

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,  
928 ADA 2 VE 5 PARSEL, 929 ADA 2 VE 3 PARSEL

19\_400\_312

30.12.2019



GYOF-01 / rev no:0

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER.....	9
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>16</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	16
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	17
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	21
5.3. BÖLGE VERİLERİ .....	24
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>28</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	28
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	29
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	30
<b>7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>31</b>
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	31
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	31
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	32
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	39
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	39
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>40</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	40
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER .....	42
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	43
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ .....	43
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>45</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	45
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	45
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>46</b>
10.1. TAPU BELGELERİ .....	46
10.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BELGELERİ .....	49
10.3. İMAR DURUM YAZILARI .....	56
10.4. YAPI RUHSATLARI/ MİMARİ PROJE.....	58
10.5. MAHAL FOTOĞRAFLARI .....	62
<b>11. SERTİFİKASYONLAR</b>	<b>64</b>

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer tespiti ve incelemeleri Değerleme Uzmanı M. Özgür SENGÜ tarafından yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Mustafa Özgür SENGÜ tarafından hazırlanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve parsel parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önce 11.08.2017 tarih ve 17_400_314 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer <b>54.790.200.-TL</b> ) hazırlanmıştır. Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önceki 20.12.2017 tarih 17_400_416 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer <b>60.404.200.-TL</b> ) hazırlanmıştır. Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) kayıtlı taşınmaz ile ilgili şirketimizce daha önceki 19.09.2017 tarih 17_400_375 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer <b>22.500.000.-TL</b> ) hazırlanmıştır. Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) kayıtlı taşınmaz ile ilgili şirketimizce daha önceki 25.12.2017 tarih 17_400_417 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer <b>23.500.000.-TL</b> ) hazırlanmıştır. Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parseller, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önceki 28.12.2018 tarih 18_400_277 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer <b>94.000.000.-TL</b> ) hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Mustafa Özgür SENGÜ Yüksek Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402449 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul Tel: (0212) 348 20 00
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 19_400_312
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 01.11.2019
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 27.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 30.12.2019
<b>GAYRİMENKULLERİN TANIMI</b>	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parseller, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ</b>	: 97.500.000.-TL



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlardır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde "Le Chic Bodrum" projesi inşaatı bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ulaşmak için Bodrum merkezine yakın konumda olan Gümbet – Bitez yönünde ilerlerken sol kola ayrılan Adnan Menderes Caddesi üzerindeki taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazlar Asarlık olarak anılan bölgede yer almaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Otel/Hotel Turizm Tesisleri, Lüks Konut Projeleri, Günübürlük Tesisler yer almaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölgede turizm fonksiyonlu alanlarda yaz sezonundaki doluluk oranı ~%80 seviyelerinde seviyelerindedir. Taşınmazların merkeze yakın konumda olması nedeniyle 4 mevsim konut tercih edilen bölgede yer almaktadır. Taşınmazların çevresi 4 mevsimlik konut projeleri, yazlık konut projeleri, müstakil konut ve yazlık yapılaşmaları ile turizm ve günübürlük turizm fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Orta-üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim alanındaki yapılaşma oranı yüksek seviyesindedir. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan konut fonksiyonlu yapılar sosyal tesis ve diğer donanımları yüksek düzeyde olan site tarzı inşa edilmiş alanlardır.

Bölgeye ulaşım karayolu, havayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. Hava yolu ulaşımı Bodrum Milas Havalimanları'ndan sağlanmaktadır. Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça ilçeleri arasında yapılan feribot seferleri, bölgeye denizyolu ile ulaşım imkânı da sağlamaktadır.

Taşınmazlara yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı konut projeleri yer almaktadır.

Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerinde Turizm Tesis Alanında yer aldığı, Tatil Evleri olarak kat irtifakı kurularak uzun dönem yazlık/konut amaçlı olarak tasarlandığı bilgisi edinilmiştir. Sahile cepheli parsellerde tatil evleri projesi içeriğinde otel tesisi ile birlikte kat irtifaklı olarak projelendirildiği bilgisi edinilmiştir.



**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (Km)
Bodrum Merkez	3,3
Bodrum Turgutreis Yolu	2,1
Bodrum Marina	2,6
Bodrum Havalimanı	34,5

*\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*



#### 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

Değerlemeye konu parseller üzerinde "Le Chic Bodrum" projesi inşaatı bulunmaktadır.

929 ada 3 parsel üzerine 13 blokta toplam 42 adet tatil evi (Uzun Dönem) ünitesinden oluşan, 928 ada 2 parsel üzerinde toplam 23 blokta toplam 76 adet tatil evi ünitesinden (Uzun Dönem) ve 2 adet blokta 2 adet otel ünitesinden (Kısa Dönem) oluşan proje inşaatı bulunmaktadır. 928 ada 5 parsel üzerinde, 7 blok dahilinde toplam 19 adet tatil evi (Uzun Dönem) ünitesinden oluşan proje inşaatı bulunmaktadır.

Tatil evi ünite çeşitleri; 1+1 Flat Daire, 2+1 Flat Daire, 3+1 Bahçe Dupleksi ve 3+1 Flat Daire, 4+1 Bahçe Dupleksi şeklindedir. Bloklar bodrum, zemin ve normal katlıdır. Bahçe dupleksleri bodrum+zemin katta konumlu olup bahçe kullanımına sahip şekilde projelendirilmiştir.

Ünitelerin brüt alanları mimari projesine göre (balkon, teras dahil) 65 m<sup>2</sup> ile 416 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



Proje sahil kullanımlı lüks dekorasyon özelliği, site donatı özellikli residence ve müstakil villa konseptinde tasarlanmıştır. Projenin orta-üst ve üst gelir grubuna hitap edeceği düşünülmektedir. Hem 4 mevsim hem de yazlık oturma için uygun konumda yer almaktadır.

İnşaat çalışmalarında her bir detay sahil kesiminden (güneyden), üst yola doğru (kuzeye) ilerlemekte olduğu gözlemlenmiştir. Güney sıradaki bloklarda ince işler devam etmektedir. Orta sıradaki bloklarda kaba inşaat işleri kısmen tamamlanmış olup dış cepheler tamamlanma aşamasındadır. İnce işlerde orta seviyededir. Üst sıradaki (kuzey) kısımdaki bloklarda betonarme işleri tamamlanmış, tuğla işleri ve dış cephelere henüz başlanılmamıştır.



**Parseller üzerine yapılması planlanan proje bilgileri aşağıdaki gibidir.**

**Tablo. 2 929 Ada 3 Parsel Proje Bilgileri:**

929 / 3									
Tipler	Bloklar	Blok Sayısı	Her Bir Bloкта Bağımsız Bölüm Sayısı	Bloklar Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Bodrum Kat (m <sup>2</sup> )	Zemin Kat (m <sup>2</sup> )	Normal Kat (m <sup>2</sup> )	Her Bir Blok Toplam (m <sup>2</sup> )	Bloklar Toplam (m <sup>2</sup> )
Tip 1	B,C,J,I,K,M	6	4	24	207,00	207,00	205,00	619,00	3.714,00
Tip 2	D,E	2	4	8	207,00	207,00	206,30	620,30	1.240,60
Tip 3	A,L	2	2	4	102,30	101,85	101,85	306,00	612,00
Tip 4	F	1	4	4	160,00	207,00	205,00	572,00	572,00
Tip 5	G,H	2	1	2	139,50	180,26	0,00	319,76	639,52
Süs Havuzu									30,00
İstinat Duvarı									864,85
Köprüler									180
<b>Toplam</b>		<b>13</b>		<b>42</b>					<b>7.852,97</b>

Projede D,E blok toplam 1 blok, F blok toplam 2 adet blok olarak belirtmiştir; Projede toplam alan 7804m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. D,E Blok toplam 2 adet, F blok toplam 1 adet olduğundan 620.3-572=48,3 m<sup>2</sup> alan farkı bulunmaktadır. 7804,67+48,3=7852,97m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

**Tablo. 3 928 Ada 2 Parsel Proje Bilgileri:**

928-2										
Tipler	Bloklar	Blok Sayısı	Her Bir Bloкта Bağımsız Bölüm Sayısı	Bloklar Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	2. Bodrum Kat (m <sup>2</sup> )	Bodrum Kat (m <sup>2</sup> )	Zemin Kat (m <sup>2</sup> )	Normal Kat (m <sup>2</sup> )	Her Bir Blok Toplam (m <sup>2</sup> )	Bloklar Toplam (m <sup>2</sup> )
Tip 1	23,25	2	4	8	0	207,00	207,00	205,00	619,00	1.238,00
Tip 2	1,5,12,21,22	5	4	20	0	160,00	207,00	205,00	572,00	2.860,00
Tip 3	14,15	2	4	8	0	207,00	207,00	206,30	620,30	1.240,60
Tip 4	20	1	4	4	0	207,00	207,00	206,30	620,30	620,30
Tip 5	2,3,13,24	4	4	16	0	202,20	200,00	201,60	603,80	2.415,20
Tip 6	4	1	2	2	0	102,30	101,85	101,85	306,00	306,00
Tip 7	7,9	2	1	2	0,00	69,86	74,10	0,00	143,96	287,92
Tip 8	6,8	2	1	2	0,00	82,86	87,70	0,00	170,56	341,12
Tip 9	18	1	6	6	191,60	214,65	205,50	205,50	817,25	817,25
Tip 10	19	1	6	6	191,60	214,65	205,50	205,50	817,25	817,25
Tip 11	16 otel	1	1	1	67,00	74,20	109,60	106,20	357,00	357
Tip 12	17 otel	1	1	1	67,00	74,20	109,60	106,20	357,00	357
Tip 13	10,11	2	1	2	0,00	152,72	196,30	0,00	349,02	698,04
Süs Havuzu										86
İstinat Duvarı										1.786,66
Köprüler										177,6
Kapalı Yol										74
Kapalı Yol										168,9
<b>Toplam</b>		<b>25</b>		<b>78</b>						<b>14.648,84</b>

(Uzun dönem blok hesabı için, Kısa dönem blokları toplamdan çıkarılmıştır, 78-2-2=74 adet ünite bulunmaktadır. Kısa Dönem bloklarında toplam 3+4+4 = 11 adet ünite bulunmaktadır.)

16 ve 17 nolu otel blokları aynı tip ve mimariye sahiptir. Blok oturumlarının birbirinin aynalanmış simetriği şeklindedir. Her biri; 4 katlı olarak projelendirilmiştir. 16. Bloкта, 2. Bodrum katta otopark, 1. Bodrum katta teknik hacimler, zemin katta lobi, resepsiyon, 3 oda, normal katta 4 adet oda bulunmaktadır. 17. Bloкта 2. Bodrum katta otopark, 1. Bodrum katta teknik hacimler, zemin katta restoran ve yönetim, normal katta 4 adet oda bulunmaktadır.

**Tablo. 4 928 Ada 3 Parsel Proje Bilgileri:**

928-5									
Tipler	Bloklar	Blok Sayısı	Her Bir Bloкта Bağımsız Bölüm Sayısı	Bloklar Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Bodrum Kat (m <sup>2</sup> )	Zemin Kat (m <sup>2</sup> )	Normal Kat (m <sup>2</sup> )	Her Bir Blok Toplam (m <sup>2</sup> )	Bloklar Toplam (m <sup>2</sup> )
Tip 1	F,G	2	4	8	160,00	207,00	206,50	573,50	1.147,00
Tip 2	C	1	1	1	0,00	91,00	88,90	179,90	179,90
Tip 3	D	1	1	1	0,00	85,60	91,00	176,60	176,60
Tip 4	E	1	1	1	80,00	227,90	127,90	435,80	435,80
Tip 5	A,B	2	4	8	160,00	207,00	206,50	573,50	1.147,00
Süs Havuzu									72,80
İstinat Duvarı									697,75
Köprüler									50,8
<b>Toplam</b>		<b>7</b>		<b>19</b>					<b>3.907,65</b>



Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhaneli projelerinin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu parseller üzerine geliştirilen projenin de Tatil Evi niteliğinde olması göz önünde bulundurulduğunda, kat irtifakı kurulması durumunda parseller üzerinde bulunacak tatil evi niteliğindeki taşınmazların da bölgedeki benzer diğer projeler gibi değerlendirilebileceği düşünülmektedir.

#### 4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

##### Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlardır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

##### 4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 5 Tapu Bilgileri**

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	:	MUĞLA		
İLÇESİ	:	BODRUM		
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ESKİÇEŞME		
MEVKİİ	:	KÖSEBÜKÜ	ASARLIK	ASARLIK
PAFTA NO	:			
ADA NO	:	928	929	929
PARSEL NO	:	2	3	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.147,67 m <sup>2</sup>	8.578,92 m <sup>2</sup>	41,78 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	31/3050	33/3247	33/3246
TARİH/YEVİMİYE NO	:	11.08.2017 / 16260		17.05.2018 / 11023
HİSSE	:	TAM		
MALİK	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

##### 4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

26.12.2019 tarihli TKGM Takbis sistemden alınan takyidat belgeleri incelenmiş olup konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

##### **928 ADA 2 PARSEL İÇİN**

##### **Beyanlar Hanesi:**

-Beyan Diğer (Konusu: 3194 Sayılı :Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ , US3ARTLS , PTCNPSHH , NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (SN:8187494) MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ Bodrum - 24-05-2019 14:26 - 11795

-Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. 04/09/1995 TAR YEV:5450

-İş bu gayrimenkul toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesislerinden olup ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. 28/02/1989 YEV:773

-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011- 2059

-Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR.) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11021

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.06.2017 – 11680, 11681, 11682, 11683, 11689, 11691, 11693, 11697, 11701, 11704, 11706, 11710, 11715, 11718, 11721, 11726 yevmiye

- Beyan 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır- Bodrum TM 15/05/2018 – 10781

### **929 ADA 2 PARSEL İÇİN**

#### **Beyanlar Hanesi:**

-BAKANLAR KURULU KARARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048

-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011- 2059

-Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR.) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11692

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.06.2017 – 11685, 11692, 11699, 11702, 11703, 11705

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 09.06.2017 – 11731, 11732, 11735, 11737, 11739, 11742, 11746, 11748, 11750 yevmiye

- Beyan Beyan: Spor Alanı- Bodrum TM 10/07/2017

- Beyan 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır - Bodrum TM 15/05/2018 – 10781

### **929 ADA 3 PARSEL İÇİN**

-BAKANLAR KURULU KARARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048

-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 - 2059

-Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR. ) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11692

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.06.2017 – 11685, 11692, 11699, 11702, 11703, 11705

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 09.06.2017 – 11731, 11732, 11735, 11737, 11739, 11742, 11746, 11748, 11750 yevmiye

- Beyan 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır- Bodrum TM 15/05/2018 – 10781

### **928 ADA 5 PARSEL**

Beyan Diğer (Konusu: 3194 Sayılı :Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ , US3ARTLS , PTCNPSHH , NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (SN:8187494) MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İLMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1234567890 Bodrum - - 24-05-2019 14:26 - 11795

-BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.12.2017 – 25985

- 6306 Sayılı Kanun gereğince taraflar arası anlaşma mevcuttur. 08.12.2017 – 25985

- 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır- Bodrum TM 15/05/2018 – 10781

- Diğer (Konusu: "İmar planında Turizm Tesis Alanıdır.Toplumun Yararlanması na ayrılan yapı ve Turizm Tesisidir.Baska bir amaçla kullanılamaz.") Tarih: 12/12/2018 Sayı: 31358 (SN:2859946) BODRUM BELEDİYESİ VKN:1780075135 Bodrum TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 29299 Tarih: 18/12/2018

### **4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri**

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.11.2019 tarihli resmi imar durumu yazılarına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan **928 ada ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsel**; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, **Turizm Yerleşim Alanı** kullanımında, KAKS:0.40, TAKS:0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlar II. Derece Etkileme Geçiş Alanında yer almaktadır. İfraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 4.000 m<sup>2</sup>, yol cephesi 40 metredir.

**929 ada 2 parsel** kamusal alanda (**Spor Alanı**) kalmakta olup inşaat çekme mesafelerinden sonra tek başına yapılaşamaz.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun İmar Programı, kamulaştırma ve kısıtlılık hali başlıklı 10. Maddesi'nde "Kamulaştırma programı içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar" denmektedir. Ayrıca ilgili kanunun Kamuya ait Gayrimenkuller başlıklı 11. Maddesi'nde "İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha,

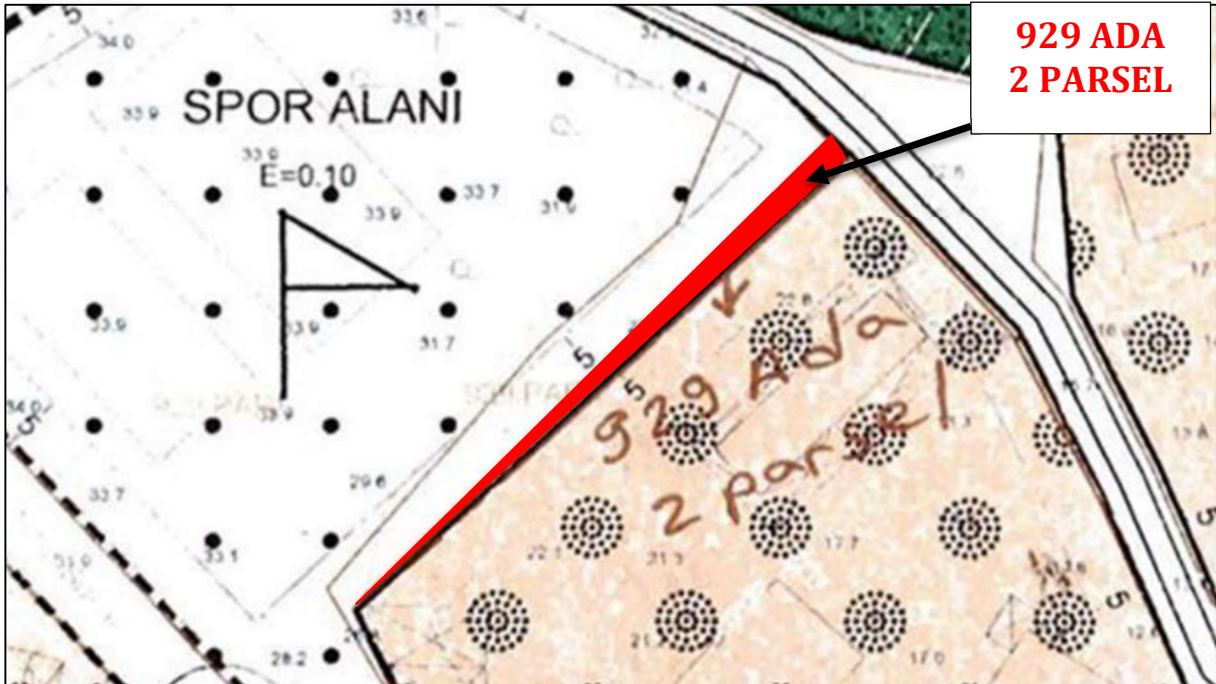


otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan ... terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir." belirtilmektedir.

İmar Planı lejant hiyerarşisinde; Spor Alanı, Yeşil Alan genel tanımının alt başlığıdır. Ayrıca Özelleştirme Kanunu'ndan sonra bu tür işletmeye konu yerler için geliştirilen ve imar planlarında "Özel" ibaresi bulunmayan (Özel Spor Alanı, Özel Eğitim Tesis Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı vb.) donatı fonksiyonları İmar Kanunu'nun 11. Maddesi kapsamında yorumlanarak 10. Maddesi gereği işlem yapılması gereken alanlar olarak düzenlenmektedir.

Ayrıca değerlendirme konusu gayrimenkul için Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan Resmi İmar Durumu'nda;

"929 ada 2 parsel: Emsal: 0,10 yoğunluklu Spor Alanı'nda kalmakta olup inşaat çekme mesafelerinden sonra tek başına yapılaşamaz" şeklinde belirtme yapılmıştır. Söz konusu resmi imar durumundan anlaşılacağı üzere konu taşınmazın kamulaştırma işlemi yapıncaya kadar dahi (çekme mesafelerinden sonra tek başına yapılaşamaz hükmü gereği) tek başına tasarruf edilemeyeceği anlaşılmaktadır. Konu taşınmazın kamulaştırma değerinin, sürecinin ve hukuki aşamaların olup olmayacağı kestirilemediğinden pazarda ekonomik değer karşılığının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdirinde bulunulmamıştır.



\*928 Ada 2 Parsel (Eski 20 ada 19 parsel) Eski 20 Ada, 5, 11 ve 14 parsellerin tevhidî ile oluşmuştur. 06.07.2017 tarih 13633 yevmiye numarası ile Bedelsiz Kamuya Terk işleminden tapu tescili yapılmıştır.

\*\* 929 ada 2 ve 3 parseller 929 ada 1 parsel ifrazından oluşmuştur, 10.07.2017 tarih 13750 yevmiye numarası ile tapu tescilleri yapılmıştır.

#### 4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaat Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsellerin tapu kayıtlarında 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyanlar konu parseller üzerinde yer alan eski yapılar için alınmış olduğu anlaşılmaktadır.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde;

928 ada 2 parsel için 28.07.2017 tarih 2017/414-1 ile 27 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Projesi; 27.03.2019 tarih 2019/189-1 ile 27 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Projesi incelenmiştir.

929 ada 3 parsel için 28.07.2017 tarih 2017/415-1 ile 15 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Projesi; 27.03.2019 tarih 2019/198-1 ile 15 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Projesi incelenmiştir. Tadilat ruhsatları öncesinde; 928 ada 2 parsel için 07.11.2017 tarih 2017/588- 1 ile 27 ve 929 ada 3 parsel için 589- 1 ile 15 sayılı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim değişikliği Yapı Ruhsatları görülmüştür.

928 ada 5 parsel için 09.01.2019 tarih 2019/8-1 ile 8 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Projesi; 29.03.2019 tarih 2019/215-1 ile 8 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiştir.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; 22.10.2019 tarihli 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsel için tanzim edilmiş Encümen Kararları olduğu görülmüştür. Encümen Kararları her 3 parselde de bloklarda yapılan proje dışı uygulamalar için tanzim edilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 42. Maddesinde Para Cezası Kararları verilmiş olduğu görülmüştür.

#### **4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler**

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için EGEM Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak belirlenmiştir. Rapor tarihi itibarıyla herhangi bir inşaat seviye tespit tutanağı görülmemiştir.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 4 parsel) için EGEMEN Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak belirlenmiştir. Rapor tarihi itibarıyla konu parsel için Yapı Kullanım İzin Belgesi tanzim edilmiş durumdadır.

#### **4.3.6. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)**

\* 928 Ada 2 Parsel (Eski 20 ada 19 parsel) Eski 20 Ada, 5, 11 ve 14 parsellerin tevhibi ile oluşmuştur. 06.07.2017 tarih 13633 yevmiye numarası ile Bedelsiz Kamuya Terk işleminden tapu tescili yapılmıştır.

\*\* 929 ada 2 ve 3 parseller 929 ada 1 parsel ifrazından oluşmuştur. 10.07.2017 tarih 13750 yevmiye numarası ile tapu tescilleri yapılmıştır.

Değerleme konusu 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parsel ile ilişkin güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede 11.08.2017 tarih 16260 yevmiye numarası ile taşınmazlar, ATAMAN TURİZM VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken Deniz Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

\*\*\* 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) Gündem Otel Turizm Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 12.04.2018 tarih ve 8285 yevmiye numarası ile satış işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Konu parsel 928 ada 3 parsel iken, yola terk ve ihdas işlemleri sonucu 17.05.2018 tarih 11082 yevmiye numarası ile bedelsiz kamuya terk işleminden 928 ada 5 parsel olarak tapu tescili yapılmıştır.

\*\*\*\* Değerlemeye konu taşınmazlar 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında kalmakta olup son üç yıllık dönemde imar planından bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

#### **4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

- Beyanlar hanesinde "BAKANLAR KURULU KARARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR. 04/09/1995 TA. YEV: 5450" beyanı bulunmaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bulunan "Askeri yasak bölgede kalmaktadır" beyanının bölge genelinde olduğu, T.C. uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte T.C. uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bulunan " 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır " beyanının bölge genelinde olduğu, T.C. uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte T.C. uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

- Beyanlar hanesinde "İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR. 28/02/1989 YEV:773. Konu beyan, parsellerin turizm alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna engel teşkil etmemektedir. -Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 – 2059" beyanı bulunmaktadır. Parselin turizm imarlı olması ve parsel üzerine turizm nitelikli yapı inşa edildiği için belirtildiği bilgisi edinilmiştir.

- Beyanlar hanesinde "Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR.) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801" beyanı bulunmaktadır. Eski mülk sahibi şirkette ünvan değişikliği yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

- Beyanlar hanesinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu parseller üzerindeki mevcutta yıkılmış olan Eski Rexene ve Gündem Otel yapılarına ilişkin olarak riskli yapı beyanı tesis edilmiş olup "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Md.22/r (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." hükmü yer almaktadır. Tapu kütüğünde tescil edilen riskli yapı beyanına ilişkin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği yapıların yıkılması için "60 günden az olmamak üzere yasal süre tanınmış olup bu süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı mahallinde kontrol edilir ve riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur." denilmektedir. Tapu kayıtlarında yer alan riskli yapı beyanı ile ilgili olarak mevcut yapıların yıkılmış olması ve parsel üzerinde başka bir projenin geliştirilerek onaylanmış olması gayrimenkullerde cins değişikliği yapılarak ARSA haline getirildiği göz önünde bulundurularak, taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.



-Beyanlar hanesinde; 928 ada 2 ve 5 parseller üzerinde; Beyan Diğer (Konusu: 3194 Sayılı :Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ , US3ARTLS , PTCNPSHH , NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (SN:8187494) MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İLMÜDÜRLÜĞÜ VKN:1234567890 Bodrum - - 24-05-2019 14:26 – 11795

Değerlemeye konu 928 ada 2 ve 5 parseller için; 3194 Sayılı: Yasanın 16.maddesi gereği alınan (İmar Barışı kapsamında); konu parseller için tanzim edilmiş olan Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edilmiş olduğu ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir. Alınan şifahi bilgilere göre sahilde yer alan iskeleler ile ilgili olduğu ifade edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Söz konusu 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel** üzerine inşa edilmek üzere Yeni Mimari Projeleri ile 28.07.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir. 07.11.2017 tarihinde ise Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları, 928 ada 2 parsel için 27.03.2019 tarih 2019/189-1 ile 27 sayılı Tadilat Mimari Projesi ve Tadilat Yapı Ruhsatları; 929 ada 3 parsel için 27.03.2019 tarih 2019/198-1 ile 15 sayılı Tadilat Mimari Projesi ve Tadilat Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 6. Bölüm 54. Madde 2. bendine göre "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilir." denilmektedir. Yeni proje inşa sürecinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde başlaması gerekmekte olup yerinde yapılan incelemelerde inşai faaliyetlerin devam ettiği gözlemlenmiştir.

İnşaat izinleri alınmış olan ve inşaatı devam eden; 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsellerin "**Projeler**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Söz konusu 928 ada 5 parsel için;** 09.01.2019 tarih 2019/8-1 ile 8 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Projesi; 29.03.2019 tarih 2019/215-1 ile 8 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi tanzim edilmiştir.

Sonuç olarak, 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada, 3 parsel üzerindeki yapılarda yapılan değişiklikler nedeniyle tadilat projelerinin hazırlanıp, onaylanması ve tadilat yapı ruhsatlarının tanzim edilmesinden sonra gayrimenkullerin tekrar değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır. Bu nedenle mevcut yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve cins değişikliği yapılmış olan olan; 928 ada 5 parsel ile inşaatı devam etmekte olan 928 ada 2 parsel ve 929 ada, 3 parselin "**Projeler**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**929 ada 2 parselin** kamusal alanda kalması nedeniyle kamulaştırılacaya yada kamuya terkin edilinceye kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "**Arsalar**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında (herhangi bir değer takdiri yapılmadığından) herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 5.1. Demografik Veriler

Türkiye nüfusunun yüzde 18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişiyle yine en çok nüfusa sahip il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 503 bin 985 ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 ile Antalya izledi. Bayburt ise 82 bin 274 kişiyle en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Sonuçları"nı açıkladı.

Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı.

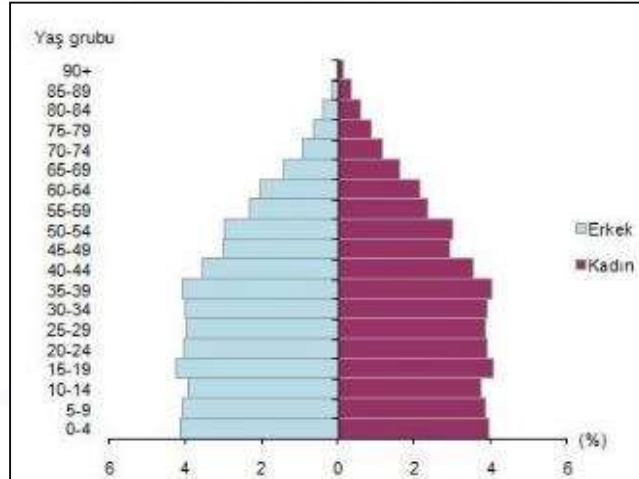
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" geçen yıl Türkiye genelinde 2017'ye göre 2 kişi artarak 107 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olarak kayıtlara geçti. Bunu sırasıyla 528 kişiyle Kocaeli ve 360 kişiyle İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az il ise bir önceki yılı gibi, kilometrekareye düşen 12 kişiyle Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

Erkek nüfusun oranı yüzde 50,2 (41 milyon 139 bin 980 kişi), kadın nüfusun oranı yüzde 49,8 (40 milyon 863 bin 902 kişi) oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı da yükseldi. Türkiye'de 2017 yılında 31,7 olan ortanca yaş, geçen yıl 32'ye çıktı. Ortanca yaş erkeklerde 31,4 iken kadınlarda 32,7 olarak belirlendi. Ortanca yaşın en yüksek görüldüğü iller sırasıyla 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun, en düşük olduğu iller sırasıyla 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak, 21,4 ile Ağrı olarak kaydedildi.

**Tablo1 Nüfus Piramidi**



**Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)**

Yıllık nüfus artış hızı, 2017'de binde 12,4 iken 2018'de binde 14,7'ye çıktı. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017'de yüzde 92,5 iken, bu oran 2018'de yüzde 92,3'e geriledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,7 oldu.

Türkiye'de 15-64 yaş grubundaki (çalışma çağı) nüfus geçen yıl bir önceki yıla göre sayısal olarak yüzde 1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı yüzde 67,8, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı yüzde 23,4, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise yüzde 8,8 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2018 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

#### DÜNYA

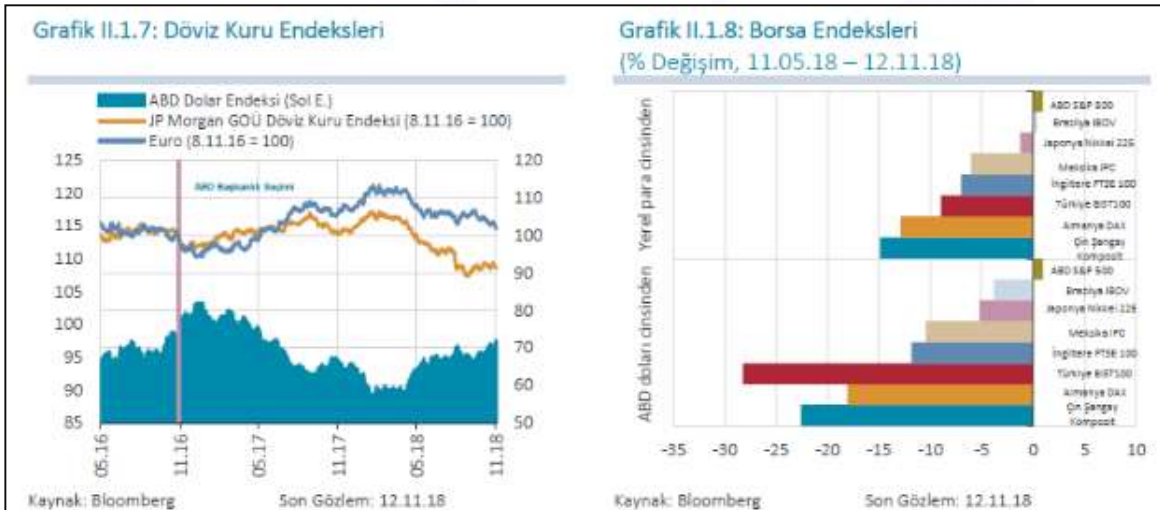
Gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme eğiliminin sürmesi, küresel tahvil getirilerinde görülen artış, korumacı ticaret önlemlerinin yaygınlaşma ihtimali, İtalya'nın kamu borçluluğuna ve İngiltere'nin AB'den çıkış sürecine ilişkin endişeler küresel politika belirsizliğini artırmış ve finansal piyasalarda risk iştahının gerilemesine neden olmuştur.

Bu kapsamda, gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) piyasa oynaklıklarının ve belirsizlik algısının yüksek seyretmesiyle net portföy çıkışları, yerel para birimlerinde değer kaybı ve uluslararası borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

Küresel iktisadi politika belirsizliğinde artış ivme kazanmıştır. ABD yönetiminin dış ticaret politikasına ilişkin korumacı yaklaşımı ve Fed para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin değerlendirmeler, ABD iktisadi politikalarının öngörülebilirliği üzerinde etkili olmayı sürdürmektedir. AB ülkelerindeki seçim sürecinin sona ermesiyle azalan politika belirsizliği, İtalya'da yaşanan kamu borcu gelişmeleri ve kısmen netleşen Brexit yol haritasına yönelik farklı açıklamaların etkisiyle artış göstermiştir.

ABD dolarının değer kazanması, özellikle yabancı para (YP) cinsinden borçluluğu yüksek GOÜ'leri olumsuz etkilemiştir. ABD'de iktisadi faaliyetteki ivmelenme, genişleyici maliye politikalarından gelen destekle sürmekte, korumacı ticaret önlemleri beklentiler açısından aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Diğer yandan Euro Bölgesi öncü göstergeleri, iktisadi büyümede ivme kaybına işaret etmektedir. Yüksek küresel borçluluk, ABD'de başlayan dış ticarete korumacı eğilimlerin yaygınlaşması ihtimali, finansal koşullarda sıkışmanın devam etmesi, küresel iktisadi faaliyette yaşanan ivme kaybı ve jeopolitik gelişmeler ile ülkelere özgü riskler, küresel ekonomik büyüme görünümünün yanında finansal istikrara ilişkin de başlıca risk unsurlarıdır. Küresel finansal istikrarın sürdürülmesinde finansal düzenleme reformlarının zamanında tamamlanması, tutarlı bir şekilde uygulanması ve etkilerinin tespit edilmesi hususları önemini korumaktadır.

Gelişmiş ülke ve GOÜ'lerin para birimleri, 2018 yılı Nisan ayından bu yana, ABD doları karşısında değer kaybetmiştir. Diğer yandan, ABD dolarındaki yükselişten görece olumsuz etkilenen Arjantin ve Türkiye para birimlerinde özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan kayıplar son dönemde kısmen telafi edilmiştir. Ayrıca, son Rapor döneminden bu yana politika belirsizlikleri, jeopolitik riskler, ticarete artan korumacılık, küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler nedeniyle gerek gelişmiş ülke gerek GOÜ borsa endeksleri zayıf performans sergilemiştir.





Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki sıkılaşma eğiliminin süreceğine dair beklentilerin etkisiyle ABD'de daha belirgin olmak üzere gelişmiş ülke tahvil getirileri genel olarak artmıştır. GOÜ'lerin tahvil faizlerinde yaşanan yükselişte küresel likidite koşullarındaki sıkılaşma ve söz konusu ülkelere yönelik risk iştahındaki azalma etkili olmuştur. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Nisan ayı 2019 "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunu yayımlayan IMF, küresel ekonomiye ilişkin büyüme öngörülerini aşağı yönlü revize etti. Kuruluş, küresel ekonominin 2019'un ikinci yarısında toparlanma sürecine gireceğini ve yılsonunda büyümenin %3,3 olacağını tahmin ediyor. IMF, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,5 daraldıktan sonra gelecek yıl aynı oranda büyüyeceğini öngörüyor.

ABD ile Çin arasındaki ticaret müzakerelerinin yakın dönemde anlaşmayla sonuçlanabileceği beklentilerine karşın, ABD Başkanı Trump'ın Çin'e yönelik vergileri Mayıs ayı başında yükseltme tehdidinde bulunması sürece ilişkin soru işareti yarattı.

İngiltere'nin AB'den ayrılma tarihinin AB liderlerinin onayıyla 31 Ekim'e kadar ertelenmesine karar verildi.

Çin ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %6,4 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. Son veriler ülkede iktisadi faaliyetin öngörülenden daha iyi seyrettiğine işaret ediyor.

IMF Tahminleri				
	Nisan ayı Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2019	2020	2019	2020
<b>Büyüme</b>				
Dünya	3,3	3,6	-0,2	0,0
GE	1,8	1,7	-0,2	0,0
ABD	2,3	1,9	-0,2	0,1
Euro Alanı	1,3	1,5	-0,3	-0,2
İngiltere	1,2	1,4	-0,3	-0,2
Japonya	1,0	0,5	-0,1	0,0
GOE	4,4	4,8	-0,1	-0,1
Rusya	1,6	1,7	0,0	0,0
Çin	6,3	6,1	0,1	-0,1
Brezilya	2,1	2,5	-0,4	0,3
Türkiye**	-2,5	2,5	-2,9	0,0
<b>Enflasyon</b>				
GE	1,6	2,1	-0,1	0,1
GOE	4,9	4,7	-0,2	0,1
Dünya Ticaret Artışı	3,4	3,9	-0,6	-0,1

(\*) Ocak ayı tahminlerinden fark  
(\*\*) Ekim ayında açıklanan tahminlerden fark

(GE) Gelişmiş ekonomiler  
(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

## TÜRKİYE

Küresel ve yerel ölçekte sıkılaşan finansal koşullar ile GOÜ'lere yönelik risk iştahında azalmanın etkisiyle bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir.

2018 yılı ikinci çeyreğinde, yurt içi iktisadi faaliyet dengelenme eğilimine girmiş, yıllık gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) büyümesinde yurt içi talebin katkısı gerilerken, net ihracatın katkısı artmıştır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki dengelenme sürecinin yılın ikinci yarısında da devam ettiğine işaret etmektedir. Bu gelişmede Türk lirasındaki değer kaybının yanı sıra döviz kurlarındaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşma etkili olmuştur. Yurt içi talepteki zayıf görünüme rağmen, fiyatlandırma davranışlarında görülen bozulma ve Türk lirasında görülen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları fiyat istikrarına yönelik tehdit oluşturmaktadır. Diğer yandan,

turizmdeki güçlü toparlanmanın desteğiyle net ihracat büyümeye katkısı sürdürmekte ve yurt içi talep koşullarının iktisadi faaliyet üzerindeki etkilerini sınırlamaktadır. İç ve dış talep arasındaki bu ayrışma ve iktisadi faaliyette yaşanan dengelenme süreciyle cari dengede öngörülenden daha hızlı bir iyileşme izlenmektedir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

### İşbankası Ekonomik Görünüm, Mayıs 2019 raporuna göre,

İşsizlik oranı Ocak döneminde %14,7 ile Mart 2009'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı bu dönemde %13,3'e yükselirken, işgücüne katılım oranı %52,9 oldu.

Sanayi üretimindeki düşüş Şubat'ta hız kesti. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi yıllık bazda %5,1 oranında daraldı.

Dış ticaret açığındaki daralma Mart'ta da devam etti. İhracat hacmi Mart'ta yıllık bazda sınırlı oranda daralarak 15,5 milyar USD olurken, ithalat hacmi %17,8 oranında gerileyerek 17,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

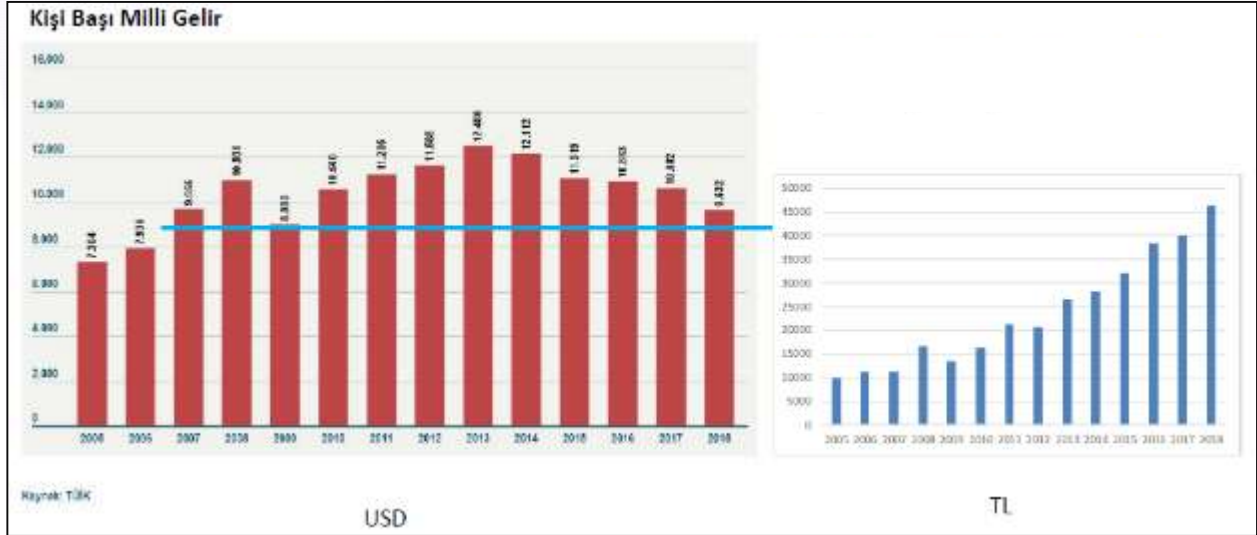
Şubat ayında cari açık yıllık bazda %84 azalarak 718 milyon USD düzeyinde gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif cari açık 17 milyar USD ile son 9 yılın en düşük düzeyine indi.

Merkezi yönetim bütçe açığı Mart ayında yıllık bazda %21 oranında genişleyerek 24,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

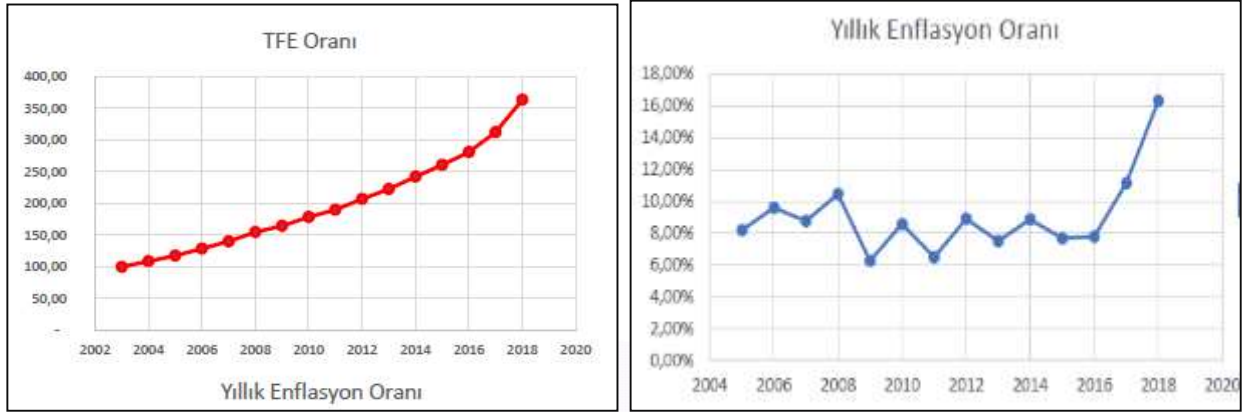
Nisan'da TÜFE aylık bazda %1,69 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Yıllık tüketici enflasyonu bu dönemde %19,5 oldu.

TCMB, 25 Nisan'daki Para Politikası Kurulu toplantısında beklentilere paralel olarak politika faiz oranını değiştirmeyerek %24'te bıraktı. TCMB, yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda 2019 ve 2020 yıla ilişkin enflasyon tahminlerini değiştirmede.

### Hanehalkı Gelişmeleri



Yukarıda yıllara yaygın USD ve TL bazında kişi başı milli gelir verileri sunulmuş olup TL bazında neredeyse doğrusal bir artış görülürken USD bazlı 2007 yılı seviyelerine gerilediği görülmektedir. TL bazındaki artışın enflasyon ile doğru orantılı yapılan artışlar ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. (Kaynak: TÜİK)



Yukarıda tüketici fiyat endeksi verilerine göre yıllara yaygın doğrusal bir artış görülmekle beraber yıllık enflasyon oranları incelendiğinde 13 yıllık ortalama yıllık enflasyon oranı %9,31 olarak hesaplanmıştır.

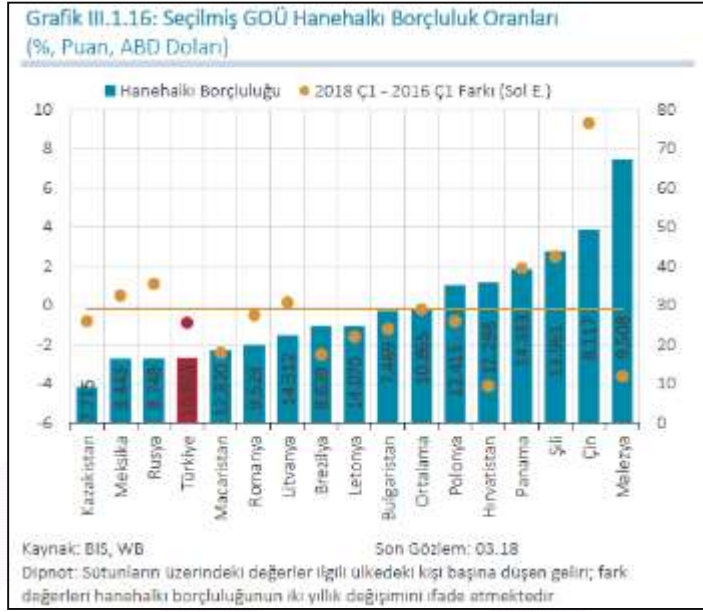
Hanehalkı finansal varlıklarının yaklaşık dörtte üçü tasarruf mevduatından, yükümlülüklerinin ise tamamına yakını bireysel kredilerden oluşmaktadır. 2018 yılı itibarıyla bireysel kredi büyümesindeki yavaşlama eğilimi tüketici kredisi kaynaklı devam ederken tasarruf mevduatındaki büyüme kur kaynaklı olarak hızlanmaya başlamıştır. Eylül ayı ve sonrasında tasarruf mevduatındaki büyüme yavaşlamıştır. Son dönemde finansal koşullardaki sıkılaşmaya bağlı olarak finansal sektörün artan fonlama maliyetleri, likidite tercihi ve risk algısının etkisiyle tüketici kredisi faizleri yükselirken, mevduat faizlerinde artış görece sınırlı kalmıştır. (TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2018)

Bireysel kredi kartları yükümlülük artışına etki eden bir diğer önemli kalem olurken, yıllık değişimde konut ve ihtiyaç kredilerinin büyümesindeki yavaşlama etkili olmuştur. Son dönemde iç talepteki daralmanın, kredi vadelerine yönelik düzenlemelerin ve sıkılaşan finansal koşulların bu yavaşlamada etkili olduğu değerlendirilmektedir.



Hanehalkının iktisadi faaliyete dair beklentilerini, tüketim ve tasarruf alışkanlıklarını açıklayan tüketici güven endeksi ve tüketici eğilim anketi verileri incelendiğinde, yakın dönem enflasyon ve kur gelişmelerini takiben 2018 yılı Eylül ayı itibarıyla son dönemde serilerde yatay bir seyrin ardından bir miktar bozulma gözlenmektedir.





2018 yılı Mart ayı itibarıyla Türkiye’de hanehalkı borcu/GSYİH yüzde 16,6 olmuştur. Bu seviye ile Türkiye, yüzde 29,2 ortalamaya sahip seçilmiş GOÜ hanehalkı borçluluk seviyesinin altında seyretmektedir. Ayrıca son iki yıllık farklara bakıldığında Türkiye’nin hanehalkı borçluluğundaki azalmanın seçilmiş GOÜ ortalamasından fazla olduğu görülmektedir.

Azalan yurt içi talep ve ihracatta yaşanan artış sonrasında iktisadi faaliyette dengelenme gözlenirken, finansal koşullarda sıkışma belirginleşmiştir. İmalat sanayi üretimindeki yavaşlama büyük oranda iç piyasaya yönelik üretim yapan sektörler kaynaklı olurken, dış talep görece gücünü korumuş, turizm dâhil ihracata dayalı sektörler olumlu ayrılmıştır. 2018 yılı başından bu yana yavaşlama sürecine giren yatırım eğiliminde ve sanayi üretiminde, finansal koşullardaki sıkışma ve iç talepte görülen daralma etkili olmuştur.

### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul piyasasındaki pek çok araştırmacı şirketin verilerine göre, Küresel ölçekte kentleşme yavaşlamakta ancak ülkelerin inşaat sektörü büyümeye devam etmektedir. Ancak küresel ölçekte güncel durumda yaşanan durgunluk inşaat ve gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemektedir.

Gelişmiş ülkelerde inşaat sektörünün kısıtlı büyüme potansiyelleri ulaşılan ekonomik olgunluk ile açıklanırken gelişmekte olan ülkelerdeki sektörün zorlukları ise küresel emtia fiyatlarındaki ve finansal piyasalardaki dalgalanmalar olmaktadır.

Türkiyede büyüme göstergelerinde inşaat sektörü başat sektör olarak karşımıza çıkıyor. Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir. İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirecek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

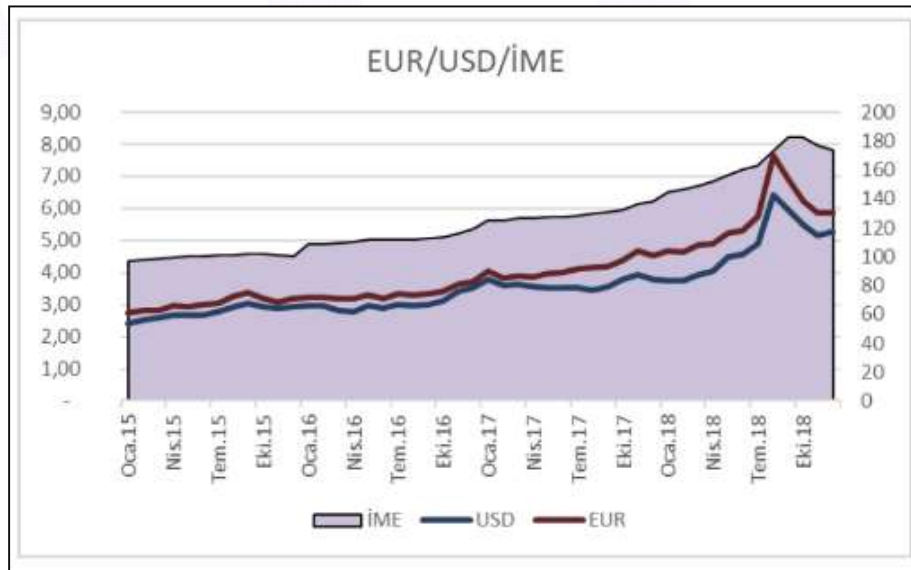
Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2018 Haziran sonuna kadar 120 ülkede üstlenilen 9375 projenin toplam bedeli 367 milyar ABD Doları olmuştur. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,7), Türkmenistan (%13,6), Libya (%8,4), Irak (%7,2) ve Kazakistan (%6,4) olmuştur. İnşaat üretimi sadece gündelik hayatta kullandığımız konut ile sınırlı olmayıp yıllar itibarı ile daha teknik ve uzmanlık (baraj, santral, köprü, tünel gibi) isteyen alanlarda da büyümektedir. Teknik anlamda daha zorlu bu tip altyapı yatırımlarında da Türk şirketleri pek çok yurtdışı projeyi başarı ile tamamlamıştır.

Diğer yandan enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; Bina inşaatı maliyet endeksi on iki aylık (yıllık) ortalama değişim oranına bakıldığında, aralık 2016 %11,92; aralık 2017 %15,63; aralık 2018 %26,26, aralık 2019 %27,17 artmıştır. Aşağıda TÜİK verileri sunulmuştur.

### İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2019 ( [2015=100] )

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
<b>Endeks - Index</b>												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51										
<b>Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%) - Annual rate of change (%)</b>												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	11,39	10,72	11,32	11,22	11,92	11,57	10,60	10,41	9,72	11,32	14,67	18,19
2017	15,25	15,70	15,58	15,04	13,51	13,85	14,92	15,74	16,71	17,42	17,49	16,18
2018	16,22	17,20	17,92	19,91	23,04	26,06	27,01	33,36	39,66	37,52	29,95	25,65
2019	27,54	27,22										
<b>On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) - Rate of change in twelve months moving averages (%)</b>												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,92
2017	12,26	12,69	13,06	13,38	13,51	13,69	14,04	14,47	15,04	15,54	15,77	15,63
2018	15,71	15,85	16,06	16,48	17,30	18,34	19,37	20,87	22,83	24,52	25,54	26,26
2019	27,17	27,96										

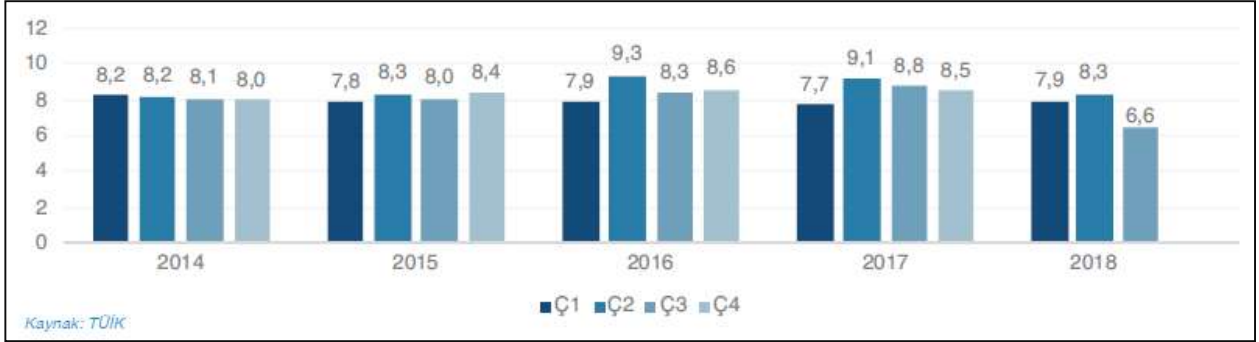
**Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2019**



**Kaynak: TÜİK**

Yukarıda inşaat maliyet endeksinin Dolar ve Euro kuru ile olan ilişkisinde paralellik görülmekte olup inşaat maliyetlerine doğrudan etki ettiği anlaşılmaktadır.

### İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2018 3. çeyreğinde %6,6 olmuştur. 2018 3. çeyrek sonu itibariyle inşaat sektörü büyüme oranı %6,44 iken, Gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,48 olmuş, GSYH ise %21,20 büyümüştür.

### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018, 4.Çeyrek Raporu)

İnşaat sektörünün bir önceki yılın aynı dönemine göre kıyaslandığında ise büyüme hızı %9,3 oranında gerilemiştir.

Gayrimenkul Piyasasında yer alan profesyonellerin görüşlerinden yararlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %31 azalışla 59.0 (Kötümser) olarak ölçülmüştür. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2018 yılı 4. çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %23 azalışla 75.0 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır. (Kaynak: <http://blog.reidin.com>)

Tüm bu araştırmalara ve görüşlere bakıldığında sonuç olarak; 2019 yılı hem ekonomi de hemde gayrimenkul sektörü için belirsizliğini korumaktadır. Ancak tüm ekonomik aktörler ve rol oynayan öncüler 2020 yılı için daha ılımlı yaklaşmaktadır.



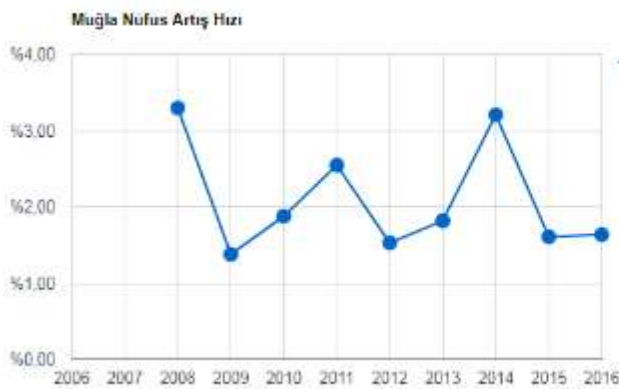
### 5.3. Bölge Verileri

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

#### 5.3.1. Muğla İli



37° 45' ve 27° 15' kuzey enlemleri ile 39° 15' ve 29° 20' doğu boylamları arasında kalan Muğla İli, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 12.974 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2016 tarihi itibarı ile Muğla nüfusu 923.773 kişi olarak belirlenmiştir. Bir önceki yıla göre %1,64 yani 14.896 kişi artış olmuştur. Belirlenen bu nüfusun %50,92 si erkek, %49,08 i kadındır.



Yıl	Muğla Nüfusu	Artış Hızı
2008	791.424	% 3.30
2009	802.381	% 1.38
2010	817.503	% 1.88
2011	838.324	% 2.55
2012	851.145	% 1.53
2013	866.665	% 1.82
2014	894.509	% 3.21
2015	908.877	% 1.61
2016	923.773	% 1.64

- **Ekonomik Durum:**

Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarıma, turizme, sanayi ve ticarete dayanır. En çok turist gelen illerden biridir. Turistik tesisler giderek artmaktadır. Orman, turuncgiller ve sanayi ürünleri bakımından zengindir.

Tarım: Muğla ili dağlık bir arazi olduğu için ekime müsait arazisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim

merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilâçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, turunçgiller ve sanâyi ürünleri (pamuk, tütün) başta gelir. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, mısır, bakla, pamuk, tütün, susam ve anasondur.

Sebzecilik gittikçe gelişmekte, seracılık ve turfanda sebzecilik yaygınlaşmaktadır. Türkiye’de kuşkonmazın tamâmı Muğla’da yetişir. Ayrıca yetiştirilen lahanaya, pırasaya, ıspanak, patlıcan, hıyar, domates, fasulye, biber, soğan, bakla ve karnabahar başta İzmir ve İstanbul olmak üzere diğer illere sevk edilir.

Meyvecilikte Muğla önde gelen illerimizden biridir. Senede 100 bin tona yakın zeytin, 15 milyona yakın zeytin ağacından toplanır. Zeytin üretiminin yüzde 80’i Milas’ta yapılır. Turunçgiller ağaç sayısı 2 milyonu aşar. Mandalina, portakal ve limon yetişir. Turunçgiller başta Köyceğiz olmak üzere kıyı şeridindedir.

Muğla’da yaklaşık 200 bin adet antepfıstığı ağacı bulunmaktadır. Ayrıca bol miktarda üzüm, elma, armut, şeftali, erik, incir, bâdem, turunç ve altıntop yetişir. Muğla susam ekiminde ikinci, tütünde dördüncü sırada yer alır (İzmir, Manisa ve Samsun’dan sonra).

Hayvancılık: Muğla ilinde hayvancılık ikinci derecede bir gelir kaynağıdır. Küçükbaş hayvan sayısı azalırken kümes hayvanları miktarı artmaktadır.

Türkiye’de en çok bal Muğla’da elde edilir. İl sınırları içinde 200 bin arı kovanı vardır. Marmaris balı ve arı sütü meşhurdur. Balıkçılık ve sünger çıkarma çok ileridir. Balı gibi balığı da meşhurdur. Kefal, barbunya ve mercanbalığı bol miktarda yakalanır. Türkiye’de süngerin tamâmı buradan çıkarılır.

Ormancılık: Muğla ili orman bakımından çok zengindir. Ormanları gür ve verimlidir. İl yüzölçümünün % 70’i orman ve fundalıktır. 800 bin hektar orman ve 200 bin hektar fundalıkla 1 milyon hektarlık orman varlığı vardır. Ormanlarda çam türü ağaçlar çoğunluktadır. Dünyâda çok az yerde rastlanan “günlük” ağaçları Muğla ormanlarında bulunur. Bu ağaçların gövdelerine çentikler açılarak kap bağlanır. Bu çentikten akan siğla yağı toplanarak sanâyide kullanılır. Senelik siğla yağı üretimi 15 bin tona yakındır. Ormanlardan defne yaprağı ile reçine elde edilir.

Mâdenler: Muğla mâden varlığı bakımından da çok zengin bir ildir. İşletilen başlıca mâdenleri linyit, krom, zımpara, giofrik, boksit, kuvarsit, mika ve panzadır.

Türkiye’nin en zengin linyit yatakları Muğla’nın Yatağan ilçesindedir. Ponza Bodrum’da ve Giofrik merkez ilçe ile Yatağan’da bulunur. Yatağan linyitlerinin küllerinde uranyum vardır.

Sanâyi: Muğla ilinde sanâyi tarıma dayalıdır ve sanâyi kuruluşlarının % 80’ini devlet kuruluşudur. İmâlât sanâyii gelişme hâlinindedir. Küçük sanâyi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanâyi kuruluşları SEKA’nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARIŞ Çırçır ve Prese Atelyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanâyii T. A.Ş., İnal Gözlük Sanâyii, Peynir ve Tereyağ Fabrikası, Koytaş Tarım ve Sanâyi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römorek Sanâyii, Kireç Sanâyii A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanâyii, Yatağan Termik Santralı’dır. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru imâlâtı gelişmektedir.

Enerji: Yatağan Termik Santrali üç ünitedir. Milâs ve Yeniköy’de de enerji santralleri vardır.

Ulaşım: Muğla ili kara, hava ve deniz yolları bakımından zengin sayılır. İzmir-Aydın-Denizli-Isparta-Antalya yönünde uzanan E-24 karayolundan Aydın’dan ayrılan 6 numaralı karayolu Muğla’ya bağlanır.

İzmir-Selçuk-Kuşadası-Söke yolu Bodrum-Yatağan-Muğla’ya bağlanır. İl sınırları içinde 626 km devlet yolu ve 380 km il yolları vardır.

Muğla il kıyılarında çok sayıda tabii liman vardır. Başlıca liman ve iskeleleri Bodrum, Marmaris, Güllük, Fethiye, Günlükbaşı ve Göcek'tir. İstanbul-İskenderun arasında sefer yapan Denizcilik Bankasına âit gemiler Bodrum, Marmaris ve Fethiye'ye uğrarlar. Marmaris ve Bodrum'da yat limanları vardır.

1982'de işletmeye açılan Dalaman Havaalanına yurtiçi ve yurtdışından turist taşıyan uçaklar inmektedir.

### 5.3.2. Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. Bodrum ilçesi, 2017 ADNKS verilerine göre 164.158 kişi ile Muğla ilinde en fazla nüfusa sahip ilçedir. İl genelinde Muğla Merkez ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe ünvanına sahip olmuştur.

Yıl	Bodrum Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	164.158	83.882	80.276
2016	160.002	81.738	78.264
2015	155.815	79.571	76.244
2014	152.440	77.445	74.995
2013	140.716	72.113	68.603
2012	136.317	70.102	66.215
2011	130.990	67.656	63.334
2010	124.820	64.562	60.258
2009	118.237	61.303	56.934
2008	114.498	59.703	54.795
2007	105.474	55.335	50.139

Bodrum, Muğla ili'nin 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 itibariyle 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.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas karayolunun 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 kızıl çam, 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 Beldesinde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır.

İlçe günümüzde sadece Türkiye'de değil dünyada da turizm açısından bilinirliği yüksek bir turizm merkezidir. Dünyanın Yedi Harikasından biri olan Mausoleum Halikarnassos şehrinde inşa edilmiştir. Depremler ve istilaların etkisiyle zamanla yıkılan mozolenin mermerden taşları Bodrum Kalesinin yapımında kullanılmıştır. Kaleyi 15. yüzyılda Hristiyan Şövalyeler inşa etmiştir. İnşaat 100 yıllık bir sürede tamamlanmıştır. Doğu Akdeniz'de ayakta kalan en sağlam kale olup Dünyanın en büyük 2. Sualtı Arkeoloji Müzesi olarak hizmet vermektedir.



Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkanlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km.'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kruvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapılıanı Bodrum merkezde bulunan Milta marinasıdır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Palmarina'dır.

Bodrum önemli bir karayolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a karayoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km., İzmir'e 242 km., Marmaris'e 165 km. ve Fethiye'ye 234 km. uzaklıktadır.



## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler, hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
  - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
  - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerleme yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**Pazar**, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle **pazar katılımcıları**, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

**Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.



### 6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

#### 6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek

alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### **Uygulama Yöntemleri**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

#### Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

#### Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

## **7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ**

### **7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)**

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- Taşınmazların gelişen bir bölge yer alması,
- Müstakil sahili olması,
- Merkeze yakın konumda olması,
- Deniz manzaralı olması,

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Taşınmazların inşaat seviyeli olmaları
- Konu parsellerde tadilat projelerinin henüz onaylanmamış olması.

#### **❖ FIRSATLAR**

- Parseller üzerinde yeni proje olması

#### **❖ TEHDİTLER**

- Ülke ekonomisinin gayrimenkul sektöründe yarattığı durgunluk
- Parsellerin üzerinde geliştirilen yapılar için Encümen Kararı bulunması.

### **7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiş olup mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının mer'î imar planı doğrultusunda 928 ada 2 ve 5 parsel ve 929 ada 3 parselin "Turizm" fonksiyonu, 929 ada 2 parselin 'Spor Alanı' fonksiyonunda olacağına kanaat getirilmiş olup tarafımızca ayrıca bir analiz yapılmamıştır.

### **7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri**

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, Maliyet Analizi Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel sayılı taşınmazların onaylı tadilat yapı ruhsatları ve mimari projeleri bulunmaktadır. Değerlemeye konu 928 ada 5 parsel sayılı taşınmazın mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; 22.10.2019 tarihli 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsel için tanzim edilmiş Encümen Kararları olduğu görülmüştür. Encümen Kararları her 3 parselde de bloklarda yapılan proje dışı uygulamalar için tanzim edilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 42. Maddesinde Para Cezası Kararları verilmiş olduğu görülmüştür.

Mevcut durumda yapılan incelemede, yerinde bazı bloklarda kat iptali yapıldığı, bazı blokların tamamen yıkıldığı görülmüş olup bazı blokların da inşa edilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

Encümen Kararları sonrasında ve mahallindeki farklı uygulamalar neticesinde tadilat projesi hazırlandığı bilgisi edinilmiştir. Her 3 parseldeki yapıların yasal prosedürüne uygun hale getirilmesi amacıyla tadilat projesinin hazırlandığı ve ilgili Belediye İmar Müdürlüğü'ne sunulacağı ifade edilmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili olarak Para Cezası Kararı olması, mimari projelerinden farklı uygulamaların yapılmış olması, tadilat projelerinin rapor tarihi itibai ile onay prosedürünün tamamlanmamış olması dikkate alınarak değerlendirme tarihi itibariyle konu taşınmazlara arsa değeri takdiri yapılmıştır.

Mevcut inşaat çalışmalarının tadilat projesine uygun ilerlediği müşteri tarafından tarafımıza belirtilmekle birlikte yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Hali hazırda onaylı proje ve ruhsatlarının bulunması dikkate alınarak kısmi yasal izinleri ile hafriyat çalışmaları arsa değerlemesinde dikkate alınmıştır. Buna göre emsal karşılaştırma yaklaşımı ile takdir edilen boş arsa satış değeri üzerine kısmi yasal izin maliyetleri ile öngörülen hafriyat maliyetlerinin eklenmesi ile değer takdirinde bulunulmuştur. Değerlemede ikinci bir yöntem olarak indirgenmiş nakit akımları analizi kullanılmış olup, yöntem kapsamında kısmi yasal izin maliyetleri ile öngörülen hafriyat maliyetleri hesaplara dahil edilmeyerek geliştirilmiş arsa değeri (proje değeri) takdirinde bulunulmuştur. Nihai değer takdirinde farklı yöntemler ile hesaplanan değerlerin yaklaşık ortalaması alınmıştır. Tadilat projelerinin onaylanması akabinde tadilat projesine esas yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

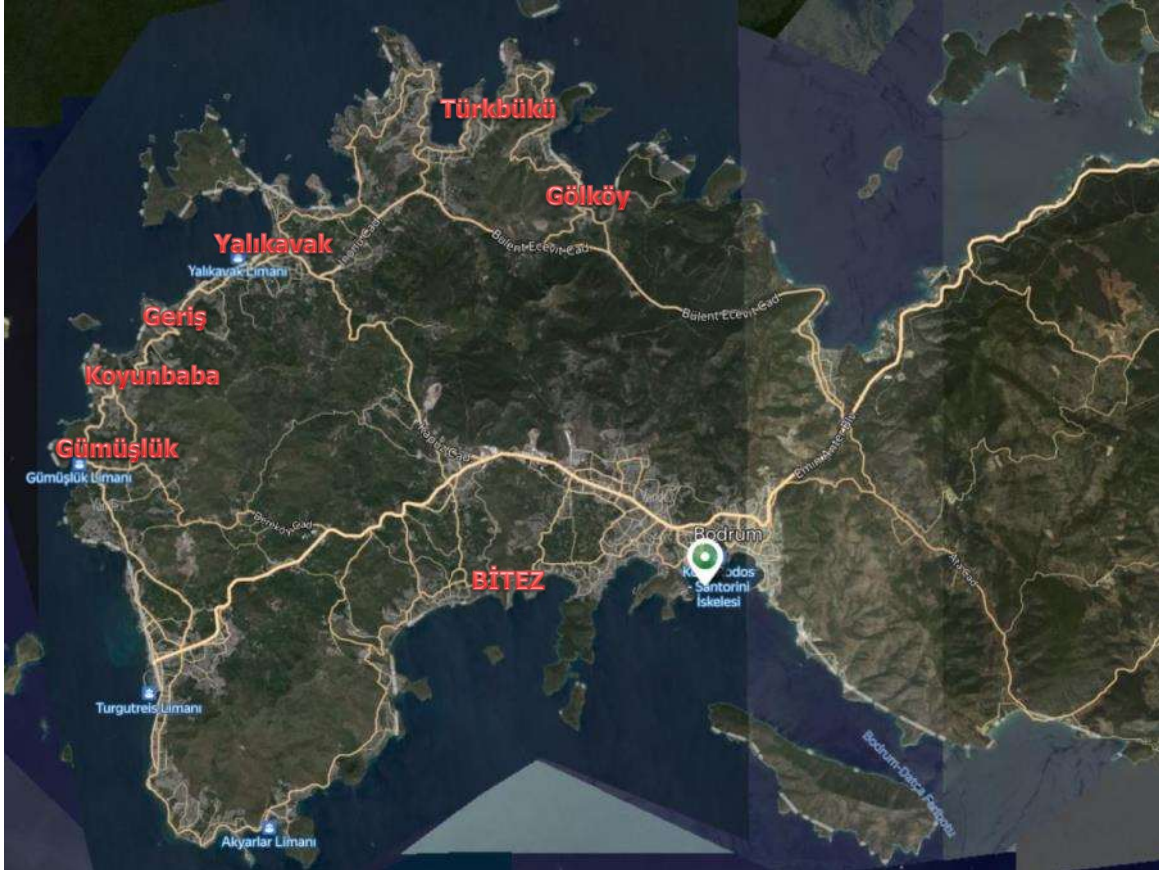
928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parselin nakit akımları analizi kapsamında yapılan hesaplamalarda kullanılan konaklama gelirleri Pazar araştırması ve analizi yapılarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

929 ada 2 parsel yürürlükteki imar planı kapsamında 'Spor Alanı' fonksiyonunda olup kamulaştırılacak alanda kalmaktadır. Raporun, "4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" bölümünde detayları verildiği üzere; konu taşınmazın kamulaştırma değerinin, sürecinin ve hukuki aşamaların olup olmayacağı kestirilemediğinden, Pazarda ekonomik değer karşılığınının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdir edilmemiştir.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Taşınmazların yakın çevresinde bulunan arsa pazar değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler "Pazar Araştırmaları" başlığı altında verilmiştir.

#### 7.3.1.1. Pazar araştırmaları



#### ➤ Arsa Piyasası Araştırması

Değerleme konusu gayrimenkuller ile benzer nitelikte olan, Muğla ili, Bodrum ilçesinde yer alan denize sıfır konumda satılık arsa emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur. Pazardan elde edilen veriler konu taşınmaz ile kıyaslanarak emsal düzenleme tablosu oluşturulmuştur.



**Tablo. 6 Satılık Emsal Arsalar**

Sıra	Mevkii	Konum	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Emlak Ofisleri İletişim Bilgileri	
1	BİTEZ	Denize Sıfır	Turizm	13.000	40.000.000	3.077	2523853335
2	GERİŞ	Denize Sıfır	Turizm	4.900	15.500.000	3.163	2523191077
3	TÜRKBÜKÜ	Denize Sıfır	Turizm	34.000	115.000.000	3.382	5059894239
4	GÜMÜŞLÜK	Denize Sıfır	Turizm	9.350	32.000.000	3.422	5384333135
5	YALIKAVAK	Denize Sıfır	Turizm	22.000	77.000.000	3.500	5069080880
6	GÜMÜŞLÜK	Denize Sıfır	Turizm	21.000	75.000.000	3.571	5384247709
7	KOYUNBABA	Denize Sıfır	Turizm	8.375	30.000.000	3.582	5334027320
8	GÖLKÖY	Denize Sıfır	Turizm	54.700	200.000.000	3.656	5349269115
9	GERİŞ	Denize Sıfır	Turizm	5.150	19.250.000	3.738	2523854210
10	YALIKAVAK	Denize Sıfır	Turizm	20.000	75.000.000	3.750	5334067879







Yapılan emsal araştırmasında taşınmazların bulunduğu bölgede arsa vasıflı taşınmazın birim satış değerlerinin konum, ulaşım imkânları ile imar planı fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

➤ **Otel Piyasası Araştırması**

Bodrum İlçesi'nde çok sayıda konaklama tesisi bulunmaktadır. Bölgede sahil kesimlerinde denize sıfır, nitelikli ve yüksek kapasiteli turizm tesisleri de mevcut olup bunlardan bazıları aşağıda incelenmiştir.

Kısa dönem konaklama odaları 2 kişilik olup, uzun dönem konaklama odaları 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipi daire, dubleks, tek kat villa şeklindedir.

**Kısa ve Uzun Dönem tipli turizm tesisleri**

	<p><b>MANDARİN ORİENTAL BODRUM</b></p> <p>Toplam Oda:109 Açık Kalma Süresi:180</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 300 – 800EURO*</i></p>		<p><b>IL RİCCIO BEACH HOUSE</b></p> <p>Toplam Oda: 10 Açık Kalma Süresi:120</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 500 / 850 EURO*</i></p>
	<p><b>Kuum Hotel &amp; Spa</b></p> <p>Toplam Oda: 64 Açık Kalma Süresi:120 Gün</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 150/350 EURO*</i></p>		<p><b>CARESSE, A LUXURY COLLECTION RESORT &amp; SPA, BODRUM</b></p> <p>Toplam Oda: 77 Açık Kalma Süresi:180 Gün</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 250/750 EURO*</i></p>
	<p><b>Nikki Beach Resort &amp; Spa Bodrum</b></p> <p>Toplam Oda: 76 Açık Kalma Süresi:150 Gün</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 300/550 EURO*</i></p>		<p><b>SWISSOTEL RESORT BODRUM BEACH</b></p> <p>Toplam Oda: 66 Açık Kalma Süresi:120 Gün</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 150/400 EURO*</i></p>

Yapılan pazar araştırması sonucunda elde edilen emsal otel özellikleri ve gecelik konaklama fiyatları ile ilgili olarak elde edilen veriler doğrultusunda yaz ayları için kısa dönem oda fiyatlarının 150 – 500 EURO, uzun dönem oda fiyatlarının 300 – 850 EURO aralığında olduğu görülmüştür. \* İncelenen oda fiyatları yaz dönemi 120 – 180 gün ortalaması için verilmiştir. Değerlemesi yapılan projede, tesisin merkezi konuma yer alması, 4 mevsim ihtiyaçlara cevap verecek proje olması dikkate alındığında, tesisin 365 gün işletileceği varsayımı ile oda fiyatları uyarlanmıştır. Buna göre indirgenmiş nakit akımları analizinde kullanılmak üzere konu parsellerde geliştirilen projelerde kısa dönem ve uzun dönem konaklama ücretleri tablodaki gibi öngörülmüştür.

Dönem	Değer
Uzun Dönem, EURO/Gece	220
Kısa Dönem, EURO/Gece	90

### 7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### ➤ Arsa Araştırması

**Tablo. 7 Emsal Düzenleme Tablosu**

Sıra	Mevkii	Konum/Ulaşım Cephe vs	Alan Faktörü	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Uyumlaştırılmış Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	0%	-15%	0%	10%	3.077	3.231
2	0%	-10%	0%	10%	3.163	3.163
3	0%	0%	-10%	10%	3.382	3.382
4	0%	0%	0%	10%	3.422	3.080
5	0%	0%	0%	10%	3.500	3.150
6	0%	0%	0%	10%	3.571	3.214
7	0%	0%	0%	10%	3.582	3.224
8	0%	5%	0%	10%	3.656	3.108
9	0%	10%	0%	10%	3.738	2.990
10	0%	10%	0%	10%	3.750	3.000
<b>ORTALAMA</b>						<b>3.154</b>
<b>ORTALAMA (Yuvarlatılmış)</b>						<b>3.150</b>

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu pazarda yer alan emsal veriler için yapılan düzeltmeler sonucu değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim satış değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiş olup takdir edilen değer aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 8 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri**

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Brüt Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değeri (EURO)
929	3	8.578,92	<b>3.150</b>	27.023.598	<b>27.024.000</b>	<b>4.087.300</b>
928	2	15.147,67	<b>3.150</b>	47.715.161	<b>47.715.000</b>	<b>7.216.752</b>
928	5	4.539,97	<b>3.150</b>	14.300.906	<b>14.301.000</b>	<b>2.162.984</b>
<b>Toplam</b>				<b>89.039.664</b>	<b>89.040.000</b>	<b>13.467.036</b>

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konusu taşınmazlara toplam arsa değeri **89.040.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 929 ada 2 parsel için Bodrum Belediyesi'nden alınan bilgiye göre KDV hariç Emlak rayiç değeri **48.139.-TL** olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmaz mer'î imar planında Spor Alanı olarak belirlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle emlak rayiç bedelinin yüksek olduğu, parsel büyüklüğü ve geometrik şekli sebebiyle üzerinde proje geliştirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Değerlemeye konu 929 ada 2 parselin ekonomik değer oluşturmadığı kanaati ile değer takdirinde bulunulmamıştır.

### 7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili kira değer analizi yöntemi kullanılmamıştır.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Mevcut inşaat çalışmalarının tadilat projesine uygun ilerlediği müşteri tarafından tarafımıza belirtilmekle birlikte parseller üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Hali hazırda onaylı proje ve ruhsatlarının bulunması dikkate alınarak kısmi yasal izinleri ile hafriyat çalışmaları arsa değerlemesinde dikkate alınmıştır. Buna göre emsal karşılaştırma yaklaşımı ile takdir edilen boş arsa satış değeri üzerine kısmi yasal izin maliyetleri ile öngörülen hafriyat maliyetlerinin eklenmesi ile değer takdirinde bulunulmuştur.

Tadilat projelerin onaylanması ve tadilat yapı ruhsatlarının tanzim edilmesinden sonra gayrimenkullerin tekrar değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca nakit akış hesaplamalarında kullanılmak üzere konu projelerin maliyet hesaplaması yapılmış olup, hesap detayları aşağıda verilmiştir.

Nakit akış hesaplarına yansıtılacak maliyet hesaplamasında kısmi yasal izin maliyetleri ile öngörülen hafriyat maliyetleri dikkate alınmıştır.

**Tablo. 9 Proje Maliyetleri (Planlanan)**

Detaylandırılmış YAPI MALİYETİ		Birim Maliyet	
Yapı Maliyeti		393	EURO
Tefrişat	25%	98	EURO
Mefruşat	25%	98	EURO
Lüks detay eklentiler	25%	98	EURO
<b>TOPLAM BİRİM YAPI MALİYETİ (Yuvarlatılmış)</b>		<b>700</b>	<b>EURO</b>

928/2			
<b>Parsel Alanı (KONUT)</b>	<b>15.147,67 m<sup>2</sup></b>		
TOPLAM ARSA ALANI	15.147,67 m <sup>2</sup>		
TOPLAM EMSAL ALANI	6.059,07 m <sup>2</sup>		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	14.648,84 m <sup>2</sup>		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	15.147,67 m <sup>2</sup>		
<b>YAPI MALİYETİ</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	14.649	700	10.254.188 EURO
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>			<b>10.254.188 EURO</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	15.148	100	1.514.767 EURO
Proje ve Yasal İzinler	7,0%		717.793 EURO
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>12.486.748 EURO</b>
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>			<b>12.486.748 EURO</b>
<b>BİRİM MALİYET</b>			<b>852 EURO</b>

929/3			
<b>Parsel Alanı (KONUT)</b>	<b>8.578,92 m<sup>2</sup></b>		
TOPLAM ARSA ALANI	8.578,92 m <sup>2</sup>		
TOPLAM EMSAL ALANI	3.431,57 m <sup>2</sup>		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	7.852,97 m <sup>2</sup>		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	8.578,92 m <sup>2</sup>		
<b>YAPI MALİYETİ</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	7.853	700	5.497.079 EURO
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>			<b>5.497.079 EURO</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	8.579	100	857.892 EURO
Proje ve Yasal İzinler	7,0%		384.796 EURO
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>6.739.767 EURO</b>
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>			<b>6.739.767 EURO</b>
<b>BİRİM MALİYET</b>			<b>858 EURO</b>

928/5			
<b>Parsel Alanı (KONUT)</b>	<b>4.539,97 m<sup>2</sup></b>		
TOPLAM ARSA ALANI	4.539,97 m <sup>2</sup>		
TOPLAM EMSAL ALANI	1.815,99 m <sup>2</sup>		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3.907,65 m <sup>2</sup>		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	4.539,97 m <sup>2</sup>		
<b>YAPI MALİYETİ</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	3.908	700	2.735.355 EURO
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>			<b>2.735.355 EURO</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	4.540	100	453.997 EURO
Proje ve Yasal İzinler	10,0%		273.536 EURO
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>3.462.888 EURO</b>
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>			<b>3.462.888 EURO</b>
<b>BİRİM MALİYET</b>			<b>886 EURO</b>

**TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ 22.689.402 EURO**

Değerlemeye konu taşınmazlar için toplam inşaat maliyeti 22.689.402.-EURO olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların onaylı ruhsat ve projeleri dikkate alınarak proje değeri takdir edilmiştir. Proje ilgisince, parseller üzerindeki inşai faaliyetlerin hazırlanan tadilat projesine uygun olduğu belirtilmekle birlikte yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla proje değeri, boş arsa değeri üzerine alınmış kısmi yasal izin maliyetleri ile yaklaşık hafriyat maliyetlerinin eklenmesi suretiyle hesaplanmıştır. Buna göre yapılan hesaplar tabloda verilmiştir.

**Tablo. 10 Proje Maliyetleri (Gerçekleşen)**

928 ADA 2 PARSEL	Alan	Birim Maliyet	Maliyet	
Hafriyat Maliyeti	14.649	25	366.221	EURO
Proje ve Yasal İzinler	3%		307.626	EURO
<b>Toplam Maliyet</b>			<b>673.847</b>	<b>EURO</b>
Boş Arsa Değeri			7.216.752	EURO
Geliştirilmiş Arsa Bedeli			7.890.599	EURO
Proje Değeri			52.170.272	TL
929 ADA 3 PARSEL	Alan	Birim Maliyet	Maliyet	
Hafriyat Maliyeti	7.853	25	196.324	EURO
Proje ve Yasal İzinler	3%		164.912	EURO
<b>Toplam Maliyet</b>			<b>361.237</b>	<b>EURO</b>
Boş Arsa Değeri			4.087.300	EURO
Geliştirilmiş Arsa Bedeli			4.448.536	EURO
Proje Değeri			29.412.388	TL
928 ADA 5 PARSEL	Alan	Birim Maliyet	Maliyet	
Hafriyat Maliyeti	3.908	25	97.691	EURO
Proje ve Yasal İzinler	3%		82.061	EURO
<b>Toplam Maliyet</b>			<b>179.752</b>	<b>EURO</b>
Boş Arsa Değeri			2.162.984	EURO
Geliştirilmiş Arsa Bedeli			2.342.736	EURO
Proje Değeri			15.489.466	TL
<b>Toplam Proje Değeri</b>			<b>97.072.126</b>	<b>TL</b>

Değerlemeye konu taşınmazların boş arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilmiş olup, değerlendirme tarihi itibarıyla yasal izinler dikkate alınarak toplam proje değeri 97.072.126.-TL olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için değerlemede Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi 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.

Bölgede kısa ve uzun dönem oda/tatil evi kiralama şeklinde projeler de yer almaktadır. Tesisler lüks özelliklerde olup yazlık ev olarak yaz sezonu boyunca kullanılacak şekilde hizmet vermektedir. Yazlık evlerde tesisde otel hizmeti verilmektedir. Bu tür tesislerde hem ev rahatlığı hem de otel hizmeti birlikte sunulmaktadır. Aynı zamanda sezon dışında da residence şeklinde de oda kiralamaları bulunmaktadır.

Konu taşınmazlar için de Yapı Ruhsatları ve mimari projeleri mevcut olup nakit akış hesaplarında ilgili proje verileri dikkate alınmıştır. Hazırlanan tadilat projeleri Belediye İmar Müdürlüğüne sunulmamış olması nedeniyle henüz onaylanmadığından yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu parseller için daha önce onaylı bir yapı ruhsatı ve mimari projelerinin bulunmuş olması dikkate alınarak, kısmi yasal izin maliyetleri ile yaklaşık hafriyat maliyetleri dahilinde proje değeri takdir edilmiştir.

Projede yaz sezonu boyunca kiralanacak olan (uzun dönem) villa, daire – tatil evi tasarlanmış ve ayrıca kısa dönem oda kiralama şeklinde düşünülmüştür.



Taşınmazlar üzerine geliştirilen projelere göre toplam 137 adet uzun dönem, 11 adet kısa dönem kiralama hizmeti verilecek oda tasarlanmış olup oda başı fiyatı uzun dönem için 220 EURO, kısa dönem için 90 EURO olarak kabul edilmiştir.

**Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.**

- Onaylı mimari proje verileri dikkate alınmıştır. Konu parseller için tadilat projeleri tamamlandıktan sonra yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Raporun emsal karşılaştırma yöntemi analizi bölümünde detayları verildiği üzere konu parseller üzerinde geliştirilen projelerde yer alan kısa süreli için 220 EURO ve uzun süreli konaklama için 90 EURO ücretleri 1. Yıl için aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Sonraki yıllar için EURO enflasyon oranı kadar konaklama ücretleri arttırılmıştır.
- Konu parseller üzerinde geliştirilen proje **Le Chic Bodrum projesi** olup, konu parseller için yapılan nakit akış hesaplarında kullanılan verilen proje bütünlüğü gözetilerek hesaplara yansıtılmıştır.
- İnşaat çalışmalarının 2 yılda tamamlanacağı düşünülmekte olup, tesisin açılacağı öngörülen 3. Yıl için doluluk oranı %60 olarak öngörülmüştür. Sonraki dönemler doluluk oranlarının kademeli olarak %5 oranında artacağı, 5. İşletme ve sonraki dönemlerde %80 olacağı varsayılmıştır.
- Her bir projeksiyon dönemi 1 yıl olarak alınmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Nakit akışı yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Euro para birimi esas alınarak yapılmıştır.
- Enflasyon oranı %2,2 (EURO bazında) olarak alınmıştır.
- Parsel bazına yapılan nakit akış hesaplamaları ve kullanılan veriler proje bütünlüğü düşünülerek takdir edilmiştir.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %12 olarak öngörülmüştür. Hesaplama detayı aşağıda verilmiştir.

2025	
EUR	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	3,07
RM-RF (Piyasa Getirisi)	3,40
B (Sektör Betası)	1,21
C (Diğer Riskler)	5,00
RE (İndirgeme Oranı)	12,18%
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	12,00%

RF = Açıklanan en uzun tarihli (2025 Yılı) Eurobond (EURO) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= Euro Stock Index'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Ülke risk puanı eklenmiştir. (Damodaran verisidir.)

$$*RE = [RF + (B * (RM - RF)) + C] / 100$$

İndirgeme oranının hesaplanmasında Damodaran metodundan yararlanılmıştır.

**Tablo. 11 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu Yeni Geliştirilen Proje/Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama – Konaklama Turizm Projesi**

TOPLU DEĞERLEME (FİİLİ DURUM)					
Sezon	365				
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	11				
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	137				
Piyasa Artış Oranı	2,2%				
Dönemler	1	2	3	4	12
Doluluk Oranı			60%	65%	80%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro	90	92	94	96	114
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro	220	225	230	235	280
<b>GELİRLER</b>					
Konaklama Gelirleri			7.120.738	7.883.844	11.548.400
Extra Gelirler	15%			1.068.111	1.732.260
Diğer Gelirler	5%			1.424.148	2.309.680
<b>Toplam Gelirler</b>			<b>9.612.997</b>	<b>10.643.190</b>	<b>15.590.340</b>
<b>GİDERLER</b>					
<b>İşletme Giderleri</b>					
Genel tüketim giderleri	20%			1.922.599	2.128.638
Personel Giderleri	25%			2.403.249	3.897.585
Enerji Giderleri	8%			769.040	1.247.227
Diğer giderler	5%			480.650	779.517
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>			<b>5.575.538</b>	<b>6.173.050</b>	<b>9.042.397</b>
<b>Sabit Giderler</b>					
Sigorta ve Vergi Giderleri	3%			240.325	389.759
Yenileme Fonu	4%			384.520	623.614
<b>Toplam Sabit Giderler</b>			<b>624.845</b>	<b>691.807</b>	<b>1.013.372</b>
<b>TOPLAM GİDERLER</b>			<b>6.200.383</b>	<b>6.864.857</b>	<b>10.055.769</b>
<b>NET GELİR</b>	36%			<b>3.412.614</b>	<b>5.534.571</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>					
<b>1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)</b>	7%			238.883	387.420
<b>2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)</b>	2%			192.260	311.807
<b>Net Gelir</b>			<b>2.981.471</b>	<b>3.300.985</b>	<b>4.835.344</b>
<b>Maliyet</b>	22.689.402	-	23.188.569		
<b>Kapitalizasyon Oranı</b>	8%				
<b>Dönem sonu Değer</b>					<b>60.441.800</b>
<b>Nakit Akışları</b>	31%	-	- 23.188.569	2.981.471	65.277.145
<b>İskonto Oranı</b>	12%				
<b>Net Bugünkü Değer</b>					<b>14.802.275 EUR</b>
<b>Net Bugünkü Değer</b>					<b>97.868.204 TRY</b>
<b>Net Bugünkü Değer (Yuvarlatılmış)</b>					<b>97.900.000 TRY</b>

\*Euro kur bazında piyasa artış oranı

Taşınmazların Geliştirilmiş Net Bugünkü Arsa Değeri toplam **97.900.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsellerde her bir parselin kıyı kullanımı mevcut olup kıyı kullanımından kaynaklanan değer her bir kullanım birimine şerefiyesi oranında yansıtılmıştır.

## 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri (Nakit Akımları Analizi, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

Onaylı mimari projesi mevcut olan taşınmazlar için proje olarak değerlendirme çalışmaları yapılmıştır. Tadilat projeleri henüz hazırlama aşamasında olduğundan; yapılar değerlemede dikkate alınmamış ve kısmi yasal izin maliyetleri ile hafriyat maliyetleri dahilinde proje değeri hesaplanmıştır.

Bahse konu tadilat projeleri onaylanması durumunda konu taşınmazların yeniden değerlendirme çalışmasının yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Nihai değer takdirinde birbirine yakın hesaplanan değerlerin yaklaşık ortalaması alınmış olup hesap detayları tabloda verilmiştir.

**Tablo. 12 Değer Karşılaştırma/ Uyumlaştırma Tablosu**

Ada	Toplam
Parsel	
Emsal Karşılaştırma / Arsa Değeri, TL	89.040.000
Maliyet Analizi, TL	97.072.126
NBD / Geliştirilmiş Arsa Değeri, TL	97.900.000
Uyumlaştırılmış Arsa/Proje Değeri, TL	97.486.063
Uyumlaştırılmış Arsa/Proje Değeri, TL (Yuvarlatılmış)	97.500.000

Değerleme konusu parseller için uyumlaştırılmış/ortalama toplam proje değeri **97.500.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Raporun 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; yürürlükteki imar planı kapsamında 'Spor Alanı' fonksiyonunda kalan 929 ada 2 parsel sayılı taşınmazın, kamulaştırma değerinin, sürecinin ve hukuki aşamaların olup olmayacağı kestirilemediğinden, Pazarda ekonomik değer karşılığının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdirinde bulunulmamıştır.

## 8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

- Onaylı mimari proje verileri dikkate alınmıştır. Konu parseller için tadilat projeleri tamamlandıktan sonra yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Raporun emsal karşılaştırma yöntemi analizi bölümünde detayları verildiği üzere konu parseller üzerinde geliştirilen projelerde yer alan kısa süreli için 220 EURO ve uzun süreli konaklama için 90 EURO ücretleri 1. Yıl için aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Sonraki yıllar için EURO enflasyon oranı kadar konaklama ücretleri arttırılmıştır.
- Konu parseller üzerinde geliştirilen proje **Le Chic Bodrum projesi** olup, konu parseller için yapılan nakit akış hesaplarında kullanılan verilen proje bütünlüğü gözetilerek hesaplara yansıtılmıştır.
- Tesisin açılacağı öngörülen ilk yıl için doluluk oranı %60 olarak öngörülmüştür. Sonraki dönemler doluluk oranlarının kademeli olarak %5 oranında artacağı, 5. İşletme ve sonraki dönemlerde %80 olacağı varsayılmıştır.
- Her bir projeksiyon dönemi 1 yıl olarak alınmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Nakit akışı yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Euro para birimi esas alınarak yapılmıştır.
- Enflasyon oranı %2,2 (EURO bazında) olarak alınmıştır.
- Parsel bazına yapılan nakit akış hesaplamaları ve kullanılan veriler proje bütünlüğü düşünülerek takdir edilmiştir.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %12 olarak öngörülmüştür. Hesaplama detayı aşağıda verilmiştir.

2025	
EUR	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	3,07
RM-RF (Piyasa Getirisi)	3,40
B (Sektör Betası)	1,21
C (Diğer Riskler)	5,00
<b>RE (İndirgeme Oranı)</b>	<b>12,18%</b>
<b>Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)</b>	<b>12,00%</b>

RF = Açıklanan en uzun tarihli (2025 Yılı) Eurobond (EURO) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= Euro Stock Index'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Ülke risk puanı eklenmiştir. (Damodaran verisidir.)

$$*RE = [RF + (B * (RM - RF)) + C] / 100$$

İndirgeme oranının hesaplanmasında Damodaran metodundan yararlanılmıştır.



**Tablo. 13 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu Yeni Geliştirilen Proje/Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama – Konaklama Turizm Projesi – Tamamlanması Durumundaki Değeri**

TOPLU DEĞERLEME (TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ)						
Sezon	365					
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	11					
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	137					
Piyasa Artış Oranı	2,2%					
Dönemler		1	2	8	9	10
Doluluk Oranı		60%	65%	80%	80%	80%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro		90	92	105	107	109
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro		220	225	256	262	268
<b>GELİRLER</b>						
Konaklama Gelirleri		6.817.470	7.548.076	10.585.667	10.818.552	11.056.560
Extra Gelirler	15%	1.022.621	1.132.211	1.587.850	1.622.783	1.658.484
Diğer Gelirler	5%	1.363.494	1.509.615	2.117.133	2.163.710	2.211.312
<b>Toplam Gelirler</b>		<b>9.203.585</b>	<b>10.189.902</b>	<b>14.290.651</b>	<b>14.605.045</b>	<b>14.926.356</b>
<b>GİDERLER</b>						
<b>İşletme Giderleri</b>						
Genel tüketim giderleri	20%	1.840.717	2.037.980	2.858.130	2.921.009	2.985.271
Personel Giderleri	25%	2.300.896	2.547.475	3.572.663	3.651.261	3.731.589
Enerji Giderleri	8%	736.287	815.192	1.143.252	1.168.404	1.194.109
Diğer giderler	5%	460.179	509.495	714.533	730.252	746.318
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>		<b>5.338.079</b>	<b>5.910.143</b>	<b>8.288.578</b>	<b>8.470.926</b>	<b>8.657.287</b>
<b>Sabit Giderler</b>						
Sigorta ve Vergi Giderleri	3%	230.090	254.748	357.266	365.126	373.159
Yenileme Fonu	4%	368.143	407.596	571.626	584.202	597.054
<b>Toplam Sabit Giderler</b>		<b>598.233</b>	<b>662.344</b>	<b>928.892</b>	<b>949.328</b>	<b>970.213</b>
<b>TOPLAM GİDERLER</b>		<b>5.936.312</b>	<b>6.572.487</b>	<b>9.217.470</b>	<b>9.420.254</b>	<b>9.627.500</b>
<b>NET GELİR</b>	36%	<b>3.267.272</b>	<b>3.617.415</b>	<b>5.073.181</b>	<b>5.184.791</b>	<b>5.298.856</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>						
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7%	228.709	253.219	355.123	362.935	370.920
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2%	184.072	203.798	285.813	292.101	298.527
<b>Net Gelir</b>		<b>2.854.492</b>	<b>3.160.398</b>	<b>4.432.245</b>	<b>4.529.755</b>	<b>4.629.409</b>
<b>Maliyet</b>						
Kapitalizasyon Oranı	8%					
Dönem sonu Değer						<b>57.867.617</b>
<b>Nakit Akışları</b>	31%	<b>2.854.492</b>	<b>3.160.398</b>	<b>4.432.245</b>	<b>4.529.755</b>	<b>62.497.027</b>
İskonto Oranı	12%					
<b>Net Bugünkü Değer</b>		<b>39.978.155 EUR</b>				
<b>Net Bugünkü Değer</b>		<b>264.323.567 TRY</b>				
<b>Net Bugünkü Değer (Yuvarlatılmış)</b>		<b>264.300.000 TRY</b>				

\*Euro kur bazında piyasa artış oranı

Projenin tamamlanmış olması durumunda bugünkü pazar değeri **264.300.000 .-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

#### **8.4. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği**

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde inşaatı devam eden proje bulunmaktadır. Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; 22.10.2019 tarihli 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsel için tanzim edilmiş Encümen Kararları olduğu görülmüştür. Encümen Kararları her 3 parselde de bloklarda yapılan proje/ruhsat dışı uygulamalar için tanzim edilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 42. Maddesine Para Cezası Kararları verilmiş olduğu görülmüştür.

Mevcut durumda yapılan incelemede, yerinde bazı bloklarda kat iptali yapıldığı, bazı blokların tamamen yıkıldığı görülmüş olup, bazı bloklarında inşa edilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

Encümen Kararları sonrasında ve mahallindeki farklı uygulamalar neticesine tadilat projesi hazırlandığı bilgisi edinilmiştir. Müşteriden projesi devam eden her üç parseldeki yapıların yasal prosedürüne uygun hale getirilmesi amacıyla tadilat projesinin hazırlandığı ve ilgili Belediye İmar Müdürlüğü'ne sunulacağı öğrenilmiştir. Taşınmazlar ile ilgili olarak Para Cezası Kararı olması, mimari projelerinden farklı uygulamaların yapılmış olması, tadilat projelerinin rapor tarihinde onay prosedürünün tamamlanmamış olması dikkate alınarak değerlendirme tarihi itibarıyla konu taşınmazlara arsa değeri takdirinde bulunulmuştur.

Mevcut inşaat çalışmalarının tadilat projesine uygun ilerlediği müşteri tarafından tarafımıza belirtilmekle birlikte yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlar tadilat yapı ruhsatlarının ve projelerinin onaylanması ve inşaat çalışmalarının yasal süreler içinde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınıp tapuda cins değişikliği işlemi yapılarak yasal prosedürün tamamlanması gerekmektedir.

#### **8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

**Söz konusu 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel** üzerine inşa edilmek üzere Yeni Mimari Projeleri ile 28.07.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir. 07.11.2017 tarihinde ise Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları, 928 ada 2 parsel için 27.03.2019 tarih 2019/189-1 ile 27 sayılı Tadilat Mimari Projesi ve Tadilat Yapı Ruhsatları; 929 ada 3 parsel için 27.03.2019 tarih 2019/198-1 ile 15 sayılı Tadilat Mimari Projesi ve Tadilat Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 6. Bölüm 54. Madde 2. bendine göre "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilir." denilmektedir. Yeni proje inşa sürecinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde başlaması gerekmekte olup yerinde yapılan incelemelerde inşai faaliyetlerin devam ettiği gözlemlenmiştir.

İnşaat izinleri alınmış olan ve inşaatı devam eden; 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsellerin "**Projeler**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**929 ada 2 parselin** kamusal alanda kalması nedeniyle kamulaştırılacak olup taşınmazın tek başına tasarrufa konu olmayacağı düşünülmektedir. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "**Arsalar**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Söz konusu 928 ada 5 parsel için;** 09.01.2019 tarih 2019/8-1 ile 8 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Projesi; 29.03.2019 tarih 2019/215-1 ile 8 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi tanzim edilmiştir.

Yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve cins değişikliği yapılmış olan olan; 928 ada 5 parselde de tadilat projesi hazırlandığı öğrenildiğinden **"Projeler"** başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; 22.10.2019 tarihli 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsel için tanzim edilmiş Encümen Kararları (Para Cezası) olduğu görülmüştür. Para cezası bloklarda yapılan proje dışı uygulamalar için verilmiştir. Mevcut durumda yapılan incelemede, yerinde bazı bloklarda kat iptali yapıldığı, bazı blokların tamamen yıkıldığı görülmüştür. Encümen Kararları gereği, mahallindeki farklı uygulamalar için tadilat projesi hazırlandığı bilgisi edinilmiştir. Müşteri tarafından projenin yasal prosedürüne uygun hale getirilmesi amacıyla tadilat projesinin hazırlandığı ve ilgili Belediye İmar Müdürlüğü'ne sunulacağı ifade edilmiştir. Taşınmazlar ile ilgili olarak Para Cezası Kararı olması, mimari projelerinden farklı uygulamaların yapılmış olması, tadilat projelerinin hazırlanıyor olması dikkate alınarak, değerlendirme tarihi itibarıyla, mevcut yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır, konu taşınmazlara arsa değeri takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazlar için tadilat projelerin hazırlanıp, onaylanması ve tadilat yapı ruhsatlarının tanzim edilmesinden sonra gayrimenkullerin tekrar değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Bodrum Le Chic Projesi'nin dahilinde bulunmaktadır.

Değerlemeye konu parsellerin tapu kaydında 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanları bulunmakta olup gayrimenkullerde cins değişikliği yapılarak ARSA haline getirildiği, yapı ruhsatları tanzim edildiği ve inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

Rapora konu 929 ada 2 parsel sayılı taşınmaz, imar planında 'Spor Alanı' fonksiyonlu olarak düzenlenmiş olup İmar Kanunu gereği kamusal alandır. Taşınmazın kamulaştırma süreci ya da kamuya terkin edilme prosedürü kestirilemediğinden, ayrıca geometric şekli geçici kullanıma uygun olmadığından, pazarda ekonomik değer karşılığının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdirinde bulunulmamıştır.

Raporda belirtilen tüm bilgiler dikkate alınarak konu parsellerin pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

**Tablo. 14 Nihai Değer Tablosu**

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DÂHİL (TL)
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parsellerin değeri	<b>97.500.000</b>	<b>115.050.000</b>
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada, 2 parsel değeri	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>97.500.000</b>	<b>115.050.000</b>

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.

- T.C.M.B. 27.12.2019 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD = 5.9370.-TL, 1 EURO= 6.6117.- TL olarak anılmıştır.

Sonuç olarak; Bodrum ili, Eskiçeşme ilçesi, 928 ada 2 ve 5 parsel, 929 ada 3 parsel ve 929 ada 2 parsellerin K.D.V. Hariç pazar değeri **97.500.000.-TL (Doksanyedimilyonbeşyüzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**RAPORU HAZIRLAYAN**  
**Mustafa Özgür SENGÜ**  
**Yüksek Harita Mühendisi**  
SPK LİSANS NO:402449  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**RAPORU KONTROL EDEN**  
**Erkan SÜMER**  
**Şehir Plancısı**  
SPK LİSANS NO: 404726  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**KURUM YETKİLİSİ**  
**Aysel AKTAN**  
**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

