

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	ALGYO-2510046
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	27%
OTEL ORTALAMA YATAK FİYATI	18.225,00 TL/Gece
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR YAKLAŞIMI-MALİYET YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.873.542.000 TL
MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	9.448.250.400 TL
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.926.760.000 TL
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.112.112.000 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-2510046 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme 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 değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-2109111	ALGYO-2410113	
Rapor Tarihi	9.12.2021	31.12.2024	
Rapor Konusu	363 Ada 8 ve 9 Parsel Üzerindeki Konaklama Tesisi	363 Ada 10 Parsel Üzerindeki Natamam Konaklama Tesisi	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç Hisse Değeri)	429.000.000	4.432.410.000	

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 24.10.2025 tarihinde, WEB Tapu Portal Sistemi'nden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar:

Diğer (Konusu: MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN KARARI EKTEDİR.) Tarih: 17/03/2025 Sayı: 12044883(Şablon: Diğer) (18.03.2025-10071)
(Söz konusu şerh ile ilgili olarak şirketten alınan bilgiye göre T.C.Çevre Şehircilik Çevre ve İklim Değişikliği Bakanlığı Muğla İl Müdürlüğü'nün kıyıda 6 adet Yapı Kayıt Belgesini iptal etmesi sonrası, şirket tarafından dava açıldığı ve mahkeme tarafından 3 adet iskele yapı kayıt belgesinin iptali hakkında yasal prosedür uygulanmadığı için iptali iptal ettiğine dair karar yazısına ilişkin beyan olduğu belirtilmiştir.)

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)

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; 22.05.2025 tarihli Gündoğan-Farıya-Küçükbük Mahalleleri Revizyon ve İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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.

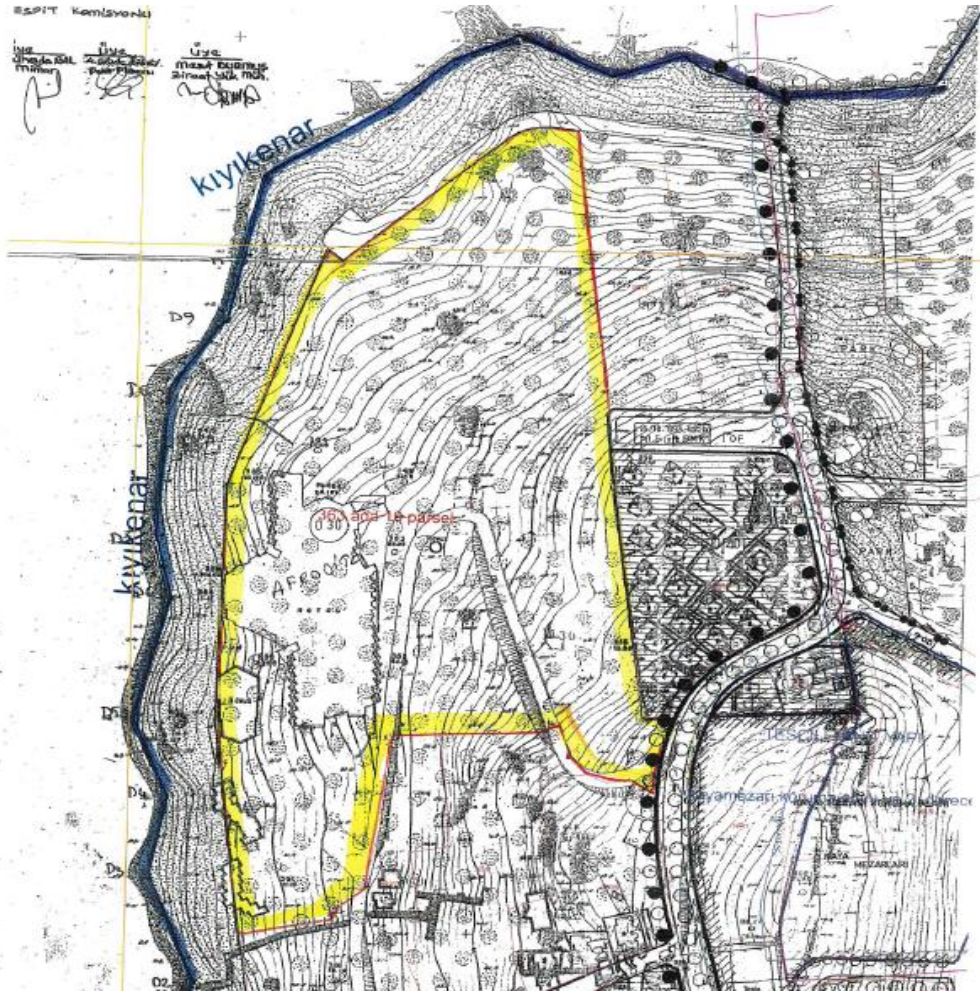
Planlama alanında yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir araç için kullanılamazlar. Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde toplumun yaralanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılarak tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

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, Türkükü ve Gündoğan (Küçük ve Büyük Gündoğan) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Lajanti, Plan hükümleri ile 3194, 2634, 3621/3830, 2863/3386 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 hazırlanacaktır.							



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. 22.05.2025 tarihinde ilgili plan revizyon edilmiş olup lejant değişikliği yapılmamıştır.

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 yüzölçümüne 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 parsel için 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 (M ²)
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 Müdürlüğü'nde 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 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.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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 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 ve yerinde yapılan tespitlere göre yeni imal edilen bloklardan yaklaşık olarak; 2 Nolu Blok %97, 3 Nolu Blok %97, 4 Nolu Blok %97, 5 Nolu Blok %96, 6 Nolu Blok %96, 7 Nolu Blok %95, 8 Nolu Blok %95, 9 Nolu Blok %96, 10 Nolu Blok %92, 11 Nolu Blok %96, 12 Nolu Blok %94, 13 Nolu Blok %93, 14 Nolu Blok %93, 15 Nolu Blok %96, 16 Nolu Blok %95, 17 Nolu Blok %89, 18 Nolu Blok %89, 19 Nolu Blok %90, 20 Nolu Blok %93, 21 Nolu Blok %86, 22 Nolu Blok %85, 23A-23B Nolu Blok %87, 24A-24B Nolu Blok %87, 25A-25B Nolu Blok %86, 26A-26B Nolu Blok %87, 27 Nolu Blok %70, 28 Nolu Blok %87, 29 Nolu Blok %86, 30 Nolu Blok %86, lojman binası (L1 Nolu Blok) %95, teknik bina %89 inşaat seviyesine sahiptirler. 31....36-38-39-40-41 nolu bloklar %0 inşaat seviyesindedir. Kids Club %66, Sports Hub %49, ana havuz binası %58, kapalı havuz %52, kıyı yapıları %23 inşaat seviyesindedir. Otel binası ise tadilat halinde olup %79 inşaat seviyesindedir. Alarko GYO A.Ş. den alınan bilgiye ve yerinde yapılan tespitlere göre projenin genel ilerleme seviyesi yaklaşık %80,02 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 Değişikliklerin 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, 2024 itibarıyla 1.081.867 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 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Bodrum'un Toplam Nüfusu 203.035 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

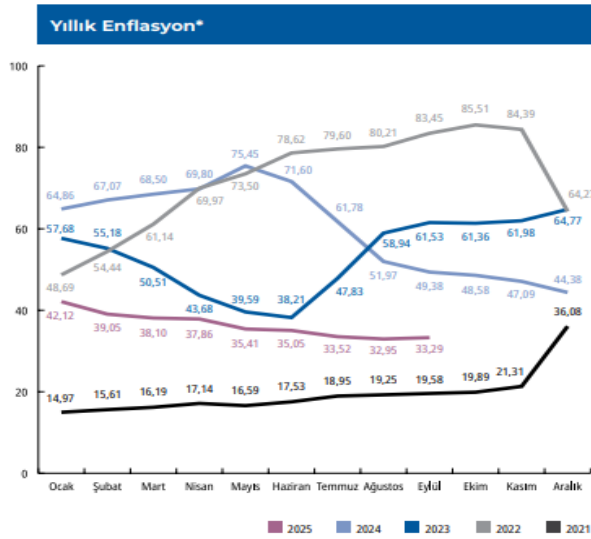
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

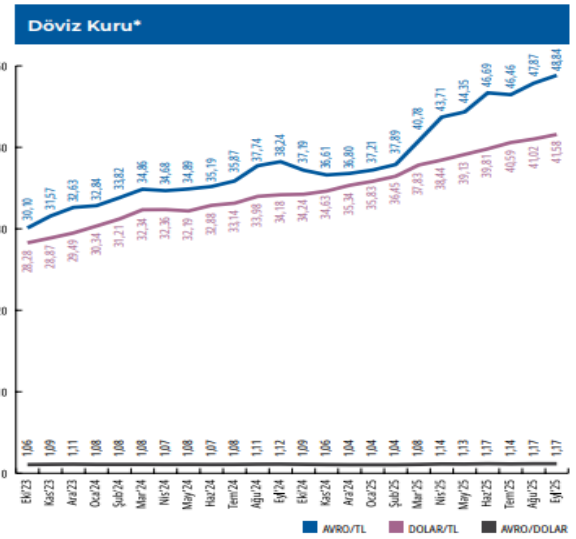
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

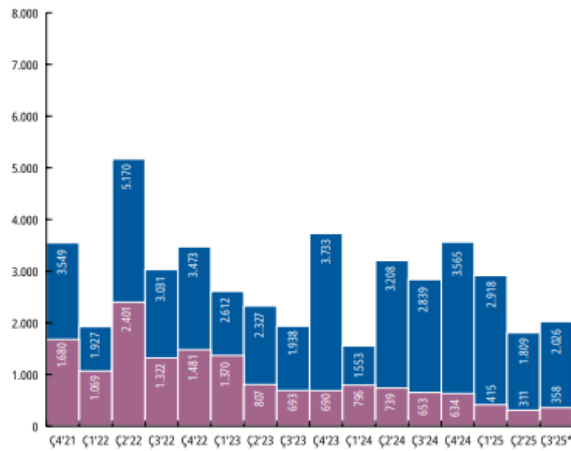
*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

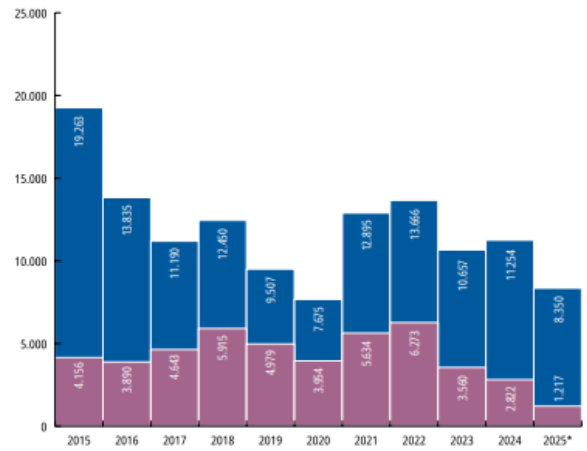
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

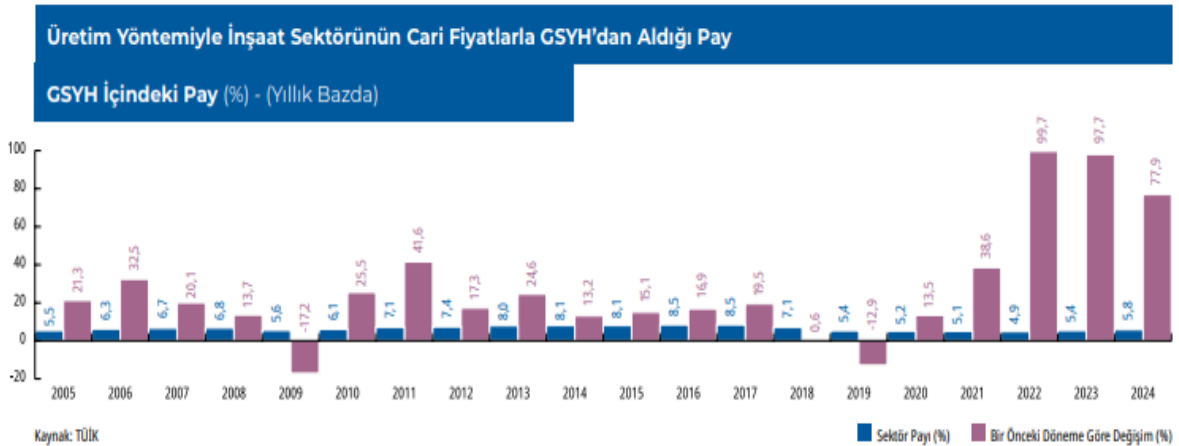
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

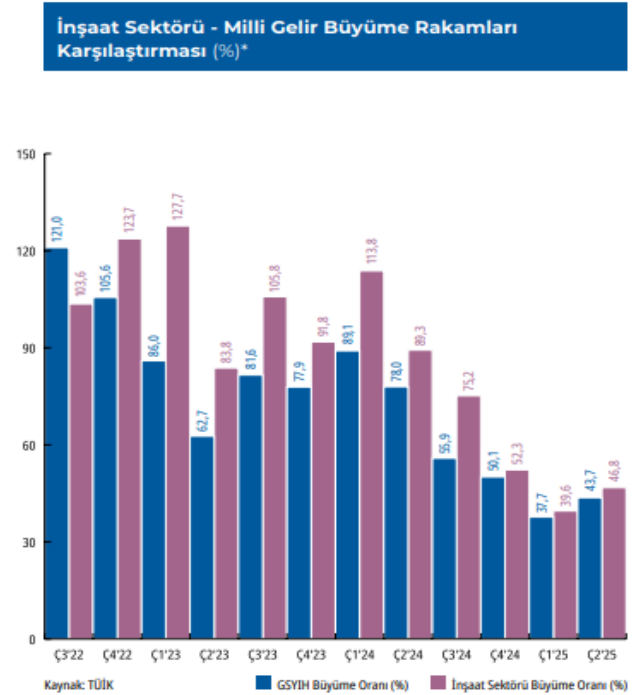
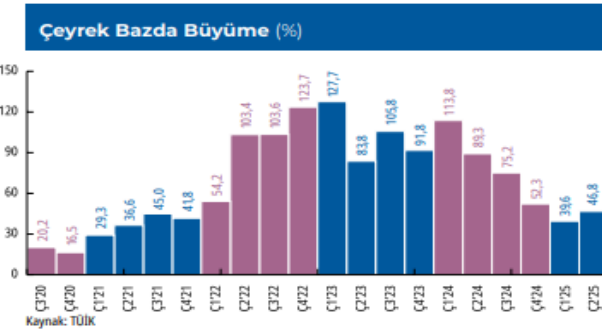
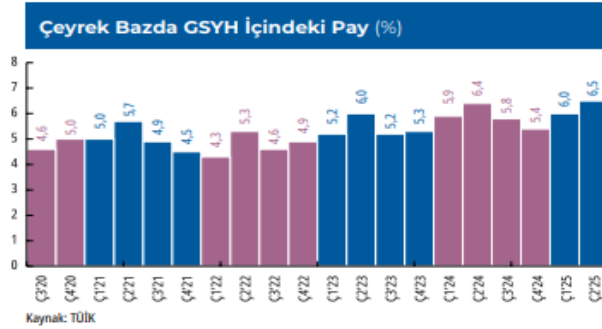
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3.3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3.04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir. En son yayınlanmış olduğu Şubat 2025 tarihi itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında başı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un çektiği, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geldiği görülmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un alacağı, ikinci sırada 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya'nın olacağı ve hemen ardından 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geleceği öngörülmektedir.

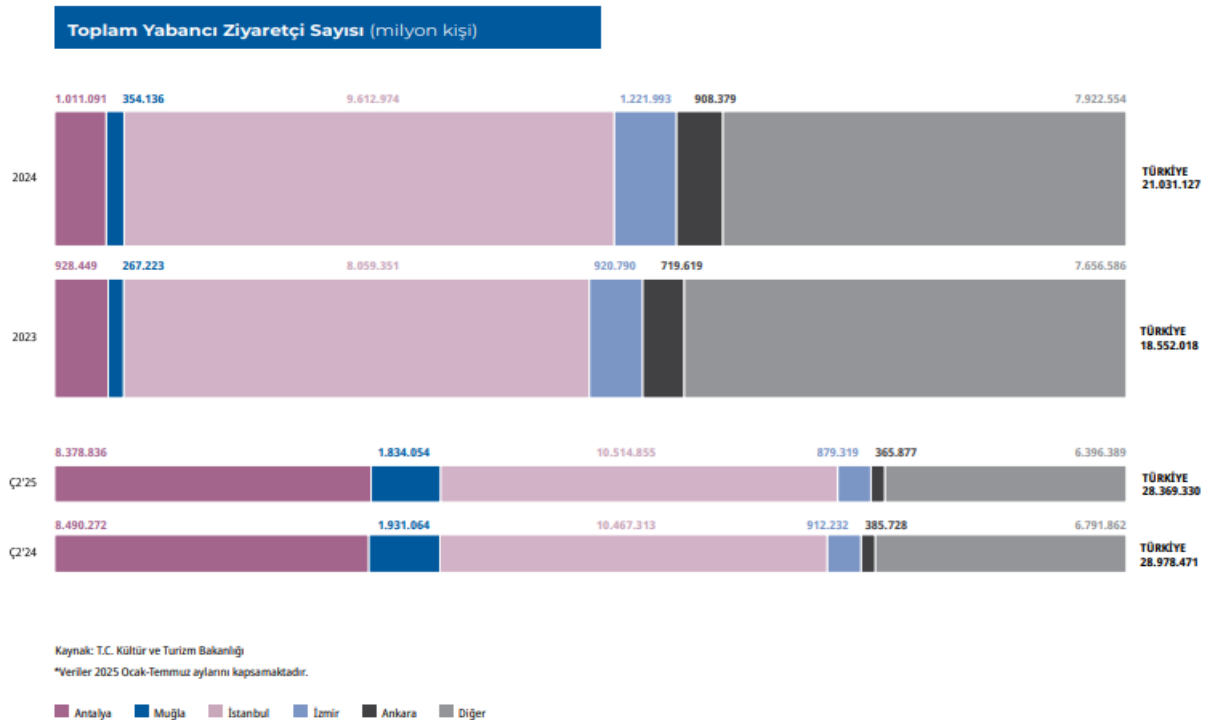
2025 yılının ikinci çeyreğinde Ocak-Temmuz ayları arasında Türkiye'yi 16,4 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir ve kişi başı harcama 981 ABD doları olarak kaydedilmiştir.

2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştı.

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459

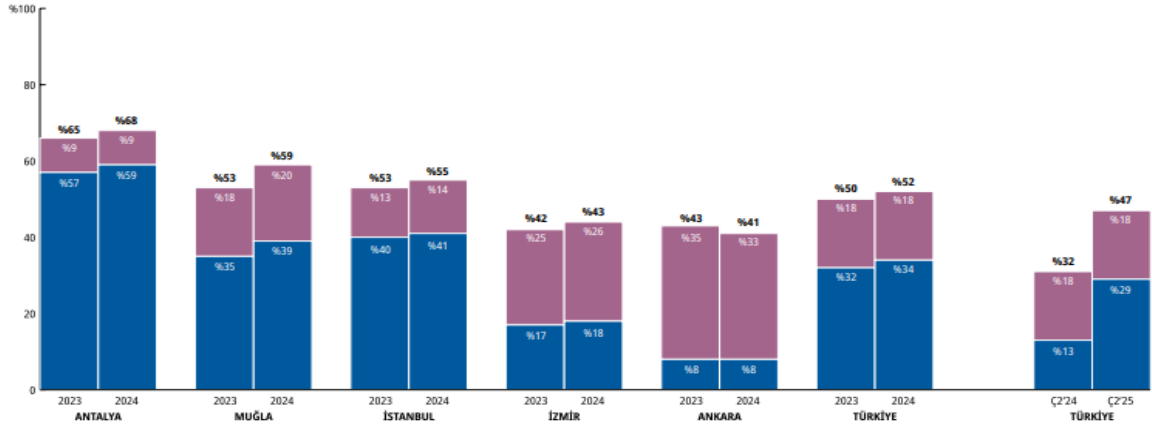
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı

*Ç2'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	65,6	64,3	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		-%2,0		%25,7		-%1,8	
ANKARA	56,3	58,4	55,9	59,8	50,6	76,8	92,7	93,0
ANKARA Değişim	%3,7		%7,0		%69,1		-%3,5	
İZMİR	60,4	64,8	60,3	68,1	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%12,9		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2			586,6	614,9		
BODRUM Değişim	%1,2				%4,8			
TÜRKİYE	59,3	62,6	59,8	59,7	80,9	106,5	129,8	127,8
TÜRKİYE Değişim	%5,6		-%0,2		%31,6		-%1,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'24 ve Ç2'25 verileri Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		%25,7		-%1,8	
NEW YORK	82,2	85,0	77,0	77,2	274,2	287,2	228,0	229,5
NEW YORK Değişim	%3,4		%0,3		%4,7		%0,7	
DUBAİ	77,3	78,1	76,9	79,7	165,1	165,5	170,3	176,4
DUBAİ Değişim	%1,0		%3,6		%0,2		%3,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

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.
- * Deniz kıyısında yer almaktadır.

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 bulunmaktadır.

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 eksiltilir/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- Han Gayrimenkul Mimarlık

Tel 0536 600 48 89

Yakın konumda bulunan E=0.20 konut imarlı olduğu belirtilen 11.000 m² alanlı olarak pazarlanan 17 adet villa olmak üzere ruhsatlandırma işlemi yapıldığı belirtilen net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	11000	.-M ²	570.000.000	.-	TL	51.818	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

2- CGR Proje Danışmanlık

Tel 0532 156 10 06

Yakın konumda bulunan E=0.20 konut imarlı olduğu belirtilen 9.0000 m² alanlı olarak pazarlanan 18 adet villa olmak üzere ruhsatlandırma işlemi yapıldığı belirtilen net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	9000	.-M ²	490.000.000	.-	TL	54.444	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

3- Sunset Bodrum Emlak

Tel 0532 062 17 18

Yakın konumda bulunan E=0.20 konut imarlı ve deniz manzaralı olduğu belirtilen 2.650 m² alanlı olarak pazarlanan net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	2650	.-M ²	166.000.000	.-	TL	62.642	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

4- Meba Emlak

Tel 0532 285 19 94

Yakın konumda bulunan E=0.15 konut-E=0.30 turizm imarlı ve deniz manzaralı olduğu belirtilen, denize 2.parsel konumunda olan 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
----------------	------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

5- Turkish Realtor Gayrimenkul

Tel 0532 510 12 31

Yakın konumda bulunan E=0.30 konut imarlı olduğu belirtilen 800 m² alanlı olarak pazarlanan denize 400 metre mesafede olduğu belirtilen net parseldir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	800	.-M ²	54.500.000	.-	TL	68.125	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	----	----	--------	---------------------

Satılık Otel Emsalleri

1 Cayres Gayrimenkul

Tel 0 (533) 150 58 93

Fethiye İlçesi, Ölüdeniz Mahallesi'nde 11 yıllık, 6.000 m2 açık alan ve 3.000 m2 kapalı alana sahip 4 yıldızlı, 194 odalı ve 450 yataklı otel 480.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	3000	.-M ²	480.000.000	.- TL	160.000	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	-------	---------	---------------------

2 Creathane İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 (533) 265 38 45

Fethiye İlçesi, Ölüdeniz Mahallesi'nde 10 yıllık, 20.000 m2 açık alan ve 10.000 m2 kapalı alana sahip 4 yıldızlı, 130 odalı ve 330 yataklı otel 725.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	10000	.-M ²	725.000.000	.- TL	72.500	.-TL/M ²
---------	-------	------------------	-------------	-------	--------	---------------------

3 Nerm Gayrimenkul

Tel 0 (532) 551 44 64

Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi'nde 10 yıllık, 3.500 m2 açık alan ve 2.500 m2 kapalı alana sahip 5 yıldızlı, 25 odalı ve 55 yataklı otel 620.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2500	.-M ²	620.000.000	.- TL	248.000	.-TL/M ²
---------	------	------------------	-------------	-------	---------	---------------------

KAP Yılsonu Otel Değerleme Raporu

Akfen GYO - Bodrum Loft Otel

Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde denize yakın konumda 57.000 m2 arsa alanı üzerinde inşa edilmiş 13.552 m2 konaklama hizmetinin verildiği kapalı kullanım alanı ve 20.301 m2 toplam kapalı kullanım alanına sahip Bodrum Loft projesi için 2024 yıl sonu değerlendirme raporunda nakit akışı analizi sonucunda nihai olarak 1.751.010.000.-TL değer takdir edilmiştir.

Değerleme aşamasında ortalama gecelik oda fiyatı 775,00 Euro olarak belirlenmiştir.

Bodrum Loft Otel projesinde, 23 adet blok ve 1 adet teknik hacim bloğundan oluşan 5 yıldız konseptindedir. Bloklardan 19 tanesi konaklama ünitesi, 3 adet idari, mutfak, restoran vb. alanların bulunduğu blok, 1 adet kütüphane ve 1 adet teknik hacimlerin yer aldığı bloklar olarak projelendirilmiştir.

Konaklama üniteleri 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere 3 farklı konsept villa tarzında hizmet sunmaktadır.

YILSONU DEĞER	20301	.-M ²	1.751.010.000	.- TL	86.252	.-TL/M ²
---------------	-------	------------------	---------------	-------	--------	---------------------

Deniz GYO - Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel

Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde toplam 23.726,59 m2 2 adet arsa alanı üzerinde inşa edilmiş 12.963,10 toplam kapalı kullanım alanına sahip Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel projesi için 2024 yıl sonu değerleme raporunda pazar yaklaşımı analizi sonucunda nihai olarak 549.630.000.-TL değer takdir edilmiştir.

Değerleme aşamasında ortalama gecelik oda fiyatı 655,00 Usd olarak belirlenmiştir.

Mimari projesine göre tesis toplam 30 oda bulunmakta olup, mevcut durumda toplam 65 oda bulunmaktadır.

Otel kısmında ana blok girişinde resepsiyon, lobi, bar, restoran ve mutfak bulunmaktadır. Bodrum katında SPA, Mutfak, Depolar, Personel odaları, yemekhanesi, teknik hacimler, çamaşırhane yer almaktadır. Tesis bünyesinde SPA (Spor salonu, Hamam, Sauna, Masaj Odaları), Dükkan (Market – Kuaför) hizmeti bulunmaktadır. Ana taşınmazlar denize sıfır konumda yer almakta olup tesis yapıları parselin kuzey kısmında yer almaktadır. Sahilde plaj - iskele kullanımı bulunmaktadır.

Tesis Mayıs - Kasım tarihleri arasında hizmet vermektedir. Taşınmaz yaz sezonunda yaklaşık 180 gün hizmet açıktır. Tesis oda+kahvaltı ve tam pansiyon olarak hizmet vermektedir.

YILSONU DEĞER	12963	.-M ²	549.630.000	.-	TL	42.400	.-TL/M ²
----------------------	-------	------------------	-------------	----	----	--------	---------------------

Kızılbük GYO - Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi

Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesinde denize yakın konumda toplam 173.477,72 m2 2 adet arsa alanı üzerinde inşa edilmiş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi için 2024 yıl sonu değerleme raporunda nihai olarak 15.798.769.000.-TL değer takdir edilmiştir.

Değerleme aşamasında ortalama gecelik oda fiyatı 26.000 Türk Lirası olarak belirlenmiştir.

Proje başlangıçta 4 etap, ardından teknik koşullar göz önüne alınarak 3 etap olarak planlanmıştır.

* 1. etabın otel/devremülk inşaatı tamamlanmış olup, aquapark ile detay işçilik, çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir. 1.etap otel - devremülk toplam inşaat alanı 130.118,64 m2 'dir.

* 2. etap inşaatı devam etmektedir.

* 3. etap istinat duvarı yapılmıştır.

Tesiste 206 adet oda sayısı bulunmaktadır.

YILSONU DEĞER	130119	.-M ²	15.798.769.000	.-	TL	121.418	.-TL/M ²
----------------------	--------	------------------	----------------	----	----	---------	---------------------

Otel Fiyatları

Cape Bodrum Luxury Hotel

Deluxe Sea Wiev Çift Kişilik Oda	:	33.956 TL
Luxury Sea Wiev Çift Kişilik Oda	:	40.625 TL



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

Baia Bodrum Hotel

Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda (Land View)	:	32.855 TL
Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda, Deniz Manzaralı	:	32.913 TL
Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda, Teras, Deniz Manzaralı	:	34.251 TL



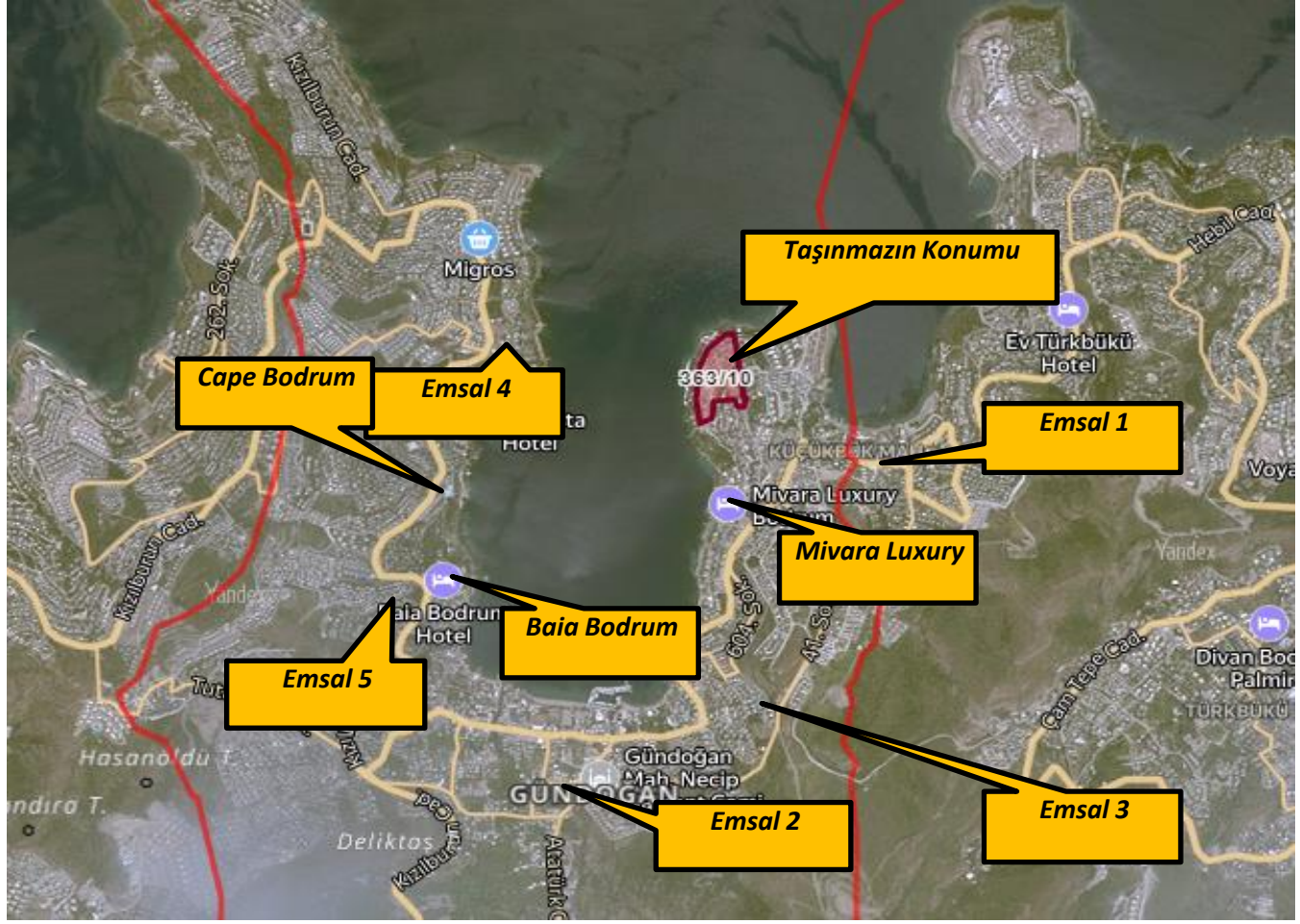
* Otel oda-kahvaltı konseptinde olup, 5 yıldızlıdır.

Mivara Luxury Resort

Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda	:	39.800 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		570.000.000	490.000.000	166.000.000	495.000.000	54.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	41829,84	11.000	9.000	2.650	5.000	800
BİRİM M ² DEĞERİ		51.818	54.444	62.642	99.000	68.125
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-20%	-20%	-25%	-20%	-25%
İMAR KOŞULLARI	E=0.45	E=0.20	E=0.20	E=0.20	E=0.30	E=0.30
YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		15%	15%	15%	10%	10%
FONKSİYON	TURİZM	KONUT	KONUT	KONUT	TURİZM	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	BENZER	ÇOK KÖTÜ
		30%	30%	30%	0%	30%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%	10%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	Nitelikli Proje Geliştirilebilir					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
		0%	0%	15%	0%	20%
PAZARLAMA		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME						
TOPLAM DÜZELTME		55%	55%	55%	0%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	92.000	80.318	84.389	97.094	99.000	98.781

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 92.000-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	92.000	3.848.350.000

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 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2025 yılı birim maliyetleri; V/D (Otel - 5 yıldızlı) yapı grubu için 43.400 TL/m² olarak belirlenmiştir.

2025 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Otel için azami birim m² değeri 13.055,80.-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 58.000.-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	58.000	.-TL/M ²	X	56.931,40	M ²	=	3.302.021.200	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	3.302.021.200	.-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	= 3.302.021.200
Çevre düzeni, peyzaj (%20)	= 660.404.240
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 3.962.425.440
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 198.121.272
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 4.160.546.712
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	= 316.994.035
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 4.477.540.747

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Toplam Arsa Değeri	= 3.848.350.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 4.160.546.712 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 316.994.035
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 1.201.334.507 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 9.527.225.254 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 9.527.230.000 TL

Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 4.160.546.712 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 80,02%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 3.329.269.479 TL

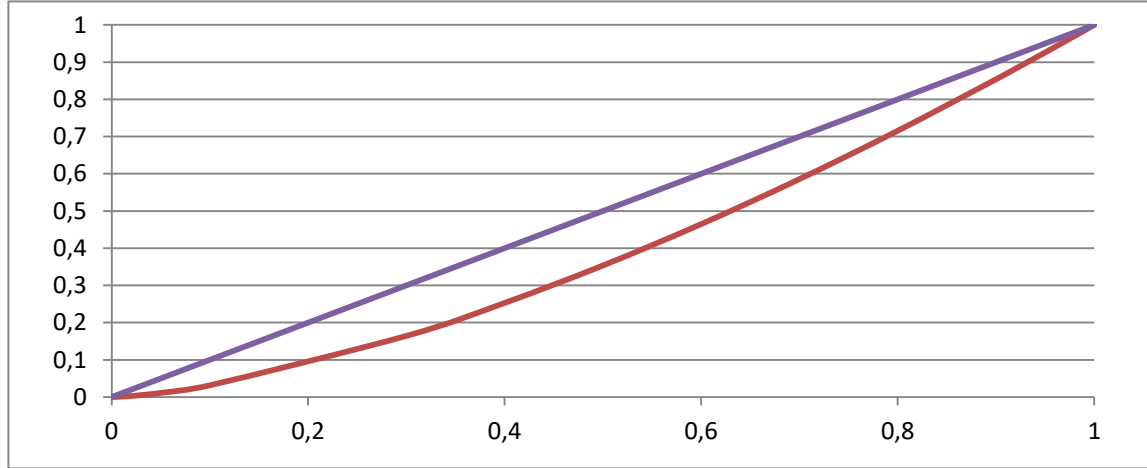
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

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 $x^{(7/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 80,02%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 45,83%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 1.201.334.507 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 45,83%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 550.628.728 .-TL
---	---------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 316.994.035 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 45,83%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 145.293.440 .-TL
--	---------------------------

Projenin Mevcut Durum Değeri

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	3.848.350.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	3.329.269.479 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	145.293.440 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	550.628.728 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 7.873.541.647 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 7.873.542.000 .-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	9.527.230.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	7.873.542.000

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 %23,00 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 %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 27,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yuvarlatılmış olarak %27,00 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 Haziran ayında faaliyete geçeceği öngörülmüştür.

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

Müşteri tarafından otelin 785 yataklı olarak dizayn edildiği ve turizm yatırım belgesinin bu minvalde yenileneceği belirtilmiş olup, yatak sayısı 785 olarak kabul edilmiştir.

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

Otelin yılda 214 gün açık olacağı varsayılmıştır.

Bölgede yer alan diğer oteller, gerçekleşen kiralama gelirleri incelenmiş Otelin her şey dahil sistemde çalışacağı ve ilk yıl yatak fiyatının 23.692.-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.

Doluluk oranı 2026 yılında %65 alınmış, gelecek dönemlerde artacağı öngörülmüştür.

Otel fiyatları herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür.

Tarafımızca yapılan araştırmalar ve tecrübelerimiz doğrultusunda ekstra harcama olarak nitelendirilen konferans salonu ve diğer gelirlerin oluşturduğu diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin %10'u oranında olacağı varsayılmıştır.

Otel içinde yer alan restaurant, yeme -içme diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Ekstra yiyecek içecek gelirlerin konaklama gelirlerinin %7'si oranında olacağı ve konaklama gelirlerindeki artışa paralel olarak artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının ilk yıl Haziran ayında açılacağı öngörüsü ile %25 olacağı öngörülmüş ve yıllar itibariyle artarak %40 oranında 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 belirtilenmiştir.

Emlak vergisi ve sigorta giderlerinin 2025 yılı verileri incelenmiş ve yatak fiyatı artış oranında her yıl artacağı öngörülmüştür.

Alarko GYO A.Ş. den gelen belgelere göre 2025 yılında Milli Emlak'a ödenen ecrimisil değerinin gelecek yıllarda yatak başı fiyat artış oranında artacağı varsayılmıştır.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Maliyet yaklaşımı yönteminde taşınmazın toplam inşaat maliyeti 4.477.540.747.-TL olarak öngörülmüştür. İnşaat genel seviyesi %80,02 olup, gerçekleşen maliyet 3.474.562.918.-TL'dir. Kalan maliyet 1.002.977.829.-TL olup, 2026 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	:	4.477.540.747 TL
Gerçekleşen İnşaat Maliyeti	:	3.474.562.918 TL
Kalan İnşaat Maliyeti	:	1.002.977.829 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	TESİSİN İŞLETME SINFI				ÇALIŞMA PRENSİBİ				HERŞEY DAHİL			
	5 YILDIZ											
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
İNGİNENMİŞ NAKİT AKIŞI TABLOSU (BODRUM OTEL) -TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												

DEĞERLEME TABLOSU		
İndirgeme Oranı (%)	26,00%	28,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	11.583.445.129	10.318.069.075
Yatırımın Net Bugünkü Yıvartılmış Değeri (TL)	11.583.450.000	10.318.070.000

MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (BODRUM OTEL) - MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN NAKİT AKIŞI TABLOSU												
TOTELİN ADI	TESİSİN İŞLETME SINIFI		5 YILDIZ		ÇALIŞMA PERİYODU				HERŞEY DAHİL			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Açık Kalan Gün Sayısı	214											
Oda Sayısı	359											
Yatak Sayısı	705											
Yıllık Yatak Kapasitesi	167.990											
Ortalama Gecelik Yatak Fiyatı	18.225											
Diğer Gelir Oranı	10%											
Elektra Yıecek kacak Geliri Oranı	7%											
Kapilitezyon Oranı	7.0%											
Yenilene Geliri Oranı	4%											
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	4.477.500.747,20											
GERÇEKLEŞEN İNŞAAT MALİYETİ	3.474.552.918,47											
KALAN İNŞAAT MALİYETİ	1.002.977.828,73											
YILLAR												
GEÇMİŞ DÖNEM												
İnşaat Dönemi												
Yıllık Yatak Kapasitesi	167.990	167.990	167.990	167.990	167.990	167.990	167.990	167.990	167.990	167.990	167.990	167.990
Kapasite Kullanım Oranı (%)	65%	68%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Satılan Yatak Adedi (Konaklama)	108.194	114.233	117.593	125.993	125.993	125.993	125.993	125.993	125.993	125.993	125.993	125.993
FAALİYET GÖSTERGELERİ												
Oda Başına Konaklama Geliri (TL)	13.500	23.692,50	28615,63	35538,75	41957,73	48226,08	55460,00	62115,20	68326,72	75159,38	82675,33	90110,38
Konaklama Geliri Oranı	35%	30%	25%	20%	18%	15%	15%	12%	10%	8%	7%	6%
Toplam Konaklama Geliri (TL)		2.587.066.990	3.383.087.614	4.179.103.229	5.263.586.632	6.076.124.857	6.987.543.565	7.826.048.816	8.608.653.697	9.469.519.067	10.416.470.274	11.441.907.917
Diğer Gelirler (TL)		258.706.700	338.306.761	417.910.823	508.588.633	607.612.485	702.904.882	801.865.370	904.951.907	1.041.647.097	1.214.647.097	1.414.647.097
Elektra Yıecek kacak Geliri (TL)		81.094,93	236.816,133	292.557,576	353.551,028	425.328.740	499.128.051	577.823.417	662.863.336	759.127.381	866.863.336	986.863.336
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		3.026.668.389	3.958.212.506	4.889.586.628	6.181.796.594	7.103.066.083	8.175.425.995	9.156.477.114	10.072.424.826	11.073.337.308	12.187.271.039	13.428.655.411
Olan Dış Gelirler (Artık Değer)												
TOPLAM GELİRLER (TL)		3.026.668.389	3.958.212.506	4.889.586.628	6.181.796.594	7.103.066.083	8.175.425.995	9.156.477.114	10.072.424.826	11.073.337.308	12.187.271.039	13.428.655.411
İŞLETME GİDERLERİ (TL)												
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		2.270.151.291	2.770.487.956	3.178.211.808	3.703.077.956	4.265.439.150	4.905.255.597	5.493.886.269	6.043.271.895	6.641.602.395	7.312.852.628	8.043.271.895
Emnak Vergisi Çevre Temizlik Vergisi vb.		1.384.500	1.730.625	2.076.750	2.450.955	2.818.150	3.240.872	3.629.777	3.992.755	4.339.030	4.683.233	5.043.233
Stajyer Gideri		4.955.800	6.194.500	7.433.400	8.771.412	10.087.724	11.600.912	12.992.215	14.297.437	15.720.581	17.298.639	18.943.639
Emisyon Bedeli		26.000.000	32.500.000	39.000.000	46.000.000	52.923.000	60.861.450	68.864.824	74.981.306	82.474.437	90.727.381	99.727.381
SABİT GİDERLER (TL)		2.302.61.581	2.811.173.885	3.228.721.958	3.768.319.933	4.331.257.922	4.930.958.112	5.578.673.085	6.188.540.393	6.750.194.433	7.425.213.876	8.145.213.876
İnşaat Maliyetleri (TL)		1.023.777.239										
Yenilene Gideri (TL)		12.074.736	158.328.500	195.582.268	241.271.864	284.382.243	327.017.040	368.259.085	407.884.938	443.173.492	2.768.044.775	2.768.044.775
TOPLAM GİDERLER (TL)		3.426.443.956	2.969.502.381	3.423.304.222	4.012.591.797	4.615.630.166	5.247.975.151	5.944.937.169	6.539.423.386	7.193.367.925	10.133.258.651	10.133.258.651
NET NAKİT AKIŞI (TL)												
NET NAKİT AKIŞI (TL)		-398.875.567	988.704.127	1.467.259.405	2.468.204.707	2.493.405.916	2.887.450.844	3.211.544.945	3.537.690.439	3.883.960.383	57.567.880.720	57.567.880.720

DEĞERLEME TABLOSU		
İndirgenme Oranı (%)	26,00%	28,00%
Yatırımın Net Bugünkü Değeri (TL)	10.787.430.979	10.137.017.895
Yatırımın Net Bugünkü Yıvartılmış Değeri (TL)	10.787.430.000	9.534.490.000

363 Ada 10 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Net Bugünkü Değer	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	10.926.764.217,14
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	10.926.760.000,00

363 Ada 10 Parsel İçin Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Duruma Esas Değeri	
OTEL İŞLETMESİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	10.137.017.895,31
OTEL İŞLETMESİNİN YUVARLATILMIŞ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	10.137.020.000,00

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)	7.873.542.000,00
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	9.527.230.000,00

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre	
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	10.137.020.000,00
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)	10.926.760.000,00

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 gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, 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 Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - 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 fıkrada 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.

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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

7.873.542.000 .-TL

(Yedi Milyar Sekiz Yüz Yetmiş Üç Milyon Beş Yüz Kırk İki Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

9.448.250.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
7.873.542.000	9.448.250.400
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
10.926.760.000	13.112.112.000

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.