

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,
928 ADA 2 PARSEL NUMARALI ANA TAŞINMAZDA 3 ADET,
928 ADA 5 PARSEL NUMARALI ANA TAŞINMAZDA 7 ADET
929 ADA 3 PARSEL NUMARALI ANA TAŞINMAZDA 2 ADET
TOPLAMDA 12 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

23_400_391

29.12.2023



OPGYO-01 rev no: 0



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 gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ 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 resmî 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 taşınmaz 26.10.2023 tarihinde Ulaş AKSOYLU tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU ve Değerleme Uzman Yardımcısı Yağmur MAKASCI tarafından hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR BİLGİLERİ | |
|--|---|
| Müşteri Adı | DENİZ GYO A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Sözleşme Tarihi / Numarası | 05.10.2023 / - |
| Değerleme Tarihi | 26.12.2023 |
| Rapor Tanzim Tarihi | 29.12.2023 |
| Rapor No | 23_400_391 |
| Rapor Konusu | Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı ana taşınmazda 3 adet bağımsız bölüm, 928 ada 5 parsel numaralı ana taşınmazda 7 adet bağımsız bölüm, 929 ada 3 parsel numaralı ana taşınmazda 2 adet bağımsız bölüm (Toplam 12 adet bağımsız bölüm) |
| GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER | |
| Posta Adresi | Asarlık Mevki, Adnan Menderes Cad., Yakamoz Sk. No:4, 48400 Bodrum/Muğla |
| İl / İlçe | Muğla/Bodrum |
| Mahalle / Köy Adı / Mevkii | Eskiçeşme / - / Kösebükü |
| Ada / Parsel | 928/2 928/5 929/3 |
| Arsa Yüzölçümü, m ² | 15.147,67 4.539,97 8.578,92 |
| Ana Taşınmaz Nitelik | *12 adet bağımsız bölüm olduğundan ayrıntılı bilgiler "4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER" başlığı altında verilmiştir. |
| Malik- Hisse Pay/ Payda | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi – 1/1 |
| Tarih / Yevmiye | 01.09.2020 / 21254 17.06.2020 / 11659 10.09.2020 / 22476 |
| Gayrimenkul Nitelik | *12 adet bağımsız bölüm olduğundan ayrıntılı bilgiler "4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER" başlığı altında verilmiştir. |
| İMAR DURUMU | |
| Değerleme konusu taşınmazlarından üzerinde bulunduğu 928 ada 2 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. | |
| TAKDİR EDİLEN DEĞER | |
| Kullanılan Yaklaşım | Pazar Yaklaşımı |
| Pazar Değeri | |
| Pazar Değeri, TL (KDV Hariç) | Pazar Değeri, TL (KDV Dahil) |
| 428.655.000 | 514.386.000 |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | |
| Raporu Hazırlayan | Gayrimenkul Değerleme Ulaş Aksoylu / Spk Lisans No: 406498 |
| Raporu Asiste Eden | Gayrimenkul Değerleme Uzm. Yrd. Yağmur Makascı / Spk Lisans No: |
| Raporu Kontrol Eden | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kubilay Atalar / Spk Lisans No: 411022 |
| Kurum Yetkilisi | Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241 |

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----------------------------------|
| 1)- RAPOR BİLGİLERİ..... | 5 |
| 2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ..... | 5 |
| 3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ | 5 |
| 4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER..... | 6 |
| 4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler..... | 6 |
| 4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler | 6 |
| 4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri..... | 7 |
| 4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler | 9 |
| 4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler..... | 11 |
| 4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)..... | 11 |
| 4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi | 11 |
| 4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri | 14 |
| 4.3 Gayrimenkulün Tanımı..... | 16 |
| 4.3.1 Mimari Proje İncelemesi | 17 |
| 5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ | 19 |
| 5.1 Demografik Veriler | 19 |
| 5.2 Ekonomik Veriler | 20 |
| 5.2.1 Küresel Ekonomik Durum | 20 |
| 5.3 Gayrimenkul Sektörü..... | 22 |
| 5.3.1 Konut Piyasası | 25 |
| 5.4 GYO'lar | 27 |
| 5.5 Bölge Verileri..... | 27 |
| 5.6.1 Muğla İli..... | 28 |
| 5.6.2 Bodrum İlçesi..... | 28 |
| 6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI | 29 |
| 6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer | 29 |
| 6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer | 29 |
| 6.3 Değerleme Yaklaşımları | 31 |
| 6.3.1 Pazar Yaklaşımı..... | 31 |
| 6.3.2 Gelir Yaklaşımı | 32 |
| 6.3.3 Maliyet Yaklaşımı | 33 |
| 7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ | 35 |
| 7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) | 35 |
| 7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım | 35 |
| 7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri..... | 36 |
| 7.3.1 Pazar Yaklaşımı..... | 36 |
| 7.3.2 Maliyet Yaklaşımı | 37 |
| 7.3.3 Gelir Yaklaşımı | 37 |
| 7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 38 | |
| 7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 38 |
| 7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 38 |
| 8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 39 |
| 8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması..... | 39 |
| 8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler..... | 39 |
| 8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği | 39 |
| 8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi | 39 |
| 9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ..... | 40 |
| 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 40 |
| 10)- RAPOR EKLERİ | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |



1)- RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|--|--|
| RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | : 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 değerlendirme raporudur. |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI | : Konu rapor; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı ana taşınmazda 3 adet, 928 ada 5 parsel numaralı ana taşınmazda 7 adet, 929 ada 3 parsel numaralı ana taşınmazda 2 adet; toplamda 12 adet bağımsız bölüm için güncel pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır. |
| DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | : Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır. |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | : Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parseller, 929 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -28.12.2018 tarih 18_400_277 sayılı değerlendirme raporunda KDV hariç toplam değer 94.000.000.-TL takdir edilmiştir. -30.12.2019 tarih 19_400_312 sayılı değerlendirme raporunda KDV hariç toplam değer 97.500.000.-TL takdir edilmiştir. -13.09.2022 tarih 22_400_242 sayılı değerlendirme raporunda KDV hariç toplam değer 262.000.000.-TL takdir edilmiştir. *Değerleme raporlarındaki bağımsız bölüm numaraları farklılık göstermiştir. |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | : Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241 |

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN UNVANI | : HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : 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 www.harmonigd.com.tr-mail: info@harmonigd.com.tr |
| MÜŞTERİ UNVANI | : DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| MÜŞTERİ ADRESİ | : Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394, Esentepe-Şişli / İstanbul |
| MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR | : Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. |

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | |
|--|---|
| RAPOR NUMARASI | : 23_400_391 |
| SÖZLEŞME TARİHİ | : 05.10.2023 |
| DEĞERLEME TARİHİ | : 26.12.2023 |
| RAPOR TARİHİ | : 29.12.2023 |
| GAYRİMENKULÜN TANIMI | : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı ana taşınmazda 3 adet, 928 ada 5 parsel numaralı ana taşınmazda 7 adet, 929 ada 3 parsel numaralı ana taşınmazda 2 adet; toplamda 12 adet bağımsız bölüm |
| GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ) | : 428.655.000.-TL |



4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 7 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölüm'dür. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

| Asa/Parsel | 928/2 | 928/5 | 929/3 |
|---------------------------|---|--|---|
| İli | MUĞLA | MUĞLA | MUĞLA |
| İlçesi | BODRUM | BODRUM | BODRUM |
| Bucağı | - | - | - |
| Mahallesi | ESKİÇEŞME | ESKİÇEŞME | ESKİÇEŞME |
| Köyü | - | - | - |
| Mevkii | KÖSEBÜKÜ | KÖSEBÜKÜ | ASARLIK |
| Pafta | N18-C-23-B-3-D | N18-C-23-B-3-D | N18-C-23-B-3-D |
| Yüzölçümü, m ² | 15.147,67 | 4.539,97 | 8.578,92 |
| Ana Gayrimenkul Niteliği | 9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası | 5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası | 9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası |
| Malik | DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ* | | |
| Pay/Payda | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| Tapu Tarihi / Yevmiye No | 01.09.2020 / 21254** | 17.06.2020 / 11659*** | 10.09.2020 / 22476**** |

*Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün, 928 ada 5 parselde yer alan 7 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 3 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün hisse/malik bilgisi ayrıdır.

**Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası ayrıdır.

***Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 7 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası ayrıdır.

****Değerlemeye konu 929 ada 3 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası ayrıdır.

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

| Sıra | Ada | Parsel | Blok | BB No | Kat | Niteliği | Arsa Pay/Payda | Cilt | Sahife | Taşınmaz ID |
|------|-----|--------|------|-------|--------------|----------------------|----------------|------|--------|-------------|
| 1 | 928 | 2 | 1 | 1 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/2500 | 77 | 7619 | 109873426 |
| 2 | 928 | 2 | 1 | 2 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/2500 | 77 | 7620 | 109873427 |
| 3 | 928 | 2 | 11 | 1 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/2500 | 78 | 7645 | 109873452 |
| 4 | 928 | 5 | B | 1 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/600 | 76 | 7533 | 109357867 |
| 5 | 928 | 5 | B | 2 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/600 | 76 | 7534 | 109357868 |
| 6 | 928 | 5 | B | 4 | 1. Kat | TATİL VİLLASI | 17/600 | 76 | 7536 | 109357870 |
| 7 | 928 | 5 | F | 1 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/600 | 77 | 7540 | 109357874 |
| 8 | 928 | 5 | F | 4 | 1. Kat | TATİL VİLLASI | 17/600 | 77 | 7543 | 109357877 |
| 9 | 928 | 5 | G | 1 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/600 | 77 | 7544 | 109357878 |
| 10 | 928 | 5 | G | 2 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/600 | 77 | 7545 | 109357879 |
| 11 | 929 | 3 | C | 1 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/1100 | 78 | 7688 | 110007985 |
| 12 | 929 | 3 | J | 2 | Bodrum+Zemin | DEPOLU TATİL VİLLASI | 35/1100 | 78 | 7711 | 110008008 |



4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 24.10.2023 tarih ve saat 10:36 itibari ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

Tüm Taşınmazlarda müsterek;

-Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli, US3ARTLS belge nolu, 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (25.03.2021 tarih, 10873 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği : Eskiçeşme mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih, 1296 yevmiye)

-2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır (15.05.2018 tarih, 10781 yevmiye)

-BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

G-2, B-1, G-1, B-4, 11-1, F-4, B-2, 1-1, 1-2, F-1 nolu taşınmazlar üzerinde;

-Diğer (Konusu: 3194 Sayılı: Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (24.05.2019 tarih, 11795 yevmiye)

G-2, B-1, G-1, B-4, F-4, B-2, F-1 nolu taşınmazlar üzerinde;

-Yönetim Planı: 16/06/2020 (17.06.2020 tarih, 11659 yevmiye)

-Diğer (Konusu: İmar planında Turizm Tesis Alanıdır. Toplumun Yararlanmasına ayrılan yapı ve Turizm Tesisidir.Başka bir amaçla kullanılamaz.) Tarih: 12/12/2018 Sayı: 31358 (18.12.2018 tarih, 29299 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)

B-1 nolu taşınmazlar üzerinde;

-3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (27.02.2023 tarih, 6506 yevmiye)

G-1 nolu taşınmazlar üzerinde;

-3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (27.02.2023 tarih, 6500 yevmiye)

F-1 nolu taşınmazlar üzerinde;

-3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (07.03.2023 tarih, 7591 yevmiye)

C-1, J-2 nolu taşınmazlar üzerinde;

-3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (11.01.2023 tarih, 1174 yevmiye)

-KM ne Çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye)

-Yönetim Planı: 27/08/2020 (10.09.2020 tarih, 22476 yevmiye)

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048 (21.07.1998 tarih, 4048 yevmiye)

C-1, 11-1, J-2, 1-1, 1-2 nolu taşınmazlar üzerinde;

-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 (26.11.2013 tarih, 20801 yevmiye)

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

11-1, 1-1, 1-2 nolu taşınmazlar üzerinde;

-3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (16.03.2023 tarih, 8913 yevmiye)

-KM ne Çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye)

-Yönetim Planı: 28/08/2020 (01.09.2020 tarih, 21254 yevmiye)

-İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİTİR.28/02/1989 YEV:773 (28.02.1989 tarih, 773 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

24.10.2023 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Bodrum Belediye Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.11.2023 tarih 274325 sayılı resmi imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan 928 ada ve 2 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 m², yol cephesi 40 metredir. Yazılı imar durumu rapor eklerinde sunulmuştur.

| | |
|----------------------|--|
| Plan Adı | 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı |
| Ölçek | 1/1.000 |
| Tasdik Tarihi | 21.12.2003 |
| Lejant | Turizm Yerleşim Alanı |
| PLAN | |



*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.



4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde; 928 ada 2 parsel için 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı ve 20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatları; 31.12.2020 tarih ve 2020/402 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır. 928 ada 5 parsel için 09.01.2019 tarih 2018/8 sayılı Yapı Ruhsatı; 29.03.2019 tarih ve 2019/215 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır. 929 ada 3 parsel için 10.08.2020 tarih ve 2020/352 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı; 31.12.2020 tarih ve 2020/400 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır.

Belediyede bulunan arşiv dosyasında; 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselde bulunan değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ait muhtelif sayıda Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüş olup incelenen evrakların listesi aşağıda verilmiştir.

İncelenen Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

| Türü | Tarihi | Numarası | Veriliş Nedeni | Fonksiyon | Alan |
|----------------------------|------------|-------------|-------------------|-----------|--------|
| Yapı Ruhsatı | 10.08.2020 | 2020/353-1 | 928/2 - 1/1 & 1/2 | Tadilat | 688,30 |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 31.12.2020 | 2020/402-1 | 928/2 - 1/1 & 1/2 | Tadilat | 688,30 |
| Yapı Ruhsatı | 10.08.2020 | 2020/353-11 | 928/2 - 11/1 | Tadilat | 858,90 |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 31.12.2020 | 2020/402-11 | 928/2 - 11/1 | Tadilat | 858,90 |
| Yapı Ruhsatı | 9.01.2019 | 2019/8-2 | 928/5 - B/1 & B/2 | Yeni Yapı | 591,50 |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 29.03.2019 | 2019/215-2 | 928/5 - B/1 & B/2 | Yeni Yapı | 591,50 |
| Yapı Ruhsatı | 9.01.2019 | 2019/8-6 | 928/5 - F/1 | Yeni Yapı | 591,50 |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 29.03.2019 | 2019/215-6 | 928/5 - F/1 | Tadilat | 430,50 |
| Yapı Ruhsatı | 10.08.2020 | 2020/352-6 | 928/5 - F/1 | Tadilat | 430,50 |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 31.12.2020 | 2020/400-6 | 928/5 - F/1 | Tadilat | 430,50 |
| Yapı Ruhsatı | 9.01.2019 | 2019/8-7 | 928/5 - G/1 & G/2 | Yeni Yapı | 580,90 |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 29.03.2019 | 2019/215-7 | 928/5 - G/1 & G/2 | Yeni Yapı | 580,90 |
| Yapı Ruhsatı | 10.08.2020 | 2020/352-3 | 929/3 - C/1 | Tadilat | 594,60 |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 31.12.2020 | 2020/400-3 | 929/3 - C/1 | Tadilat | 594,60 |
| Yapı Ruhsatı | 10.08.2020 | 2020/352-10 | 929/3 - J/2 | Tadilat | 594,10 |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 31.12.2020 | 2020/400-10 | 929/3 - J/2 | Tadilat | 594,10 |

İlgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları

| No | Belge | Tarih | Sayı | Ada/Parsel - Blok/BB No. | Açıklama |
|----|---------------------|------------|-----------|--------------------------|---|
| 1 | Yapı Tatil Tutanağı | 27.12.2022 | 002341 | 928/2 - 1/1 & 1/2 | 928 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz GYO A.Ş. tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan 1. Blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 27/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. |
| 2 | Encümen Kararı | 9.02.2023 | 2023/615 | 928/2 - 1/1 & 1/2 | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. |
| 3 | Encümen Kararı | 25.05.2023 | 2023/3021 | 928/2 - 1/1 & 1/2 | Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yıkım kararı verilmiştir. |
| 4 | Yapı Tatil Tutanağı | 27.12.2022 | 002337 | 928/2 - 11/1 | 928 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Deniz GYO A.Ş. tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan 11. Blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği ve yine yapı tatil zaptında ruhsat eki onaylı mimari projesinde mevcut binaya ön cepheden bakıldığında sol yan cephesine ilave kapalı alan yapıldığı</u> * tespit edilmiş olup, 27/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. *Söz konusu ilave kapalı alan değerlendirme konusu 11. Blok 1. Bağımsız Bölüme ait değildir. |

| No | Belge | Tarih | Sayı | Ada/Parsel - Blok/BB No. | Açıklama |
|----|---------------------|------------|-----------|--------------------------|---|
| 5 | Encümen Kararı | 9.02.2023 | 2023/601 | 928/2 - 11/1 | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. |
| 6 | Encümen Kararı | 25.05.2023 | 2023/3029 | 928/2 - 11/1 | Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yıkım kararı verilmiştir. |
| 7 | Yapı Tatil Tutanağı | 5.01.2023 | 003960 | 928/5 - B/1 & B/2 | 928 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Deniz GYO A.Ş. tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan B. Blokta yerinde yapılan kontrollerde ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katın toprağa gömülü olduğu ancak <u>yerinde toprak dolgunun bulunmadığı tespit edilerek bodrum katın tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 05/01/2023 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. |
| 8 | Encümen Kararı | 9.03.2023 | 2023/1226 | 928/5 - B/1 & B/2 | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. |
| 9 | Encümen Kararı | 13.06.2023 | 2023/3581 | 928/5 - B/1 & B/2 | Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yıkım kararı verilmiştir. |
| 10 | Yapı Tatil Tutanağı | 8.12.2022 | 003737 | 928/5 - F/1 | 928 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Esra Çolduroğlu* tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan 20. Blok üzerinde <u>onaylı mimari projesinde bloğun ön cephesinde bulunan çiçekliğin yapı tatil zaptında gösterilen şekil ve ebatlarda ruhsat ve eklerine aykırı olarak havuza dönüştürüldüğü ve ilave jakuzi yapıldığı</u> , yine F bloğun <u>zemin katında projede yatak odası ve çalışma odası ile salon ve mutfak arasında kalan giriş saçağı kısmı ile bodrum kata iniş merdivenin bulunduğu alanın ruhsat ve eklerine aykırı olarak üzeri polikarbon malzeme ile yanları alüminyum doğrama ve cam ile kapalı alana çevrildiği</u> tespit edilmiş olup, kullanılabilir vaziyette 08/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. <i>*Mülkiyet Deniz GYO A.Ş. ait olup sehven hata yapıldığı düşünülmektedir.</i> |
| 11 | Encümen Kararı | 1.02.2023 | 2023/450 | 928/5 - F/1 | Esra Çolduroğlu* adına idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. |
| 12 | Encümen Kararı | 13.06.2023 | 2023/3569 | 928/5 - F/1 | Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yıkım kararı verilmiştir. (Esra Çolduroğlu adına*) |
| 13 | Yapı Tatil Tutanağı | 5.01.2023 | 003959 | 928/5 - F/1 | 928 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Deniz GYO A.Ş. tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan F. Blokta yerinde yapılan kontrollerde ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katın toprağa gömülü olduğu ancak <u>yerinde toprak dolgunun bulunmadığı tespit edilerek bodrum katın tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 05/01/2023 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. |
| 14 | Encümen Kararı | 9.03.2023 | 2023/1225 | 928/5 - F/1 | Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yıkım kararı verilmiştir. |
| 15 | Yapı Tatil Tutanağı | 5.01.2023 | 003963 | 928/5 - G/1 & G/2 | 928 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Deniz GYO A.Ş. tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan G. Blokta yerinde yapılan kontrollerde ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katın toprağa gömülü olduğu ancak <u>yerinde toprak dolgunun bulunmadığı tespit edilerek bodrum katın tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 05/01/2023 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. |
| 16 | Encümen Kararı | 9.03.2023 | 2023/1224 | 928/5 - G/1 & G/2 | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. |
| 17 | Encümen Kararı | 13.06.2023 | 2023/3592 | 928/5 - G/1 & G/2 | Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yıkım kararı verilmiştir. |
| 18 | Yapı Tatil Tutanağı | 16.12.2022 | 003750 | 929/3 - C/1 | 929 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Deniz GYO A.Ş. tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, C Blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 16/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. |
| 19 | Encümen Kararı | 19.01.2023 | 2023/330 | 929/3 - C/1 | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. |
| 20 | Encümen Kararı | 13.06.2023 | 2023/3561 | 929/3 - C/1 | Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yıkım kararı verilmiştir. |

| No | Belge | Tarih | Sayı | Ada/Parsel - Blok/BB No. | Açıklama |
|----|---------------------|------------|-----------|--------------------------|---|
| 21 | Yapı Tatil Tutanağı | 16.12.2022 | 003748 | 929/3 - J/2 | 929 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Deniz GYO A.Ş. tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, J Blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 16/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir. |
| 22 | Encümen Kararı | 19.01.2023 | 2023/329 | 929/3 - J/2 | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir. |
| 23 | Encümen Kararı | 13.06.2023 | 2023/3575 | 929/3 - J/2 | Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yıkım kararı verilmiştir. |
| 24 | Yapı Tatil Tutanağı | 14.02.2023 | - | * | Mühürleme işlemine konu yapı ruhsatı ve eki <u>onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların mühürleme tarihinden itibaren 30 gün içerisinde yasal hale getirilmediği</u> 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşılmıştır. |

*14.02.2023 tarihli yapı tatil tutanakları; 928 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki 1/1 & 1/2, 11/1 nolu; 928 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki F/1, B/1 & B/2, G/1 & G/2 nolu; 929 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki C/1, J/2 nolu bağımsız bölümlerini kapsar.

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için EGEM Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak belirlenmiştir. Rapor tarihi itibarıyla konu parsel için Yapı Kullanım İzin Belgesi tanzim edilmiş durumdadır.

4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıl içinde hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler araştırılmıştır.

- Değerleme konusu 928 ada 2 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölüm için; 01.09.2020 tarih 21254 yevmiye numarası ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kat irtifakı tescili yapılmış olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu 928 ada 5 parselde yer alan 7 adet bağımsız bölüm için; 17.06.2020 tarih 11659 yevmiye numarası ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kat irtifakı tescili yapılmış olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu 929 ada 3 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölüm için; 10.09.2020 tarih 22476 yevmiye numarası ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kat irtifakı tescili yapılmış olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu 928 ada 2 parselde 16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye ile ana taşınmaz Kat Mülkiyeti'ne Çevrilmiştir.
- Değerleme konusu 929 ada 3 parselde 16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye ile ana taşınmaz Kat Mülkiyeti'ne Çevrilmiştir.

4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin 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 TAR. 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 TESİSLERİNDE OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECEKTİR. 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", "TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048"ve "Diğer (Konusu: İmar planında Turizm Tesis Alanıdır. Toplumun Yararlanmasına ayrılan yapı ve Turizm Tesisidir. Başka bir amaçla kullanılamaz.) Tarih: 12/12/2018 Sayı: 31358, 18.12.2018 - 29299" beyanları 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; 928 ada 2 parsel 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"beyanı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlarda, 929 ada 2 parselde; 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.

-Beyanlar hanesinde; "Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli, US3ARTLS belge nolu, 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (25.03.2021 tarih, 10873 yevmiye)" beyanı bulunmaktadır. İptal edilen yapı kayıt belgesinin, tekrar aktif hale getirilmiş olması ile ilgilidir. Alınan şifahi bilgilere göre sahilde yer alan iskele ile ilgili olduğu ifade edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde; "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)" beyanı bulunmaktadır. Ancak daha sonra "6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)" beyanı eklenmiş ve 25.12.2020 tarih ve 35291 yevmiye ile terkin edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde; "3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (11.01.2023 tarih, 1174 yevmiye); (27.02.2023 tarih, 6506 yevmiye); (27.02.2023 tarih, 6500 yevmiye); (07.03.2023 tarih, 7591



yevmiye); (16.03.2023 tarih, 8913 yevmiye)” beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazlar hakkında ilgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

MADDE 22 – (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Halihazırda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olan değerlemeye konu İnşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olan yasal prosedürü tamamlanmış olduğu kanaat edilen; 928 ada 2 parsel 929 ada 3 parsel ve 929 ada 5 parselde yer alan 12 adet bağımsız bölümün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 7 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölüm'dür. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde Asarlık Mevki Adnan Menderes Cad., Yakamoz Sk. No: 4, 48400 Bodrum/Muğla posta adresli "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde 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, Günübirlik Tesisler yer almaktadır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinat Bilgisi: 37.027391, 27.393754



| Merkez Noktalar | Kuş Uçuşu Mesafeler, km |
|------------------------|-------------------------|
| Bodrum Merkez | 3,3 |
| Bodrum Turgutreis Yolu | 2,1 |
| Bodrum Marina | 2,6 |
| Bodrum Havalimanı | 34,5 |

**Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.*

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 projeler, yazlık konut projeleri, müstakil konut ve yazlık yapılaşmaları ile turizm ve günübirlik 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 irtfakı kurularak uzun dönem yazlık/konut amaçlı olarak tasarlandığı bilgisi edinilmiştir. Sahile cepheli parsellerde tatil evleri projesi içeriğinde otel tesisi ile birlikte kat irtfaklı olarak projelendirildiği bilgisi edinilmiştir.



4.3 Gayrimenkulün Tanımı

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 7 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölüm olup "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde yer almaktadır.

928 ada 2 parsel üzerinde, 21 blok dahilinde toplam 45 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır.

928 ada 5 parsel üzerinde, 7 blok dahilinde toplam 19 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır.

929 ada 3 parsel üzerinde, 12 blok dahilinde toplam 33 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır. Ünitelerin brüt alanları mimari projesine göre (balkon, teras dahil) 65 m² ile 416 m² arasında değişmektedir.

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 m² ile 416 m² arasında değişmektedir. Taşınmazların dekorasyonunda ultra lüks malzeme kullanılmıştır. Taşınmazlar deniz manzaralıdır. Bağımsız bölümlerin; alan ve tip özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değerlemeye konu bağımsız bölüm tip ve alan bilgileri

| No | Ada/Parsel | Blok - BB No | Tertip Mevcut Mimari | Kat | Niteliği | Tip | Bodrum, m ² | Zemin, m ² | Normal, m ² | Büyüme, m ² | Bodrum Teras, m ² | Zemin Teras, m ² | Normal Teras, m ² | Toplam, m ² |
|----|------------|--------------|----------------------|---------------|----------------------|---------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------|
| 1 | 928/2 | 1/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 83 | 80 | - | - | 22 | 24 | - | 209 |
| 2 | 928/2 | 1/2 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 83 | 80 | - | - | 22 | 24 | - | 209 |
| 3 | 928/2 | 11/1 | 3+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 101 | 79 | - | - | 0 | 22 | - | 202 |
| 4 | 928/5 | B/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 80 | 80 | - | - | 0 | 24 | - | 184 |
| 5 | 928/5 | B/2 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 80 | 80 | - | - | 0 | 24 | - | 184 |
| 6 | 928/5 | B/4 | 2+1 | 1. Kat | Tatil Villası | Normal | - | - | 80 | - | - | - | 24 | 104 |
| 7 | 928/5 | F/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 80 | 80 | - | - | 0 | 24 | - | 184 |
| 8 | 928/5 | F/4 | 2+1 | 1. Kat | Tatil Villası | Normal | - | - | 80 | - | - | - | 24 | 104 |
| 9 | 928/5 | G/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 80 | 80 | - | - | 0 | 24 | - | 184 |
| 10 | 928/5 | G/2 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 80 | 80 | - | - | 0 | 24 | - | 184 |
| 11 | 929/3 | C/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 83 | 80 | - | 30 | 22 | 24 | - | 239 |
| 12 | 929/3 | J/2 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dupleks | 83 | 80 | - | - | 22 | 24 | - | 209 |

Mahalında yapılan incelemelerde, mevcutta 929 ada 3 parsel C blok 1 numaralı bağımsız bölümün bodrum katında yan cephesine 30 m² ekleme (oda+banyo) yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan büyümenin geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

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. Bağımsız bölümlerin, site içerisindeki konum ve bahçe şerefiye gibi özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölüm tip, site içerisinde konum bilgileri

| N o | Ada/Parsel | Blok - BB No | Tertip | Kat | Niteliği | Tip | Toplam Alan, m ² | Konum |
|-----|------------|--------------|--------|---------------|----------------------|---------|-----------------------------|------------------|
| 1 | 928/2 | 1/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 209 | Sahilden 4. Sıra |
| 2 | 928/2 | 1/2 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 209 | Sahilden 4. Sıra |
| 3 | 928/2 | 11/1 | 3+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 202 | Sahilden 3. Sıra |
| 4 | 928/5 | B/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 184 | Sahilden 3. Sıra |
| 5 | 928/5 | B/2 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 184 | Sahilden 3. Sıra |
| 6 | 928/5 | B/4 | 2+1 | 1. Kat | Tatil Villası | Normal | 104 | Sahilden 3. Sıra |
| 7 | 928/5 | F/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 184 | Sahilden 3. Sıra |
| 8 | 928/5 | F/4 | 2+1 | 1. Kat | Tatil Villası | Normal | 104 | Sahilden 3. Sıra |
| 9 | 928/5 | G/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 184 | Sahilden 4. Sıra |
| 10 | 928/5 | G/2 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 184 | Sahilden 4. Sıra |
| 11 | 929/3 | C/1 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 239 | Sahilden 4. Sıra |
| 12 | 929/3 | J/2 | 4+1 | Bodrum +Zemin | Depolu Tatil Villası | Dubleks | 209 | Sahilden 4. Sıra |

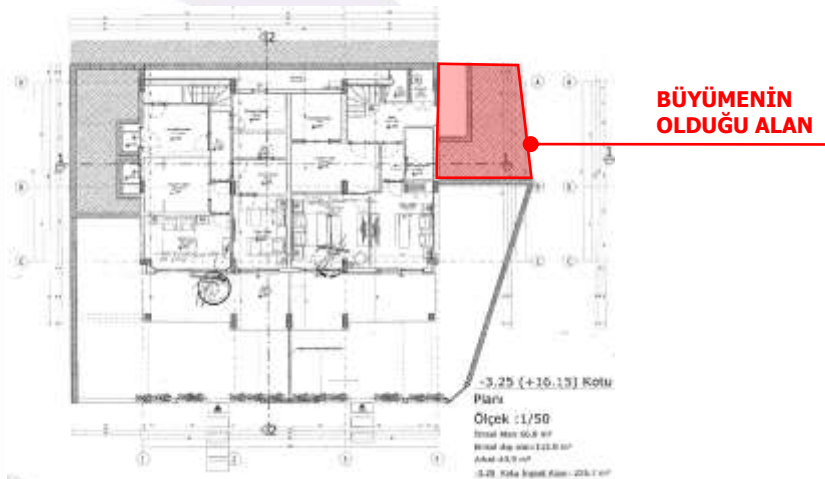
Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı projelerinin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

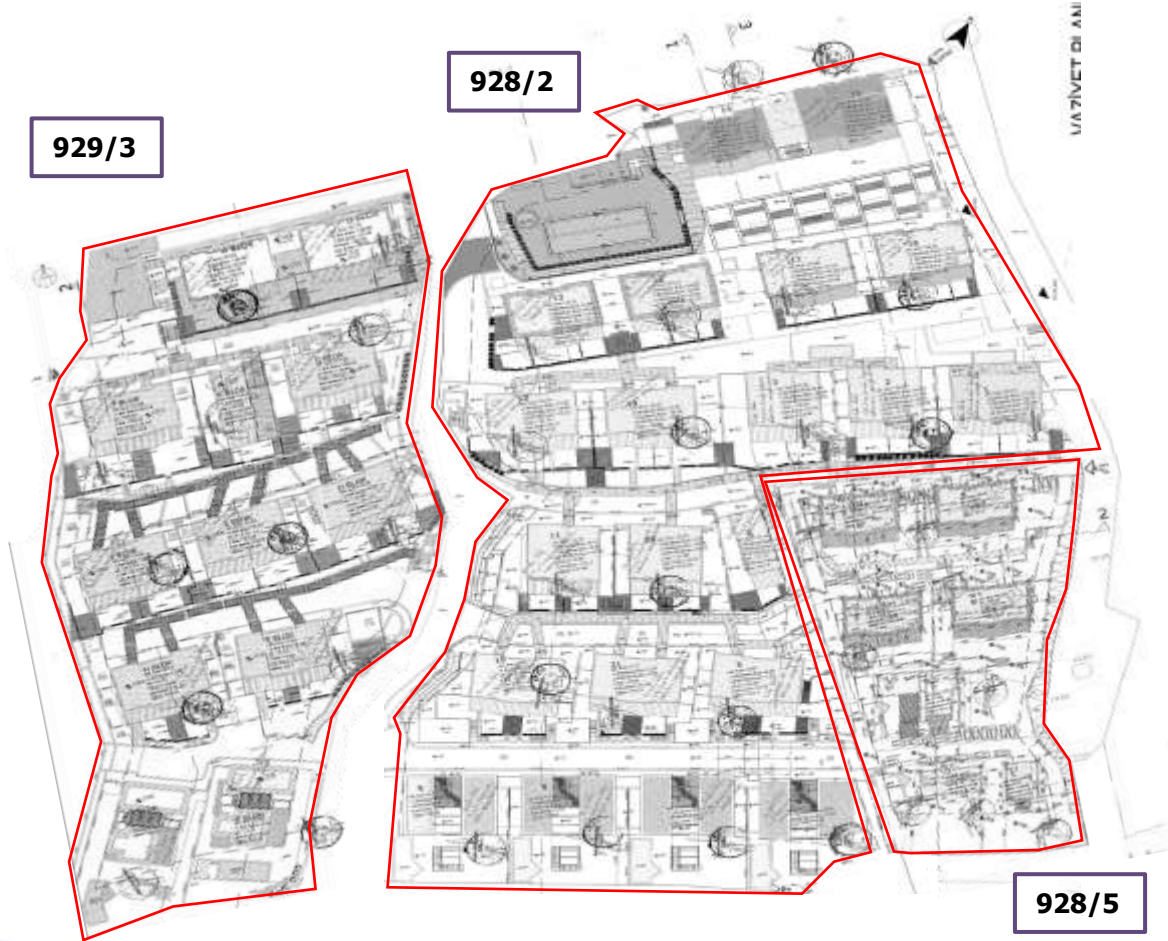
Tapu Genel Müdürlüğü Dijital Arşivinde, 928 ada 2 parselde bulunan taşınmazlara ilişkin 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı (20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı) mimari proje; 928 ada 5 parselde bulunan taşınmazlar için 09.01.2019 tarih 2019/8 sayılı mimari proje; 929 ada 3 parselde bulunan taşınmazlar için 10.08.2020 tarih 2020/352 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

Taşınmazlardan 929 ada 3 parsel C blok 1 numaralı bağımsız bölüm blok ve kat olarak uyumlu ancak brüt alanda projesinden farklı olarak bodrum katında yan cephesine 30 m² ekleme (oda+banyo) yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan büyümenin geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazın satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür. Değerleme konusu diğer taşınmazlar blok, kat, konum ve brüt alan olarak uyumludur. *İç mimaride kısmi değişiklikler yapılmıştır.*

C BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BODRUM KATINDA YAPILAN BÜYÜME


Proje Bilgileri

| ADA/PARSEL | PROJE TARİHİ | PROJE NO. | NİTELİK | İNŞAAT ALANI, m ² |
|------------|--------------|-----------|--------------|------------------------------|
| 928/2 | 10.08.2020 | 2020/353 | Mimari Proje | 27.724,12 |
| 929/5 | 09.01.2019 | 2019/8 | Mimari Proje | 3.907,65 |
| 929/3 | 10.08.2020 | 2020/352 | Mimari Proje | 9.332,83 |



-VAZİYET PLANI-

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

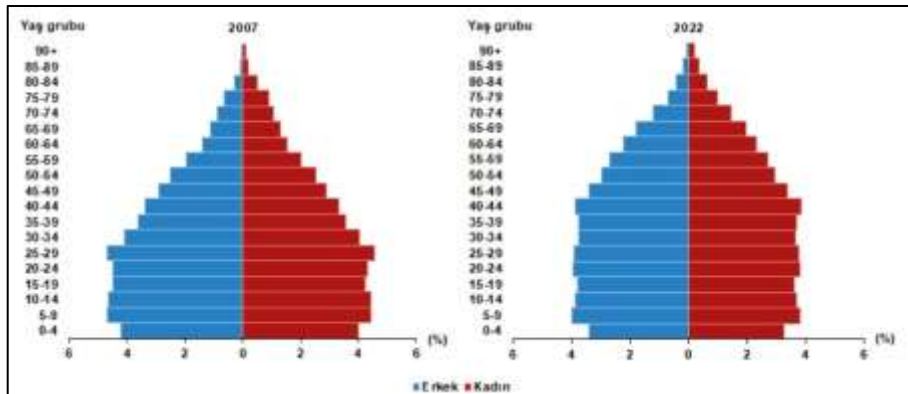
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2022 yılı için dünya nüfusunun 8 milyara ulaştığı tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 425 milyon 887 bin 337 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 417 milyon 173 bin 173 kişi ile Hindistan, 338 milyon 289 bin 857 kişi ile Amerika Birleşik Devletleri izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun %39,9'unu oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 194 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun %1,1'ini oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus ise, bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

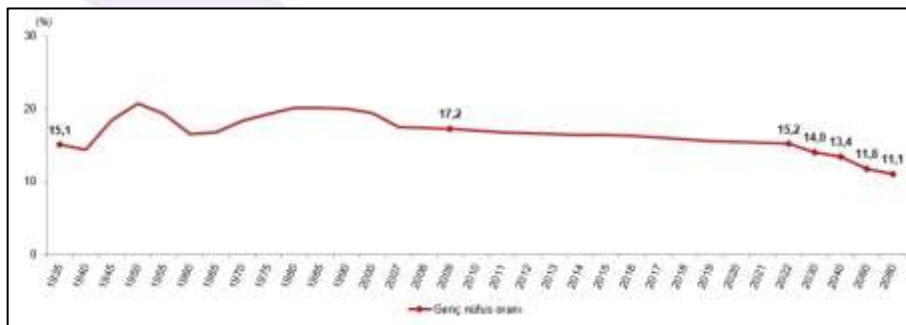
Nüfus piramidi, 2007, 2022



15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 949 bin 817 kişi oldu. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,2'sini oluşturdu. Genç nüfusun %51,2'sini erkek nüfus, %48,8'ini ise kadın nüfus oluşturdu.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



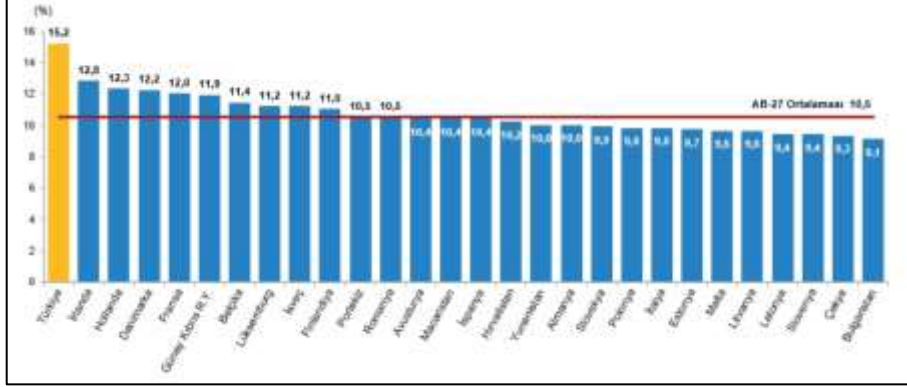
Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990

TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000

TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2022

TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2030-2080

Türkiye'nin genç nüfus oranının %15,2 ile Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. AB üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2022 yılında genç nüfus ortalaması %10,5 oldu.



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2022
TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2022

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

OECD, 2023 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini %2,7'den %3'e yükseltti. Kuruluş, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağını belirterek 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini ise %2,9'dan %2,7'ye indirdi.

Ekonomik aktivitenin ılımlı seyrini sürdürdüğü ABD'de yıllık TÜFE enflasyonu Ağustos'ta %3,7'ye yükseldi. Euro Alanı'nda PMI verileri Eylül'de eşik değerinin altında kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki zayıf görünümün sürdüğünü gösterdi.

Fed ve İngiltere Merkez Bankası (BoE) politika faizinde değişikliğe gitmezken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) referans faiz oranlarını 25'er baz puanı arttırdı. Bu dönemde başlıca merkez bankalarının yetkililerinin açıklamaları para politikalarındaki sıkı duruşun bir süre daha devam edeceğine işaret etti. Çin'de açıklanan öncü göstergeler ekonomik faaliyette bir miktar toparlanma sinyali verirken, Çin Merkez Bankası (PBoC) yuanda yaşanabilecek değer kaybını önlemek adına Eylül ayında faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Eylül ayında arz kesintileri nedeniyle %8,7 artarak Kasım 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaşan petrol fiyatları, küresel enflasyona ilişkin endişelerin artmasına neden oldu.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ekim 2023)

TÜRKİYE

2024-2026 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program, 6 Eylül 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı. Programa göre, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahmini 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %4,4 ve %4,0 olarak belirlendi.

Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize ettiler.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda 2023 yılı küresel ekonomik büyüme tahminini Haziran ayında öngördüğü %2,7 seviyesinden %3'e yükseltti. Kuruluş küresel ekonominin yılın

| | OECD Tahminleri (yıllık % değişim) | | | |
|------------------|------------------------------------|------|----------|------|
| | Eylül ayı | | Değişim* | |
| | Tahminleri (%) | | (% puan) | |
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| Büyüme | | | | |
| Dünya | 3,0 | 2,7 | 0,3 | -0,2 |
| ABD | 2,2 | 1,3 | 0,6 | 0,3 |
| Euro Alanı | 0,6 | 1,1 | -0,3 | -0,4 |
| İngiltere | 0,3 | 0,8 | 0,0 | -0,2 |
| Japonya | 1,8 | 1,0 | 0,5 | -0,1 |
| Çin | 5,1 | 4,6 | -0,3 | -0,5 |
| Türkiye | 4,3 | 2,6 | 0,7 | -1,1 |
| Enflasyon | | | | |
| ABD | 3,8 | 2,6 | -0,1 | 0,0 |
| Euro Alanı | 5,5 | 3,0 | -0,3 | -0,2 |
| Türkiye | 52,1 | 39,2 | 7,3 | -1,6 |

(*) Haziran ayı tahminlerinden farkı

ilk yarısında beklenenden daha dirençli kaldığını, ancak büyüme görünümünün zayıf seyrini sürdürdüğünü belirtti. Raporda, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağı vurgulanırken, 2024 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini %2,9'dan %2,7'ye indirildi. OECD, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminini 2023 yılı için %3,6'dan %4,3'e yükseltirken, 2024 yılı için %3,7'den %2,6'ya indirdi.

Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetteki zayıf görünüm yükselen borçlanma maliyetlerinin etkisiyle devam ediyor. Bölgede sanayi üretimi Temmuz'da tahminlerin üzerinde daralırken, Eylül ayında imalat PMI 43,4, hizmetler PMI da 48,4 düzeylerinde gerçekleşerek eşik değerinin altındaki seyrini sürdürdü. Söz konusu veriler büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize eden ECB'nin beklentilerini teyit etti. Öte yandan, Eylül ayında bölgede TÜFE enflasyonu aylık bazda %0,5 ve yıllık bazda %4,3 ile tahminlerin altında gerçekleşti. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki yüksek baz etkisine bağlı olarak manşet enflasyonun çekirdek enflasyonun altında seyrettiği gözlemlendi. Nitekim, enerji, alkollü içki, tütün ve işlenmemiş gıda fiyatları hariç tutularak hesaplanan yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Eylül'de %4,5 oldu.

Ağustos'ta konut satışları yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşti.



Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azaldı. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedildi. Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturdu. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5

azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görüldü. Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekti. Böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmış oldu.

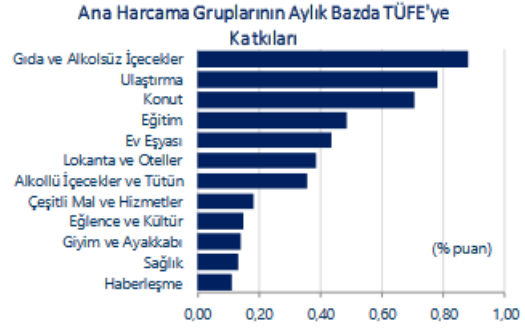
TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetti. Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 oldu.

Eylül'de aylık TÜFE artışı 4,75% oldu.

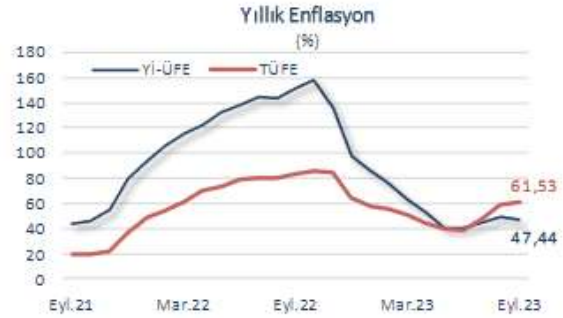
| Eylül (değişim %) | TÜFE | | Yurt İçi ÜFE | |
|-------------------|-------|-------|--------------|-------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Aylık | 3,08 | 4,75 | 4,78 | 3,40 |
| Yılsonuna Göre | 52,40 | 49,86 | 82,45 | 36,06 |
| Yıllık | 83,45 | 61,53 | 151,50 | 47,44 |
| Yıllık Ortalama | 59,91 | 55,30 | 114,02 | 65,55 |

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Eylül'de tüketici fiyatları %4,75 ile %4,88 olan piyasa beklentilerine yakın bir artış kaydetti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %61,53 düzeyine yükselirken, yılın ilk dokuz ayındaki artış %49,9 seviyesinde gerçekleşti. Yİ-ÜFE de Eylül ayında %3,4 ile son dört ayın en düşük artışını kaydetti. Bu dönemde Yİ-ÜFE yıllık bazda %47,4, yılbaşından bu yana %36,1 düzeyinde arttı.

Eylül ayında ana harcama gruplarının tümünde fiyatlar aylık bazda yükseliş kaydetti. Bu dönemde en yüksek fiyat artışları okulların açılmasıyla birlikte %30,27 ile eğitim grubunda yaşandı. Eylül ayında tütün ürünlerine yapılan zamların etkisiyle alkollü içecekler ve tütün ürünlerinin fiyatları da aylık bazda %10,03 yükseldi. Bu dönemde konut grubu fiyatlarındaki aylık artış %5,76 ile manşet enflasyonun üzerinde seyretmeye devam etti.



Eylül ayında mevsimlik ürünler hariç TÜFE aylık bazda %5,13 ile manşet enflasyonun üzerinde yükseldi. Bu dönemde, B endeksi (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç) ile C endeksi (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın kalemlerinin hariç) sırasıyla %5,06 ve %5,28 oranında arttı. Söz konusu endekslerdeki yıllık artışlar da %67,22 ve %68,93 ile manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek enflasyonist baskıların önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etti. Ayrıca, Eylül'de hizmet fiyatlarının (%7,88) mal fiyatlarındaki artışın (%3,42) iki katından hızlı yükselmesi de hizmet enflasyonundaki katılığın sürdüğünü gösterdi.



(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ekim 2023)

5.3 Gayrimenkul Sektörü

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir.



IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı.

Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. 2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de

yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapımlar için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023)

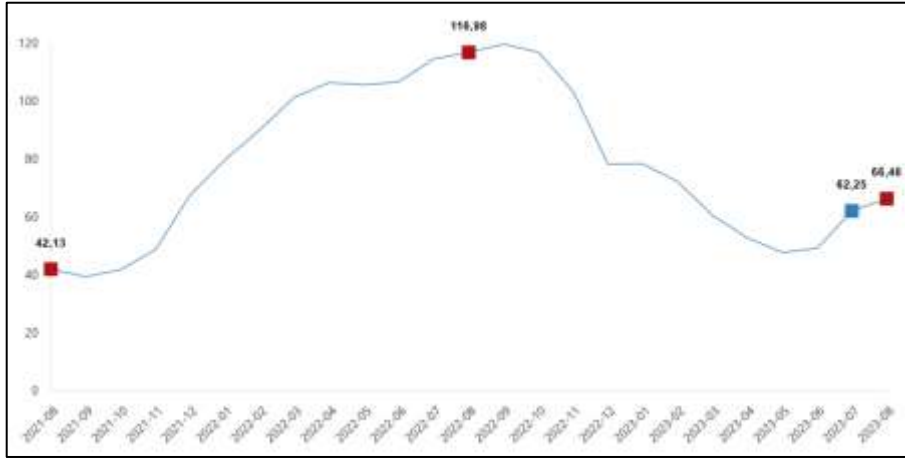
İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2023

| 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 |
|---|-----------------|-------------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| Endeks - Index | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 189,25 | 192,27 | 195,51 | 193,97 | 192,76 | 191,35 | 190,23 | 190,36 | 190,32 | 192,25 |
| 2020 | 202,04 | 202,34 | 202,34 | 204,08 | 206,85 | 208,46 | 210,43 | 216,30 | 220,87 | 227,47 | 234,07 | 240,35 |
| 2021 | 258,24 | 258,16 | 267,03 | 276,48 | 288,67 | 297,02 | 304,61 | 307,43 | 308,20 | 322,84 | 348,46 | 403,16 |
| 2022 | 464,60 | 491,20 | 538,26 | 571,22 | 593,87 | 614,46 | 654,13 | 667,06 | 677,52 | 700,80 | 709,02 | 719,25 |
| 2023 | 829,42 | 846,70 | 864,96 | 873,91 | 878,63 | 917,53 | 1061,35 | 1110,41 | | | | |
| Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly rate of change (%) | | | | | | | | | | | | |
| 2015 | - | 0,54 | 0,63 | 0,89 | 1,04 | -0,14 | 0,80 | 0,52 | 0,89 | -0,67 | -0,54 | -0,41 |
| 2016 | 7,54 | -0,06 | 1,17 | 0,80 | 1,68 | -0,45 | -0,07 | 0,34 | 0,26 | 0,78 | 2,45 | 2,65 |
| 2017 | 4,87 | 0,32 | 1,07 | 0,32 | 0,33 | -0,16 | 0,87 | 1,05 | 1,10 | 1,39 | 2,51 | 1,51 |
| 2018 | 4,91 | 1,16 | 1,69 | 2,03 | 2,95 | 2,29 | 1,63 | 6,10 | 5,88 | -0,16 | -3,13 | -1,85 |
| 2019 | 6,49 | 0,91 | 1,47 | 1,60 | 1,69 | -0,79 | -0,62 | -0,73 | -0,59 | 0,07 | -0,02 | 1,01 |
| 2020 | 5,09 | 0,15 | 0,00 | 0,86 | 1,36 | 0,78 | 0,95 | 2,79 | 2,11 | 2,99 | 2,90 | 2,68 |
| 2021 | 7,44 | -0,03 | 3,44 | 3,54 | 4,41 | 2,89 | 2,56 | 0,93 | 0,25 | 4,75 | 7,94 | 15,70 |
| 2022 | 15,24 | 5,73 | 9,58 | 6,12 | 3,97 | 3,47 | 6,46 | 1,98 | 1,57 | 3,44 | 1,17 | 1,44 |
| 2023 | 15,32 | 2,08 | 2,16 | 1,03 | 0,54 | 4,43 | 15,67 | 4,62 | | | | |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) - Rate of change on December of the previous year (%) | | | | | | | | | | | | |
| 2015 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2016 | 7,54 | 7,48 | 8,74 | 9,60 | 11,44 | 10,93 | 10,85 | 11,23 | 11,52 | 12,39 | 15,14 | 18,19 |
| 2017 | 4,87 | 5,21 | 6,33 | 6,68 | 7,03 | 6,86 | 7,79 | 8,92 | 10,13 | 11,66 | 14,46 | 16,18 |
| 2018 | 4,91 | 6,12 | 7,92 | 10,11 | 13,35 | 15,95 | 17,84 | 25,03 | 32,38 | 32,16 | 28,02 | 25,65 |
| 2019 | 6,49 | 7,46 | 9,03 | 10,77 | 12,64 | 11,75 | 11,06 | 10,24 | 9,60 | 9,67 | 9,65 | 10,76 |
| 2020 | 5,09 | 5,25 | 5,25 | 6,15 | 7,59 | 8,43 | 9,46 | 12,51 | 14,89 | 18,32 | 21,75 | 25,02 |
| 2021 | 7,44 | 7,41 | 11,10 | 15,03 | 20,10 | 23,58 | 26,74 | 27,91 | 28,23 | 34,32 | 44,98 | 67,74 |
| 2022 | 15,24 | 21,84 | 33,51 | 41,69 | 47,30 | 52,41 | 62,25 | 65,46 | 68,05 | 73,83 | 75,87 | 78,40 |
| 2023 | 15,32 | 17,72 | 20,26 | 21,50 | 22,16 | 27,57 | 47,56 | 54,38 | | | | |

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023 (11 Ekim 2023'de yayınlanmıştır.)

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023 (11 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2023 1. çeyrek dönem itibarıyla %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %127,4 gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %64,8 oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

5.3.1 Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

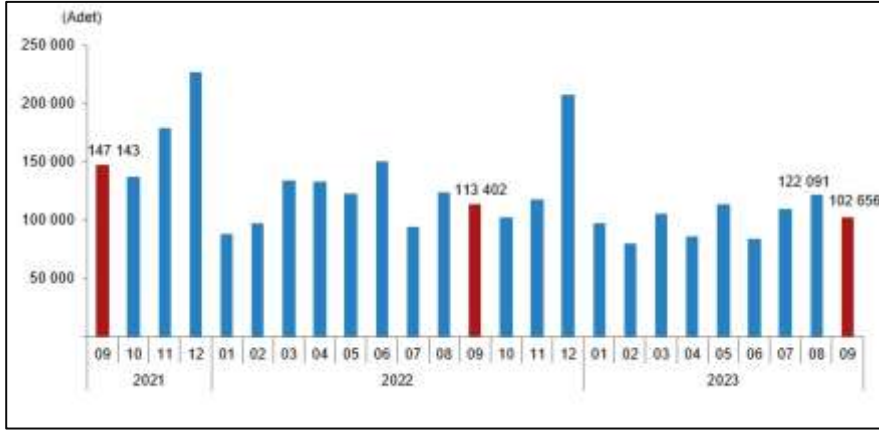
Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)



GYODER 2023 2. Çeyrek raporuna göre; Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

Konut Satışı Eylül'21-23



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ipotekli konut satışları %50,2 azalış göstererek 8 bin 446; diğer konut satışları %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,24; diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satış sayısı %15,2 azalarak 30 bin 488; İkinci el konut satışları %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7; ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu.

| | Eylül | | | Ocak - Eylül | | |
|---|---------|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|
| | 2023 | 2022 | Değişim (%) | 2023 | 2022 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 102 656 | 113 402 | -9,5 | 900 074 | 1 057 193 | -14,9 |
| İpotekli satış | 8 446 | 16 970 | -50,2 | 160 684 | 228 601 | -29,6 |
| Diğer satış | 94 210 | 96 432 | -2,3 | 739 190 | 828 592 | -10,8 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 102 656 | 113 402 | -9,5 | 900 074 | 1 057 193 | -14,9 |
| İlk el satış | 30 488 | 35 954 | -15,2 | 268 597 | 312 118 | -13,9 |
| İkinci el satış | 72 168 | 77 448 | -6,8 | 631 477 | 745 075 | -15,2 |



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

5.4 GYO'lar

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023'ün ikinci çeyreğinde BİST 100 %16'lık bir getiri sağlarken GYO endeksi de %12 yükselerek Haziran sonu itibarıyla 1.834 puana yükselmiştir. Artan enflasyonla birlikte bu trendin yılın üçüncü çeyreğinde de artmasını bekliyoruz. Öte yandan 39 adet GYO'nun piyasa değeri 211 milyar TL'ye ulaşırken artan



döviz kurları sebebiyle USD bazında GYO'ların toplam piyasa değer 8,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Halka açıklık oranının da %49'dan %48'e gerilediği 2023 ikinci çeyrekte fiili halka açıklık oranı ise %33'ten %34'e yükselmiştir. 2023 ilk çeyreğe kıyasla işlem hacminin gerilediği GYO endeksinde uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı ufak bir artışla %9,67 olarak gerçekleşmiştir. 2023 ilk çeyrekte kurumsal yatırımcı oran ilk çeyrekteki %47,3'lük değerinden %42,9'a gerilerken yabancı yatırımcı ülkeler sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korumuştur. 2023'ün ilk çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn yer alırken uzun zaman aradan sonra ilk 5'te yer alan BAE bu sıradaki yerini Bahamalar'a devretmiştir.

Enflasyonda devam etmesi muhtemel artışlar, kur-faiz-enflasyon üçgeninin yeni ekonomi politikaları ve yaklaşan yerel seçimler çerçevesindeki yeni dengesi, merkez bankasının uzun zaman aradan sonra faiz arttırmasıyla birlikte sermaye piyasaları ve doğrudan yatırım şeklinde sektöre ve ülkeye gelmesi öngörülen yatırımlar, gayrimenkul yatırım fonları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ilgili yapılabilecek teşvik edici düzenlemeler GYO endeksinin 2023 yılında yeni rekorlar elde etmesini destekleyebilecek temel unsurlar arasında yer almaktadır. Öte yandan düşen alım gücü, yüksek faiz oranı sebebiyle krediye erişimin zorlaşması, maliyetlerdeki artışlar, erişilebilirliğin oldukça zorlaştığı kira ve satış bedellerinin geldiği seviyeler sadece GYO'lar için değil tüm gayrimenkul sektörü için bir risk unsuru olarak durmaktadır.



GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 1. çeyrekte 1613,46 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla 1833,85 seviyesinde kapatmıştır.

Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu

5.5 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi 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.

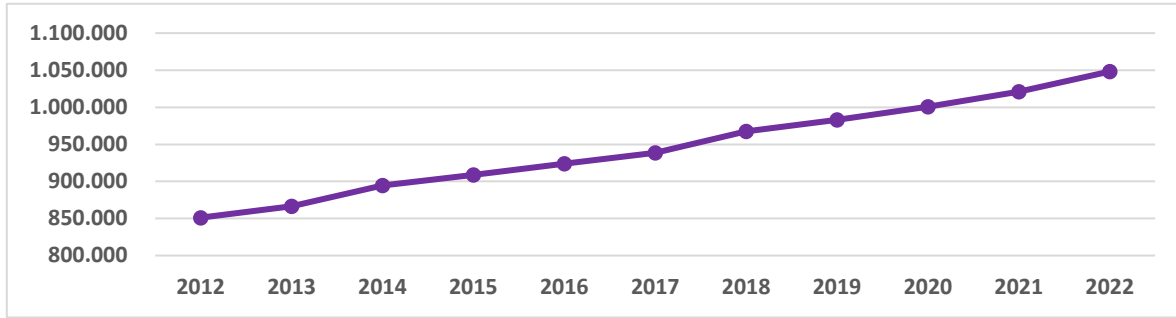
5.6.1 Muğla İli



Muğla ili, Ege Bölgesi'nde olup topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine girmektedir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan il; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve

Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde, 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplamda 569 mahalle bulunmaktadır.

Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km² olup toplam uzunluğu 1.479 km olan deniz kıyıları ile, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2023 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre nüfusu 1.048.185 kişidir ve ilde km²'ye 83 kişi düşmektedir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe 297 kişi ile Bodrum'dur. İlde yıllık nüfus artış oranı %2,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek olduğu ilçe 6,74% ile Dalaman ve en düşük olduğu ilçe 0,46% ile Yatağan'dır.



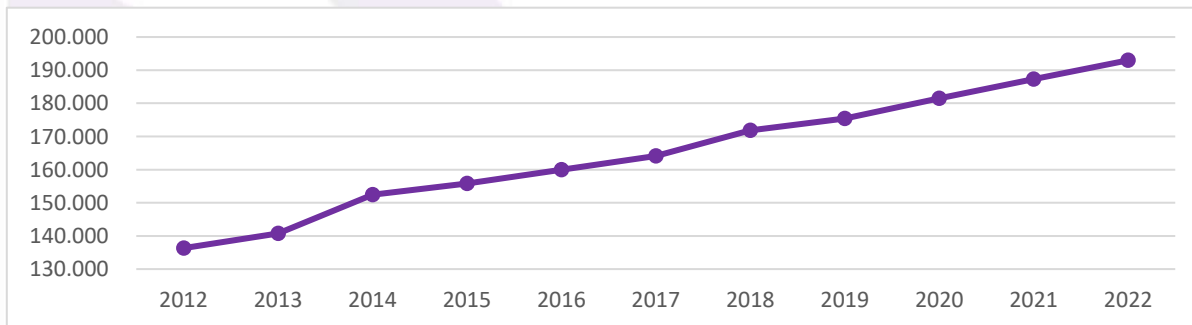
(Kaynak: TÜİK 2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri) *Taraflımızca hazırlanmıştır.

5.6.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur.



Bodrum nüfusu, 2022 yılı sonu verilerine göre 192.964 kişidir. Bu nüfusun, %51'i (98.607 kişi) erkek ve %49'u (94.357 kişisi) kadından oluşmaktadır.



(TÜİK verilerine göre taraflımızca hazırlanmıştır.)

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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 sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en



yüksek düzeyde kullanımıdır. 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

6.3 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.



Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

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 değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

| GÜÇLÜ YANLAR | ZAYIF YANLAR |
|---|--|
| Taşınmazların gelişen bir bölge yer alması | Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi |
| Deniz manzarası ve müstakil sahili olması | Proje hilafı yapılaşma olması |
| Merkeze yakın konumda olması | Olumsuz tutanak ve karar olması |
| Lüks malzeme ile yapılmış sitede yer alması | Projesine göre bodrum katın gömülü olması (mevcutta aykırı) |

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

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 kullanımıdır. 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiş olup etkin ve verimli kullanımının; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde Depolu Tatil Evi Nitelikli 7 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde Depolu Tatil Evi Nitelikli 2 Adet Bağımsız Bölüm için; kat mülkiyeti tescil edilmiş olan bağımsız bölüm* özellikleri dikkate alınarak; "Tatil Villası" fonksiyonu, olacağına kanaat getirilmiş olup tarafımızca ayrıca bir analiz yapılmamıştır.

**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 taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.*

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazlar için "Tatil Villası" fonksiyonu esas alınarak "**Pazar Yaklaşımı**" kullanılarak değer takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı 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 taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı kapsamında, Muğla ili, Bodrum ilçesinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazlarla benzer nitelikte ve konumda yer projelerde yer alan satılık konut/yazlık amaçlı ev emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur.

Yapılan Pazar araştırmaları ve düzeltme tabloları aşağıda verilmiştir.

7.3.1.1 Pazar Araştırması

Satılık Tatil Villası

| No | Açıklama | Alan, m ² | Değer, TL | Birim Değeri, TL/m ² | İletişim |
|----|--|----------------------|------------|---------------------------------|---|
| 1 | Taşınmazla aynı projenin en ön sırasına bulunan, 4+1, 220 m ² olduğu beyan edilen dubleks villa 68.750.000 TL bedelle satılıktır. | 250 | 68.750.000 | 275.000 | LUX Properties Real Estate 0 (544) 900 00 00 |
| 2 | Taşınmaza yakın, Doria Evleri'nde, 16-20 yaşında, 3+1, 200 m ² olduğu beyan edilen havuzlu dubleks villa 32.500.000 TL bedelle satılıktır. | 200 | 32.500.000 | 162.500 | Bodrum Yatırım Emlak 0 (532) 053 19 86 |
| 3 | Taşınmaza yakın, site içerisinde, 5-10 yaşında, 2+1, 100 m ² olduğu beyan edilen villa dairesi 21.500.000 TL bedelle satılıktır. | 100 | 21.500.000 | 215.000 | Fırsat GYM 0 (533) 597 17 69 |
| 4 | Taşınmaza yakın, Infinity Suites'de, 2 yaşında, 2+1, 100 m ² olduğu beyan edilen 50 m ² bahçesi olan dubleks villa 25.750.000 TL bedelle satılıktır. | 100 | 25.750.000 | 257.500 | Branchout Property 0 (553) 979 41 81 |
| 5 | Taşınmaza yakın, site içerisinde, 5-10 yaşında, 2+1, 75 m ² olduğu beyan edilen villa dairesi 16.000.000 TL bedelle satılıktır. | 75 | 16.000.000 | 213.333 | BY SEA GMO 0 (546) 265 23 23 |
| 6 | Taşınmaza yakın, site içerisinde, 5-10 yaşında, 2+1, 75 m ² olduğu beyan edilen villa dairesi 15.000.000 TL bedelle satılıktır. | 80 | 15.000.000 | 187.500 | İlkaylar Grup 0 (532) 399 04 85 |
| 7 | Yokuşbaşında,, site içerisinde, 2 yaşında, 4+1, 204 m ² olduğu beyan edilen penthouse 45.000.000 TL bedelle satılıktır. | 204 | 45.000.000 | 220.588 | WTB GYM 0532 475 23 00 |
| 9 | Taşınmaza yakın, Aura Residence'nda, 5-10 yaşında, 3+1, 85 m ² olduğu beyan edilen bahçe katı villa dairesi 20.000.000 TL bedelle satılıktır. | 85 | 20.000.000 | 235.294 | BY SEA GMO 0 (546) 265 23 23 |

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan konu taşınmaza benzer niteliklere sahip emsal nitelikteki satılık tatil villası özellikli konutların birim satış değerlerinin alan, konum, ulaşım imkânları, manzara, dekorasyon özellikleri, tipi, bina yaşı ve niteliği ile site özelliklerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların kapanmaz manzara özelliklerine sahip olması, kendine özel plajı olması, genç projede konumlu olmaları gibi avantajları dikkate alınmış ve yapılan Pazar araştırması sonucu bulunan emsal



taşınmazlara tip, yaş, konum, büyüklük, manzara özellikleri gibi kriterler bazında düzeltme uygulanmıştır. Yapılan uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

Satılık Tati Villası Pazarı Düzeltme Tablosu

| No | Birim Değeri, TL/m ² | TİP | YAŞ | KONUM | ALAN | MANZARA | PAZARLIK PAYI | Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ² |
|---|---------------------------------|------|-----|-------|------|---------|---------------|--|
| 1 | 275.000 | 0% | 0% | 0% | 0% | -15% | -15% | 192.500 |
| 2 | 162.500 | 0% | 10% | 15% | 0% | 5% | -10% | 195.000 |
| 3 | 215.000 | -5% | 5% | 5% | -5% | 0% | -10% | 193.500 |
| 4 | 257.500 | -5% | 0% | 0% | -5% | -5% | -10% | 193.125 |
| 5 | 213.333 | -5% | 5% | 5% | -10% | 0% | -5% | 192.000 |
| 6 | 187.500 | -5% | 5% | 5% | -10% | 15% | -5% | 196.875 |
| 7 | 220.588 | -10% | 0% | 15% | 0% | -10% | -5% | 198.529 |
| 9 | 235.294 | -5% | 5% | 0% | -10% | 0% | -5% | 200.000 |
| Ortalama Birim Değer, TL/m² | | | | | | | | 195.191 |
| Yuvarlatılmış Ortalama Birim Değer, TL/m² | | | | | | | | 195.000 |

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve düzeltme hesapları sonucunda "Tatil Villası" nitelikli konutlar için güncel Pazar değeri **~195.000.-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 3 adet bağımsız bölümü; 928 ada 5 parsel numaralı "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 7 adet bağımsız bölümü ve 929 ada 3 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 2 adet bağımsız bölümü için kat, tertip, alan ve konum kriterleri ile şerefiye tablosu kurulmuş olup takdir edilen satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Şerefiye Tablosu

| Sıra | Ada / Parsel | Blok | BB No | Niteliği | Toplam, m ² | Toplam Ağırlıklı Puan | Birim Değer, TL/m ² | Değer, TL | Yuvarlatılmış Nihai Değer, TL (KDV Hariç) |
|---------------|--------------|------|-------|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|---|
| 1 | 928/2 | 1 | 1 | Depolu Tatil Villası | 209 | 9,40 | 191.568 | 40.037.640 | 40.040.000 |
| 2 | 928/2 | 1 | 2 | Depolu Tatil Villası | 209 | 9,40 | 191.568 | 40.037.640 | 40.040.000 |
| 3 | 928/2 | 11 | 1 | Depolu Tatil Villası | 202 | 9,65 | 196.663 | 39.725.833 | 39.725.000 |
| 4 | 928/5 | B | 1 | Depolu Tatil Villası | 184 | 9,85 | 200.738 | 36.935.875 | 36.935.000 |
| 5 | 928/5 | B | 2 | Depolu Tatil Villası | 184 | 9,85 | 200.738 | 36.935.875 | 36.935.000 |
| 6 | 928/5 | B | 4 | Tatil Villası | 104 | 9,75 | 198.700 | 20.664.851 | 20.665.000 |
| 7 | 928/5 | F | 1 | Depolu Tatil Villası | 184 | 9,85 | 200.738 | 36.935.875 | 36.935.000 |
| 8 | 928/5 | F | 4 | Tatil Villası | 104 | 9,75 | 198.700 | 20.664.851 | 20.665.000 |
| 9 | 928/5 | G | 1 | Depolu Tatil Villası | 184 | 9,55 | 194.625 | 35.810.924 | 35.810.000 |
| 10 | 928/5 | G | 2 | Depolu Tatil Villası | 184 | 9,55 | 194.625 | 35.810.924 | 35.810.000 |
| 11 | 929/3 | C | 1 | Depolu Tatil Villası | 239 | 9,25 | 188.511 | 45.054.064 | 45.055.000 |
| 12 | 929/3 | J | 2 | Depolu Tatil Villası | 209 | 9,40 | 191.568 | 40.037.640 | 40.040.000 |
| TOPLAM | | | | | | 9,57 | | 428.651.993 | 428.655.000 |

Yapılan şerefiyelendirme sonucunda "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin toplam satış değeri **428.655.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.



7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmamaktadır.

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 3 adet bağımsız bölümü; 928 ada 5 parsel numaralı "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 7 adet bağımsız bölümü ve 929 ada 3 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 2 adet bağımsız bölümü için bağımsız bölüm bazında yapılan değer takdir aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer Tablosu

| Sıra | Ada / Parsel | Blok | BB No | Niteliği | Toplam, m ² | Birim Değer, TL/m ² | Değer, TL | Yuvarlatılmış Nihai Değer, TL (KDV Hariç) |
|---------------|--------------|------|-------|----------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------|---|
| 1 | 928/2 | 1 | 1 | Depolu Tatil Villası | 209 | 191.568 | 40.037.640 | 40.040.000 |
| 2 | 928/2 | 1 | 2 | Depolu Tatil Villası | 209 | 191.568 | 40.037.640 | 40.040.000 |
| 3 | 928/2 | 11 | 1 | Depolu Tatil Villası | 202 | 196.663 | 39.725.833 | 39.725.000 |
| 4 | 928/5 | B | 1 | Depolu Tatil Villası | 184 | 200.738 | 36.935.875 | 36.935.000 |
| 5 | 928/5 | B | 2 | Depolu Tatil Villası | 184 | 200.738 | 36.935.875 | 36.935.000 |
| 6 | 928/5 | B | 4 | Tatil Villası | 104 | 198.700 | 20.664.851 | 20.665.000 |
| 7 | 928/5 | F | 1 | Depolu Tatil Villası | 184 | 200.738 | 36.935.875 | 36.935.000 |
| 8 | 928/5 | F | 4 | Tatil Villası | 104 | 198.700 | 20.664.851 | 20.665.000 |
| 9 | 928/5 | G | 1 | Depolu Tatil Villası | 184 | 194.625 | 35.810.924 | 35.810.000 |
| 10 | 928/5 | G | 2 | Depolu Tatil Villası | 184 | 194.625 | 35.810.924 | 35.810.000 |
| 11 | 929/3 | C | 1 | Depolu Tatil Villası | 239 | 188.511 | 45.054.064 | 45.055.000 |
| 12 | 929/3 | J | 2 | Depolu Tatil Villası | 209 | 191.568 | 40.037.640 | 40.040.000 |
| TOPLAM | | | | | | | 428.651.993 | 428.655.000 |

Yapılan hesaplar sonucunda "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin toplam satış değeri **428.655.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.



8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmaz için "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Takdir edilen taşınmaz değerlerine dair detay tablo aşağıda belirtildiği gibidir.

Değer Hesabı

| KONU TAŞINMAZ | | | | | PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. HARİÇ) | PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. DAHİL) | PAZAR DEĞERİ, EURO |
|---------------|-----|--------|------|---------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Sıra | Ada | Parsel | Blok | B.B. No | | | |
| 1 | 928 | 2 | 1 | 1 | 40.040.000 | 48.048.000 | 1.240.281 |
| 2 | 928 | 2 | 1 | 2 | 40.040.000 | 48.048.000 | 1.240.281 |
| 3 | 928 | 2 | 11 | 1 | 39.725.000 | 47.670.000 | 1.230.524 |
| 4 | 928 | 5 | B | 1 | 36.935.000 | 44.322.000 | 1.144.101 |
| 5 | 928 | 5 | B | 2 | 36.935.000 | 44.322.000 | 1.144.101 |
| 6 | 928 | 5 | B | 4 | 20.665.000 | 24.798.000 | 640.120 |
| 7 | 928 | 5 | F | 1 | 36.935.000 | 44.322.000 | 1.144.101 |
| 8 | 928 | 5 | F | 4 | 20.665.000 | 24.798.000 | 640.120 |
| 9 | 928 | 5 | G | 1 | 35.810.000 | 42.972.000 | 1.109.253 |
| 10 | 928 | 5 | G | 2 | 35.810.000 | 42.972.000 | 1.109.253 |
| 11 | 929 | 3 | C | 1 | 45.055.000 | 54.066.000 | 1.395.626 |
| 12 | 929 | 3 | J | 2 | 40.040.000 | 48.048.000 | 1.240.281 |
| TOPLAM | | | | | 428.655.000 | 514.386.000 | 13.278.041 |

*KDV dahil değer hesaplanırken K.D.V 20% olarak alınmıştır.

Yapılan uyumlaştırma neticesinde konu taşınmazların toplam değeri K.D.V. Hariç **428.655.000.-TL** (**~13.278.041.-EUR**) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

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

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Konu taşınmazlar için; İmar Mevzuatı gereği inşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak 928 ada 2 parselde 16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye ile ana taşınmaz KM ne Çevrilmiş; Değerleme konusu 929 ada 3 parselde 16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye ile ana taşınmaz KM ne Çevrilmiştir. Konu taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak kat mülkiyeti tesis edilerek yasal prosedürlerinin tamamlanmış olduğu kanaatine varılmıştır.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

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

İnşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olan yasal prosedürü tamamlanmış olduğu kanaat edilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları incelendiğinde yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörüldüğünden; 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsellerde yer alan 12 adet bağımsız bölümün "**Binalar**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın yasal gereklilikleri yerine getirilmiş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince gayrimenkulün halihazırda yapı kullanma izin belgesi bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.



9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller "Bodrum Le Chic Projesi"nin dahilinde bulunmaktadır. Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu projelerin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu, bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. İlgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Nihai Değer Tablosu

| KONU TAŞINMAZ | PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. HARİÇ) | PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. DAHİL) | PAZAR DEĞERİ, EURO | SİGORTA DEĞERİ, TL |
|--|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde 3 adet bağımsız bölüm, 928 ada 5 parselde 7 adet bağımsız bölüm, 929 ada 3 parselde 2 adet bağımsız bölüm; toplamda 12 adet bağımsız bölüm | 428.655.000 | 514.386.000 | 13.278.041 | 26.389.500 |

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir. Nihai Değerde KDV 20% olarak alınmıştır.

*T.C.M.B. 26.12.2023 tarihi Döviz Kuru, 1 EUR =32,2830-TL alınmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde 3 adet bağımsız bölüm, 928 ada 5 parselde 7 adet bağımsız bölüm, 929 ada 3 parselde 2 adet bağımsız bölüm; toplamda 12 adet bağımsız bölüm için Pazar değeri K.D.V. hariç **428.655.000.-TL (Dörtüzyirmisekizmilyonaltıyüzellibeşbin TürkLirası)**, K.D.V. dahil **514.386.000.TL (Beşyüzdörtmilyonüçyüzseksenaltıbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

***Yağmur MAKASCI**
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: -
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI

RAPORU HAZIRLAYAN

Ulaş AKSOYLU
Mimar
SPK LİSANS NO: 406498
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Kubilay ATALAR
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 411022
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

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

*Değerleme çalışmasında yardımcı olup herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

