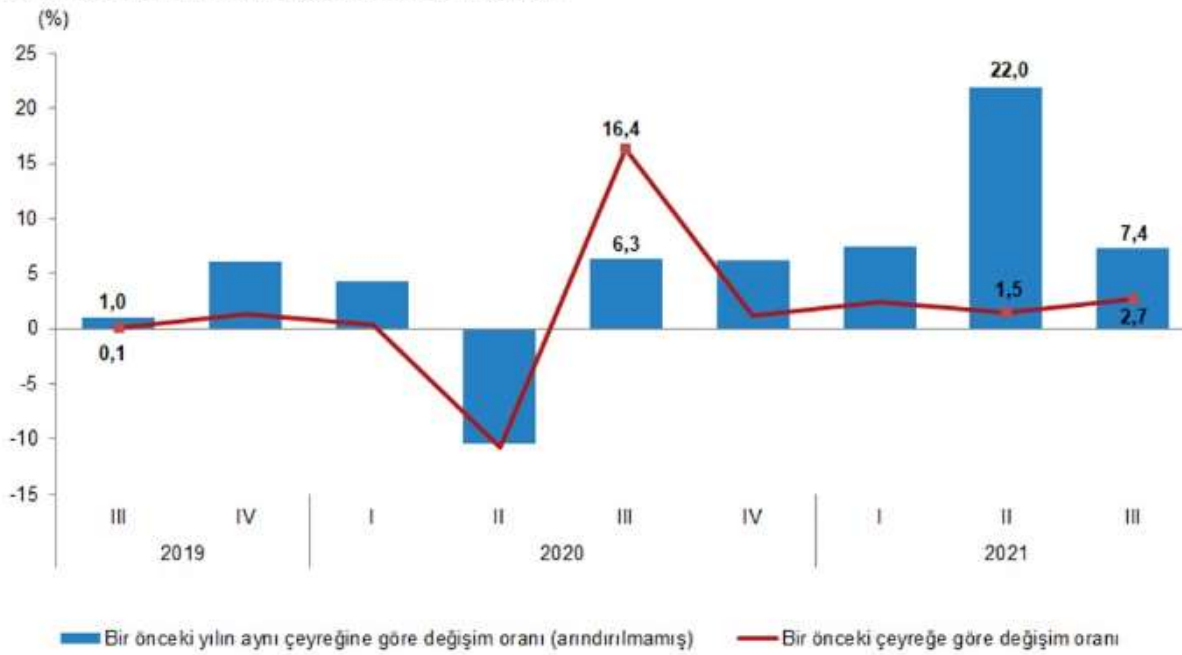


### 7.2.3 Türkiye'de Büyüme Oranları

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

#### Grafik 2 GSYH Hızları

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

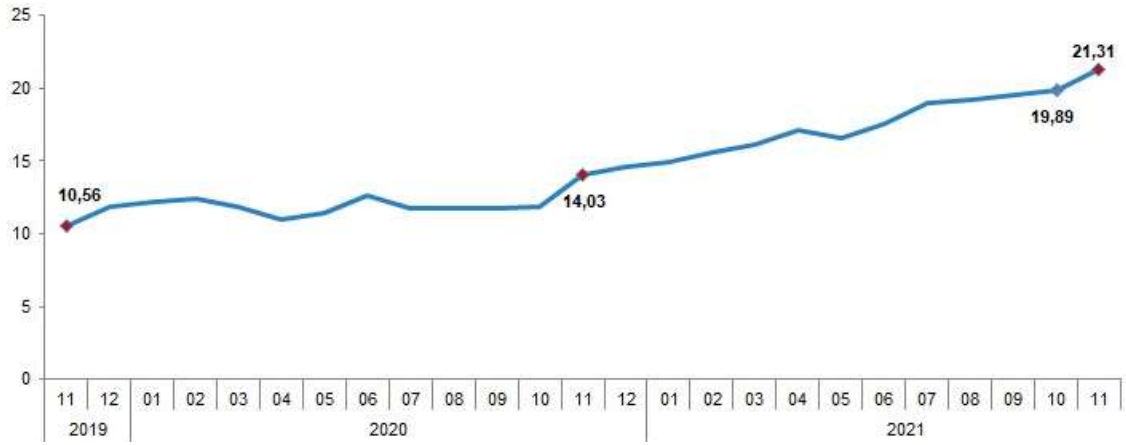


Kaynak: TUIK

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

## Grafik 3 TÜFE Yıllık Değişim Oranları

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2021



Kaynak: TUIK

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

## Grafik 4 İşsizlik-İstihdam Oranları



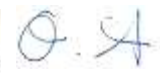
Kaynak: TUIK

## Tablo. 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

\*Henüz açıklanmadı, tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası



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

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

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

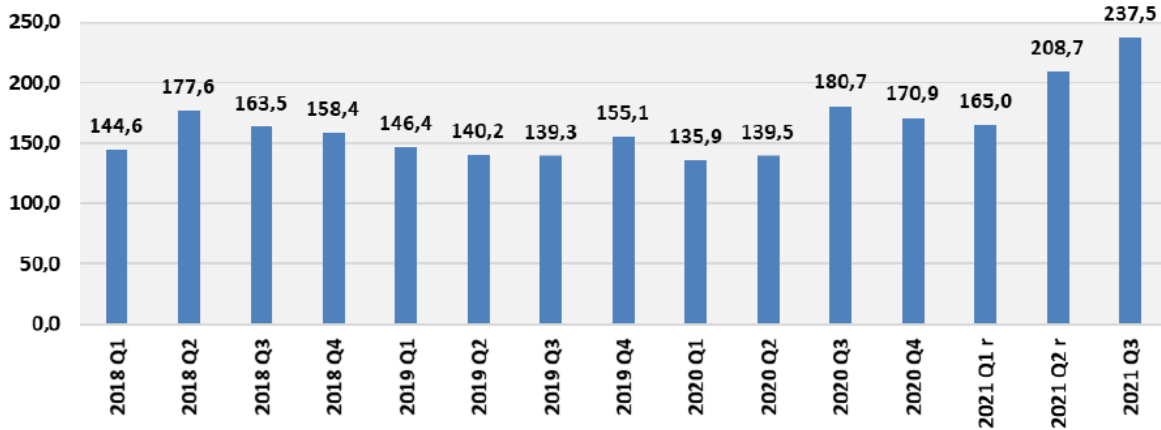


### 7.3 Gayrimenkul Sektörü

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

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

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



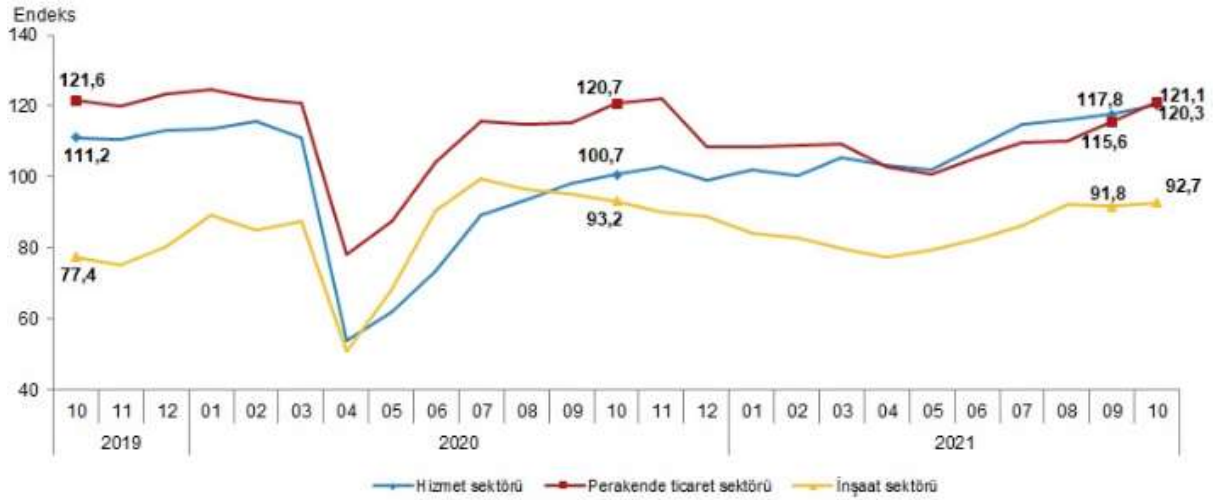
Kaynak: TUIK

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



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

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



Kaynak: TUIK

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

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

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

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

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

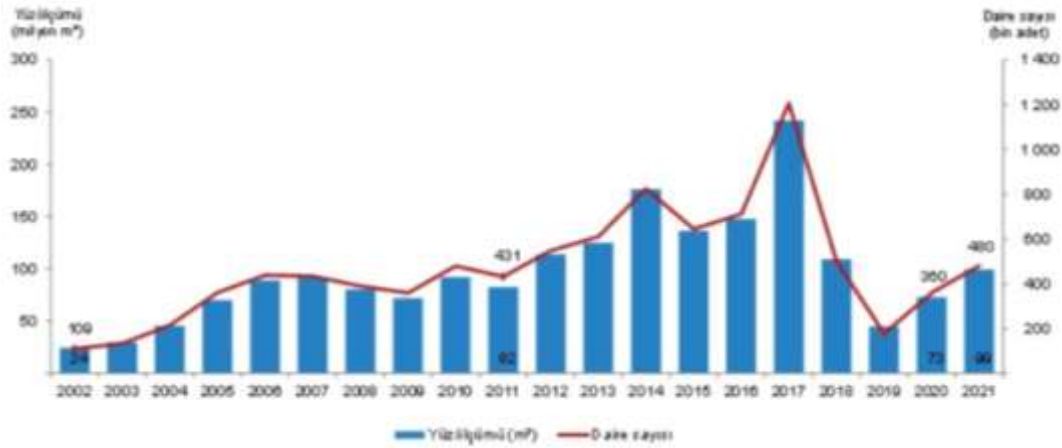
**Tablo. 4 Konut Satış Sayısı, Kasım 2021**

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

Kaynak: TUIK

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

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



Kaynak: TUIK

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

	Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2019-2021			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2021	2020 <sup>(1)</sup>	2019 <sup>(1)</sup>	2021	2020
Bina sayısı	94 019	58 940	33 483	59,5	76,0
Yüzölçümü (m²)	99 180 358	72 687 294	44 788 129	36,4	62,3
Değer (TL)	242 299 820 611	130 093 259 641	71 892 337 064	86,3	81,0
Daire sayısı	480 293	359 931	177 155	33,4	103,2

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

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

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

Kaynak: TUIK

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



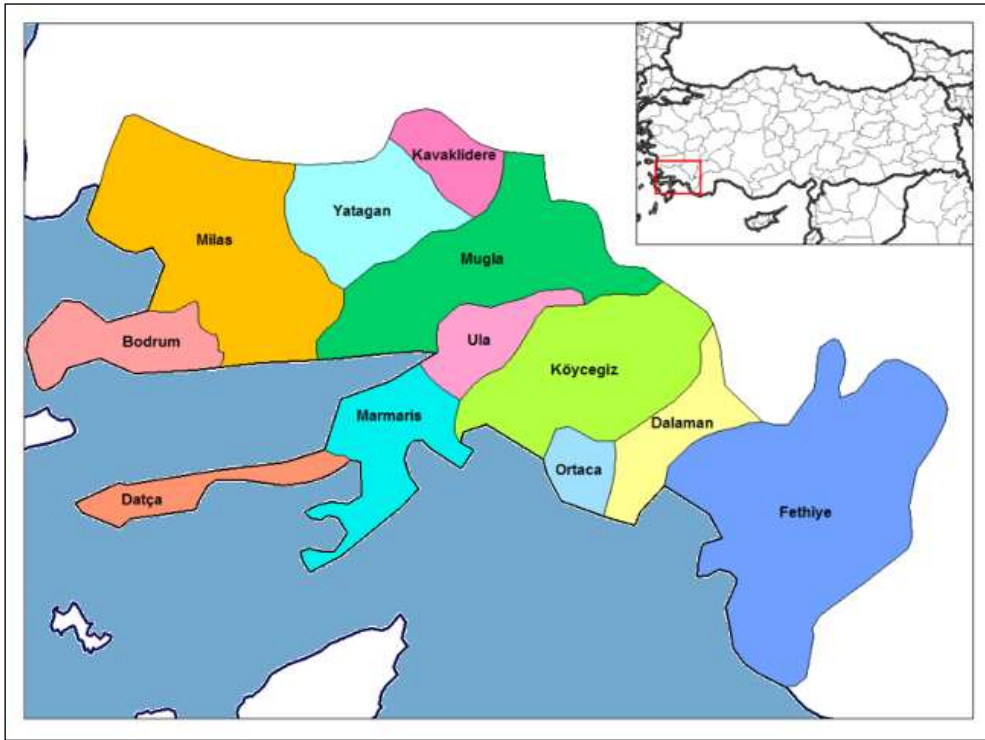
#### 7.4 Bölge Verileri

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

##### 7.4.1 Muğla İli

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

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



#### Ulaşım

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

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



### Ekonomik Yapı

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

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

#### 7.4.2 Bodrum İlçesi

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

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

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

**Resim2. Bodrum İlçesi'nin Konumu**



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

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Gumbet Mahallesi Bodrum'a ~4 km uzaklıktadır. Yarımadanın 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:

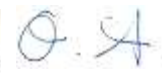
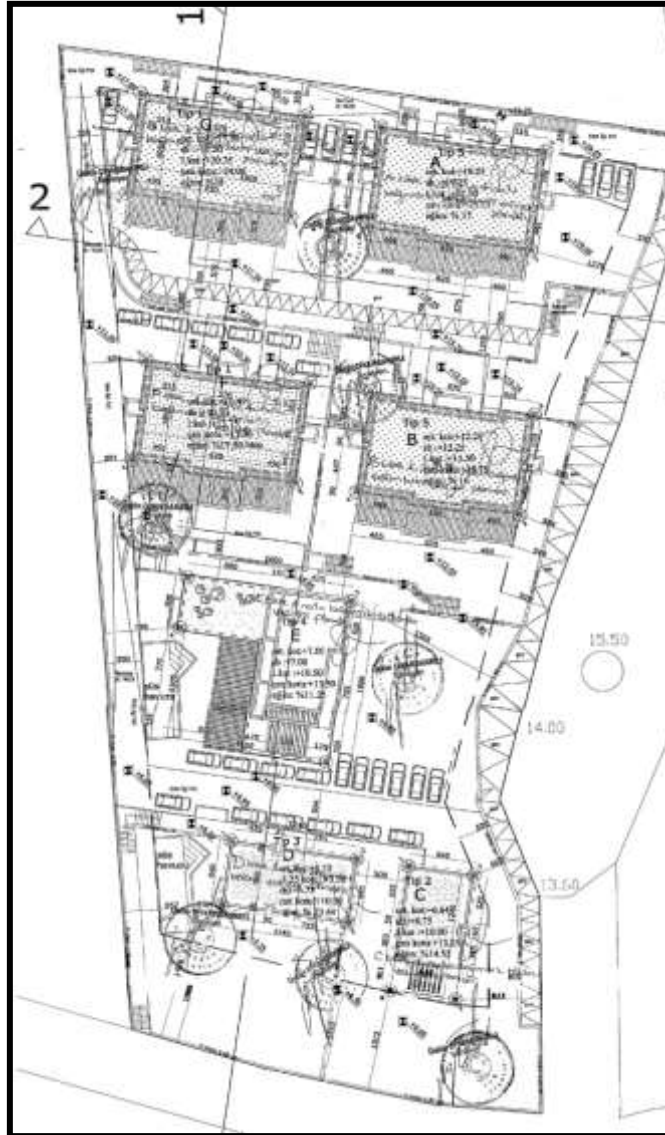
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
928	2	15.147,67 m <sup>2</sup>

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 928 ada 2 no.lu parsel "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldür. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21 blokların konumlu olduğu 15.147,67 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla amorf yapıdadır. Parselin kuzeydoğu yönünde bulunan Yakamoz Sokak'a yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca sitenin kuzeyinde ve kuzeybatısında yer alan Adnan Menderes Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde ki bloklarda toplam 45 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 22 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.



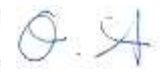
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
928	5	4.539,97 m <sup>2</sup>

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 928 ada 5 no.lu parsel "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldür. A, B, C, D, E, F ve G Blokların konumlu olduğu 4.539,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle amorf yapıdadır. Parselin doğu yönünde bulunan Yakamoz Sokak'a yaklaşık 100 m komşuluğu bulunmaktadır. Ayrıca sitenin kuzeyinde ve kuzeybatısında yer alan Adnan Menderes Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde ki bloklarda toplam 19 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 11 adedi değerlendirme kapsamındadır. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici olarak doğu yönünde site duvarları ve Yakamoz Sokak bulunmaktadır. Bağımsız bölümler "Depolu Dupleks Tatil Villası", "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 <sup>2</sup> )
929	3	8.578,92 m <sup>2</sup>

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, 1708. Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 929 ada 3 no.lu parsel "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldür. A-B, C, D, E, F, G, H, I, J, K ve L blokların konumlu olduğu 8.578,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla amorf yapıdadır. Parselin batı yönünde bulunan 1708. Sokak'a yaklaşık 130 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca sitenin kuzeyinde ve kuzeybatısında yer alan Adnan Menderes Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde ki bloklarda toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 14 adedi değerlendirilmiştir. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici olarak batı yönünde site duvarları ve 1708. Sokak bulunmaktadır. Bağımsız bölümler "Otel", "Depolu Tatil Villası" ve "Tatil Villası" niteliğinde olup bu kullanıma uygun şekilde inşa edilerek tamamlandıkları tespit edilmiştir. Otopark ihtiyacı parsel ve konumlu olduğu site içerisinde sağlanmaktadır.



ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
929	2	41,78 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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:

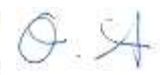
### 928 Ada 5 No.lu Parsel

Değerleme konusu 11 adet bağımsız bölüm, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan A, B, F ve G olmak üzere toplamda 4 adet blokta konumlanmaktadır. A, B, F ve G blokların her birinde 4'er adet olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A, B, F ve G bloklarda bulunan 11 adet bağımsız bölüm değerlendirilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca Deniz GYO A.Ş. tarafından satış işlemi gerçekleştirildiğinden dolayı değerlendirilme kapsamı dışında olan, her biri 1 adet bağımsız bölümlü, C, D ve E blok olarak adlandırılmış, yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan 3 adet blok daha bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu blokların genel özellikleri şu şekildedir:

**Tip 1 Binalar (A, B, F ve G Bloklar):** Mimari projesine göre ve yerinde, her biri bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşan bloklar, ayırık 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.

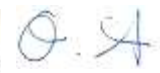


2 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların güneybatı yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. “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.

#### A BLOK



“Tip 1” şeklinde olan A Blok binası, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde, parselin kuzeydoğusunda konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. A blok toplamda 4 adet bağımsız bölümlü olup 2 adedi değerlendirme kapsamındadır. Değerleme raporuna konu bağımsız bölümlere ait kullanım alanı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
A	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
A	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş

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 bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür.

### B BLOK



“Tip 1” şeklinde olan B Blok binası, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde, parselin kuzeydoğusunda orta kısımda konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. B blok toplamda 4 adet bağımsız bölümlü olup tamamı değerlendirme kapsamındadır. Bağımsız bölümlere ait kullanım alanı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
B	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
B	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
B	1. Normal Kat	3	Tatil Villası	68,20	103,50	İçi Tefrişatlı Halde Boş
B	1. Normal Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	İçi Tefrişatlı Halde Boş

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.



## F BLOK



“Tip 1” şeklinde olan F Blok binası, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde, parselin batısında orta kısımda konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. F blok toplamda 4 adet bağımsız bölümlü olup 3 adedi değerlendirme kapsamındadır. Değerleme raporuna konu bağımsız bölümlere ait kullanım alanı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
F	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
F	1. Normal Kat	3	Tatil Villası	68,20	103,50	İçi Tefrişatlı Halde Boş
F	1. Normal Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	İçi Tefrişatlı Halde Boş

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.

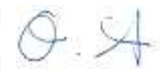
## G BLOK



“Tip 1” şeklinde olan G Blok binası, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde, kuzeybatısında konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. G blok toplamda 4 adet bağımsız bölümlü olup 2 adedi değerlendirme kapsamındadır. Değerleme raporuna konu bağımsız bölümlere ait kullanım alanı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	GENEL BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
G	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
G	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş

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 bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür



**928 Ada 2 No.lu Parsel ve 929 Ada 3 No.lu Parsel**

Değerleme konusu 22 adet bağımsız bölüm, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 ve 21. blok olmak üzere toplamda 9 adet blokta konumlanmaktadır. 11 ve 20. bloklarda 3'er adet, 1, 2, 3, 10, 12, 19 ve 21. bloklarda 4'er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 14 adet bağımsız bölüm, 929 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan C, D, E, I, J, K ve L bloklar olmak üzere toplamda 7 adet blokta konumlanmaktadır. K Blok'ta 2 adet, C, D, E, I, J ve L bloklarda 4'er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Toplamda 36 adet bağımsız bölüm değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu blokların genel özellikleri şu şekildedir:

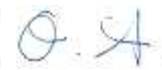
**Tip 1 Binalar (10, 12, 19, 21, C, D, E, I, J ve L Bloklar):**

Mimari projesine göre ve yerinde, her biri bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşan bloklar, ayrıık 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 cephe 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, ayrıık 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 cephe 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 cephe 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 cephe 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 cephe 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 (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 ve K bloklar aşağıda münferiden tarif edilmiştir.

**Tip 4 Bina (1. Blok):**

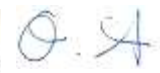
1. Blok, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde, parselin doğusunda konumlanmakta olup, ayrık nizam olarak inşa edilmiştir ve mimari projesine göre 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta, “Depolu Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler 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 5 Bina (K Blok):**

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

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.

Aşağıda değerlendirilme raporuna konu 36 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blokların proje maketi görseli üzerinden gösterimi yer almaktadır.



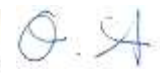
Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirilme raporuna konu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile kontur, gabari, blok, kat, kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup bazı bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir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

Aşağıda 928 ada 2 no.lu parsel ile 929 ada 3 no.lu parselde yer alan değerlendirme raporuna konu 36 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blokların uydu fotoğrafı üzerinden gösterimi sunulmuştur.

## 1. BLOK



## 2. BLOK





## 3. BLOK



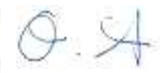
## 10. BLOK



## 11. BLOK



## 12. BLOK



## 19.BLOK



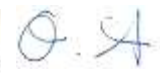
## 20.BLOK



## 21.BLOK



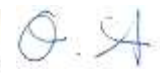
## C BLOK



## D BLOK



## E BLOK



## I BLOK



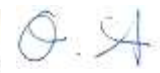
## J BLOK



## K BLOK



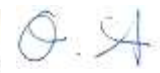
## L BLOK



Aşağıda 928 ada 2 no.lu parsel ile 929 ada 3 no.lu parselde yer alan değerlendirme raporuna konu 36 adet bağımsız bölüme ait kullanım alanı bilgileri sunulmuştur.

928 Ada 2 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM (*)
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	1. Kat	3	Tatil Villası	64,20	97,50	Boş
3	1. Kat	4	Tatil Villası	71,60	106,00	Boş
10	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	134,60	217,10	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
12	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
12	1. Kat	3	Tatil Villası	42,90	65,10	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
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

929 Ada 3 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	MEVCUT KULLANIM
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	1. Kat	3	Tatil Villası	93,00	143,40	Boş
D	1. Kat	4	Tatil Villası	42,90	65,10	Boş
E	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
J	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	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	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş





Aşağıda binaların genel özelliklerini gösteren tablo yer almaktadır.

<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>YAPI SINIFI</b>	4/B
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ</b>	Tatil Villası
<b>KAT SAYISI</b>	2, 3, 10, 12, 19, 21, C, D, E, I, J, K ve L Bloklar: 3 (B + Z + 1.K.)
	1. Blok: 3 (2B+Z)
	11 ve 20. Bloklar: 4 (2B+Z+1.K.)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	928 ada 2 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 19.896,50 m <sup>2</sup>
	928 ada 5 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 3.209,90 m <sup>2</sup>
	929 ada 3 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 7.144,10 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>KULLANMA SUYU</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>KLİMA TESİSATI</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve CCTV kamera sistemi
<b>SES YAYIN SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>ASANSÖRLER</b>	Parsel içerisinde bina dışı harici ortak asansörler
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman ve ısı detektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI</b>	-
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	-
<b>DIŞ CEPHE</b>	Doğal taş giydirme.
<b>ÇATI</b>	Teras tipi peyzajlı
<b>OTOPARK</b>	Kapalı ve Açık Otopark
<b>SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ</b>	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, sitenin doğusunda bulunan 928 ada 5 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 ve oturma başlatıldığı 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 kontrollörler 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:

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumlu nitelikli siteler içerisinde yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık emsaller 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 170 m<sup>2</sup>/net 130 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen D tipi 3+1 tatil villası 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (88.235,-TL/m<sup>2</sup>)

Bodrum Evin Gayrimenkul: 0 (542) 374 48 48

##### ➤ 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, 1. normal katta brüt 75 m<sup>2</sup>/net 58 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 2021 yaz sezonu içerisinde 3.000.000,-TL bedelle satılmıştır. (40.000,-TL/m<sup>2</sup>)

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

##### ➤ 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 150 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile 20 m<sup>2</sup> teras alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villaları 9.500.000,-TL (55.882,-TL/m<sup>2</sup>) ve brüt 150 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile 18 m<sup>2</sup> teras alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ters dubleks ünite tipindeki tatil villaları 8.250.000,-TL (49.107,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. Peşin ödenmesi durumunda 2+1 ünitelerin yıllık kirasının 275.000,-350.000,-TL ve 3+1 ünitelerin yıllık kirasının 400.000,-500.000,-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 m<sup>2</sup>/net 75 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 3.100.000,-TL bedelle satılıktır. (34.444,-TL/m<sup>2</sup>)

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

##### ➤ Emsal 5

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, inşaatı 2021 yılsonu itibariyle bitirilmesi planlanan ve özel plajı bulunan Infinity Asarlık Residence içerisinde yer alan, açık manzaralı, brüt 200 m<sup>2</sup>/net 170 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4+1 ünite tipindeki tatil villası 2021 yaz sezonu içerisinde 10.000.000,-TL bedelle satılmıştır. (50.000,-TL/m<sup>2</sup>) Benzer villaların güncel kur ile 12.000.000,-14.000.000,-TL bedel aralığında satılık olduğu ve peşin ödenmesi durumunda yıllık 450.000,-TL kira getirisi olabileceği bilgisi edinilmiştir. (60.000,-70.000,-TL/m<sup>2</sup>)

Satış Ofisi: 0 (532) 669 52 23

**➤ 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 180 m<sup>2</sup>/net 150 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki dubleks tatil villası 2021 yaz sezonu içerisinde 5.400.000,-TL bedelle satılmıştır. (30.000,-TL/m<sup>2</sup>)

Evia Gayrimenkul: 0 (545) 747 48 48

**➤ 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 200 m<sup>2</sup>/net 170 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki dubleks tatil villası 5.350.000,-TL bedelle satılmıştır. (26.750,-TL/m<sup>2</sup>) Peşin ödenmesi durumunda yıllık kirasının 270.000,-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yalçın Emlak: 0 (533) 956 77 92

**➤ 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 220 m<sup>2</sup>/net 175 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villası 5.950.000,-TL bedelle satılmıştır. (27.045,-TL/m<sup>2</sup>)

İzak Hason Bodrum: 0 (534) 214 77 26

**➤ 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 200 m<sup>2</sup>/net 170 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4+1 ünite tipindeki tatil villası 5.750.000,-TL bedelle satılmıştır. (28.750,-TL/m<sup>2</sup>)

Premier Gayrimenkul: 0 (212) 287 27 97

**➤ Emsal 10**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Platin Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 100 m<sup>2</sup>/net 80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 3.150.000,-TL (31.500,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılmıştır. Peşin ödenmesi durumunda yıllık kirasının 150.000,-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Bodrum Has Yapı Gayrimenkul: 0 (538) 519 28 58

**➤ Emsal 11**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Platin Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 120 m<sup>2</sup>/net 95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 3.750.000,-TL (31.250,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılmıştır.

Coldwell Banker Artemis: 0 (532) 705 81 23

**Kiralık Emsaller****➤ Emsal 12**

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 85 m<sup>2</sup>/net 75 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (176,47 TL/m<sup>2</sup>/ay)

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

**➤ Emsal 13**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Frame Suit Sitesi içerisinde yer alan, brüt 205 m<sup>2</sup>/net 170 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 500.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 41.667,-TL (203,25 TL/m<sup>2</sup>/ay)

Bodrum Bulut Gayrimenkul: 0 (545) 690 19 72

**➤ Emsal 14**

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 105 m<sup>2</sup>/net 85 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 180.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 15.000,-TL (142,86 TL/m<sup>2</sup>/ay)

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

**➤ Emsal 15**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, inşaatı 2021 yılsonu itibariyle bitirilmesi planlanan ve özel plajı bulunan Infinity Asarlık Residence içerisinde yer alan, açık manzaralı, brüt 90 m<sup>2</sup>/net 80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki bahçe katı tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 210.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 17.500,-TL (194,44 TL/m<sup>2</sup>/ay)

Myndos Emlak: 0 (533) 749 09 37

**➤ Emsal 16**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Tuana Evleri Sitesi içerisinde yer alan, giriş katta brüt 105 m<sup>2</sup>/net 95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 200.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 16.667,-TL (158,73 TL/m<sup>2</sup>/ay)

Attila Homes: 0 (531) 344 30 90

**➤ Emsal 17**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Platin Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 110 m<sup>2</sup>/net 95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen orta sırada 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 170.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 14.167,-TL (128,79 TL/m<sup>2</sup>/ay)

Bodrum Key Gayrimenkul: 0 (544) 371 99 92



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 yapı kullanma izin belgesinin alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiş olması olarak sıralanabilir. Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktörler olarak ise onaylı mimari projesinden farklı olarak düzeltilebilir nitelikte değişikliklerin yapılmış olması ve mevcut ekonomik gelişmeler doğrultusunda gayrimenkul piyasasında geçmiş dönemlere göre yaşanan durgunluk gösterilebilir.

## 9 DEĞERLEME

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

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

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



## 9.2 Değerleme Yaklaşımları:

### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

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

Değerlemede, 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 emsal karşılaştırma yaklaşımına % 50 oranında ağırlık verilmiştir.

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 yapılıncaya 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 2021 yılı emlak vergisine esas rayicinin KDV hariç **56.014,-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 kullanılmamıştır.





## 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 konu gayrimenkullere yakın konumlu, benzer nitelikli tatil villaları için gerçekleşen/istenen kira değerleri incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yaptığımız çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları başlığında sunulmuştur. Nihai değer takdirinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımına %50 oranında ağırlık verilmiştir.



**10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:****10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme**

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 m<sup>2</sup> fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

	Gayrimenkul	Emsal 1		Emsal 3		Emsal 5		Emsal 6	
Lokasyon	Gümbet/Bodrum	Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum	
Alan (m <sup>2</sup> )	*	170		170		200		180	
İstenen Değer (TL)		15.000.000 TL		9.500.000 TL		13.000.000 TL		5.400.000 TL	
Değer (TL/m <sup>2</sup> )		88.235 TL		55.882 TL		65.000 TL		30.000 TL	
İndirim Oranı (%)		20%		15%		15%		0%	
İndirim Sonrası Değer (TL/m <sup>2</sup> )		70.588 TL		47.500 TL		55.250 TL		30.000 TL	
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	Çok İyi	- TL	Orta	9.000 TL	Çok İyi	- TL	Orta	9.000 TL
Büyüklük	Orta	Orta	- TL	Orta	- TL	Orta	- TL	Orta	- TL
Manzara	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	İyi	7.500 TL
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Bina İç ve Dış Özellikleri	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	İyi	7.000 TL
Altyapı	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Düzeltilmiş Değer (TL/m <sup>2</sup> )	58.959,56 TL		70.588 TL		56.500 TL		55.250 TL		53.500 TL

\* Değerlemeye konu 47 adet bağımsız bölümün satışa konu toplam brüt alanları 65 m<sup>2</sup> ile 217 m<sup>2</sup> 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 gayrimenkul projeleri arasında farklı pazarlık payı oranları 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 m<sup>2</sup> piyasa değerlerinin **59.000,-TL**, KDV dahil ortalama birim m<sup>2</sup> piyasa değerlerinin ise **69.620,-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 m<sup>2</sup> aylık kira değerinin tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

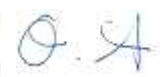
	Gayrimenkul	Emsal 13		Emsal 15		Emsal 16		Emsal 17	
Lokasyon	Gümbet/Bodrum	Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum	
Alan (m <sup>2</sup> ) *	*	205		90		105		110	
İstenen/Gerçekleşen Kira Değeri (TL/Ay)		41.667,00 TL		17.500,00 TL		16.667,00 TL		14.167,00 TL	
Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		203,25 TL		194,44 TL		158,73 TL		128,79 TL	
İndirim Oranı (%)		15%		5%		10%		5%	
İndirim Sonrası Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)		172,77 TL		184,72 TL		142,86 TL		122,35 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	20,00 TL	Çok İyi	- TL	Orta	20,00 TL	Çok İyi	- TL
Büyüklük	Orta	Orta	- TL	Küçük	- 7,50 TL	Küçük	- 7,50 TL	Küçük	- 7,50 TL
Manzara	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	İyi	15,00 TL	Orta	30,00 TL
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Bina İç ve Dış Özellikleri	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	İyi	15,00 TL	İyi	15,00 TL
Altyapı	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Düzeltilmiş Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	178,80 TL	192,77 TL		177,22 TL		185,36 TL		159,85 TL	

\* Değerlemeye konu 47 adet bağımsız bölümün satışa konu toplam brüt alanları 65 m<sup>2</sup> ile 217 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kira değerlerinin **~179,-TL/Ay/m<sup>2</sup>**, KDV dahil ortalama birim m<sup>2</sup> kira değerlerinin ise **~211,22 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olacağı düşünülmektedir.



Gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa satış ile kira değerleri aşağıda sunulmuştur:

928 Ada 2 Parsel														
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Depo (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM (*)
1	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺	57.215,57 ₺	12.421.500,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
1	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺	57.215,57 ₺	12.421.500,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
1	1. KAT	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50		103,50	191,14 ₺	19.782,50 ₺	62.425,12 ₺	6.461.000,00 ₺	238.050,00 ₺	Boş
1	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	191,14 ₺	19.782,50 ₺	62.425,12 ₺	6.461.000,00 ₺	238.050,00 ₺	Boş
2	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺	57.212,87 ₺	11.557.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
2	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺	57.212,87 ₺	11.557.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
2	1. KAT	3	Tatil Villası	64,20	75,70	21,80		97,50	193,00 ₺	18.817,50 ₺	62.533,33 ₺	6.097.000,00 ₺	224.250,00 ₺	Boş
2	1. KAT	4	Tatil Villası	71,60	84,20	21,80		106,00	191,18 ₺	20.265,00 ₺	62.240,57 ₺	6.597.500,00 ₺	243.800,00 ₺	Boş
3	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺	57.212,87 ₺	11.557.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
3	1. KAT	3	Tatil Villası	64,20	75,70	21,80		97,50	193,00 ₺	18.817,50 ₺	62.533,33 ₺	6.097.000,00 ₺	224.250,00 ₺	Boş
3	1. KAT	4	Tatil Villası	71,60	84,20	21,80		106,00	191,18 ₺	20.265,00 ₺	62.240,57 ₺	6.597.500,00 ₺	243.800,00 ₺	Boş
10	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	182,24 ₺	39.565,00 ₺	60.359,28 ₺	13.104.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
11	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺	58.744,55 ₺	11.866.400,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
11	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺	58.744,55 ₺	11.866.400,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
12	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺	57.215,57 ₺	12.421.500,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
12	1. KAT	3	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40		65,10	207,53 ₺	13.510,00 ₺	68.494,62 ₺	4.459.000,00 ₺	149.730,00 ₺	Boş
19	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺	57.215,57 ₺	12.421.500,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
19	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺	57.215,57 ₺	12.421.500,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
20	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺	58.744,55 ₺	11.866.400,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
20	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺	58.744,55 ₺	11.866.400,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
20	1. KAT	3	Tatil Villası	138,00	160,00	43,00		203,00	177,79 ₺	36.091,00 ₺	58.724,14 ₺	11.921.000,00 ₺	466.900,00 ₺	Boş
21	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	182,24 ₺	39.565,00 ₺	60.359,28 ₺	13.104.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
<b>TOPLAM</b>				<b>2.611,40</b>	<b>2.939,00</b>	<b>812,20</b>	<b>64,60</b>	<b>3.815,80</b>		<b>683.895,50 ₺</b>		<b>225.143.100,00 ₺</b>	<b>8.776.340,00 ₺</b>	

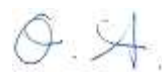
928 Ada 5 Parsel														
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Depo (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
A	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL	57.392,91 TL	12.460.000,00 TL	499.330,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
A	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL	57.392,91 TL	12.460.000,00 TL	499.330,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
B	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL	58.827,73 TL	12.771.500,00 TL	499.330,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
B	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL	58.827,73 TL	12.771.500,00 TL	499.330,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
B	1. KAT	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50		103,50	195,27 TL	20.210,00 TL	64.062,80 TL	6.630.500,00 TL	238.050,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
B	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	195,27 TL	20.210,00 TL	64.062,80 TL	6.630.500,00 TL	238.050,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
F	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL	58.827,73 TL	12.771.500,00 TL	499.330,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
F	1. KAT	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	195,27 TL	20.210,00 TL	64.062,80 TL	6.630.500,00 TL	238.050,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
F	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	195,27 TL	20.210,00 TL	64.062,80 TL	6.630.500,00 TL	238.050,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
G	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL	57.392,91 TL	12.460.000,00 TL	499.330,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
G	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL	57.392,91 TL	12.460.000,00 TL	499.330,00 TL	İçerideki Tefrişatlı Halde Boş
<b>TOPLAM</b>				<b>1.214,30</b>	<b>1.456,60</b>	<b>432,10</b>	<b>45,00</b>	<b>1.933,70</b>		<b>346.860,00 TL</b>		<b>114.676.500,00 TL</b>	<b>4.447.510,00 TL</b>	



929 Ada 3 Parsel														
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Depo (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
C	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺	56.586,83 ₺	12.285.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
C	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺	56.586,83 ₺	12.285.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
C	1. KAT	3	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90		143,40	184,83 ₺	26.505,00 ₺	61.192,47 ₺	8.775.000,00 ₺	329.820,00 ₺	Boş
C	1. KAT	4	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40		65,10	204,30 ₺	13.300,00 ₺	67.741,94 ₺	4.410.000,00 ₺	149.730,00 ₺	Boş
D	1. KAT	3	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90		143,40	189,47 ₺	27.170,00 ₺	62.698,74 ₺	8.991.000,00 ₺	329.820,00 ₺	Boş
D	1. KAT	4	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40		65,10	209,41 ₺	13.632,50 ₺	69.400,92 ₺	4.518.000,00 ₺	149.730,00 ₺	Boş
E	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	196,43 ₺	20.330,00 ₺	65.217,39 ₺	6.750.000,00 ₺	238.050,00 ₺	Boş
I	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺	58.037,77 ₺	12.600.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
I	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺	58.037,77 ₺	12.600.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
J	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺	56.586,83 ₺	12.285.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
J	1. KAT	4	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50		103,50	188,16 ₺	19.475,00 ₺	61.739,13 ₺	6.390.000,00 ₺	238.050,00 ₺	Boş
K	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	153,60	168,00	38,80		206,80	170,43 ₺	35.245,00 ₺	56.663,44 ₺	11.718.000,00 ₺	475.640,00 ₺	Boş
K	1. KAT	2	Tatil Villası	71,70	84,00	20,00		104,00	186,35 ₺	19.380,00 ₺	61.961,54 ₺	6.444.000,00 ₺	239.200,00 ₺	Boş
L	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺	58.037,77 ₺	12.600.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
<b>TOPLAM</b>				<b>1.441,20</b>	<b>1.711,60</b>	<b>490,20</b>	<b>35,60</b>	<b>2.237,40</b>		<b>400.187,50 ₺</b>		<b>132.651.000,00 ₺</b>	<b>5.146.020,00 ₺</b>	

\* 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. Görülememiş olan bu ünitelerin mevcut kullanımı "Boş" olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu 47 adet "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümün, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **472.470.600,-TL** olacağı düşünülmektedir.



## 10.2 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.

### Direkt Kapitalizasyon Oranı:

Değerleme çalışmasında 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	35.000,00 TL	9.500.000,00 TL	0,044
Emsal 5	37.500,00 TL	13.000.000,00 TL	0,035
Emsal 7	22.500,00 TL	5.350.000,00 TL	0,050
Emsal 10	12.500,00 TL	3.150.000,00 TL	0,048

Söz konusu bölgede yer alan tatil villaları için kapitalizasyon oranının % 3,5 ila % 5,0 arasında olduğu görülmüş olup değerlendirme çalışmasında bu oran % 4,25 olarak kabul edilmiştir.



928 Ada 2 Parsel															
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Depo (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM (*)
1	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺	4,25%	48.945,19 ₺	10.626.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
1	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺		48.945,19 ₺	10.626.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
1	1. KAT	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50		103,50	191,14 ₺	19.782,50 ₺		53.971,01 ₺	5.586.000,00 ₺	238.050,00 ₺	Boş
1	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	191,14 ₺	19.782,50 ₺		53.971,01 ₺	5.586.000,00 ₺	238.050,00 ₺	Boş
2	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺		49.232,67 ₺	9.945.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
2	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺		49.232,67 ₺	9.945.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
2	1. KAT	3	Tatil Villası	64,20	75,70	21,80		97,50	193,00 ₺	18.817,50 ₺		54.492,31 ₺	5.313.000,00 ₺	224.250,00 ₺	Boş
2	1. KAT	4	Tatil Villası	71,60	84,20	21,80		106,00	191,18 ₺	20.265,00 ₺		53.981,13 ₺	5.722.000,00 ₺	243.800,00 ₺	Boş
3	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺		49.232,67 ₺	9.945.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
3	1. KAT	3	Tatil Villası	64,20	75,70	21,80		97,50	193,00 ₺	18.817,50 ₺		54.492,31 ₺	5.313.000,00 ₺	224.250,00 ₺	Boş
3	1. KAT	4	Tatil Villası	71,60	84,20	21,80		106,00	191,18 ₺	20.265,00 ₺		53.981,13 ₺	5.722.000,00 ₺	243.800,00 ₺	Boş
10	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	182,24 ₺	39.565,00 ₺		51.455,55 ₺	11.171.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
11	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺		50.178,22 ₺	10.136.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
11	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺		50.178,22 ₺	10.136.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
12	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺		48.945,19 ₺	10.626.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
12	1. KAT	3	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40		65,10	207,53 ₺	13.510,00 ₺		58.602,15 ₺	3.815.000,00 ₺	149.730,00 ₺	Boş
19	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺		48.945,19 ₺	10.626.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
19	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺		48.945,19 ₺	10.626.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
20	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺		50.178,22 ₺	10.136.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
20	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺		50.178,22 ₺	10.136.000,00 ₺	464.600,00 ₺	Boş
20	1. KAT	3	Tatil Villası	138,00	160,00	43,00		203,00	177,79 ₺	36.091,00 ₺		50.197,04 ₺	10.190.000,00 ₺	466.900,00 ₺	Boş
21	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	182,24 ₺	39.565,00 ₺	51.455,55 ₺	11.171.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş	
<b>TOPLAM</b>				<b>2.611,40</b>	<b>2.939,00</b>	<b>812,20</b>	<b>64,60</b>	<b>3.815,80</b>		<b>683.895,50 ₺</b>			<b>193.098.000,00 ₺</b>	<b>8.776.340,00 ₺</b>	

928 Ada 5 Parsel															
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Depo (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
A	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL	4,25%	48.899,12 TL	10.616.000,00 TL	499.330,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
A	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL		48.899,12 TL	10.616.000,00 TL	499.330,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
B	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL		50.124,37 TL	10.882.000,00 TL	499.330,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
B	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL		50.124,37 TL	10.882.000,00 TL	499.330,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
B	1. KAT	3	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50		103,50	195,27 TL	20.210,00 TL		55.130,43 TL	5.706.000,00 TL	238.050,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
B	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	195,27 TL	20.210,00 TL		55.130,43 TL	5.706.000,00 TL	238.050,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
F	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL		50.124,37 TL	10.882.000,00 TL	499.330,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
F	1. KAT	3	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	195,27 TL	20.210,00 TL		55.130,43 TL	5.706.000,00 TL	238.050,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
F	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	195,27 TL	20.210,00 TL		55.130,43 TL	5.706.000,00 TL	238.050,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
G	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL		48.899,12 TL	10.616.000,00 TL	499.330,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
G	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL		48.899,12 TL	10.616.000,00 TL	499.330,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
<b>TOPLAM</b>				<b>1.214,30</b>	<b>1.456,60</b>	<b>432,10</b>	<b>45,00</b>	<b>1.933,70</b>		<b>346.860,00 TL</b>				<b>97.934.000,00 TL</b>	<b>4.447.510,00 TL</b>



0.4.



929 Ada 3 Parsel															
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Depo (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m <sup>2</sup> Satış Bedeli (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
C	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺	4,25%	48.185,17 ₺	10.461.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
C	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺		48.185,17 ₺	10.461.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
C	1. KAT	3	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90		143,40	184,83 ₺	26.505,00 ₺		52.189,68 ₺	7.484.000,00 ₺	329.820,00 ₺	Boş
C	1. KAT	4	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40		65,10	204,30 ₺	13.300,00 ₺		57.680,49 ₺	3.755.000,00 ₺	149.730,00 ₺	Boş
D	1. KAT	3	Tatil Villası	93,00	109,50	33,90		143,40	189,47 ₺	27.170,00 ₺		53.500,70 ₺	7.672.000,00 ₺	329.820,00 ₺	Boş
D	1. KAT	4	Tatil Villası	42,90	51,70	13,40		65,10	209,41 ₺	13.632,50 ₺		59.124,42 ₺	3.849.000,00 ₺	149.730,00 ₺	Boş
E	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	196,43 ₺	20.330,00 ₺		55.458,94 ₺	5.740.000,00 ₺	238.050,00 ₺	Boş
I	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺		49.419,62 ₺	10.729.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
I	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺		49.419,62 ₺	10.729.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
J	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺		48.185,17 ₺	10.461.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
J	1. KAT	4	Tatil Villası	68,20	80,00	23,50		103,50	188,16 ₺	19.475,00 ₺		53.130,43 ₺	5.499.000,00 ₺	238.050,00 ₺	Boş
K	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	153,60	168,00	38,80		206,80	170,43 ₺	35.245,00 ₺		48.123,79 ₺	9.952.000,00 ₺	475.640,00 ₺	Boş
K	1. KAT	2	Tatil Villası	71,70	84,00	20,00		104,00	186,35 ₺	19.380,00 ₺		52.615,38 ₺	5.472.000,00 ₺	239.200,00 ₺	Boş
L	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺		49.419,62 ₺	10.729.000,00 ₺	499.330,00 ₺	Boş
<b>TOPLAM</b>				<b>1.441,20</b>	<b>1.711,60</b>	<b>490,20</b>	<b>35,60</b>	<b>2.237,40</b>		<b>400.187,50 ₺</b>				<b>112.993.000,00 ₺</b>	<b>5.146.020,00 ₺</b>

\* 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 47 adet "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümün, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak ulaşılan toplam değerinin **404.025.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.



0.4.





## 10.3 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 <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
1	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺
1	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺
1	1. KAT	3	Tatil Villası	103,50	191,14 ₺	19.782,50 ₺
1	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	191,14 ₺	19.782,50 ₺
2	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺
2	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺
2	1. KAT	3	Tatil Villası	97,50	193,00 ₺	18.817,50 ₺
2	1. KAT	4	Tatil Villası	106,00	191,18 ₺	20.265,00 ₺
3	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	174,37 ₺	35.222,50 ₺
3	1. KAT	3	Tatil Villası	97,50	193,00 ₺	18.817,50 ₺
3	1. KAT	4	Tatil Villası	106,00	191,18 ₺	20.265,00 ₺
10	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	182,24 ₺	39.565,00 ₺
11	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺
11	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺
12	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺
12	1. KAT	3	Tatil Villası	65,10	207,53 ₺	13.510,00 ₺
19	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺
19	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	173,35 ₺	37.635,00 ₺
20	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺
20	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	202,00	177,71 ₺	35.898,00 ₺
20	1. KAT	3	Tatil Villası	203,00	177,79 ₺	36.091,00 ₺
21	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	182,24 ₺	39.565,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>3.815,80</b>		<b>683.895,50 ₺</b>

928 Ada 5 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
A	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL
A	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL
B	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL
B	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL
B	1. KAT	3	Tatil Villası	103,50	195,27 TL	20.210,00 TL
B	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	195,27 TL	20.210,00 TL
F	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	177,52 TL	38.540,00 TL
F	1. KAT	3	Tatil Villası	103,50	195,27 TL	20.210,00 TL
F	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	195,27 TL	20.210,00 TL
G	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL
G	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	173,19 TL	37.600,00 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>1.933,70</b>		<b>346.860,00 TL</b>



929 Ada 3 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
C	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺
C	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺
C	1. KAT	3	Tatil Villası	143,40	184,83 ₺	26.505,00 ₺
C	1. KAT	4	Tatil Villası	65,10	204,30 ₺	13.300,00 ₺
D	1. KAT	3	Tatil Villası	143,40	189,47 ₺	27.170,00 ₺
D	1. KAT	4	Tatil Villası	65,10	209,41 ₺	13.632,50 ₺
E	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	196,43 ₺	20.330,00 ₺
I	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺
I	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺
J	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	170,66 ₺	37.050,00 ₺
J	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	188,16 ₺	19.475,00 ₺
K	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	206,80	170,43 ₺	35.245,00 ₺
K	1. KAT	2	Tatil Villası	104,00	186,35 ₺	19.380,00 ₺
L	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	175,03 ₺	38.000,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>2.237,40</b>		<b>400.187,50 ₺</b>

47 adet bağımsız bölümün Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam kira değeri aylık ~1.430.000,-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” ile “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” metotlarından olan “Direkt Kapitalizasyon 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 söz konusu 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.

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 yapılaşması 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 yapılaşması mümkün olmadığından dolayı piyasada ekonomik değerinin olmadığı (ancak özel durum alıcısı olabileceği) kanaatine varılmış olup değer takdirinde bulunulmamıştır. Söz konusu parselin 2021 yılı emlak vergisine esas sokak rayicinin KDV hariç **56.014,- TL** olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

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

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, 928 ada 5 no.lu parsel ve 929 ada 3 no.lu parselde yer alan 47 adet bağımsız bölümle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Bodrum Belediyesi’nde yapılan imar dosyası incelemelerinde encümen kararlarına konu aykırılıkların giderildiğine ilişkin 11.11.2020 ve 08.12.2020 tarihli resmi yazı ile 31.12.2020 tarihli yapı kullanma izin belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu 47 adet bağımsız bölümün tapu niteliklerine uygun inşa edildiği, tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları yapılan tespitlerde görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Bina” niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.



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:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	472.470.600 TL	\$ 39.937.668	€ 35.259.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	404.025.000 TL	\$ 34.152.000	€ 30.151.119
<b>Gayrimenkullerin Toplam Değeri:</b>	<b>438.247.800 TL</b>	<b>\$ 37.044.835</b>	<b>€ 32.705.060</b>

Not: Hesaplamlarda 1,-USD=11,8302 TL; 1,-Euro=13,4000 TL; (28.12.2021 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Nihai değer takdirinde, 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.

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 2021 yılı emlak vergisine esas rayicinin KDV hariç **56.014,-TL** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan 47 adet bağımsız bölümün, 29 Aralık 2021 rapor tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

**438.247.800,-TL**

**DÖRT YÜZ OTUZ SEKİZ MİLYON İKİ YÜZ KIRK YEDİ BİN SEKİZ YÜZ TÜRK LİRASI**

KDV DAHİL DEĞER: 517.132.404,-TL

İş bu rapor 2 nüsha orijinal olarak hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan**

Emre ATLI  
Jeoloji Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 407989

**Raporu Kontrol Eden**

Oya AKKOR  
İktisat  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400292



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

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup, bilgileri aşağıdaki gibidir:

<b>Rapor Tarihi:</b>	30.12.2020		
<b>Rapor No:</b>	2020/DGYO/02		
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Alper ÇİL Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 406654		
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400292		
<b>Deniz GYO A.Ş. Adına Kayıtlı 17 Adet Bağımsız Bölümün Değeri</b>			
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemi</b>	<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	103.700.000 TL	\$ 14.001.593	€ 11.433.675
Gelir İndirgeme Yöntemi:	90.600.000 TL	\$ 12.232.829	€ 9.989.305
<b>Gayrimenkul Değeri:</b>	<b>97.150.000 TL</b>	<b>\$ 13.117.210</b>	<b>€ 10.711.490</b>

<b>Rapor Tarihi:</b>	30.12.2020		
<b>Rapor No:</b>	2020/DGYO/03		
<b>Raporu Hazırlayanlar:</b>	Alper ÇİL Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 406654		
<b>Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:</b>	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400292		
<b>Deniz GYO A.Ş. Adına Kayıtlı 73 Adet Bağımsız Bölümün Değeri</b>			
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemi</b>	<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	472.365.000 TL	\$ 63.778.810	€ 52.081.657
Gelir İndirgeme Yöntemi:	415.043.000 TL	\$ 56.039.183	€ 45.761.492
<b>Gayrimenkul Değeri:</b>	<b>443.704.000 TL</b>	<b>\$ 59.909.000</b>	<b>€ 48.921.575</b>



## Eki

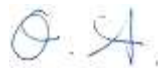
- EK 1 – Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu
- Konum Krokisi
- Resmi İmar Durumu Yazısı
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Tadilat Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Yazısı
- Örnek Yapı Tatil Zaptı
- Örnek Encümen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



**EK 1 – Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu**

928 Ada 2 Parsel									
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)
1	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	10.626.000,00 ₺	12.421.500,00 ₺	11.523.750,00 ₺	13.598.025,00 ₺	499.330,00 ₺
1	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	10.626.000,00 ₺	12.421.500,00 ₺	11.523.750,00 ₺	13.598.025,00 ₺	499.330,00 ₺
1	1. KAT	3	Tatil Villası	103,50	5.586.000,00 ₺	6.461.000,00 ₺	6.023.500,00 ₺	7.107.730,00 ₺	238.050,00 ₺
1	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	5.586.000,00 ₺	6.461.000,00 ₺	6.023.500,00 ₺	7.107.730,00 ₺	238.050,00 ₺
2	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	9.945.000,00 ₺	11.557.000,00 ₺	10.751.000,00 ₺	12.686.180,00 ₺	464.600,00 ₺
2	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	202,00	9.945.000,00 ₺	11.557.000,00 ₺	10.751.000,00 ₺	12.686.180,00 ₺	464.600,00 ₺
2	1. KAT	3	Tatil Villası	97,50	5.313.000,00 ₺	6.097.000,00 ₺	5.705.000,00 ₺	6.731.900,00 ₺	224.250,00 ₺
2	1. KAT	4	Tatil Villası	106,00	5.722.000,00 ₺	6.597.500,00 ₺	6.159.750,00 ₺	7.268.505,00 ₺	243.800,00 ₺
3	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	9.945.000,00 ₺	11.557.000,00 ₺	10.751.000,00 ₺	12.686.180,00 ₺	464.600,00 ₺
3	1. KAT	3	Tatil Villası	97,50	5.313.000,00 ₺	6.097.000,00 ₺	5.705.000,00 ₺	6.731.900,00 ₺	224.250,00 ₺
3	1. KAT	4	Tatil Villası	106,00	5.722.000,00 ₺	6.597.500,00 ₺	6.159.750,00 ₺	7.268.505,00 ₺	243.800,00 ₺
10	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	11.171.000,00 ₺	13.104.000,00 ₺	12.137.500,00 ₺	14.322.250,00 ₺	499.330,00 ₺
11	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	10.136.000,00 ₺	11.866.400,00 ₺	11.001.200,00 ₺	12.981.416,00 ₺	464.600,00 ₺
11	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	202,00	10.136.000,00 ₺	11.866.400,00 ₺	11.001.200,00 ₺	12.981.416,00 ₺	464.600,00 ₺
12	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	10.626.000,00 ₺	12.421.500,00 ₺	11.523.750,00 ₺	13.598.025,00 ₺	499.330,00 ₺
12	1. KAT	3	Tatil Villası	65,10	3.815.000,00 ₺	4.459.000,00 ₺	4.137.000,00 ₺	4.881.660,00 ₺	149.730,00 ₺
19	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	10.626.000,00 ₺	12.421.500,00 ₺	11.523.750,00 ₺	13.598.025,00 ₺	499.330,00 ₺
19	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	10.626.000,00 ₺	12.421.500,00 ₺	11.523.750,00 ₺	13.598.025,00 ₺	499.330,00 ₺
20	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	10.136.000,00 ₺	11.866.400,00 ₺	11.001.200,00 ₺	12.981.416,00 ₺	464.600,00 ₺
20	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	202,00	10.136.000,00 ₺	11.866.400,00 ₺	11.001.200,00 ₺	12.981.416,00 ₺	464.600,00 ₺
20	1. KAT	3	Tatil Villası	203,00	10.190.000,00 ₺	11.921.000,00 ₺	11.055.500,00 ₺	13.045.490,00 ₺	466.900,00 ₺
21	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	11.171.000,00 ₺	13.104.000,00 ₺	12.137.500,00 ₺	14.322.250,00 ₺	499.330,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>3.815,80</b>	<b>193.098.000,00 ₺</b>	<b>225.143.100,00 ₺</b>	<b>209.120.550,00 ₺</b>	<b>246.762.249,00 ₺</b>	<b>9.106.160,00 ₺</b>

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





928 Ada 5 Parsel												
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim m <sup>2</sup> Kira Bedeli (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)*
A	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	217,10	173,19 TL	10.616.000,00 TL	12.460.000,00 TL	11.538.000,00 TL	13.614.840,00 TL	499.330,00 TL
A	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	217,10	173,19 TL	10.616.000,00 TL	12.460.000,00 TL	11.538.000,00 TL	13.614.840,00 TL	499.330,00 TL
B	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	217,10	177,52 TL	10.882.000,00 TL	12.771.500,00 TL	11.826.750,00 TL	13.955.565,00 TL	499.330,00 TL
B	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	217,10	177,52 TL	10.882.000,00 TL	12.771.500,00 TL	11.826.750,00 TL	13.955.565,00 TL	499.330,00 TL
B	1. Kat	3	Tatil Villası	68,20	80,00	103,50	195,27 TL	5.706.000,00 TL	6.630.500,00 TL	6.168.250,00 TL	7.278.535,00 TL	238.050,00 TL
B	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	103,50	195,27 TL	5.706.000,00 TL	6.630.500,00 TL	6.168.250,00 TL	7.278.535,00 TL	238.050,00 TL
F	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	217,10	177,52 TL	10.882.000,00 TL	12.771.500,00 TL	11.826.750,00 TL	13.955.565,00 TL	499.330,00 TL
F	1. Kat	3	Tatil Villası	68,30	80,00	103,50	195,27 TL	5.706.000,00 TL	6.630.500,00 TL	6.168.250,00 TL	7.278.535,00 TL	238.050,00 TL
F	1. Kat	4	Tatil Villası	68,30	80,00	103,50	195,27 TL	5.706.000,00 TL	6.630.500,00 TL	6.168.250,00 TL	7.278.535,00 TL	238.050,00 TL
G	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	217,10	173,19 TL	10.616.000,00 TL	12.460.000,00 TL	11.538.000,00 TL	13.614.840,00 TL	499.330,00 TL
G	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	217,10	173,19 TL	10.616.000,00 TL	12.460.000,00 TL	11.538.000,00 TL	13.614.840,00 TL	499.330,00 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>1.214,30</b>	<b>1.456,60</b>	<b>1.933,70</b>		<b>97.934.000,00 TL</b>	<b>114.676.500,00 TL</b>	<b>106.305.250,00 TL</b>	<b>125.440.195,00 TL</b>	<b>4.447.510,00 TL</b>

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



929 Ada 3 Parsel									
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)
C	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	10.461.000,00 ₺	12.285.000,00 ₺	11.373.000,00 ₺	13.420.140,00 ₺	499.330,00 ₺
C	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	10.461.000,00 ₺	12.285.000,00 ₺	11.373.000,00 ₺	13.420.140,00 ₺	499.330,00 ₺
C	1. KAT	3	Tatil Villası	143,40	7.484.000,00 ₺	8.775.000,00 ₺	8.129.500,00 ₺	9.592.810,00 ₺	329.820,00 ₺
C	1. KAT	4	Tatil Villası	65,10	3.755.000,00 ₺	4.410.000,00 ₺	4.082.500,00 ₺	4.817.350,00 ₺	149.730,00 ₺
D	1. KAT	3	Tatil Villası	143,40	7.672.000,00 ₺	8.991.000,00 ₺	8.331.500,00 ₺	9.831.170,00 ₺	329.820,00 ₺
D	1. KAT	4	Tatil Villası	65,10	3.849.000,00 ₺	4.518.000,00 ₺	4.183.500,00 ₺	4.936.530,00 ₺	149.730,00 ₺
E	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	5.740.000,00 ₺	6.750.000,00 ₺	6.245.000,00 ₺	7.369.100,00 ₺	238.050,00 ₺
I	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	10.729.000,00 ₺	12.600.000,00 ₺	11.664.500,00 ₺	13.764.110,00 ₺	499.330,00 ₺
I	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	10.729.000,00 ₺	12.600.000,00 ₺	11.664.500,00 ₺	13.764.110,00 ₺	499.330,00 ₺
J	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	10.461.000,00 ₺	12.285.000,00 ₺	11.373.000,00 ₺	13.420.140,00 ₺	499.330,00 ₺
J	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	5.499.000,00 ₺	6.390.000,00 ₺	5.944.500,00 ₺	7.014.510,00 ₺	238.050,00 ₺
K	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	206,80	9.952.000,00 ₺	11.718.000,00 ₺	10.835.000,00 ₺	12.785.300,00 ₺	475.640,00 ₺
K	1. KAT	2	Tatil Villası	104,00	5.472.000,00 ₺	6.444.000,00 ₺	5.958.000,00 ₺	7.030.440,00 ₺	239.200,00 ₺
L	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	10.729.000,00 ₺	12.600.000,00 ₺	11.664.500,00 ₺	13.764.110,00 ₺	499.330,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>2.237,40</b>	<b>112.993.000,00 ₺</b>	<b>132.651.000,00 ₺</b>	<b>122.822.000,00 ₺</b>	<b>144.929.960,00 ₺</b>	<b>5.146.020,00 ₺</b>

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



