

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ'NDE YER ALAN
363 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ
NATAMAM KONA KLAMA TESİSİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	ALGYO-2410113
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	363 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ NATAMAM KONAKLAMA TESİSİ
DEĞERLEME ADRESİ	KÜÇÜKBÜK MAHALLESİ, BURUNCUK SOKAK, NO:9, 363 ADA 10 PARSEL BODRUM/MUĞLA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	KÜÇÜKBÜK MAHALLESİ, BURUNCUK SOKAK, NO:9, 363 ADA 10 PARSEL BODRUM/MUĞLA
TAPU KAYDI	MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, GÜNDOĞAN MAHALLESİ, 363 ADA 10 PARSEL
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	363 ADA 10 PARSEL: 41.829,84 m ²
İMAR DURUMU	E:0.45, Turizm Tesis Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Yapım Yılı: İnşaat halinde	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Otel	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	56931,40 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEMEORANI	31%
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	12.298,00 TL/Gece
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR YAKLAŞIMI-MALİYET YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.432.410.000 TL
MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	5.318.892.000 TL
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.434.810.000 TL
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.121.772.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 5 - Nakit Akışı Tabloları
Ek 6 - Turizm Belgeleri- Tapu Suretleri-İpotek Beyan Yazısı
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan natamam vaziyetteki konaklama tesisinin değerleme tarihindeki pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan natamam vaziyetteki konaklama tesisinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ALGYO-2410113 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan 1 adet değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-2109111		
Rapor Tarihi	9.12.2021		
Rapor Konusu	363 Ada 8 ve 9 Parsel Üzerindeki Konaklama Tesisi		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	429.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

363 ADA 10 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : BODRUM
Bucağı :
Mahallesi : GÜNDOĞAN MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : BURUNCUK
Pafta No :
Ada No : 363
Parsel No : 10
Alanı : 41829,84 M²
Vasfı : 1 ADET 6 KATLI OTEL, OTEL MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
Sınırı : PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 4802
Cilt No : 33
Sayfa No : 3256
Tapu Tarihi : 10.02.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.11.2024 tarihinde, WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar;

3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) (28.06.2024 tarih ve 20994 yevmiye no)

Diğer (Konusu: 06.01.2019 tarih 8V1AM4PV belge nolu yapı kayıt belgesi iptali vardır.) Tarih:- Sayı- (Şablon: Diğer) (14.03.2023 tarih ve 8390 yevmiye no)

İptali gerçekleşen 8V1AM4PV belge no.lu yapı kayıt belgesi ALARKO GYO tarafından alınmamış olup eski tarihlidir. Söz konusu taşınmaz üzerindeki yapılara herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Diğer (Konusu: Turizm tesis alanındadır.) Tarih:- Sayı:- (Şablon: Diğer) (28.02.2023 tarih ve 6660 yevmiye no)

Diğer (Konusu: Gündoğan mahallesi 363 ada 10 parsel önü ve deniz yüzeyindeki (yapı kayıt belgelerinde 363 ada 9 parsel ve 0 parsel olarak belirtilen) yapılar için oluşturulan belgeler hakkında komisyon kararı vardır. (09.12.2022 tarih 43625 yevmiye no)

3194 SY. 16. Madde gereğince işlem yapılmıştır. (Şablon: Diğer) (22.09.2021 tarih ve 30932 yevmiye no)

Krokide gösterilen, A no.lu yapının 0,95 metrekaresi, B no.lu yapının 55,39 metrekaresi, C no.lu yapının 258,50 metrekaresi parka tecavüzlüdür. (Şablon: Diğer Beyanlar) (08.09.2021 tarih ve 29083 yevmiye no)

İrtifak Hakkı;

Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar: 363 ada 6 parsel lehine, 363 ada 9 parsel aleyhine 294,49 m2 geçit hakkı) (Şablon: Geçit Hakkı) (03.09.2020 tarih ve 21643 yevmiye no)

İpotek;

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %25 değişken faizli, F.B.K süreli 1.248.000.000 TL bedelinde ipotek kaydı bulunmaktadır. (05.12.2022 tarih 22270 yevmiye no)

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden %25 değişken faizli, F.B.K süreli 45.000.000 EUR bedelinde ipotek kaydı bulunmaktadır. (28.06.2024 tarih 11346 yevmiye no)

Taşınmaz üzerinde "3194 sayılı Kanunun 32.maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır" şerhi bulunmaktadır. Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih E-40934581-663.09-37772 sayılı yazısında, Gündoğan Mahallesi, Buruncuk Mevkiinde, 363 ada 10 parsel numarasında yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı imalatların, 01/08/2024 tarih 2024/378-17, 2024/378-19, 2024/378-22, 2024/378-29 ve 2024/378-30 yapı ruhsatları (tadilat) alındığı tespit edilerek uygun hale geldiği tespit edildiği ve tapu kaydındaki şerhlerin kaldırılması belirtilmiştir. Tadilat ruhsatlarının görülmüş olması ve Bodrum Belediyesi tarafından şerhin kaldırılmasına yönelik yazının bulunması dikkate alınarak ilgili şerhin taşınmazın portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22.maddesi c fıkrasında "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve 30.maddesinde MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki ipoteklerin tebliği maddeleri kapsamında konulduğuna dair beyan yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinin 11.11.2021 tarihinde satış işlemi sonucunda Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye geçtiği, 10.02.2022 tarihindeki tevhid işlemi sonucunda 363 ada 8 parsel ile 363 ada 9 parselin tevhid edildiği ve 363 ada 10 parsel olarak Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye tescil edildiği anlaşılmıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevlilerden alınan bilgilere göre 363 ada 10 parsel; Bodrum Belediye Meclisi'nin 14.08.1997 tarih ve 116 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Göl, Türkbükü ve Gündoğan (Küçük ve Büyük Gündoğan) Köylerinin 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında; Emsal: 0,30 yoğunluklu "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır. Otel yapılması durumunda Emsal: 0,45 yoğunluklu turizm tesis alanı yapılabilir.

Plan Notları

Turistik tesislere ruhsat verilebilmesi için, bu tesis projelerinin öncelikle 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ona dayalı olarak çıkarılan Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nde belirlenen koşullara uygun olması zorunludur. Turistik yatırım belgesi olmadan inşaat ruhsatı verilemez.

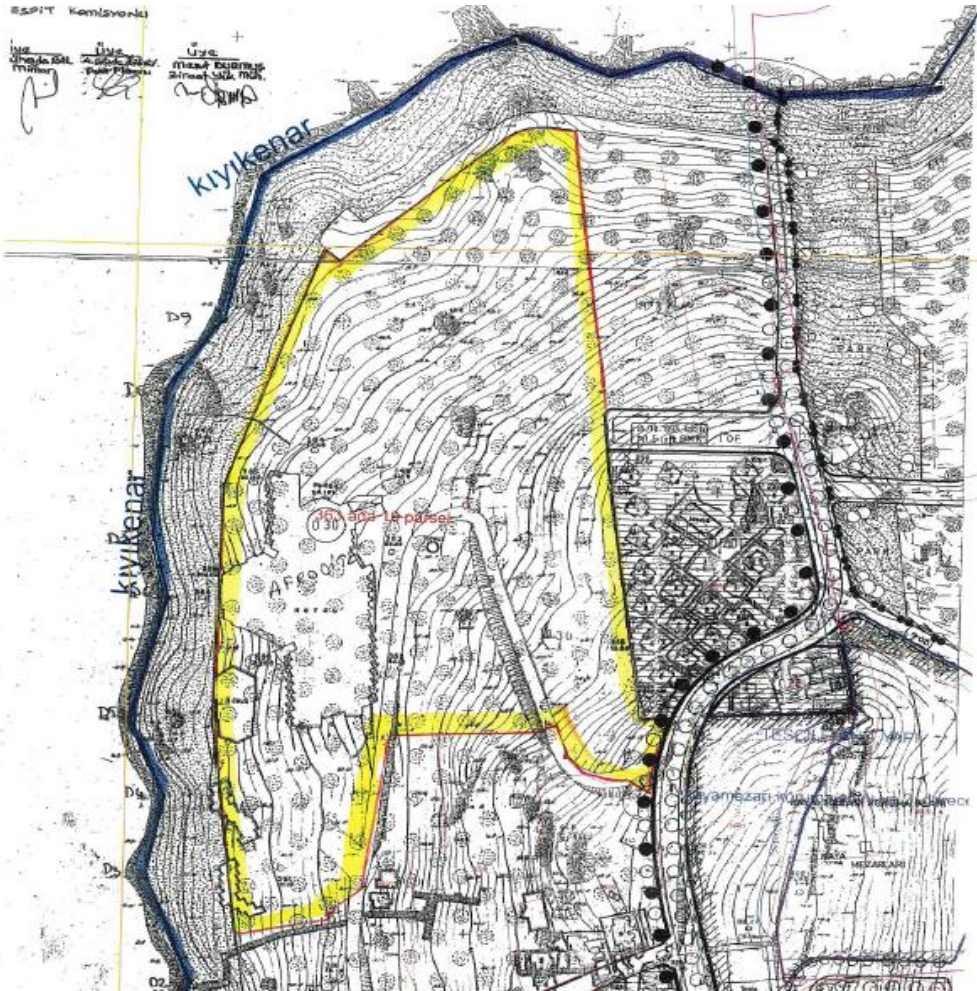
Planlama alanında yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir araç için kullanılamazlar. Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde toplumun yaralanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılarak tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

Konaklama tesis alanı ile Turizm/2. Konut Yerleşme Alanını ayıran sınır, imar yolları ile kadastral parsel sınırlarından oluşur. İmar planında gösterilen sınırların bu sınırlar ile çakışması halinde imar yolları ile kadastral parsel sınırları esas alınır.

Plan kararı ile Turizm Yatırım Belgesi alması zorunlu olan tesislerden otel ve motel için inşaat cephesi ve derinliği herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir. Ancak bu tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları ile bina birim ölçülerinde, çevre karakteristikleri gözönüne alınacaktır.

Turistik tesislerin bodrum katlarında iskan edilen bölümleri ile bar, gece kulübü, diskotek ve yüzme havuzu gibi kullanılmış alanları inşaat emsaline dahil değildir.

BODRUM BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU BELGESİ							
İLÇESİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	İMAR PLANI PAFTASI
BODRUM	GÜNDOĞAN	BURUNCUK	N18C-13A-1D	363	10	41829,84 m ²	36J-2D / 3A
İmar Uygulaması için bu belge geçerli değildir.							
Sıt Karakteri : -				Tescil Sıra No :			
Bölgesi : TURİZM TESİS ALANI				Emsal : 0.30			
Jeolojik- jeoteknik açıdan yerleşime uygunluk durumu : Ö.A-2.1				Emsal : 0.45 (otel)			
1- Bodrum Belediye Meclisinin 14/08/1987 tarih ve 116 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Göl, Türkbükü ve Gündoğan (Küçük ve Büyük Gündoğan) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Lajantı, Plan hükümleri ile 3194, 2634, 3621/3630, 2663/3386 ve 2981 sayılı Kanunlar ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.							
2- Mülga Gündoğan Belediye Meclisinin 04/10/1999 tarih ve 50 sayılı kararı ekte sunulmuştur.							
3- Zemin Etüt Raporu 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Yeni Değerlendirme Yönetmeliğine göre hazırlanmıştır.							



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yılda taşınmazların imar ve yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın bulunduğu parsellerin, ada/parsel bazında konumunun doğruluğu, Bodrum Belediyesinde mevcut parselasyon planı ve imar paftasından tespit edilmiştir. 80.000 m² yüzölçüme sahip olan 990 nolu parsel imar uygulaması sonucunda 1064, 1065, 1066, 1067, 1068 parseller olarak ifraz olmuş, ardından 1064 parsel imar uygulaması ile 363 ada 4 parsel haline gelmiş, 363 ada 4 parsel de imar uygulaması ile ifraz olarak 363 ada 8 ve 9 parseli meydana getirmiştir. Ardından tevhid işlemi ile 363 Ada 8 ve 9 Parsellerin 363 ada 10 parsel haline gelmiştir. Kök parsel 1064 parsel olması nedeni ile 1064 parselde ait ruhsat, projeler incelenmiştir. Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait işlem dosyasında 28.02.1989 tarih ve 152/14 sayılı yapı ruhsatı (24.000 m² alan için 1064,1065,1066,1067 parseli kapsamaktadır.) 04.03.1994 tarih ve 2-8 sayılı yenileme yapı ruhsatı (6.667 m² otel, 5.442,50 m² yatma ünitesi, 93,2 m² x 29 A tipi, 82,7 m² x 50 B tipi villa), 1995 tarih 1-10 sayılı yapı kullanma izin belgesi (6.667 m² otel, yüzme havuzu ve amfi tiyatro) , 03.01.2001 tarih ve 1-5 sayılı yenileme yapı ruhsatı (18.947,30 m²), 06.11.2001 tarih 1-34 sayılı Yapı kullanma izin belgesi (6.667 m² otel 1995 yılından iskanlı, 5.442 m² yatma ünitesi, 16 x 93,2 m² A tipi, 16 x 82,7 m² B tipi villa, kapalı disko, 3 adet açık havuz, su kaydıracağı, amfi tiyatro ve diğer sosyal tesisler) bulunmaktadır. Eski 363 ada 9 parsel üzerinde bulunan otel giriş sağ personel lojmanı binası, personel lojmanı önü arıtma tesisi, altında makina dairesi, üstünde personel kalma yeri, lojman yanında su deposu, lojman ön terası altında 4 adet personel odası, otel binası yan tarafında 2 adet taş kaplama kat ofisi, ana binada giriş sağ sol pergole yapılması, restaurant terasının kapalı restoranta dahil edilmesi, mutfak giriş deposu, otel ana binası yanında çamaşırhane, ana binada 2 adet ofis ve 42 adet balkon ilavesi, 2 adet jeneratör binası ve sessiz havuz altında 4 adet depo inşaatları ruhsat projesi dışında yapılmıştır. Buna istinaden 06.01.2019 tarihli 4Y927ER7 sayılı 1.500 m² alan için tanzim edilmiş yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. 20.10.1988 tarihli otel için tanzim edilmiş olan onaylı mimari projesi incelenmiştir. Söz konusu yapı ruhsatının esas aldığı 20.10.1988 onay tarihli mimari proje ve YKB üzerinden yapılan hesaplamalara göre ana otel binasının 16.809,80 m², lojman binasının ise 1.018,20 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA /PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	ÜNİTE SAYISI	ALANLARI (M ²)	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM ALANI (M2)
1064-1065-1066-1067 NOLU PARSELLER	28.02.1989	152/14	İNŞAAT RUHSATNAMESİ	OTEL	1	6.667,00	3	3	6	24.000,00
				ANEX (YATMA ÜNİTESİ)		5.442,50				
				A TİPİ VİLLA	67	93,20				
				B TİPİ VİLLA	68	82,70				
1064 NOLU PARSEL	04.03.1994	2-8	YENİLEME	OTEL	1	6.667,00	3	3	6	18.947,30
				ANEX (YATMA ÜNİTESİ)		5.442,50	1	2	3	
				A TİPİ VİLLA	29	93,20	1	2	3	
				B TİPİ VİLLA	50	82,70	1	2	3	
1064 NOLU PARSEL	03.01.2001	1-5	YENİLEME	OTEL	1	6.667,00	3	3	6	18.947,30
				ANEX (YATMA ÜNİTESİ)	14	5.442,50	1	2	3	
				A TİPİ VİLLA	29	93,20	1	2	3	
				B TİPİ VİLLA	50	82,70	1	2	3	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	ÜNİTE SAYISI	ALANLARI (M²)	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM ALANI (M2)
1064 NOLU PARSEL	1995	1-10	KISMI YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - DEVAM EDEN YAPILARIN BİTEN KISMI İÇİN TANZİM EDİLMİŞ (OTEL KISMI- YÜZME HAVUZU- ANFİ TİYATRO)	OTEL	1	6.667,00	3	3	6	6.667,00
1064 NOLU PARSEL	06.11.2001	1-34	KISMI İSKAN	OTEL	1	6.667,00	3	3	6	14.923,40
				ANEX (YATMA ÜNİTESİ)	14	5.442,00	1	2	3	
				A TİPİ VİLLA	16	93,20	1	2	3	
				B TİPİ VİLLA	16	82,70	1	2	3	

YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ										
363/9	06.01.2019	4Y927ER7	TİCARİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN VERİLMİŞTİR.	GREEN BEACH RESORT OTEL GİRİŞ SAĞ PERSONEL LOJMANI BİNASI, PERSONEL LOJMANI ÖNÜ ARITMA TESİSİ, ALTINDA MAKİNA DAİRESİ, ÜSTÜNDE PERSONEL KALMA YERİ, LOMAN YANINDA SU DEPOSU, LOJMAN ÖN TERASI ALTINDA 4 ADET PERSONEL ODASI, OTEL BİNASI YAN TARAFINDA 2 ADET TAŞ KAPLAMA KAT OFİSİ, ANA BİNADA GİRİŞ SAĞ SOL PERGOLE YAPILMASI, RESTAURANT TERASININ KAPALI RESTAURANTA DAHİL EDİLMESİ, MUTFAK GİRİŞ DEPOSU, OTEL ANA BİNASI YANINDA ÇAMAŞIRHANE, ANA BİNADA 2 ADET OFİS VE 42 ADET BALKON İLAVESİ, 2 ADET JENERATÖR BİNASI VE SESSİZ HAVUZ ALTINDA 4 ADET DEPO İNŞAATLARI RUHSAT PROESİ DIŞINDA YAPILMIŞTIR.			1.500,00	21.951,78	1

Yerinde yapılan incelemede söz konusu belgelerde yer alan ana otel binası ve lojman binası hariç diğer yapıların yıkıldığı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan konaklama tesisi ile ilgili olarak da teknik bina, ek lojman binası, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait olan yeni yapı ruhsatları, teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36-37 no.lu bloklara ait olan tadilat ruhsatları, 38-39-40-41-42 nolu bloklara ait yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Bloklara ait ruhsat tarih, sayı, alan bilgileri aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde verilmiştir. Toplam yeni alınmış ruhsat alanı 39.103,40 m² dir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ									
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
TEKNİK BİNA	29.12.2022	2022/1000-36	YENİ YAPI	ORTAK ALAN	4		4	5C	7.993,90
2	29.12.2022	2022/1000-1	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	888,20
3	29.12.2022	2022/1000-2	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	742,80
4	29.12.2022	2022/1000-3	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	591,50
5	29.12.2022	2022/1000-4	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL		3	3	5C	591,50
6	29.12.2022	2022/1000-5	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL		3	3	5C	742,80
7	29.12.2022	2022/1000-6	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL		3	3	5C	500,80
8	29.12.2022	2022/1000-7	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	584,90
9	29.12.2022	2022/1000-8	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	584,90
10	29.12.2022	2022/1000-9	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.168,90
11	29.12.2022	2022/1000-10	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL		2	2	5C	567,00
12	29.12.2022	2022/1000-11	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL		2	2	5C	567,00
13	29.12.2022	2022/1000-12	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	591,50
14	29.12.2022	2022/1000-13	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	888,20
15	29.12.2022	2022/1000-14	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	591,50
16	29.12.2022	2022/1000-15	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	742,80
17	29.12.2022	2022/1000-16	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	466,30
18	29.12.2022	2022/1000-17	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL		3	3	5C	872,80
19	29.12.2022	2022/1000-18	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	550,40
20A-20B	29.12.2022	2022/1000-19	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	3	4	5C	1.308,60
21	29.12.2022	2022/1000-20	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	572,50
22	29.12.2022	2022/1000-21	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	572,50
23A-23B	29.12.2022	2022/1000-22	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.019,50
24A-24B	29.12.2022	2022/1000-23	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.019,50
25A-25B	29.12.2022	2022/1000-24	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.019,50
26	29.12.2022	2022/1000-25	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.019,50
27	29.12.2022	2022/1000-26	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	700,10
28	29.12.2022	2022/1000-27	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	666,00
29	29.12.2022	2022/1000-28	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	572,50
30	29.12.2022	2022/1000-29	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	572,50
31	29.12.2022	2022/1000-30	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	268,00
32A-32B	29.12.2022	2022/1000-31	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	536,00
33	29.12.2022	2022/1000-32	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	268,00
34	29.12.2022	2022/1000-33	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	268,00
35A-35B	29.12.2022	2022/1000-34	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	536,00
36	29.12.2022	2022/1000-35	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	268,00
LOJMAN BİNASI (L1)	01.11.2023	2023/560	EK BİNA	ORTAK ALAN	2	3	5	5C	3.143,31
TOPLAM									34.557,71

TADİLAT RUHSATI VE DAHA SONRA ALINMIŞ YENİ RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ									
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2	01.08.2024	2024/378-1	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	868,70
3	01.08.2024	2024/378-2	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	770,50
4	01.08.2024	2024/378-3	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	596,60
5	01.08.2024	2024/378-4	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	3	4	5C	638,70
6	01.08.2024	2024/378-5	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	3	4	5C	883,10
7	01.08.2024	2024/378-6	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL		3	3	5C	470,60
8	01.08.2024	2024/378-7	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	572,10
9	01.08.2024	2024/378-8	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	562,90
10	01.08.2024	2024/378-9	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.331,10
11	01.08.2024	2024/378-10	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL		2	2	5C	606,00
12	01.08.2024	2024/378-11	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL		2	2	5C	567,30
13	01.08.2024	2024/378-12	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	596,60
14	01.08.2024	2024/378-13	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.023,00
15	01.08.2024	2024/378-14	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	596,60
16	01.08.2024	2024/378-15	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	770,50
17	01.08.2024	2024/378-16	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	424,80
18	01.08.2024	2024/378-17	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL		3	3	5C	880,00
19	01.08.2024	2024/378-18	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	698,80
20A-20B	01.08.2024	2024/378-19	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	3	4	5C	1.262,10
21	01.08.2024	2024/378-20	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	653,10
22	01.08.2024	2024/378-21	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	644,70
23A-23B	01.08.2024	2024/378-22	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.110,80
24A-24B	01.08.2024	2024/378-23	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.159,60
25A-25B	01.08.2024	2024/378-24	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.110,80
26A-26B	01.08.2024	2024/378-25	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.110,80
27	01.08.2024	2024/378-26	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	1.039,00
28	01.08.2024	2024/378-27	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	821,70
29	01.08.2024	2024/378-28	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	821,70
30	01.08.2024	2024/378-29	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	2	3	5C	641,00
31	01.08.2024	2024/378-30	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
32	01.08.2024	2024/378-31	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
33	01.08.2024	2024/378-32	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
34	01.08.2024	2024/378-33	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
35	01.08.2024	2024/378-34	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
36	01.08.2024	2024/378-35	TADİLAT	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
TEKNİK BİNA	01.08.2024	2024/378-36	TADİLAT	ORTAK ALAN	5		5	5C	10.389,00
37 (LOJMAN)	01.08.2024	2024/378-37	TADİLAT	ORTAK ALAN	2	3	5	5C	3.151,10
38	01.08.2024	2024/378-38	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20

39	01.08.2024	2024/378-39	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
40	01.08.2024	2024/378-40	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
41	01.08.2024	2024/378-41	YENİ YAPI	5 YILDIZLI OTEL	1	1	2	5C	184,20
42 (ÇOCUK KULUBÜ)	01.08.2024	2024/378-42	YENİ YAPI	ORTAK ALAN	1	1	2	5C	488,10
TOPLAM									39.103,40

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesinde tespit edilen 04.03.1994 onay tarihli, 2-8 no.lu yapı ruhsatı belgesi, 03.01.2001 onay tarihli, 1-5 no.lu yapı ruhsatı ve 06.11.2001 onay tarihli, 1-34 no.lu yapı kullanma izin belgesi değerlendirme konusu parselin eski parsel numarası olan 1064 için verilmiştir. Söz konusu belgelerde yer alan ana otel binası ve lojman binası hariç diğer yapıların yıkıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapı ruhsatının esas aldığı 20.10.1988 onay tarihli mimari proje ve YKB üzerinden yapılan hesaplamalara göre ana otel binasının 16.809,80 m², lojman binasının ise 1.018,20 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan konaklama tesisi ile ilgili olarak da teknik bina, ek lojman binası (37 nolu blok), 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait olan yeni yapı ruhsatları, teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36-37 no.lu bloklara ait olan tadilat ruhsatları, 38-39-40-41-42 nolu bloklara ait yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsatlarda bahsedilen blokların toplam inşaat alanı 39.103,40 m² dir. Söz konusu yeni yapılardan ek lojman binası, teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30-42 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. **31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36-38-39-40-41 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.** Otel bloğu karkas halinde olup detaylı tadilat görmektedir. Lojman binası ise idari bina olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde; otel binası 16.809,80 m², lojman binası 1.018,20 m², yeni imal edilmekte olan teknik bina, ek lojman binası ve otel konaklama üniteleri 39.103,40 m² olmak üzere ruhsat ve projesine göre toplam 56.931,40 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeye göre ise 31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36-38-39-40-41 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Otel binası ve lojman binası 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Diğer yapılar için Muğla Menteşe Yapı Denetim Ltd. Şti. yapı denetim firması olarak hizmet vermiştir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Parsel üzerinde yapılması planlanan konaklama tesislerine ait yapı ruhsatları alınmış ve inşaat faaliyeti devam etmektedir. Değerleme çalışması mevcut ruhsatlar ve proje kapsamında hazırlanmış olup verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi'nde konumlu olan 363 ada 10 no.lu parsel üzerinde bulunan natamam vaziyetteki konaklama tesisidir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel biçimsiz çokgen formunda olup topoğrafik açıdan eğimli bir arazide konumludur. Söz konusu parsellerin komşu parsellerinde, turizm tesisleri ve konut siteleri bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede söz konusu belgelerde yer alan ana otel binası ve lojman binası hariç diğer yapıların yıkıldığı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan konaklama tesisi ile ilgili olarak da teknik bina, ek lojman binası (37 nolu blok), 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait olan yeni yapı ruhsatları, teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36-37 no.lu bloklara ait olan tadilat ruhsatları, 38-39-40-41-42 nolu bloklara ait yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsatlarda bahsedilen blokların toplam inşaat alanı 39.103,40 m² dir. Söz konusu yeni yapılardan ek lojman binası, teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30-42 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. 31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36-38-39-40-41 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır. Otel bloğu karkas halinde olup detaylı tadilat görmektedir. Lojman binası ise idari bina olarak kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz; Türkiye genelinde turizmin en önemli merkezlerinden olan Bodrum İlçesi'nde konumludur. Bölgede genellikle yazlık amaçlı kullanılar site içi ve müstakil yapılar ile oteller bulunmaktadır. Orta-üst ve üst düzey gelir grubuna sahip insanlar tarafından ikamet veya yatırım amaçlı tercih edilen bir bölgedir. Yakın çevresinde Çanga Evleri, Seba Küçükçük Evleri, Mivera Luxury Resort Otel, ID Bodrum Yalı Evleri, konut siteleri bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Muğla ili Bodrum ilçesine bağlı Küçükçük Mahallesinde, Buruncuk mevkiinde Buruncuk Sokak üzerinde bulunan 363 ada 10 parselde konumlanmış olup dış kapı numarası 9 dur. Parsel denize sıfır konumda bulunmaktadır. Bodrum ilçe merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 15 km. kuzeyinde yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana Otel Binası: Ana otel binasının mahallinde yapılan incelemelerde, 16.809,80 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Ana otel binası yapısı tümüyle sadece ana taşıyıcıları kalacak şekilde soyulmuş olup betonarme karkasın taşıyıcı elemanlarına güçlendirme çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu yapıya ait mevcut durumdaki tüm zemin ve cepheler kaba betonarme karkas elemanlarından oluşmaktadır.

Personel Lojmanı Binası: Personel lojmanı binasının mahallinde yapılan incelemelerde, 1.018,20 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Personel lojman binası yapısı mahallinde yapılan incelemelerde idari bina olarak kullanılmakta olup içerisinde ofisler bulunduğu tespit edilmiştir.

Ek Bloklar: Teknik bina, ek lojman binası (37 nolu blok), 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait olan yeni yapı ruhsatları, teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36-37 no.lu bloklara ait olan tadilat ruhsatları, 38-39-40-41-42 nolu bloklara ait yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsatları alınmış olan 31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36-38-39-40-41 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

Küme Blokları; 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 no.lu bloklardan oluşmakta olup 15 adet yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapılardan 2-3-4-5-6-8-9-10-13-14-15-16 no.lu bloklar 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. 7 nolu blok zemin kat ve 2 normal kattan, 11-12 no.lu bloklar ise zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır.

Villa Blokları: 21-22-23A-23B-24A-24B-25A-25B-26A-26B-27-28-29-30 no.lu bloklardan oluşmakta olup 14 adet yapı bulunmaktadır. Villa bloklarındaki yapıların hepsi 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır.

Apartman Blokları: 17-18-19-20A-20B no.lu bloklardan oluşmakta olup 5 adet yapı bulunmaktadır. 17- 19-20A-20B no.lu bloklar 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmakta, 18 nolu blok zemin kat, 1.normal kat ve 2. normal kattan oluşmaktadır.

Teknik Bina: Değerleme konusu taşınmazlardan teknik bina yapısı 4 bodrum+asma kattan ibarettir.

Lojman Binası: Söz konusu yapı 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat ve 2. normal kattan oluşmaktadır. Lojman binasının karkas inşaatı tamamlanmış haldedir.

Alarko GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre yeni imal edilen bloklardan; 2 Nolu Blok %62, 3 Nolu Blok %65, 4 Nolu Blok %59, 5 Nolu Blok %36, 6 Nolu Blok %52, 7 Nolu Blok %55, 8 Nolu Blok %59, 9 Nolu Blok %58, 10 Nolu Blok %32, 11 Nolu Blok %38, 12 Nolu Blok %37, 13 Nolu Blok %59, 14 Nolu Blok %57, 15 Nolu Blok %60, 16 Nolu Blok %35, 17 Nolu Blok %56, 18 Nolu Blok %58, 19 Nolu Blok %34, 20 Nolu Blok %44, 21 Nolu Blok %37, 22 Nolu Blok %34, 23A-23B Nolu Blok %33, 24A-24B Nolu Blok %35, 25A-25B Nolu Blok %37, 26A-26B Nolu Blok %33, 27 Nolu Blok %34, 28 Nolu Blok %45, 29 Nolu Blok %45, 30 Nolu Blok %46, ek lojman binası (37 Nolu Blok) %54, teknik bina %100 inşaat seviyesine sahiptirler. 30.....36-38-39-40-41 nolu bloklar %0 inşaat seviyesindedir. 42 nolu blok %10 inşaat seviyesindedir. Otel binası ise tadilat halinde olup %28 inşaat seviyesindedir. Alarko GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre projenin genel ilerleme seviyesi %35,07 dir.

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Tesis halihazırda imalat halindedir. Personel lojman binasında ıslak hacimlerde fayans, diğer alanlarda sıva üzeri boyadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Projede ruhsatlandırılmış olan blokların inşaatının devam ettiği bu nedenle halihazırda yeniden ruhsatlandırma yapılmasına gerek olmadığı düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ilidir. Muğla merkezli il, 2023 itibarıyla 1.066.736 kişilik nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir.



4.1.2 - Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur. Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızılçam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur. Mumcular Mahallesi'nde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Bodrum'un Toplam Nüfusu 198.335 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

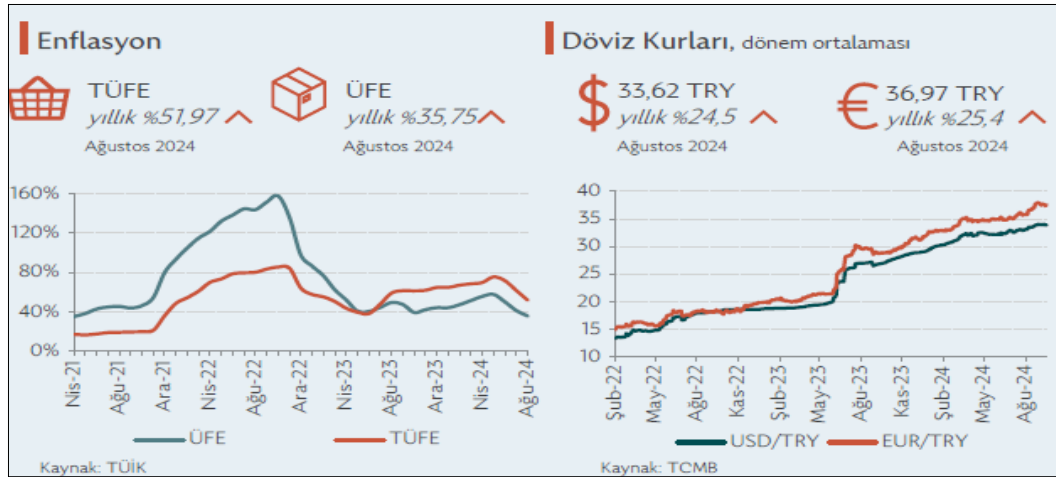
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB'-ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

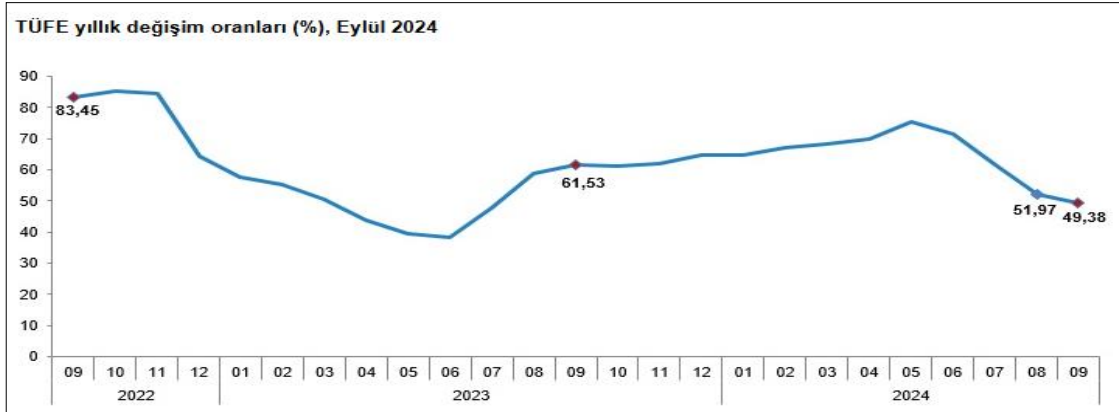
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

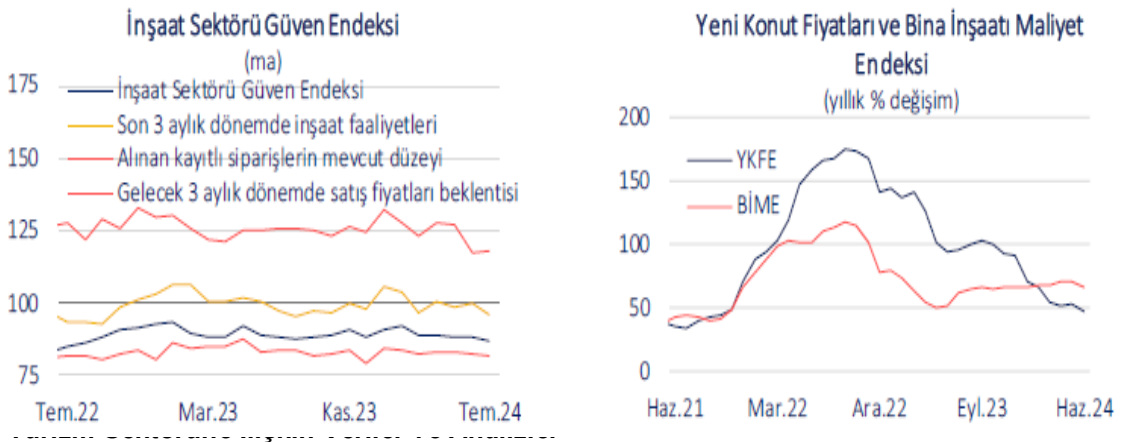
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının Ocak-Eylül döneminde ise Türkiye'ye 41.8 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %6,7'lik bir artış gözlemlenmiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882 bin oda kapasitesi ile 21.156 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 733 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 3.070 tesis ve 125 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.745 tesis ve 107 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

TÜİK verilerine göre;

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 artarak 23 milyar 219 milyon 751 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,7'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 15 milyar 77 milyon 957 bin dolarını kişisel harcamalar, 8 milyar 141 milyon 794 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 artarak 23 milyon 206 bin 579 kişi oldu. Ziyaretçilerin %12,2'sini 2 milyon 835 bin 74 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 95 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2023	2024	Değişim	2023	2024	Değişim
	III	III	oranı ⁽¹⁾ (%)	9 Aylık	9 Aylık	oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	22 338 157	23 219 751	3,9	43 979 823	46 880 070	6,6
Kişi sayısı	22 428 234	23 206 579	3,5	44 605 295	48 314 553	8,3
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	996	1 001	0,5	986	970	-1,6
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	91	95	3,8	92	96	4,4

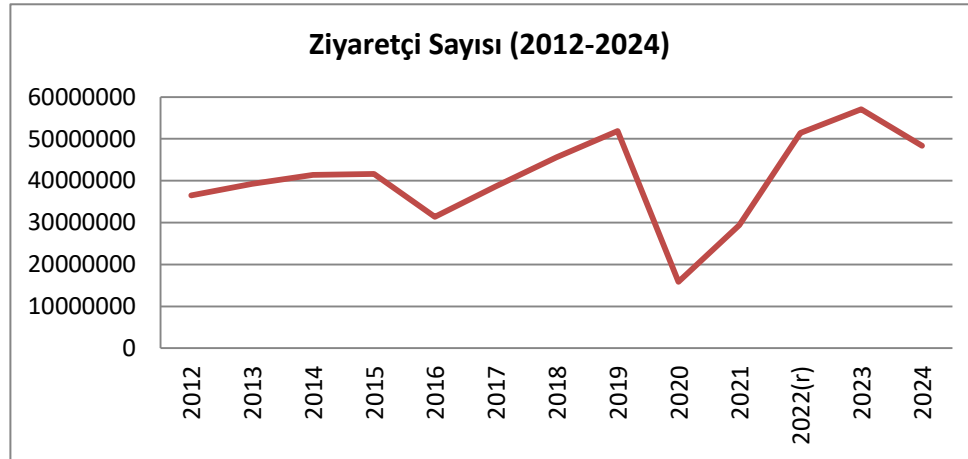
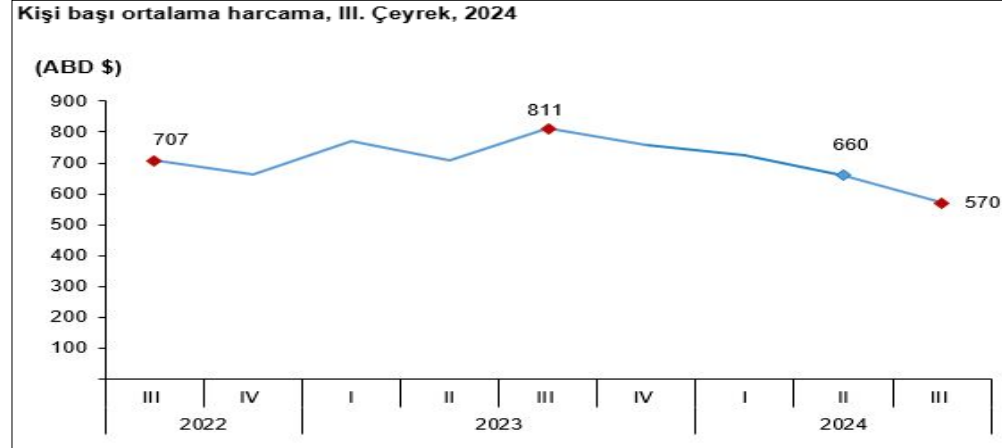
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Ziyaretçiler %71,6 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla geldi

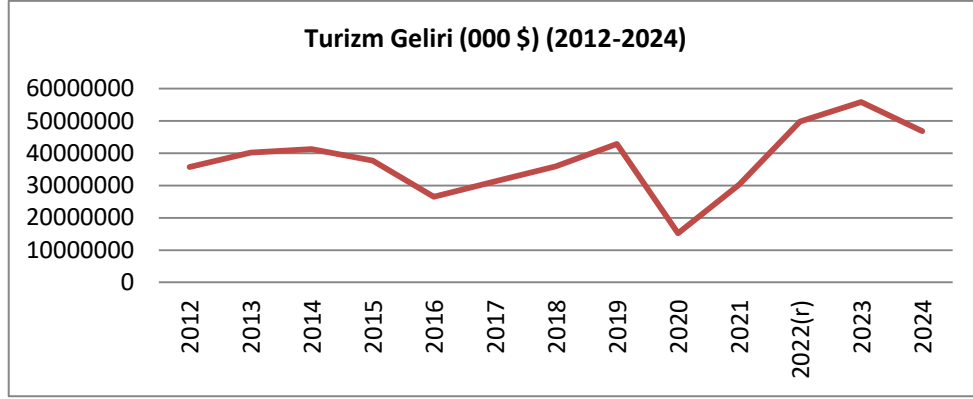
İkinci sırada %19,4 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %4 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %69,6 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %22,5 azalarak 1 milyar 874 milyon 216 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 517 milyon 780 bin dolarını kişisel harcamalar, 356 milyon 436 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

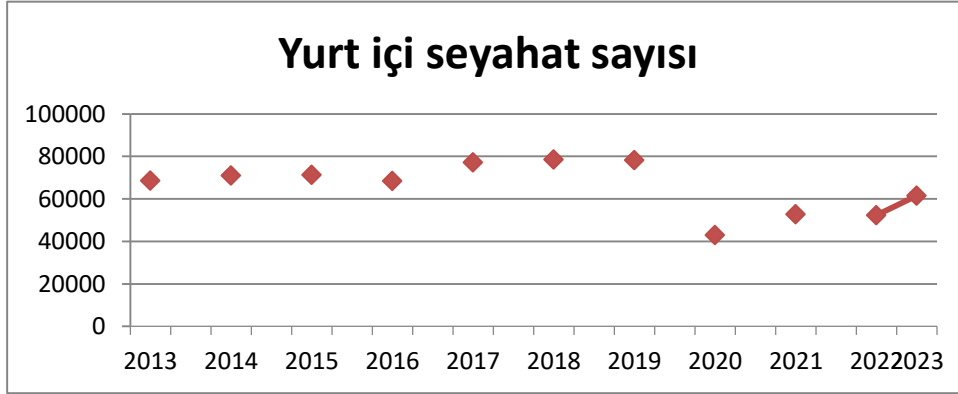
Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,3 artarak 3 milyon 286 bin 105 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 570 dolar olarak gerçekleşti.



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı (TUIK, Ocak-Eylül 2024) **edilmiştir.**



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Turizm Geliri (TUİK, Ocak-Eylül 2024)
(r) Revize edilmiştir.



Yurtiçinde ikamet edenlerden yurtiçi seyahat yapanların sayısı (TUİK, 2024)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bodrum Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmaz, turizm açısından oldukça önemli merkezlerden biri olan Bodrum bölgesinde yer almaktadır.
- * Mevcut yürürlükte olan planlarda "Turizm Alanı" imarlı alanda kalmaktadır.
- * Denize cepheli konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan ana otel binası natamam halde olup inşaatı devam etmektedir.
- * Değerleme konusu parselin deniz seviyesi ile yüksek kot farkı bulunma

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tatarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde ;
- Taşınmazın değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve
 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

1- Dedem Emlak

Tel 0252 387 72 18

Yakın konumda bulunan E=0.40 konut imarlı olduğu belirtilen denize 2.parsel konumunda bulunan 360 m² alanlı olarak pazarlanan net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	360	.-M ²	18.250.000	.- TL	50.694	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	------------	-------	--------	---------------------

2- Terapi GYD

Tel 0532 735 91 70

Yakın konumda bulunan E=0.40 konut imarlı olduğu belirtilen denize 1.parsel konumunda bulunan 38.000 m² alanlı olarak pazarlanan net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	38000	.-M ²	2.200.000.000	.- TL	57.895	.-TL/M ²
---------	-------	------------------	---------------	-------	--------	---------------------

3- Monarch Acarkent Emlak

Tel 0535 010 36 31

Yakın konumda bulunan E=0.20 konut-0.30 turizm imarlı olduğu belirtilen denize 1.parsel konumunda bulunan 7.960 m² alanlı olarak pazarlanan net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	7960	.-M ²	489.000.000	.- TL	61.432	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	-------	--------	---------------------

4- Sunset Bodrum Gayrimenkul

Tel 0532 062 17 18

Yakın konumda bulunan E=0.30 turizm imarlı olduğu belirtilen deniz manzaralı olan 2.650 m² alanlı olarak pazarlanan net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	2650	.-M ²	160.000.000	.- TL	60.377	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	-------	--------	---------------------

5- Meba Emlak

Tel 0532 285 19 94

Yakın konumda bulunan E=0.60 konut imarlı olduğu belirtilen denize 2.parsel konumunda bulunan 5.000 m² alanlı olarak pazarlanan net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	5000	.-M ²	495.000.000	.- TL	99.000	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	-------	--------	---------------------

Otel Fiyatları

Cape Bodrum Luxury Hotel

Deluxe Sea Wiev Çift Kişilik Oda	:	24.235 TL
Luxury Sea Wiev Çift Kişilik Oda	:	29.018 TL



* Cape Bodrum Beach Resort, oda-kahvaltı konseptinde olup 5 yıldızlıdır.

Baia Bodrum Hotel

Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda (Land View)	:	23.468 TL
Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda, Deniz Manzaralı	:	23.744 TL
Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda, Teras, Deniz Manzaralı	:	24.020 TL



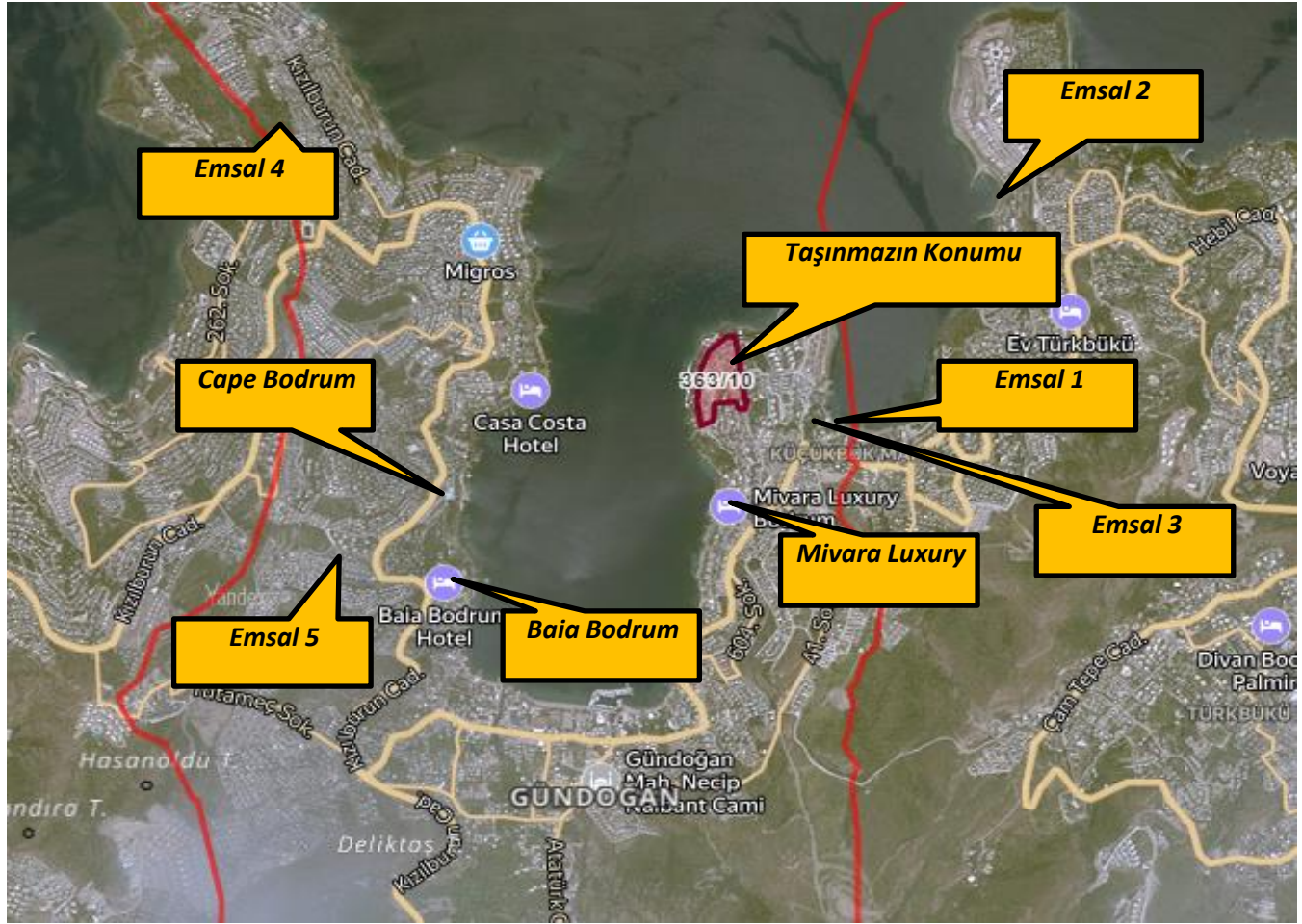
* Otel oda-kahvaltı konseptinde olup, 5 yıldızlıdır.

Mivara Luxury Resort

Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda	:	28.755 TL
	:	



* Otel oda-kahvaltı konseptinde olup, 5 yıldızlıdır.



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (363 ADA 10 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		18.250.000	2.200.000.000	489.000.000	160.000.000	495.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	41829,84	360	38.000	7.960	2.650	5.000
BİRİM M ² DEĞERİ		50.694	57.895	61.432	60.377	99.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	0%	-20%	-30%	-25%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.45	E=0.40	E=0.40	E=0.30	E=0.30	E=0.60
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM	KONUT	KONUT	TURİZM	TURİZM	KONUT
		30%	30%	0%	0%	30%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%	20%	15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Nitelikli Proje Geliştirilebilir	30%	0%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		35%	25%	0%	0%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	73.000	68.438	72.368	61.432	60.377	103.950

Değerleme konusu taşınmaz 363 ada 10 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 5 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 73.000-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.- TL)
363	10	41.829,84	73.000	3.053.580.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu 363 ada 10 parsel üzerindeki yapılar inşaat halindedirler. Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2024 yılı birim maliyetleri; V/C (Oteller - 5 yıldızlı) yapı grubu için 24.300 TL/m² olarak belirlenmiştir. 2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için ortalama birim m² değeri 12.536,33.- TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın özellikleri düşünüldüğünde 45.000.-TL/m² birim değer öngörülmüş ve bu değer üzerinden binanın mevcut hali dikkate alınarak amortisman düşülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
363 ADA 10 PARSEL	45.000	.-TL/M ²	X	56.931,40	M ²	=	2.561.913.000	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	2.561.913.000	.-TL	

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %20'si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet (363 Ada 10 Parsel)		
		Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	=	2.561.913.000
Çevre düzeni, peyzaj (%20)	=	512.382.600
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	3.074.295.600
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	=	153.714.780
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	3.228.010.380
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	=	245.943.648
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	=	3.473.954.028

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		
Toplam Arsa Değeri	=	3.053.580.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	3.228.010.380 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	=	245.943.648
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	942.238.557 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	7.469.772.585 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	7.469.770.000 TL

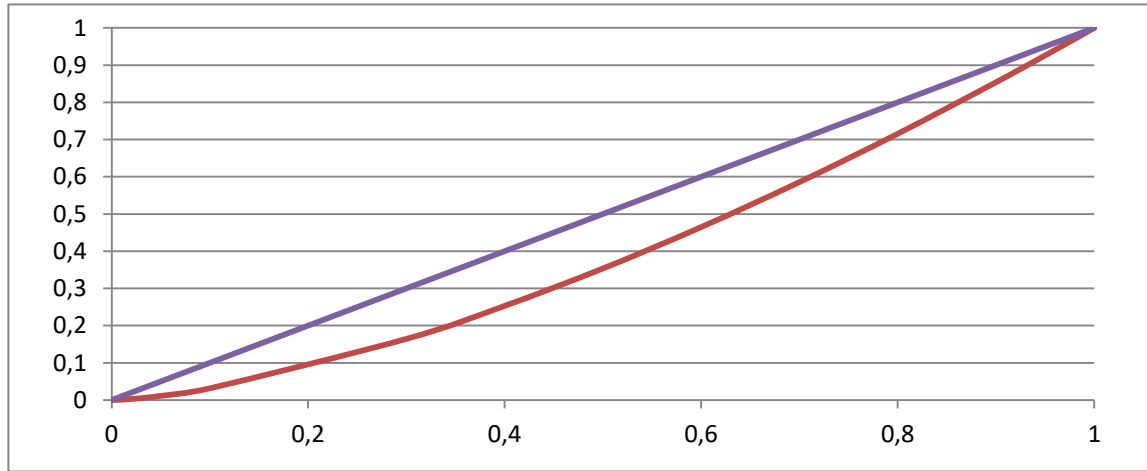
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{3/2}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 35,07%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 20,77%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 942.238.557 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 20,77%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	195.688.147 .-TL
---	-------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 245.943.648 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 20,77%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 51.078.632 .-TL
--	--------------------------

Projenin Mevcut Durum Değeri

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 3.053.580.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 1.132.063.240 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 51.078.632 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 195.688.147 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 4.432.410.019 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 4.432.410.000 .-TL

363 Ada 10 Parseldeki Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	7.469.770.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	4.432.410.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizinin son üç yıllık ortalaması yaklaşık %20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu taşınmazın tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %10,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 20,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 10,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 30,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %30,00 olarak kabul edilmiştir.

363 Ada 10 Parselde Bulunan Otel Projesi İçin Yapılan Geliştirme Hesapları

Değerleme konusu otel için gelir yöntemi kullanılmıştır. Tesis için nakit akım tablosunda 10 yıl boyunca faaliyette kalması planlanmıştır. Halihazırda tesis inşaat halinde olup, inşaatın 2025 yılı içerisinde tamamlanarak, 2026 yılında faaliyete geçeceği öngörülmüştür.

Mevcut durum değeri çalışması bilgi amaçlı yapılmış olup, kalan inşaat maliyetleri 2025 yılı giderlerinde gösterilmiştir.

24.05.2022 tarihli Turizm İşletme Belgesine göre 359 oda, 934 yatak kapasitesi bulunmaktadır. (Turizm yatırım belgesi işletme açılış tarihi 24.05.2024'tür. Belge üzerinde "bu belge işletmeye açılma süresi sona erdiğinde 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu gereğince iptal edilmiş sayılır yazmaktadır.)

Otelin toplam inşaat alanı ruhsat belgelerine göre 56.931,40 m² olarak hesaplanmıştır.

Otelin yılda 214 gün açık olacağı varsayılmıştır.

Otelin her şey dahil sistemde çalışacağı ve ilk yıl yatak fiyatının 8.600.-TL/gece olacağı öngörülmüştür. Gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

Projenin 2025 yılının sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

Doluluk oranı 2026 yılında %60 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Otel fiyatları herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Bölgede yer alan diğer oteller, gerçekleşen kiralama gelirleri incelenmiş gecelik yatak fiyatı 2024 yılı için 8.600.-TL olarak öngörülmüştür. Gelecek dönemlerde enflasyon oranına oda fiyatlarının artacağı öngörülmüştür.

Tarafımızca yapılan araştırmalar ve tecrübelerimiz doğrultusunda ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme -içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içecek gelirlerin konaklama gelirlerinin %3'ü oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %40 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibariyle bu değerinde sabit kalacağı varsayılmıştır.

Yenileme giderinin açılıştan 3 yıl sonra oluşacağı ve her yıl toplam gelirlerin %4'ü oranında olacağı kabul edilmiştir.

Otelin devam eden 10 yıl sonunda oluşan artık değer, tesisin kendisini % 7,00 kapitalizasyon oranı ile amorti edeceği öngörüsü ile belirtilmiştir.

Emlak vergisi ve sigorta giderlerinin işletme gelirlerinin %2'si olacağı öngörülmüştür.

Alarko GYO A.Ş. den gelen belgelere göre 2024 yılında ödenen ecrimisil değeri 1.867.484.-TL dir. Gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Maliyet yaklaşımı yönteminde taşınmazın toplam inşaat maliyeti 3.228.010.380.-TL olarak öngörülmüştür. İnşaat genel seviyesi %35,07 olup, gerçekleşen maliyet 1.132.063.240.-TL'dir. Kalan maliyet 2.095.947.140.-TL olup, 2025 yılında inşaatın tamamlanacağı varsayılmıştır. Mevcut durum değeri hesaplarında 1. dönem giderlerinde kalan inşaat maliyeti belirtilmiştir.

Toplam İnşaat Alanı		
56.931,40 m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	:	3.473.954.028 TL
Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	:	1.183.141.872 TL
Kalan İnşaat Maliyeti	:	2.290.812.156 TL

TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (BODRUM OTEL) - TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU													
OTELİN ADI	TESİS İŞLETME SINIFI				5 YIL DİZ				ÇALIŞMA PRENSİBİ				HERŞEY DAHİL
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
Açık Kalan Gün Sayısı		214											
Oda Sayısı		359											
Yatak Sayısı		934											
Yıllık Yatak Kapasitesi		199.876											
Ortalama Gece/lik Yatak Fiyatı		12.298											
Düğer Gelir Oranı		5,0%											
Ekstra Yıycek İeccek Gelir Oranı		3,0%											
Kapitalizasyon Oranı		7,0%											
Yenileme Gideri Oranı		4,0%											
YILLAR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
FAALİYET GÖSTERGELERİ	İnşaat Dönemi												
Yıllık Yatak Kapasitesi		199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876		
Kapasite Kullanım Oranı (%)		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%		
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)		119.926	129.919	139.913	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907		
GELİRLER (TL)													
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	8.600	12.298	12.298	12.298	12.298	12.298	12.298	12.298	12.298	12.298	12.298		
Konaklama Gelir artış Oranı	43%												
Toplam Konaklama Geliri (TL)	2.064.783.040	3.086.850.645	4.487.805.938	6.250.872.557	7.813.590.996	9.532.590.996	11.439.036.779	13.498.134.199	15.657.835.671	17.849.832.665	19.987.876		
Diğer Gelirler (TL)	103.230.152	154.402.532	224.390.297	312.543.628	390.679.535	476.629.032	571.954.839	674.906.710	782.891.794	892.496.633	1.000.000.000		
Ekstra Yıycek İeccek Gelir (TL)	61.943.491	92.805.519	134.634.178	187.526.177	234.407.721	285.977.419	343.172.933	404.944.028	469.735.070	535.497.980	600.000.000		
İŞLETME GELİRLERİ (TL)	2.229.965.684	3.333.798.697	4.846.830.413	6.750.942.361	8.438.677.552	10.295.187.552	12.354.224.521	14.577.984.935	16.910.462.524	19.277.927.278	21.987.876		
Ölçülen Dış Gelirler (Anlık Değer)													
TOPLAM GELİRLER (TL)	2.229.965.684	3.333.798.697	4.846.830.413	6.750.942.361	8.438.677.552	10.295.187.552	12.354.224.521	14.577.984.935	16.910.462.524	19.277.927.278	21.987.876		
İŞLETME GİDERLERİ (TL)													
GDP (%)	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%		
Genel Faaliyet Giderleri (TL)	1.337.979.410	2.000.279.218	2.908.098.248	4.050.565.417	5.063.206.771	6.177.112.261	7.412.534.713	8.746.790.951	10.146.277.515	11.566.756.367	13.000.000.000		
Emlak Vergisi, Çevre Temizlik Vergisi vb.	44.599.314	66.875.974	96.336.608	135.018.847	168.773.559	205.903.742	247.084.490	291.559.699	338.209.250	385.559.546	432.000.000		
Sigorta Gideri	44.599.314	66.875.974	96.336.608	135.018.847	168.773.559	205.903.742	247.084.490	291.559.699	338.209.250	385.559.546	432.000.000		
Ecimissil Bedeli	1.867.484	3.736.703	5.159.410	6.865.204	9.054.765	11.318.458	13.808.516	16.570.219	19.552.859	22.681.316	25.865.701		
SABİT GİDERLER (TL)	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502		
İnşaat Maliyetleri (TL)													
Yenileme Gideri (TL)													
TOPLAM GİDERLER (TL)	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502	2.670.502		
NET NAKİT AKIŞI (TL)	-2.670.502	799.048.943	1.195.008.121	1.544.020.529	2.114.246.791	2.689.038.489	3.286.741.627	3.936.784.627	4.645.402.320	5.388.666.691	6.140.794.654		

DEĞERLEME TABLOSU			
İndirgenme Oranı (%)	30,00%	31,00%	32,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	8.992.552.216	8.434.805.290	7.920.078.388
Yatırımın Net Bugünkü Yuvartatmış Değeri (TL)	8.992.550.000	8.434.810.000	7.920.080.000

MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (BODRUM OTEL) - MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU														
TETİN ADI	TESİSİN İŞLETME SINFI					ÇALIŞMA PRENSİBİ					HERŞEY DAHİL			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035			
214														
359														
924														
198876														
12.296														
5%														
3%														
7.0%														
4%														
3.473.954.028.00														
1.183.141.872.49														
2.290.812.155.51														
PİLLAR														
GEÇMİŞ DÖNEM														
İnşaat Dönemi														
Yıllık Yatak Kapasitesi	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876
Kapasite Kullanım Oranı (%)	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)	119.286	129.919	139.913	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907
GEİRLER (TL)														
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	8.600	12.296	23.759.74	32.075.64	41.680.34	52.122.92	63.599.96	76.007.96	90.043.39	104.450.33	119.073.38			
Konaklama Geliri Oranı	43%	40%	38%	35%	30%	25%	22%	20%	18%	16%	14%			
Toplam Konaklama Geliri (TL)	2.64.783.040	3.086.850.645	4.487.806.938	6.201.872.557	7.813.590.696	9.532.580.649	11.439.066.779	13.468.134.199	15.657.635.671	17.849.937.665	19.987.665.665			
Diğer Gelirler (TL)		103.320.152	154.345.532	224.330.297	309.543.528	380.679.535	474.629.032	571.964.879	674.906.100	782.881.784	882.466.633			
Ekstra Yıeekik İeekik Geliri (TL)		61.943.491	92.605.519	134.634.178	187.526.177	234.407.721	285.977.419	343.172.903	404.944.026	469.735.070	535.497.980			
İŞLETME GEİRLERİ (TL)		2.229.965.684	3.333.786.697	4.846.830.473	6.750.942.361	8.438.677.952	10.293.187.101	12.354.224.521	14.577.984.935	16.970.462.524	19.277.927.278			
Olusan Dış Gelirler (Artık Değer)														
TOPLAM GEİRLER (TL)		2.229.965.684	3.333.786.697	4.846.830.473	6.750.942.361	8.438.677.952	10.293.187.101	12.354.224.521	14.577.984.935	16.970.462.524	19.277.927.278			
İŞLETME GİDERLERİ (TL)														
GOP (%)		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%			
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		1.337.979.410	2.000.279.218	2.900.089.248	4.050.555.417	5.063.206.771	6.177.112.281	7.412.534.713	8.746.790.961	10.146.277.515	11.566.756.367			
Emnak Vergisi Çevre Temizlik Vergisi vb.	2%	44.599.314	66.675.974	96.936.608	135.018.847	168.773.559	205.903.742	247.084.490	291.559.689	338.209.250	385.556.546			
Storaj Gideri	2%	44.599.314	66.675.974	96.936.608	135.018.847	168.773.559	205.903.742	247.084.490	291.559.689	338.209.250	385.556.546			
Emisali Bedeli	1.887.484.00	3.728.703	5.159.410	6.985.204	9.054.755	11.318.455	13.808.516	16.570.219	19.552.859	22.881.316	26.565.701			
SABİT GİDERLER (TL)	2.670.502	2.670.502	2.138.790.576	3.108.936.688	4.329.657.976	5.412.072.945	6.607.728.261	7.923.273.913	9.349.463.217	10.845.377.532	12.533.730.158			
İnşaat Maliyetleri (TL)	1.183.141.872.49	2.290.812.155.51												
Yenilene Güçleri (TL)														
TOPLAM GİDERLER (TL)		2.293.482.538	2.138.790.576	3.302.899.885	4.598.695.570	5.749.519.463	7.014.535.745	8.417.442.894	9.932.892.615	11.521.795.833	13.244.083.339			
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		-2.293.482.538	1.195.008.121	1.540.029.529	2.151.246.791	2.689.158.493	3.280.651.356	3.935.781.627	4.645.492.520	5.388.666.681	6.144.794.654			

DEĞERLEME TABLOSU			
İndirgeme Oranı (%)	30.00%	31.00%	32.00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	7.230.389.019	6.686.093.721	6.184.614.634
Yatırımın Net Bugünkü Yıvıralımış Değeri (TL)	7.230.390.000	6.686.090.000	6.184.610.000

363 Ada 10 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	8.434.805.289,79
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	8.434.810.000,00

363 Ada 10 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Duruma Esas Değeri	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	6.686.093.720,71
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	6.686.090.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanım olan konaklama tesisi olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan taşınmazın toplam değerleri 2 farklı yöntem ile hesaplanmış olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;	
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	4.432.410.000,00
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	7.469.770.000,00

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	6.686.090.000,00
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	8.434.810.000,00

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştiren, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazın halihazırda inşaat halinde olması nedeni ile mevcut durum değeri yeniden inşa etme yaklaşımı ile takdir edilmiştir. Tamamlanması durumundaki değer ise Gelir İndirgeme Yöntemi ile belirtilmiştir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, inşaat faaliyeti devam etmektedir. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir. Yapılar tamamlandıktan sonra ana gayrimenkulün niteliinin değiştirilmesi gerekmektedir.

Taşınmazın değer tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. Taşınmazın mevcut durum değeri tespitinde maliyet yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde ise gelir yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır. İnşaatin tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın inşaat halinde olması nedeni ile kira değer analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde inşaatı devam eden natamam konaklama tesisi bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı "1 Adet 6 Katlı Otel, Otel Müştemilatı ve Arsası"dır. Parsel üzerindeki eski otel binası için cins tahsisi yapılmış olup, halihazırda yeni yapı ve tadilat ruhsatları ile taşınmazın inşaatı devam etmektedir. İnşaatın tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alması sonrası yasal süreci tamamlayacağı düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmaz üzerinde "3194 sayılı Kanunun 32.maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır" şerhi bulunmaktadır. Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih E-40934581-663.09-37772 sayılı yazısında, Gündoğan Mahallesi, Buruncuk Mevkiinde, 363 ada 10 parsel numarasında yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı imalatların, 01/08/2024 tarih 2024/378-17, 2024/378-19, 2024/378-22, 2024/378-29 ve 2024/378-30 yapı ruhsatları (tadilat) alındığı tespit edilerek uygun hale geldiği tespit edildiği ve tapu kaydındaki şerhlerin kaldırılması belirtilmiştir. Tadilat ruhsatlarının görülmüş olması ve Bodrum Belediyesi tarafından şerhin kaldırılmasına yönelik yazının bulunması dikkate alınarak ilgili şerhin taşınmazın portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

*Tebliğ'in 22.maddesi c fıkrasında "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve 30.maddesinde MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." denilmektedir. **Taşınmaz üzerindeki ipoteklerin tebliği maddeleri kapsamında konulduğuna dair beyan yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.***

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Proje" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; 363 ada 10 parsel üzerinde bulunan tesisin

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

4.432.410.000 .-TL

(Dört Milyar Dört Yüz Otuz İki Milyon Dört Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.318.892.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
4.432.410.000	5.318.892.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
8.434.810.000	10.121.772.000

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.