

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## OTEL DEĞERLEME RAPORU Bodrum/MUĞLA

**Rapor No:** 2023R0176-2  
**Rapor Tarihi:** 27.12.2023

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı</b>	: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi'nde 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsellerde konumlu "Kaya Palazzo Resort&Residences Le Chic Bodrum Otel adı altında işletilen" gayrimenkuller.
<b>Gayrimenkullerin Açık Adresi</b>	: Gümbet Mahallesi, 1717 Sokak, No: 4 ve 1708 Sokak No: 3 Bodrum - MUĞLA
<b>Gayrimenkullerin Adres Kodu<sup>1</sup></b>	: 928 Ada, 2 Parsel: 497476721 929 Ada, 3 Parsel: 655648384
<b>Raporu Hazırlayan</b>	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 27.12.2023
<b>Rapor No</b>	: 2023R0176-2
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.
<b>Çalışmanın Kapsamı</b>	: Gayrimenkullerin Gelir Yaklaşımına göre pazar değeri takdiri.
<b>Raporu Talep Eden</b>	: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu Bilgileri</b>	: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 no'lu parselde, 13-14-15-16-17-18. bloklarda bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşan 1 no'lu bağımsız bölüm ile, 929 ada, 3 no'lu parselde A ve B bloklarda, bodrum kat + zemin kattan oluşan 1 no'lu bağımsız bölümde konumlanmış, tapu niteliğinde "Otel" vasıflı, mevcut durumda ise Kaya Palazzo Resort&Residences Le Chic Bodrum Otel" olarak kullanıma sahip "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir. Değerleme konusu gayrimenkule ait detaylı tapu bilgileri raporun "3.1 Gayrimenkullerin tapu kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	: Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parseller Turizm Yerleşme Alanı fonksiyonuna sahip olup, KAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsellere ilişkin detaylı imar durumu raporun "3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, plan, proje, ruhsat ve dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

### Gayrimenkulün 27.12.2023 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

KDV Hariç (TL) %20 KDV Dahil (TL)<sup>2</sup>

### Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri;

359.415.000.-TL 431.298.000.-TL

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 26.12.2023 tarihli alış/satış kurlarına göre;  
1 USD alış kuru = 29,2647 TL, 1 USD satış kuru = 29,3174 TL  
1 Euro alış kuru = 32,2421 TL, 1 Euro satış kuru = 32,3002 TL

### BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
  - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
  - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
  - Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
  - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

<sup>1</sup>Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

<sup>2</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

<b>İÇİNDEKİLER</b>	
<b>BÖLÜM 1</b>	<b>4</b>
<b>RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>5</b>
<b>GENEL VERİLER</b>	<b>5</b>
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
2.1.1 Demografik Veriler	5
2.1.2 Ekonomik Veriler	6
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>9</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ</b>	<b>9</b>
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	9
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	9
3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	10
3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	11
3.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu	11
3.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	14
3.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	14
3.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	17
3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	20
3.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>21</b>
<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b>	<b>21</b>
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	25
4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	29
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	32
4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	33
4.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	35
4.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	38
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>39</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ</b>	<b>39</b>
5.1 Gayrimenkullerin Analizi	39
5.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	43
5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	44
5.3.1 Pazar Yaklaşımı	44
5.3.2 Maliyet Yaklaşımı	48
5.3.2 Gelir Yaklaşımı	49
5.3.2.1. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi	49
5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	54
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>59</b>
<b>SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>59</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>60</b>
<b>EKLER</b>	<b>60</b>
EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023	3

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

**BÖLÜM 1****RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Rapor Numarası</b>	:	2023R0176-2
<b>Rapor Tarihi</b>	:	27.12.2023
<b>Değer Tarihi</b>	:	27.12.2023
<b>Raporun Amacı</b>	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin <b>27.12.2023</b> tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporudur.
<b>Raporun Türü</b>	:	Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)’in 1. Maddesi 2. fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
<b>Özel Varsayımlar</b>	:	Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların konumlanmış olduğu tesise yönelik herhangi bir gelir-gider tabloları ile birlikte tesis kira sözleşmesi temin edilememiş olup, değerlendirme konusu gayrimenkuller için yapılan hesaplamalar bölgede yer alan benzer oteller dikkate alınarak piyasa değerleri üzerinden oda fiyatları doluluk oranları, brüt kar oranları tarafımızca bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda hesap tablolarına yansıtılmıştır.

**ŞİRKET BİLGİLERİ**

<b>Şirketin Unvanı /Adresi</b>	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. /Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32/2, 34718, Kadıköy/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	:	Ahmet DURMUŞ (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Erdem AKYOK (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Kuruluş Bilgileri</b>	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL’ye çıkartılmıştır.
<b>Lisans Bilgileri</b>	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.</li><li>• Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.</li><li>• Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.</li></ul>

**SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

<b>Müşteri Unvanı / Adresi</b>	:	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Büyükdere Caddesi, No: 141, 34394 Esentepe - İSTANBUL
<b>Rapor Talep Tarihi</b>	:	10.10.2023
<b>Çalışmanın Başlangıç Tarihi</b>	:	19.10.2023
<b>Dayanak Sözleşmesi Tarihi</b>	:	18.10.2023
<b>Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar</b>	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler</b>	:	Değerleme konusu gayrimenkuller Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel adı altında işletilmekte olup, Deniz GYO A.Ş.’den Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Tic. A.Ş. (Kıracı) işletme işinin bu firmaya verildiği bilgisi edinilmiş olup, sözleşme içeriği, şartlar, kira bedeli / hasılat paylaşımı oranı, gelir-gider tabloları, finansal tablolar vb. bilgiler ticari sır niteliğinde olduğu beyan edilerek tarafımızla paylaşılmamıştır.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	:	Son 3 yıl içerisinde değerlemeye konu taşınmazlar için herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

## BÖLÜM 2

## GENEL VERİLER

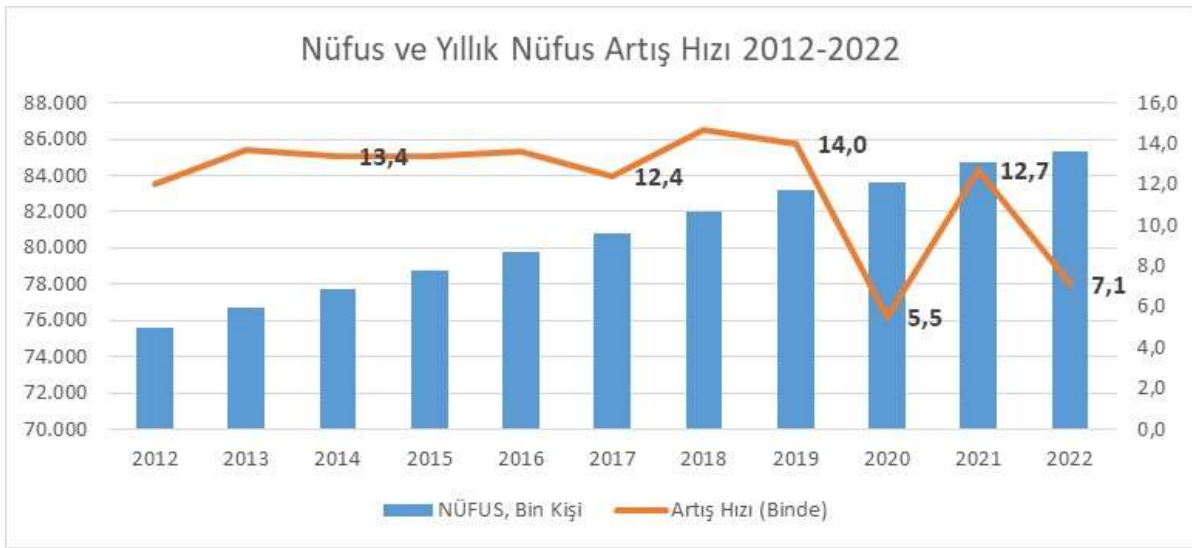
### 2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 2.1.1 Demografik Veriler

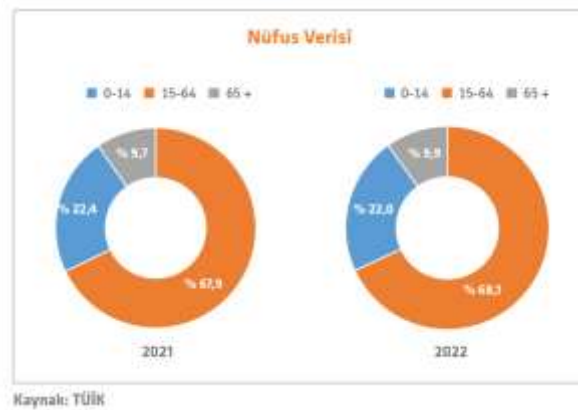
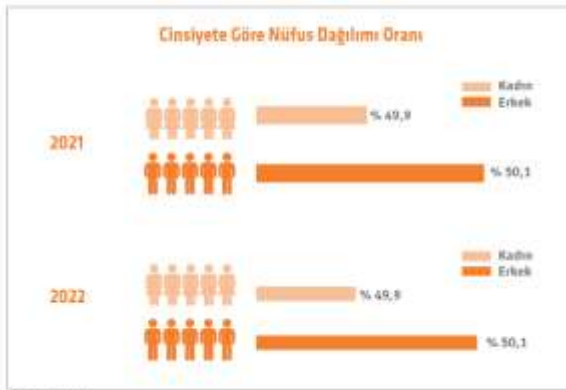
##### ➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 288 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. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2012 yılında %67,6 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı 2012 yılında %24,9 iken 2022 yılında %22,0'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise 2012 yılında %7,5 iken 2022 yılında %9,9'a yükseldi.





Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

## 2.1.2 Ekonomik Veriler



	2014	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH (Cari-milyar TL) (H)	2.427	3.134	3.259	4.312	5.848	7.248	15.907	18.654
GSYH (Cari-milyar Dolar) (H)	809	859	797	760	717	807,1	905,5	245,5
Kıtlığı Dışarı GSYH (Cari ABD Doları) (H)	10.964	10.996	9.793	9.195	8.800	9.922,0	9.485,0	10.071,8
GSYH Artış (2019 Fiyatlarıyla) % (4)	3,3	2,5	3,1	0,8	1,9	11,4	3,6	3,8
Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalamaya göre değişim) % (2)	7,8	11,1	16,3	15,2	12,3	18,60	72,3	40,0
ABD S/TL (Yıllık) (3)	3,54	3,82	5,27	5,95	7,43	18,85	18,74	26,99
EUR/TL (Yıllık) (3)	3,70	4,38	8,06	6,68	9,13	15,11	20,02	29,82
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (1)	11,9	15,8	26,3	16,8	12,5	41,3	103,3	82,5
Güven Endeksi (3)	87,4	88,3	80,1	80,7	80,1	68,9	75,6	80,1
RFE (Resmiyat Değişim Oranı) % (1)	12,2	9,1	4,4	10,9	30,4	39,7	167,0	103,6
TRFE (Maliyet Değişim Oranı) % (1)	12,5	10,8	6,2	10,2	31,6	46,7	161,3	102,6
Mevduat Faiz Oranları (1)(5)	10,3	13,5	22,3	14,6	13,5	17,9	16,4	13,3
İstihdam Oranı % (1)	10,9	10,8	11,0	13,7	13,2	12,0	10,3	9,3
İç Güzene Katkı Oranı % (1)	52,0	52,8	53,2	53,5	49,3	51,4	34,1	33,6
İstihdam Oranı % (1)	46,3	47,1	47,6	45,7	42,8	45,2	48,5	48,5

Kaynak: TÜİK/TCMB

(1) 2023 yılı Mayıs sonu verisidir.

(2) 2023 yılı Haziran sonu verisidir.

(3) 2023 yılı Temmuz sonu verisidir.

(4) 2023 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı Gerçekleşme Tahmini

(5) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)

(6) 2023 yılı için açıklanan 3 aylık veridir.



### ➤ Ülke Büyüme Rakamları

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılı 1.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %4 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılı 1.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2023 yılı için 18 trilyon 654 milyon TL olması beklenmektedir.

2022 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla 177.673 TL, ABD doları cinsinden 9.485 olarak hesaplandı. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2023 yılı için yaklaşık 10.071 ABD doları olması beklenmektedir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; Finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %11,2, hizmetler %12,4, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, gayrimenkul faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve İnşaat sektörü %5,1 arttı. Tarım sektörü %3,8 ve sanayi ise %0,7 azaldı.

### ➤ Enflasyon

TÜFE'de (2003=100) 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 artış gerçekleşti.

### ➤ Tüketici Güven Endeksi

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

6

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2023 yılı Haziran ayında, 2022 yılı aynı dönemine göre %17,7 oranında artarak 80,1 değerini aldı.

### ➤ Konut Fiyat Endeksleri

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır.

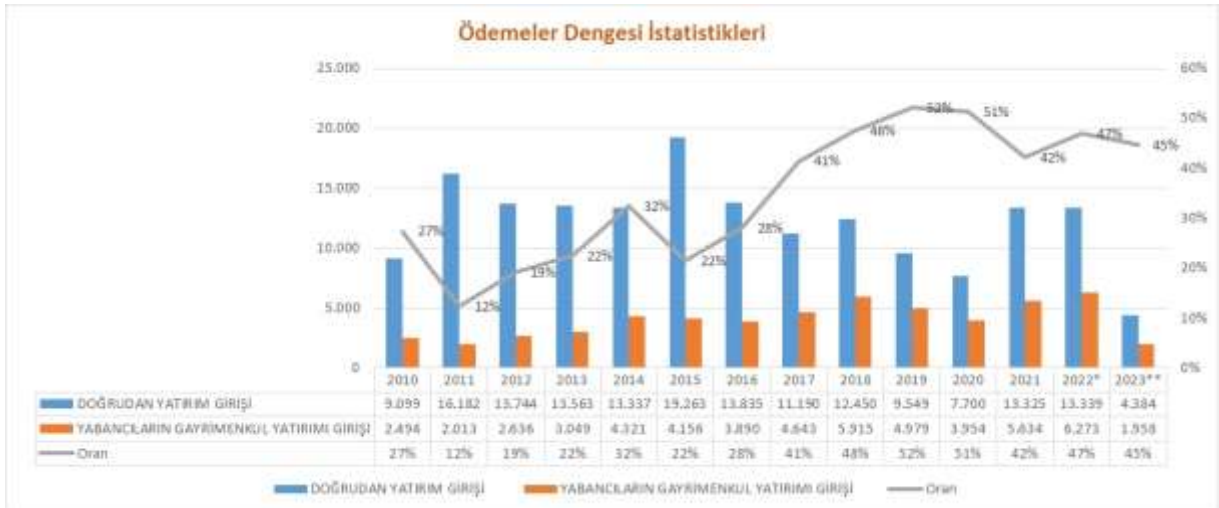
Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullanılabilmesi şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 3,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6 reel olarak ise yüzde 45 oranında artmıştır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 95,2, 113,2 ve 106,2 oranlarında artış göstermiştir.

### ➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2023 yılı Ocak-Mayıs döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 4 milyar 384 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2022 yılı aynı dönemde 5 milyar 202 milyon ABD Doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2023 yılında % 15.7 oranında düşüş görülmektedir.



## ► Konut Satışları

Yıl	Türkiye Konut Satış İstatistikleri							
	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satışı Payı (%)	İlk El Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İlk El Konut Satışı Payı (%)	Yabancıya Konut Satışı (Adet)	Toplam Konut Satışı İçinde Yabancıya Satış Payı (%)
2013	1.157.190	-	460.112	39,8%	529.129	45,7%	12.181	1,1%
2014	1.165.381	0,7%	389.689	33,4%	541.554	46,5%	18.959	1,6%
2015	1.289.320	10,6%	434.388	33,7%	598.667	46,4%	22.830	1,8%
2016	1.341.453	4,0%	449.508	33,5%	631.686	47,1%	18.189	1,4%
2017	1.409.314	5,1%	473.099	33,6%	659.698	46,8%	22.234	1,6%
2018	1.375.398	-2,4%	276.820	20,1%	651.572	47,4%	39.663	2,9%
2019	1.348.729	-1,9%	332.508	24,7%	511.682	37,9%	45.483	3,4%
2020	1.499.316	11,2%	573.337	38,2%	469.740	31,3%	40.812	2,7%
2021	1.491.856	-0,5%	294.530	19,7%	461.523	30,9%	58.576	3,9%
2022	1.485.622	-0,4%	280.320	18,9%	460.079	31,0%	67.490	4,5%
2023	565.779	-61,9%	121.530	21,5%	171.158	30,3%	19.275	3,4%

KAYNAK: TÜİK

Yıl	İstanbul			
	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satışı Payı (%)
2013	234.789	-4,0%	106.977	46%
2014	225.454	-4,0%	87.757	39%
2015	239.767	6,3%	93.564	39%
2016	232.428	-3,1%	87.350	38%
2017	238.383	2,6%	87.001	36%
2018	234.055	-1,8%	49.206	21%
2019	237.675	1,5%	55.819	23%
2020	265.098	11,5%	104.170	39%
2021	276.223	4,2%	61.490	22%
2022	259.654	-6,0%	48.113	19%
2023	96.518	-62,8%	20.259	21%

KAYNAK: TÜİK

2023 yılı Haziran ayı itibariyle Türkiye’de toplam 565,779 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2022 yılının aynı dönemine göre %44,4 daha az satış gerçekleşti.



## BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ

### 3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli	: Muğla	Muğla
İlçesi	: Bodrum	Bodrum
Bucağı	: -	-
Mahallesi	: Eskiçeşme	Eskiçeşme
Köyü	: -	-
Sokağı	: -	-
Mevkii	: Kösebükü	Asarlık
Arsa Yüzölçümü (m2)	: 15.147,67	8.578,92
Pafta No.	:	
Ada No.	: 928	929
Parsel No.	: 2	3
Ana Gayrimenkul Vasfı	: 9 ADET 3 KATLI, 7 ADET 2 KATLI, 3 ADET 4 KATLI, 2 ADET 6 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI	9 ADET 3 KATLI, 3 ADET 2 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Blok	: 13-14-15-16-17-18	A ve B Bloklar
Kat	: Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	Bodrum + Zemin Kat
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1	1
Arsa Pay / Payda	: 1066/2500	160/1100
Bağımsız Bölüm Vasfı	: Otel	Otel
Cilt / Sayfa Numarası	: 78/7652	78/7687
Taşınmaz Kimlik Numarası	: 109873459	110007984
Sahibi - Hissesi	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

\* Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin güncel tapu bilgileri **24.10.2023** tarih, **10:37 - 10:39** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen TAKBİS kayıtlarından elde edilmiştir.

### 3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

**24.10.2023** tarih, **10:37 - 10:39** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen "TAKBİS" kayıtlarından elde edilmiş olup, temin edilmiş olan bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidatlar aşağıda ve ekte yer almaktadır.

#### 928 Ada, 2 Parselde 1 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
28.02.1989	773	Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.28/02/1989 YEV:773( Şablon: Diğer)
4.09.1995	5450	Beyan	BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TAR YEV:5450( Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)
4.02.2011	2059	Beyan	Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957( Şablon: Diğer)
26.11.2013	20801	Beyan	İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR. ) Tarih: 18/11/2013 Sayı:
15.05.2018	10781	Beyan	2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır
24.05.2019	11795	Beyan	Diğer (Konusu: 3194 Sayılı :Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ , US3ARTLS , PTCNPSHH , NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.)
1.09.2020	21254	Beyan	Yönetim Planı : 28/08/2020( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
14.01.2020	1296	Beyan	Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir.( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
16.11.2021	38608	Beyan	KM'ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)
25.03.2021	10873	Beyan	Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli,US3ARTLS belge nolu ,2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir. )
24.01.2023	2696	Beyan	3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır( Şablon: 3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)
24.01.2023	2705	Beyan	3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır( Şablon: 3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)
24.01.2023	2713	Beyan	3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır( Şablon: 3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)
16.03.2023	8913	Beyan	3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır( Şablon: 3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

9

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

### 929 Ada, 3 Parselde 1 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
4.09.1995	5450	Beyan	BAKANLAR KURULU KARARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450( Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)
21.07.1998	4048	Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048( Şablon: Diğer)
4.02.2011	2059	Beyan	Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957( Şablon: Diğer)
26.11.2013	20801	Beyan	İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR. ) Tarih: 18/11/2013 Sayı:
15.05.2018	-	Beyan	2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır( Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Beyan
10.09.2020	22476	Beyan	Yönetim Planı : 27/08/2020( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
14.01.2020	1296	Beyan	Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir.( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
16.11.2021	38599	Beyan	KM'ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM'ye Çevrilmiştir.)
25.03.2021	10873	Beyan	Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli,US3ARTLS belge nolu ,2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)
25.03.2021	10873	Beyan	Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli,US3ARTLS belge nolu ,2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir. )
11.01.2023	1174	Beyan	3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır( Şablon: 3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)

24.10.2023 tarih, 10:37 – 10:39 saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen “TAKBİS” kayıt belgeleri raporun ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

### 3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 24.10.2023 tarih, 10:37 – 10:39 saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen “TAKBİS” kayıt belgeleri olup, taşınmazların “Bakanlar Kurulu Kararınca Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri İçerisinde Bulunmaktadır.” Beyanı bulunmaktadır. Buna göre 2565 sayılı yasa gereği söz konusu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere devri yasaklanmasına karşın Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Aynı zamanda taşınmazlar üzerinde 928 ada, 2 parsel için 24.01.2023 ve 16.03.2023 tarihlerinde 2646, 2705, 2713 ve 8913 yevmiye numarası ile 3194 sayılı kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır beyanı bulunmaktadır. Aynı zamanda 929 ada, 3 parsel için 11.01.2023 tarihinde 1174 yevmiye numarası ile 3194 sayılı kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır beyanı bulunmaktadır. (yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair belirtme tanımı) söz konusu beyan ile birlikte taşınmazların devredilmesine herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Ancak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 7. Bölüm C maddesine göre “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.” Bilgisi bulunmaktadır. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazların üzerindeki 3194 satılı kanununun 32. Maddesine göre yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair belirtme olması, gayrimenkullerin değerini önemli ölçüde etkileyecek bir takyidat şerhidir. **Buna göre**

değerleme raporuna konu gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.

### 3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar




#### 3.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde mey dana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden **13.11.2023** tarihli olarak temin edilen yazılı imar durumu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, 2 ve 929 ada, 3 no'lu parsellere ilişkin imar durumu bilgileri aşağıda ve bu raporun Ekler bölümünde yer almaktadır.

**Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 13.11.2023 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı**

	<p>T.C. BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ</p>	
Sayı : E-81855825-115.02.01-268617 Konu : BİLGİ TALEBİ		13.11.2023
Sayın Oğuz ARSLAN		
İlgi : 03.11.2023 tarihli ve sayılı dilekçe.		
<p>İlgi dilekçede, Eskiçeşme Mahallesi 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel sayılı gayrimenkullerin; 1/100.000 ölçekli ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları kapsamında; güncel imar durumu Bilgilerini o Plan Adı plan onama tarihi fonksiyonu ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında; güncel imar durumu bilgilerin plan adı plan onama tarihi fonksiyonu yapılaşma koşulları KAKS, TAKS, yükseklik, vb. çekme mesafeleri varsa terk miktarı (yol, yeşil alan, park, vb.) ile, gayrimenkule ilişkin onaylı imar planı görseli plan notları varsa plan iptali kamulaştırma durumu plan tadilatı ve Bilumum değişiklikler ile değişikliğe konu onaylı imar planı görselini son 3 yıl içerisinde imar durumunda varsa değişikliklere ilişkin bilgiler tarafınıza gönderilmesi istenilmektedir.</p> <p>Söz konusu taşınmazlar, 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında, turizm tesis alanında,</p> <p>21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/5000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında 2. derece etkileme geçiş alanı içerisinde Taks/Kaks:0.20/ 0.40 Yoğunluklu Turizm Yerleşme Alanında (TYA),</p> <p>21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında 2. derece etkileme geçiş alanı içerisinde Taks/Kaks:0.20/ 0.40 Yoğunluklu Turizm Yerleşme Alanında (TYA) kalmaktadır.</p> <p>Bilgilerinize rica ederim.</p>		
Onur DEMİRTAŞ Müdür V.		
Ek: plan örnekleri		
<p>Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: cUz3u7-IXuR0Y-VJwGq2-itQ7D/-hU5B4LGo Doğrulama Linki: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/ictisleri-belediye-ebys">https://www.turkiye.gov.tr/ictisleri-belediye-ebys</a></p>		
Müşkebi Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:110 / A Bodrum / Muğla Telefon No: 4440048 Dahili: 1302 - 1304 Faks No: (252)358 62 04 e-Posta: <a href="mailto:planveproje@bodrum.bel.tr">planveproje@bodrum.bel.tr</a> İnternet Adresi: <a href="https://bodrum.bel.tr">https://bodrum.bel.tr</a> Kep Adresi: <a href="mailto:bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr">bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr</a>	Bilgi için: Elmas Reyhan AFSİN Belediye İçişleri Telefon No:	
1		



**21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı**



**Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada 2 Parsel ve 929 ada, 3 parsellere ilişkin;**

- 2. Derece Etkileme Geçiş Alanı İçerisinde
- "Turizm Yerleşme Alanı" imar fonksiyonuna sahiptir.
- TAKS: 0,20
- KAKS: 0,40



### 3.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Bodrum Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden 13.11.2023 tarihli olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parseller 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 2. derece etkileme geçiş alanı içerisinde Taks/Kaks:0.20/ 0.40 Yoğunluklu Turizm Yerleşme Alanında (TYA) kaldığı bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parseller için son 3 yıl içerisinde yapılaşma koşulları, imar fonksiyonu vb. durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamıştır.

Taşınmazlar için Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler doğrultusunda 30.11.2022 ile 30.12.2022 tarihleri arasında yapı tatil tutanakları ve encümen kararları ile birlikte yıkım kararları bulunmakta olup, söz konusu bilgiler raporun "3.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

### 3.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

#### ✓ Mimari Proje

Değerleme çalışması kapsamında Bodrum Belediyesi imar arşivinden **18.10.2023** tarihinde dijital olarak temin edilen arşiv dosyası incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu **928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsellerde 1 no'lu bağımsız bölümlerde** konumlanmış , "Otel" vasıflı gayrimenkuller için **08.11.2018** tasdik tarihli tadilat projeleri incelenmiştir.

#### ✓ Ruhsat ve İzinler

Değerleme çalışması kapsamında Bodrum Belediyesi imar arşivinde **18.10.2023** tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşiv dosyasından temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu **928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu paesellere** ilişkin alınmış olan onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

## 928 ADA, 2 PARSEL

Proje Alanı	MİMARİ PROJE			YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İlgili Alan	Blok Numarası	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İlgili Alan	Blok Numarası	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
Otel + B Tipi Tatil Sitesi	08.11.2018	2020/393	27.724	Otel	1	10.08.2020	Tadilat	2020/353-1	688,30	Otel	1	31.12.2020	Tadilat	2020/402-1	688,30
				Otel	2	10.08.2020	Tadilat	2020/353-2	632,90	Otel	2	31.12.2020	Tadilat	2020/402-2	632,90
				Otel	3	10.08.2020	Tadilat	2020/353-3	562,10	Otel	3	31.12.2020	Tadilat	2020/402-3	562,10
				Otel	4	10.08.2020	Tadilat	2020/353-4	313,00	Otel	4	31.12.2020	Tadilat	2020/402-4	313,00
				Ortak Alan				145,40	Ortak Alan				145,40		
				Otel	5	10.08.2020	Tadilat	2020/353-5	594,00	Otel	5	31.12.2020	Tadilat	2020/402-5	594,00
				Otel	6	10.08.2020	Tadilat	2020/353-6	212,00	Otel	6	31.12.2020	Tadilat	2020/402-6	212,00
				Ortak Alan				218,90	Ortak Alan				218,90		
				Otel				212,00	Otel				212,00		
				Ortak Alan	7	10.08.2020	Tadilat	2020/353-7	218,90	Ortak Alan	7	31.12.2020	Tadilat	2020/402-7	218,90
				Otel				212,00	Otel				212,00		
				Ortak Alan				218,90	Ortak Alan				218,90		
				Otel	8	10.08.2020	Tadilat	2020/353-8	218,90	Otel	8	31.12.2020	Tadilat	2020/402-8	218,90
				Ortak Alan				218,90	Ortak Alan				218,90		
				Otel	9	10.08.2020	Tadilat	2020/353-9	218,90	Otel	9	31.12.2020	Tadilat	2020/402-9	218,90
				Ortak Alan				212,00	Ortak Alan				212,00		
				Otel	10	10.08.2020	Tadilat	2020/353-10	593,90	Otel	10	31.12.2020	Tadilat	2020/402-10	593,90
				Otel				585,20	Otel				585,20		
				Ortak Alan	11	10.08.2020	Tadilat	2020/353-11	273,70	Ortak Alan	11	31.12.2020	Tadilat	2020/402-11	273,70
				Otel				594,70	Otel				594,70		
				3 Yıldızlı Otel				963,10	3 Yıldızlı Otel				963,10		
Ortak Alan (Gara)	13	10.08.2020	Tadilat	2020/353-13	1.704,30	Ortak Alan (Gara)	13	31.12.2020	Tadilat	2020/402-13	1.704,30				
Ortak Alan (Depi)				466,50	Ortak Alan (Depi)				466,50						
3 Yıldızlı Otel				1.484,00	3 Yıldızlı Otel				1.484,00						
Ortak Alan (Gara)	14	10.08.2020	Tadilat	2020/353-14	1.875,50	Ortak Alan (Gara)	14	31.12.2020	Tadilat	2020/402-14	1.875,50				
Ortak Alan (Depi)				950,10	Ortak Alan (Depi)				950,10						
3 Yıldızlı Otel	15	10.08.2020	Tadilat	2020/353-15	484,40	3 Yıldızlı Otel	15	31.12.2020	Tadilat	2020/402-15	484,40				
3 Yıldızlı Otel				229,70	3 Yıldızlı Otel				229,70						
Ortak Alan (Gara)	16	10.08.2020	Tadilat	2020/363-1	1.926,20	Ortak Alan (Gara)	16	31.12.2020	Tadilat	2020/402-16	1.926,20				
Ortak Alan (Depi)				229,60	Ortak Alan (Depi)				229,60						
3 Yıldızlı Otel				207,30	3 Yıldızlı Otel				207,30						
Ortak Alan	17	10.08.2020	Tadilat	2020/363-2	208,00	Ortak Alan	17	31.12.2020	Tadilat	2020/402-17	208,00				
3 Yıldızlı Otel				413,90	3 Yıldızlı Otel				413,90						
Otel	19	10.08.2020	Tadilat	2020/363-4	594,00	Otel	19	31.12.2020	Tadilat	2020/402-19	594,00				
Otel				585,50	Otel				585,50						
Ortak Alan	20	10.08.2020	Tadilat	2020/363-5	273,70	Ortak Alan	20	31.12.2020	Tadilat	2020/402-20	273,70				
Otel				593,90	Otel				593,90						
Bina Dışı Yapı Ulaşım Altyapısı				4.321,20	Bina Dışı Yapı Ulaşım Altyapısı				4.321,20						
Ortak Alan (Gara)				2.946,90	Ortak Alan (Gara)				2.946,90						
Bina Dışı Spor ve Eğlence				168,60	Bina Dışı Spor ve Eğlence				168,60						
Bina Dışı Enerji Alanı				35,50	Bina Dışı Enerji Alanı				35,50						
					Havuz - Trafo - Köprü - Otopark	20.08.2020	Tadilat	2020/363-7		Havuz - Trafo - Köprü - Otopark	31.12.2020	Tadilat	2020/402-22		

Değerlemeye konu taşınmazlar yukarıdaki tabloda **13, 14, 15, 16, 17 ve 18 no'lu bloklar** içerisinde konumlanmış olup, parsel üzerinde yer alan diğer bloklar için alınmış olan yapı ruhsatu ve yapı kullanım izin belgeleri bilgileri bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda **928 ada, 2 no'lu parsel** üzerinde değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu blokların toplam inşaat alanı **11.142,60 m<sup>2</sup>** kapalı kullanım alanına sahiptir.

EVA, Rapor No: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

15

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

## 929 ADA, 3 PARSEL

Proje Alanı	MİMARİ PROJE			YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İlgili Alan	Blok Numarası	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İlgili Alan	Blok Numarası	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )
B Tipi Tatil Sitesi	20.06.2017	2020/352	9.333	Otel					464,30	Otel					464,30
				Ortak Alan	A	10.08.2020	Tadilat	2020/352-1	887,20	Ortak Alan	A	31.12.2020	Tadilat	2020/400-1	887,20
				Otel	B	10.08.2020	Tadilat	2020/352-2	469,00	Otel	B	31.12.2020	Tadilat	2020/400-2	469,00
				Otel	C	10.08.2020	Tadilat	2020/352-3	594,60	Otel	C	31.12.2020	Tadilat	2020/400-3	594,60
				Otel	D	10.08.2020	Tadilat	2020/352-4	594,80	Otel	D	31.12.2020	Tadilat	2020/400-4	594,80
				Otel	E	10.08.2020	Tadilat	2020/352-5	594,60	Otel	E	31.12.2020	Tadilat	2020/400-5	594,60
				Otel	F	10.08.2020	Tadilat	2020/352-6	225,50	Otel	F	31.12.2020	Tadilat	2020/400-6	225,50
				Ortak Alan				205,00	Ortak Alan				205,00		
				Otel	G	10.08.2020	Tadilat	2020/352-7	212,20	Otel	G	31.12.2020	Tadilat	2020/400-7	212,20
				Ortak Alan	H	10.08.2020	Tadilat	2020/352-8	593,40	Ortak Alan	H	31.12.2020	Tadilat	2020/400-8	593,40
				Otel	I	10.08.2020	Tadilat	2020/352-9	594,20	Otel	I	31.12.2020	Tadilat	2020/400-9	594,20
				Otel	J	10.08.2020	Tadilat	2020/352-10	594,10	Otel	J	31.12.2020	Tadilat	2020/400-10	594,10
				Otel	K	10.08.2020	Tadilat	2020/352-11	311,70	Otel	K	31.12.2020	Tadilat	2020/400-11	311,70
				Otel	L	10.08.2020	Tadilat	2020/352-12	594,20	Otel	L	31.12.2020	Tadilat	2020/400-12	594,20
Bina Dışı Ulaşım Altyapıları	Köprüler - Kapalı Yollar	10.08.2020	Tadilat	2020/352-14	1.446,50	Bina Dışı Ulaşım Altyapıları	Köprüler - Kapalı Yollar	31.12.2020	Tadilat	2020/400-14	1.446,50				

Değerlemeye konu taşınmazlar yukarıdaki tabloda **A ve B bloklar** içerisinde konumlanmış olup, parsel üzerinde yer alan diğer bloklar için alınmış olan yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgeleri bilgileri bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda **929 ada, 3 no'lu parsel** üzerinde değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu blokların toplam inşaat alanı **1.820,50 m<sup>2</sup>** kapalı kullanım alanına sahiptir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için Bodrum Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda tadilat projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgelerine ulaşılmıştır.

### ✓ Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası

Değerleme çalışması kapsamında Bodrum Belediyesi imar arşivinde 18.10.2023 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşivi dosyası incelendiğinde değerlendirme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 929 ada, 3 parsel için enerji kimlik belgesinin alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsel için yapı denetim bilgileri incelendiğinde ise; 10.08.2020 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatlarına baz yapı denetim firması Egem Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti / İsmetpaşa Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi, No: 42/1 Milas – MUĞLA adresinde yer alan Ramazan Turgut tarafından yapıldığı bilgisine ulaşılamamıştır.

### 3.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme çalışması kapsamında Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde 18.10.2023 tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin de konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parselle birlikte değerlemeye konu bağımsız bölümleri kullanımında olan giriş ve sahil bandında konumlu yapılara ilişkin hazırlanmış olan yapı tatil tutanakları ve encümen kararlarına ilişkin bilgiler aşağıda madde halinde detaylandırılmıştır.

- 928 Ada, 2 ve 5 parsel ile birlikte 929 ada, 3 parselin deniz cephesindeki sahip, mülkiyetlerin önüne kıyı kenar çizgisinin ön ve arka kısmına otel ve villalar tarafından kullanılan ruhsatsız olarak imalatlar yapılmış olup, 30.11.2022 tarihinde 3730 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlandığı, tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 03.01.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapılar için yıkım kararı alındığı, 14.02.2023 tarihinde 270.959,77 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 928 Ada, 3 parselin batı cephesinde yemekhane ve açık otopark alanının 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında kamuya ait spor alanında ruhsatsız olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilerek 30.11.2022 tarihinde 3731 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlanarak tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 03.01.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapılar için yıkım kararı alındığı, 14.02.2023 tarihinde 753.020,78 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 929 ada, 3 parsel ile 928 ada, 2 ve 5 parsellerin giriş cephesinde yer alan hem otel hem de villalar tarafından kullanılan güvenlik binasının belediyeye ait 928 ada, 1 parsel üzerinde 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Park Alanı ve Trafo Alanı olarak planlanan alanda, giriş saçağının ise mülkiyet dışında park alanı olarak planlanan alanda ruhsatsız olarak yapıldığı tespit edilerek 30.11.2022 tarihinde 3732 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlandığı, tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 03.01.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapılar için yıkım kararı alındığı, 14.02.2023 tarihinde 39.887,53 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 929 ada, 3 parsel ve 928 ada, 2 parsel arasında kalan imar yolunda 929 ada, 3 parselde tecavüzlü H:2,85 yüksekliğinde betonarme kapalı yol yapısı ile tesisat shaftının ruhsatsız yapıldığı, 14.12.2022 tarihinde 3843 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlandığı tespit edilerek tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 07.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapılar için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 81.056,57 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 929 ada, 3 no'lu parsel üzerinde bulunan A blokta ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katın önünde bulunan boardex kaplama duvarın ya kaldırıldığı tespit edilerek 16.12.2022

tarihinde 3850 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlandığı ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 19.01.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 14.02.2023 tarihinde 6.748,48 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

- 929 ada, 3 parsel üzerinde bulunan A ve B bloklar altında olan kapalı otopark alanı kısmen kapatılarak tesisat odasına dönüştürüldüğü bu sebeple fonksiyon değişikliği yapıldığı tespit edilerek 16.12.2022 tarihinde 2332 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlanarak tamamlanmış ve Kullanılır vaziyette mühürlenmiştir. 07.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 14.02.2023 tarihinde 53.726,09 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 929 ada, 3 parsel üzerinde B blokta -3,25 (+23,25) kotu katının önünde ruhsat eki onaylı mimari projesinde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı, ön cepheden bakıldığında bloğun sağ yan cephesinde bulunan perde duvarın kaldırıldığı, yine ön cepheden bakıldığında bloğun sağ ve arka köşesinde bulunan toprak dolgunun kaldırılarak kapalı giriş haline çevrildiği tespit edilerek 16.12.2022 tarihinde 3751 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlanarak tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 09.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 36.429,68 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 929 ada, 3 parsel üzerinde bulunan havuzda yerinde yapılan kontrollerde ruhsat eki onaylı mimari projesinde bulunan kamelyanın kaydırak mülkiyet dışında 1/1000 Ölçekli Uygulama Bodrum Planında Park alanı olarak planlanan belediyeye ait 928 ada, 1 parsel üzerinde yapıldığı, yine bu alana bitişik havuz bar olarak kullanılan kapalı alanın kısmen 928 ada, 2 parsel kısmen 1/1000 Ölçekli Uygulama Bodrum Planında Park alanı olarak planlanan belediyeye ait 928 ada, 1 parsel içerisinde yapıldığı, yine parsel üzerinde yer alan deck kaplamanın kadastral boşluk ve 928 ada, 1 parsel içerisinde yapıldığı tespit edilerek 23.12.2022 tarihinde 2334 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlanarak tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 19.01.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 14.02.2023 tarihinde 502.445,90 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

### **23.12.2022 Tarihinde 2333 Tutanak Numarası İle Hazırlanmış Olan Yapı Tatil Tutanağı Detayları;**

- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15'inci blokların altında bulunan en alt kat -14.75 +17.75 kotunda bulunan otopark katının fonksiyonunun değiştirilerek depo alanına dönüştürüldüğü,
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15'inci blokların -11.50 (+21.00) kotunda bulunan otopark katının fonksiyonunun değiştirilerek, depo ve konaklama odasına dönüştürüldüğü ve bu kat önüne bu kattan kullanılan ruhsat eki onaylı mimari projesinde +17,75 numaralı otopark" planında depo olarak görünen alanın açık havuz alanına dönüştürüldüğü,
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15'inci bloklarda ruhsat eki onaylı mimari projesinde -4,00 (+28.50) kotu önü görünüşünde gösterilen boardex kaplama duvarların kaldırıldığı,
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15'inci bloklarda 14. Blok ile 15. Bloğa ait 0.00 (32.50) kotu katında iki blok arası kapatılmış olup, ruhsat eki onaylı mimari projede -4.00 (28,50) kotunda bitmesi gereken servis asansörü ile oda katlarına erişim asansörünün bu katta da yapıldığı,
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15'inci bloklarda -4.00 (28,50) kotunda ön cepheden bakıldığında 15. Bloğun sağ yanında mekanik oda amaçlı ilave kapalı alan kısmen 928 ada 2 parsel kısmen de mülkiyet dışına 1/1000 ölçekli uygulama Bodrum Karip planında park alanı olarak planlanan alana yapıldığı,
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15 bloğa ait ruhsat eki onaylı mimari projesinde +3.25 (+35.75) kotu katında en üst katta iki blok arası kapatılmış olup, ruhsat eki onaylı mimari projede -4.00 (+28.50) kotunda bitmesi gereken servis asansörü ile oda katlarına erişim asansörlerinin bu katta da yapıldığı,

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

18

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



- 928 ada, 2 parselde -4.00 (+28.50) kotunda kotunda 14. bloğun girişine kısmen parsel içinde, kısmen kadastral hoşluğu kısmen 1/1000 ölçekli uygulama Bodrum Karip Planında park alan olarak planlanan, Bodrum Belediyesi'ne ait 928 ada 1 parsel içerisine tecavüzlü sundurma yapıldığı,

Yukarıda bahsi geçen onaylı mimari projesine aykırı olarak inşa edilmiş olan yapılar için 23.12.2022 tarihinde 2333 tutanak numarası ile Yapı Tatil Tutanağı hazırlanarak tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 19.01.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 14.02.2023 tarihinde 5.167.861,85 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

- 928 ada, 2 parsel üzerinde bulunan 16. blokta bodrum katla binanın önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı tespit edilerek 30.12.2022 tarihinde 3760 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlandığı ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 09.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 6.203,68 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 928 ada, 2 parsel üzerinde yer alan 16 blok altında bulunan otopark katı alanının kısmen fonksiyon değişikliği yapılarak teknik odaya dönüştürüldüğü tespit edilerek 30.12.2022 tarihinde 3956 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlandığı ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 09.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 3.325.695,34 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 928 ada, 2 parsel üzerinde 17. blokta yerinde yapılan kontrollerde bodrum katla binanın önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı tespit edilerek 30.12.2022 tarihinde 3761 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 09.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 5.447,84 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 928 ada, 2 parsel üzerinde 13 - 18 bloklar altında bulunan otopark katında alanların kısmen fonksiyonu değiştirilerek teknik odaya dönüştürüldüğü tespit edilerek 30.12.2022 tarihinde 3954 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlanarak tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 09.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 368.282,30 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 928 ada, 2 parsel üzerinde 13 ve 18. bloklarda yerinde yapılan kontrollerde +0,00 (+25,75) kotu planında iki bloğun arasına ruhsat eki onaylı mimari projesine aykırı kapatılarak teknik oda yapıldığı tespit edilerek 30.12.2022 tarihinde 3951 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı tutulduğu ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 09.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 77.319,42 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 928 ada, 2 parsel üzerinde 13. blokta yerinde yapılan kontrollerde bodrum katla binanın önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı tespit edilerek 30.12.2022 tarihinde 3952 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlandığı ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 09.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu yapı için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 8.941,90 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 928 ada, 2 parsel üzerinde 18. blokta yerinde yapılan kontrollerde bodrum katla binanın önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı tespit edilerek 30.12.2022 tarihinde 3953 tutanak numarası ile yapı tatil tutanağı hazırlandığı ve kullanılabilir vaziyette mühürlenmiştir. 09.02.2023 tarihinde hazırlanan encümen kararı doğrultusunda söz konusu

yapı için yıkım kararı alındığı, 24.03.2023 tarihinde 5.128,40 TL para cezası yansıtılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Yukarıda detayları belirtilen yapı tatil tutanakları ve encümen kararları raporun ekinde gösterilmiştir.

Ayrıca 01.12.2023 tarihinde 160301 sayı numarası ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne 2023/3161, 3589, 3590, 3034, 3032, 3031 sayılı encümen kararlarına ilişkin aykırılıkların verilecek yeni mimari proje ile giderilmesine ilişkin başvuru dilekçesi verildiği bilgisine ulaşılmış olup, söz konusu yazı örneği raporun ekinde yer almaktadır.

### **3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller *Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel* adı altında işletilmekte olup, Deniz GYO A.Ş.'den Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Tic. A.Ş. (Kiracı) işletme işinin bu firmaya verildiği bilgisi edinilmiş olup, sözleşme içeriği, şartlar, kira bedeli vb. bilgiler ticari sır niteliğinde olduğu beyan edilerek tarafımızla paylaşılmamıştır.

### **3.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme çalışması kapsamında Bodrum Belediyesi imar arşivinde 18.10.2023 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşivi dosyası incelendiğinde onaylı mimari projesi, yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgelerine ulaşılmıştır. Aynı zamanda Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde yapılan tespitler doğrultusunda temin edilen yapı tatil tutanakları ie birlikte encümen kararları incelenmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller için yapılan tespitlere göre 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde konumlanmış olan "Otel" vasıflı gayrimenkul için 11.142,60 m<sup>2</sup> yasal kullanım alanına sahip olup, mevcut durumda ise 11.385,60 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. 929 ada, 3 parsel ise yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamakta olup, toplam 1.820,50 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu gayrimenkuller için hazırlanmış olan yapı tatil tutanakları incelendiğinde fonksiyon değişiklikleri nedeniyle hazırlanmış olduğu tespit edilmiş olup, onaylı mimari projesinde toplam 30 oda kapasitesine sahip olduğu, Turizm İşletme Belgesi'ne göre ise 49 oda mevcut durumda ise 65 oda kapasitesine sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

**BÖLÜM 4****GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER****4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi**

**Gayrimenkullerin Açık Adresi:** Gümbet Mahallesi, 1717 Sokak, No: 4 ve 1708 Sokak No: 3 Bodrum – MUĞLA

Değerleme konusu gayrimenkuller, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 no'lu parselde ana gayrimenkul vasfı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" niteliğindeki arsa üzerinde konumlanmış "13 - 14 - 15- 16 - 17 ve 18" no'lu bloklarda konumlanmış "Otel" vasıflı ve 929 ada, 3 no'lu parselde ana gayrimenkul vasfı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" niteliğindeki arsa üzerinde konumlanmış "A ve B" bloklarda konumlanmış gayrimenkullerdir. Değerlemeye konu taşınmazlar mevcut durumda "Kaya Palazzo Resort & Residence Le Chic Bodrum Otel" adı altında hizmet veren otel bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 928 ada, 2 no'lu parsel üzerinde toplam 21 adet blok bulunmakta olup, 929 ada, 3 no'lu parsel üzerinde ise toplam 12 adet blok bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların ilgili parseller üzerinde konumlanmış olduğu bloklar aşağıdaki vaziyet planında detaylı olarak gösterilmiştir.

**929 ADA, 3 PARSEL VAZİYET PLANI****928 ADA, 2 PARSEL VAZİYET PLANI**



Değerlemeye konu gayrimenkuller 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 13, 14, 15, 16, 17 ve 18. bloklarda, 929 ada, 3 no'lu parselde ise 1 no'lu bağımsız bölümde A ve B blokta konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların proje maketi üzerindeki konumları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.



**Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için;** Bitez Caddesi üzerinde güney-doğu yönünde ilerlerken cadde üzerinden yaklaşık 150 m. ilerledikten sonra sağa Adnan Menderes Caddesi'ne giriş sağlanır. Adnan Menderes Caddesi üzerinde yaklaşık 450 m. ilerlenir ve sağa

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

22

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

Yakamoz Sokak'a giriş sağlanır. Değerleme konusu taşınmazlar Yakamoz Sokak girişinde sağ kolda konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, 2 no'lu parsel toplam 15.147,67 m<sup>2</sup>, 929 ada, 3 no'lu parsel ise toplam 8.578,92 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu parseller üzerinde tatil sistesi ve otel kullanımında olan karma bir proje bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller üzerinde yer alan tüm bloklara ilişkin kat ve blok bazlı toplam inşaat alanları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

928 ADA, 2 PARSEL							
BLOK NUMARASI	4. BODRUM KAT	3. BODRUM KAT	2. BODRUM KAT	1. BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1. NORMAL KAT	TOPLAM KAT ALANI (m2)
1 No'lu Blok			273,00	232,90	182,40	0,00	688,30
2 No'lu Blok				225,80	225,20	181,90	632,90
3 No'lu Blok				202,20	201,60	158,30	562,10
4 No'lu Blok			145,40	125,40	103,60	84,00	458,40
5 No'lu Blok				225,90	209,30	158,80	594,00
6 No'lu Blok				218,90	212,00		430,90
7 No'lu Blok				218,90	212,00		430,90
8 No'lu Blok				218,90	212,00		430,90
9 No'lu Blok				218,90	212,00		430,90
10 No'lu Blok				225,80	209,30	158,80	593,90
11 No'lu Blok			273,70	224,60	201,60	159	858,90
12 No'lu Blok				225,90	209,30	159,50	594,70
<b>13 No'lu Blok</b>	<b>466,50</b>	<b>921,30</b>	<b>783,00</b>	<b>510,80</b>	<b>226,20</b>	<b>226,10</b>	<b>3.133,90</b>
<b>14 No'lu Blok</b>	<b>902,60</b>	<b>972,90</b>	<b>950,10</b>	<b>943,70</b>	<b>270,80</b>	<b>269,50</b>	<b>4.309,60</b>
<b>15 No'lu Blok</b>					<b>236,70</b>	<b>247,70</b>	<b>484,40</b>
<b>16 No'lu Blok</b>		<b>957,00</b>	<b>969,20</b>	<b>229,60</b>	<b>229,70</b>		<b>2.385,50</b>
<b>17 No'lu Blok</b>				<b>208,00</b>	<b>207,30</b>		<b>415,30</b>
<b>18 No'lu Blok</b>				<b>207,00</b>	<b>206,90</b>		<b>413,90</b>
19 No'lu Blok				225,90	209,30	158,80	594,00
20 No'lu Blok			273,70	224,90	201,60	159,00	859,20
21 No'lu Blok				225,80	209,30	158,80	593,90
Kapalı Yol Havuz Altı		1.208,50	1.253,80	747,50			3.209,80
Otoparklar							2.946,90
Tüneller / Kapalı Yol							284,40
Köprüler							827,00
Havuzlar							168,60
Trafo							35,50
İstinat Metraji							355,42
<b>TOPLAM</b>	<b>1.369,10</b>	<b>4.059,70</b>	<b>4.921,90</b>	<b>6.087,30</b>	<b>4.388,10</b>	<b>2.280,20</b>	<b>27.724,12</b>

929 ADA, 3 PARSEL						
BLOK NUMARASI	2. BODRUM KAT	1. BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1. NORMAL KAT	TOPLAM KAT ALANI (m2)	
<b>A Blok</b>	<b>887,20</b>	<b>251,50</b>	<b>212,80</b>		<b>1.351,50</b>	
<b>B Blok</b>		<b>261,90</b>	<b>207,10</b>		<b>469,00</b>	
C Blok		225,70	209,40	159,50	594,60	
D Blok		225,90	209,40	159,50	594,80	
E Blok		225,70	209,40	159,50	594,60	
F Blok		205,00	225,50		430,50	
G Blok		209,30	212,20		421,50	
H Blok		225,20	209,40	158,80	593,40	
I Blok		226,00	209,40	158,80	594,20	
J Blok		225,90	209,40	158,80	594,10	
K Blok		124,10	103,60	84	311,70	
L Blok		226,00	209,40	158,80	594,20	
Otoparklar					619,50	
Köprüler					827,00	
İstinat Metraji					742,23	
<b>TOPLAM</b>	<b>887,20</b>	<b>2.632,20</b>	<b>2.427,00</b>	<b>1.197,70</b>	<b>9.332,83</b>	

Değerlemeye konu gayrimenkuller 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 no'lu bloklarda toplam 11.142,60 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip olup, 929 ada, 3 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde A ve B blokta ise 1.820,50 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

23

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsellerde konumlanmış ve mevcut durumda "Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel" olarak kullanılan tesis toplam 12.963,10 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 parsel olmak üzere birbirine bitişik iki parselde 8 blokta konumlanmış olan taşınmazlardır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Aynı zamanda Gayrimenkullerin konumlanmış olduğu tesis içerisinde açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin yakın çevresinde 4 ve 5 yıldızlı oteller ile birlikte villa olarak inşa edilmiş site kullanımında konut kullanımına yönelik ikamet amaçlı konut yapıları yer aldığı gözlemlenmiştir. Buna göre taşınmazların yakın çevresinde Asteria Bodrum Resort, Oasis Rezidans, İsis Otel, Royal Arena Resort Otel, Doria Evleri, Tuana Evleri gibi alanlar yer almaktadır.

### Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Bodrum Belediyesi	~6,60 km.
Bodrum Marina	~7,20 km.
Yalıkavak Marina	~17,90 km.
Oasis AVM	~4,30 km.
Milas Bodrum Havalimanı	~53,10 km.
Muğla Büyükşehir Belediyesi	~115,00 km.



Kaynak: earth.google.com.tr



Kaynak: earth.google.com.tr

Değerleme konusu gayrimenkuller 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 13, 14, 15, 16, 17 ve 18. Bloklarda konumlanmış olup, 929 ada, 3 no'lu parselde ise 1 no'lu bağımsız bölümde A ve B bloklarda konumlanmıştır.

Bu kapsamda değerlemeye konu gayrimenkuller için 928 ada, 2 no'lu parsel ve 929 ada, 3 no'lu parselde toplam 2 bağımsız bölümde 8 blok üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazların konumlanmış olduğu parsellere ek olarak 928 ada, 5 no'lu parselinde birleşimi ile otel kullanımı ile birlikte konaklama sitesi yer aldığı gözlemlenmiştir.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon tursitin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 901 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'yi 8.1 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %26.8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 14 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %23.3'lük bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz  
EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023 25

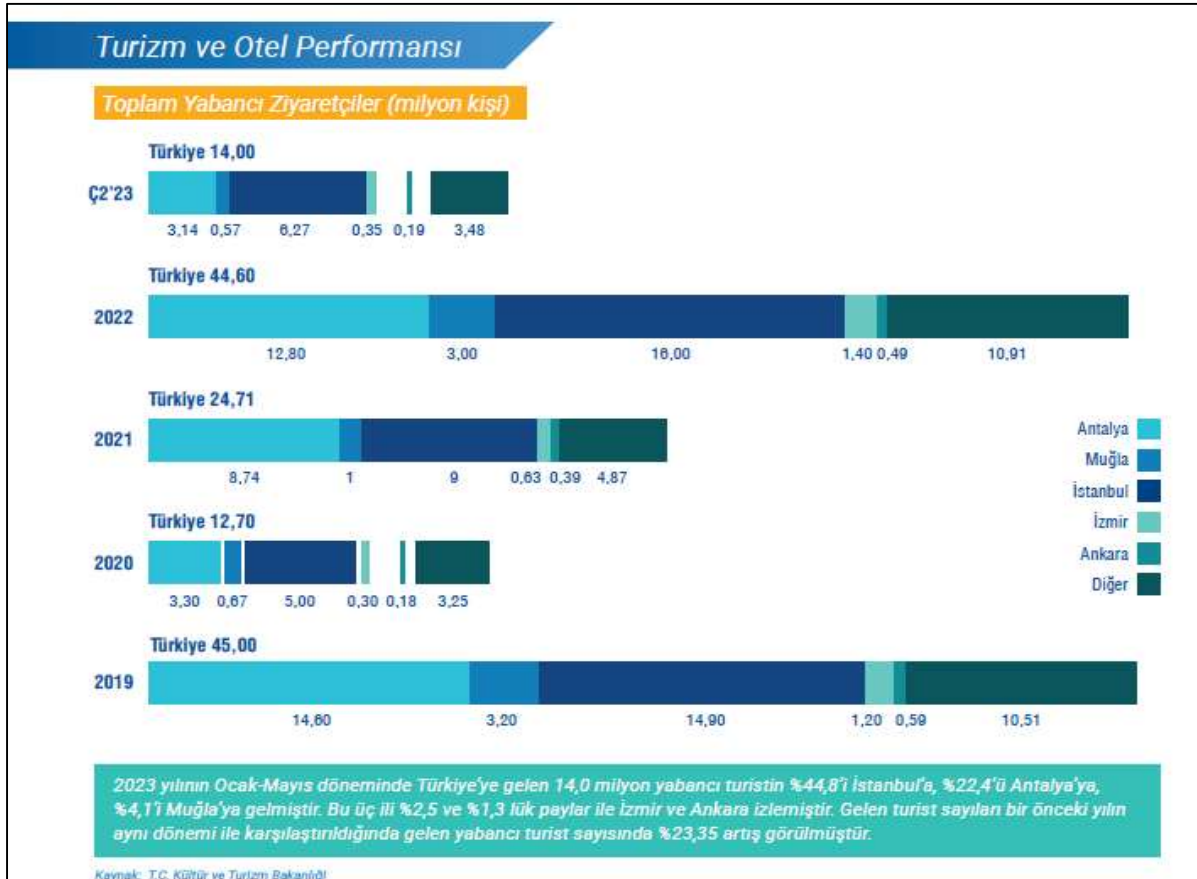
*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 14 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %22,4'ü Antalya'ya, %4,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,5'lik ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 860 bin oda kapasitesi ile 20.116 işletme belgeli, 75 bin oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.825 tesis ve 118 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.611 tesis ve 104 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.490 işletme belgeli tesise ve 285 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 715 tesis içinde en büyük payı 102 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 85 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 84 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54.9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65.48 ile Antalya, onu takiben %62.7 ve %55.8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46.7 ve %40.8 olmuştur. 2023 yılı Mayıs ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37,6'dır.



### İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.490	285.720	85	16.028
Muğla	2.611	104.623	84	9.701
İstanbul	2.825	118.401	102	9.716
İzmir	1.669	40.966	60	5.046
Ankara	361	21.217	19	1.882
Diğer	10.160	289.777	365	32.941
<b>Türkiye</b>	<b>20.116</b>	<b>860.704</b>	<b>715</b>	<b>75.314</b>

Türkiye genelinde toplam 860 bin 704 oda kapasitesi ile 20.116 işletme belgeli, 75 bin 314 oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı  
25.07.23 tarihinde güncellenmiştir.

### Otel Doluluk Oranı (%)\* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)

#### 5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



#### Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Mayıs ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37,3'tür.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

\*Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı otel doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

\*\*Ç2 2022 ve 2023 verileri Ocak-Mayıs verilerini kapsamaktadır.

Muğla ilinde yer alan turizm tesisleri için yapılan incelemeler doğrultusunda 2022 ve 2023 yılı Ocak – Eylül dönemleri içerisinde gelen turist sayısı, geceleme sayısı, doluluk oranları vb. bilgiler aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

### 2022 Yılı Ocak – Aralık Dönemi;

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	982 418	400 588	1 383 006	3 396 104	1 212 754	4 608 858	3,46	3,03	3,33	42,44	15,15	57,59
	Toplam	1 910 288	1 039 105	2 949 393	6 619 202	2 644 295	9 263 497	3,47	2,54	3,14	40,97	16,37	57,33
	4 Yıldızlı	709 393	352 447	1 061 840	2 540 831	837 573	3 378 404	3,58	2,38	3,18	47,02	15,50	62,52
	3 Yıldızlı	173 479	240 629	414 108	557 161	484 218	1 041 379	3,21	2,01	2,51	24,44	21,24	45,69
	2 Yıldızlı	44 351	44 927	89 278	123 243	108 774	232 017	2,78	2,42	2,60	26,56	23,44	49,99
Tatil Köyü	1 Yıldızlı	647	514	1 161	1 863	976	2 839	2,88	1,90	2,45	23,00	12,05	35,05
	1. Sınıf	222 094	98 147	320 241	842 329	332 142	1 174 471	3,79	3,38	3,67	34,23	13,50	47,72
	Toplam	237 797	114 295	352 092	948 304	421 052	1 369 356	3,99	3,68	3,89	34,54	15,34	49,88
Termal Otel	2. Sınıf	15 703	16 148	31 851	105 975	88 910	194 885	6,75	5,51	6,12	37,26	31,26	68,52
	4 Yıldızlı	31 402	25 889	57 291	157 344	83 842	241 186	5,01	3,24	4,21	37,04	19,74	56,78
Toplam	31 402	25 889	57 291	157 344	83 842	241 186	5,01	3,24	4,21	37,04	19,74	56,78	
Pansiyon		229	5 287	5 516	483	8 356	8 839	2,11	1,58	1,60	2,40	41,45	43,84
Kamping		713	10 189	10 902	2 190	30 509	32 699	3,07	2,99	3,00	2,48	34,59	37,07
Apart Otel		84 628	45 350	129 978	235 116	112 655	347 771	2,78	2,48	2,68	36,64	17,56	54,20
Müstakil Apart Otel		10 941	7 923	18 864	42 786	28 348	71 134	3,91	3,58	3,77	25,87	17,14	43,02
Toplam		10 941	7 923	18 864	42 786	28 348	71 134	3,91	3,58	3,77	25,87	17,14	43,02
Özel Tesis		34 460	57 369	91 829	82 977	120 440	203 417	2,41	2,10	2,22	16,22	23,54	39,75
Butik Otel		36 681	51 445	88 126	84 097	106 112	190 209	2,29	2,06	2,16	21,56	27,20	48,76
B Tipi Tatil Sitesi		799	1 003	1 802	6 184	6 914	13 098	7,74	6,89	7,27	23,75	26,55	50,30
Çiftlik Evi / Köy Evi		3	155	158	7	308	315	2,33	1,99	1,99	1,17	51,33	52,50
Basit Konaklama Tesisi	Otel	84 338	67 065	151 403	584 899	285 331	870 230	6,94	4,25	5,75	41,63	20,31	61,94
Toplam		84 338	67 065	151 403	584 899	285 331	870 230	6,94	4,25	5,75	41,63	20,31	61,94
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>2 432 279</b>	<b>1 425 075</b>	<b>3 857 354</b>	<b>8 763 589</b>	<b>3 848 162</b>	<b>12 611 751</b>	<b>3,60</b>	<b>2,70</b>	<b>3,27</b>	<b>38,82</b>	<b>17,04</b>	<b>55,86</b>

### 2023 Yılı Eylül Dönemi;

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	171 496	73 086	244 582	528 772	213 647	742 419	3,08	2,92	3,04	54,79	22,14	76,93
	4 Yıldızlı	130 363	49 988	180 351	461 701	131 598	593 299	3,54	2,63	3,29	67,17	19,15	86,32
	3 Yıldızlı	38 435	30 479	68 914	112 904	62 199	175 103	2,94	2,04	2,54	45,75	25,20	70,95
	2 Yıldızlı	11 963	5 613	17 576	27 209	13 775	40 984	2,27	2,45	2,33	47,12	23,85	70,97
	1 Yıldızlı	355	282	637	1 679	645	2 324	4,73	2,29	3,65	52,31	20,09	72,40
Toplam	352 612	159 448	512 060	1 132 265	421 864	1 554 129	3,21	2,65	3,04	57,77	21,52	79,29	
Tatil Köyü	1. Sınıf	35 006	13 649	48 655	155 731	57 622	213 353	4,45	4,22	4,39	55,93	20,70	76,63
	2. Sınıf	12 677	2 984	15 661	27 029	9 926	36 955	2,13	3,44	2,37	70,06	25,73	95,79
Toplam	47 683	16 533	64 216	182 760	67 548	250 308	3,83	4,09	3,90	57,65	21,31	78,96	
Termal Otel	4 Yıldızlı	3 199	3 525	6 724	21 663	14 182	35 845	6,77	4,02	5,33	61,19	40,06	101,26
Pansiyon (Sınıfı Yok)		57	493	550	111	836	947	1,95	1,70	1,72	5,61	42,22	47,83
Kamping (Sınıfı Yok)		140	2 395	2 535	430	7 174	7 604	3,07	3,00	3,00	3,41	56,94	60,35
Apart Otel		14 592	5 270	19 862	38 704	14 948	53 652	2,65	2,84	2,70	45,40	17,53	62,93
Müstakil Apart Otel		1 730	613	2 343	6 030	1 820	7 850	3,49	2,97	3,35	24,45	7,38	31,83
Özel Tesis		5 367	6 469	11 836	13 378	14 730	28 108	2,49	2,28	2,37	25,69	28,28	53,97
Pansiyon (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	18 094	12 880	30 974	38 325	28 782	67 107	2,12	2,23	2,17	34,13	25,63	59,76
Butik Otel		5 265	4 837	10 102	13 130	11 456	24 586	2,49	2,37	2,43	27,97	24,40	52,37
B Tipi Tatil Sitesi		169	122	291	1 301	818	2 119	7,70	6,70	7,28	34,97	21,99	56,96
Kamping (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	36	222	258	76	449	525	2,11	2,02	2,03	3,09	18,25	21,34
Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	59 425	43 180	102 605	150 252	99 939	250 191	2,53	2,31	2,44	13,96	9,28	23,24
Motel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	465	784	1 249	1 813	1 565	3 378	3,90	2,00	2,70	26,98	23,29	50,27
Apart Otel (Basit Belgeli)	(Sınıfı Yok)	16 254	11 977	28 231	39 231	26 543	65 774	2,41	2,22	2,33	30,94	20,93	51,87
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>525 088</b>	<b>268 748</b>	<b>793 836</b>	<b>1 639 469</b>	<b>712 654</b>	<b>2 352 123</b>	<b>3,12</b>	<b>2,65</b>	<b>2,96</b>	<b>42,42</b>	<b>18,44</b>	<b>60,86</b>

Aynı zamanda Muğla ili için 2022 ve 2023 yılları için Ocak – Eylül dönemlerini içeren ile gelen yerli ve yabancı turist sayılarını gösteren tablo detayları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Yıl / Dönem	DALAMAN HAVALİM.	MILAS-BODRUM HAVALİM.	MARMARİS LİMANI	BOZBURUN LİMANI	BODRUM LİMANI	MANTARBURUN LİMANI	FETHİYE LİMANI	GÖCEK LİMANI	DATÇA LİMANI	GÜLLÜK LİMANI	TURGUTREİS LİMANI	YALIKAVAK LİMANI	TOPLAM
2023 Ocak - Eylül	1.575.384	846.454	121.191	7.434	183.942	152.953	33.293	2.956	4.243	1.365	39.973	8.239	2.977.427
2022 Ocak - Eylül	1.366.538	882.568	77.544	5.866	137.207	83.926	31.082	2.736	3.519	2.701	23.810	5.299	2.622.796
Fark (%)	15,28%	-4,09%	56,29%	26,73%	34,06%	82,25%	7,11%	8,04%	20,57%	-49,46%	67,88%	55,48%	13,52%

Yukarıda tabloda yer alan detaylı bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazlarında konumlanmış olduğu Bodrum ilçesine ulaşımı sağlayan Milas Bodrum Havalimanı'na erişim 2022 yılı aynı dönemlerine göre yaklaşık -%4 oranında düşüşte olduğu, Bodrum Limanı'nda ise bu oranın yaklaşık %34 oranında artış olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Güllük limanı, Turgutreis Limanı



ve Yalıkavak Limanı ile birlikte bir bütün olarak bakıldığında ise Bodrum'a gelen turist sayısında 2022 yılına göre yaklaşık %3 oranında artış meydana geldiği gözlemlenmiştir.

#### 4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 bloklar ile birlikte 929 ada, 3 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde A ve B blok üzerinde konumlanmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazlar mevcut durumda Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel olarak işletilen tesis bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel kullanımında açık ve kapalı kullanım alanları olan alanlar bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlanmış taşınmazların parsel, bağımsız bölüm, blok ve kat bazında alansal dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

928 ADA, 2 PARSEL 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM							
BLOK NUMARASI	4. BODRUM KAT	3. BODRUM KAT	2. BODRUM KAT	1. BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1. NORMAL KAT	TOPLAM KAT ALANI (m <sup>2</sup> )
13 No'lu Blok	466,50	921,30	783,00	510,80	226,20	226,10	3.133,90
14 No'lu Blok	902,60	972,90	950,10	943,70	270,80	269,50	4.309,60
15 No'lu Blok					236,70	247,70	484,40
16 No'lu Blok		957,00	969,20	229,60	229,70		2.385,50
17 No'lu Blok				208,00	207,30		415,30
18 No'lu Blok				207,00	206,90		413,90
<b>TOPLAM</b>	<b>1.369,10</b>	<b>2.851,20</b>	<b>2.702,30</b>	<b>2.099,10</b>	<b>1.377,60</b>	<b>743,30</b>	<b>11.142,60</b>

929 ADA, 3 PARSEL 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM					
BLOK NUMARASI	2. BODRUM KAT	1. BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1. NORMAL KAT	TOPLAM KAT ALANI (m <sup>2</sup> )
A Blok	887,20	251,50	212,80		1.351,50
B Blok		261,90	207,10		469,00
<b>TOPLAM</b>	<b>887,20</b>	<b>513,40</b>	<b>419,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1.820,50</b>

- Yukarıda tabloda yer alan bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde toplam **11.142,60 m<sup>2</sup>**, 929 ada, 3 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde **1.820,50 m<sup>2</sup>** olmak üzere toplam **12.963,10 m<sup>2</sup>** kapalı kullanım alanına sahiptir.
- Tesis kullanımında olan 928 Ada, 2 ve 5 parsel ile birlikte 929 ada, 3 parselin deniz cephesindeki mülkiyetlerin önüne kıyı kenar çizgisinin ön ve arka kısmına ruhsatsız olarak imalatlar restoran, iskele, WC/Duş, havuz ve havuz bar alanları inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Tesis kullanımında 928 Ada, 3 parselde yerinde yapılan incelemeler sonucunda parselin batı cephesinde ruhsatsız olarak personel yemekhanesi, açık otopark ile birlikte açık otopark alanı alt kotunda kapalı kullanım alanı inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Tesis kullanımında 929 ada, 3 parsel ile 928 ada, 2 ve 5 parsellerin giriş ve güvenliği sağlayan güvenlik binasının belediyeye ait 928 ada, 1 parsel üzerinde 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Park Alanı ve Trafo Alanı olarak planlanan alanda ruhsatsız olarak güvenlik kulübesi ve giriş saçak alanı inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- 929 ada, 3 parsel ve 928 ada, 2 parsel arasında kalan imar yolunda 929 ada, 3 parselde tecavüzlü H:2,85 yüksekliğinde betonarme kapalı yol yapısı ile tesisat şaftının ruhsatsız olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

- 929 ada, 3 parsel üzerinde bulunan A blokta bodrum katın önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı tespit edilmiştir.
- 929 adaü 3 parsel üzerinde bulunan A ve B bloklar altında olan kapalı otopark alanında kısmi alanlar kapatılarak tesisat odasına dönüştürüldüğü ve fonksiyon değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir.
- 929 ada, 3 parsel üzerinde B blokta yerinde yapılan kontrollerde -3,25 (+23,25) kotu katının önünde boardex kaplama duvarın kaldırıldığı, ön cepheden bakıldığında bloğun sağ yan cephesinde bulunan perde duvarın kaldırıldığı ve toprak dolgunun kaldırılarak koridor alanına giriş sağlanan kapalı giriş haline çevrildiği tespit edilmiştir. Söz konusu katta emsal harici olarak inşa edilmiş ve personel odası olarak projelendirilmiş olan alanda konaklama üniteleri yer aldığı tespit edilmiştir.
- 929 ada, 3 parsel üzerinde bulunan havuz kısmında bulunan kamelyanın kısmi olarak kaydırak mülkiyet dışında 1/1000 Ölçekli Uygulama Bodrum Planında Park alanı olarak planlanan belediyeye ait 928 ada, 1 parsel üzerinde yapıldığı, yine bu alana bitişik havuz bar kullanımında olan kapalı kullanım alanının kısmen 928 ada, 2 parsel kısmen 1/1000 Ölçekli Uygulama Bodrum Planında Park alanı olarak planlanan belediyeye ait 928 ada, 1 parsel içerisinde yapıldığı, deck kaplamanın ise kadastral boşluk ve 928 ada, 1 parsel içerisinde yapıldığı tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 14 ve 15'inci blokların altında bulunan en alt kat -14.75 +17.75 kotunda bulunan otopark katının fonksiyonunun değiştirilerek depo alanına dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 14 ve 15'inci blokların -11.50 (+21.00) kotunda bulunan otopark katının fonksiyonunun değiştirilerek, depo ve konaklama odasına dönüştürüldüğü ve bu kat önüne bu kattan kullanılan ruhsat eki onaylı mimari projesinde +17,75 numaralı otopark" planında depo olarak görünen alanın ise açık hacuz alanına dönüştürüldüğüne dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Söz konusu katta emsal harici olarak inşa edilmiş ve otopark olarak projelendirilmiş olan alanda 7 adet konaklama üniteleri yer aldığı tespit edilmiştir.
- Ruhsat eki onaylı mimari projesinde 14 ve 15 no'lu bloklarda -4,00 (+ 28.50) kotu önü görünüşünde gösterilen boardex kaplama duvarların kaldırıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu katta emsal harici olarak inşa edilmiş ve personel odası olarak projelendirilmiş olan alanda konaklama üniteleri yer aldığı tespit edilmiştir.
- 14. Blok ile 15. Bloğa ait 0.00 (32.50) kotu katında iki blok arası kapatılmış olup, ruhsat eki onaylı mimari projede -4.00 (28,50) kotunda bitmesi gereken servis asansörü ile oda katlarına erişim asansörünün bu katta erişimi bu kadar sağlanmış olduğu tespit edilmiştir.
- -4.00 (28,50) kotunda ön cepheden bakıldığında 15. Bloğun sağ yanında mekanik oda amaçlı ilave kapalı alan kısmen 928 ada 2 parsel kısmen de mülkiyet dışına 1/1000 ölçekli Uygulama Bodrum Karip planında park alanı olarak planlanan alana inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- 14. ve 15 bloğa ait ruhsat eki onaylı mimari projesinde +3.25 (+35.75) kotu katında en üst katta iki blok arası kapatılmış olup ruhsat eki onaylı mimari projede -4.00 (+28.50) kotunda bitmesi gereken servis asansörü ile oda katlarına erişim asansörlerinin bu katta da erişimin sağlandığı tespit edilmiştir.
- -4.00 (+28.50) kotunda kotunda 14. bloğun girişine yapı tatil zaptı ölçü krokisinde belirtilen şekil ebatlarda kısmen parsel içinde, kısmen kadastral hoşluğu kısmen 1/1000 ölçekli uygulama Bodrum Karip Planında park alanı olarak planlanan, Bodrum Belediyesi'ne ait 928 ada 1 parsel içerisine tecavüzlü sundurma alanı inşa edildiği tespit edilmiştir.
- -4.00 (+28.50) kotunda 15. bloğun ruhsat eki onaylı mimari projesinde üzeri betonarme giriş saçağı olarak görünen kısmın arka cephesinin kapatılarak kapalı alana dönüştürüldüğü, yine bu katta 15. bloğun ön cepheden bakıldığında sağ arka cephesinde prefabrik güvenlik kulübesi konulduğu tespit edilmiştir.

- 14. ve 15. bloğun çatı terasında iki blok arasında projede 4.00 (+28.50) kotunda bitmesi gereken servis asansörü ile oda katlarına erişim asansörünün teras katta da yapıldığı ve önlerine cam sundurma alanları ruhsatsız bir şekilde yapıldığı tespit edilmiştir.
- 16. blokta yerinde yapılan kontrollerde bodrum katla binanın önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu katta emsal harici olarak inşa edilmiş ve personel odası olarak projelendirilmiş olan alanda konaklama üniteleri yer aldığı tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde bulunan 17. blokta binanın önünde bulunan boardex kaplama duvarın yapı tatil zabtı ekinde bulunan 17. bloğa ait cephe görünüşünde gösterilen şekil ve ebatlarda kaldırıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu katta emsal harici olarak inşa edilmiş ve personel odası olarak projelendirilmiş olan alanda konaklama üniteleri yer aldığı tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parsel üzerinde 13 - 18 bloklar altında bulunan otopark katında otopark katının kısmi olarak fonksiyonu değiştirilerek teknik odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde bulunan 13 ve 18. bloklarda yerinde yapılan kontrollerde +0,00 (+25,75) kotu planında iki bloğun arasına ruhsat eki onaylı mimari projesine aykırı kapatılarak teknik oda alanı oluşturulmuş olduğu tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde bulunan 13. blokta yerinde yapılan kontrollerde bodrum katla binanın önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu katta emsal harici olarak inşa edilmiş ve personel odası olarak projelendirilmiş olan alanda konaklama üniteleri yer aldığı tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde bulunan 18. blokta yerinde yapılan kontrollerde bodrum katla binanın önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu katta emsal harici olarak inşa edilmiş ve personel odası olarak projelendirilmiş olan alanda konaklama üniteleri yer aldığı tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu 13 ve 18 no'lu bloklarda -3,25 (+22,50) kotunda onaylı mimari projesine göre personel odası olarak görülen alanların konaklama ünitesine dönüştürülmüş olduğu tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu 14 ve 15 no'lu bloklarda -4,00 (+28,50) kotunda onaylı mimari projesine göre SPA ve fitness alanı olarak projelendirilmiş katın mevcut durumda konaklama ünitesine dönüştürülmüş olduğu tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu 14 ve 15 no'lu bloklar +0,00 (+32,50) kotunda yer alan konaklama ünitelerinin fonksiyon değişikliği yapılarak lobi, restoran ve mutfak alanına dönüştürülmüş olduğu tespit edilmiştir.
- Onaylı mimari projesine göre 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 no'lu bloklarda toplam **24 oda**, 929 ada, 3 no'lu parsel 1 no'lu bağımsız bölümde A ve B blokta toplam **6 oda** olmak üzere toplam **30 odalı** otel olarak projelendirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, mevcut durumda tesis toplam 65 odalı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazların konumlanmış olduğu blok ve kat bazında yasal ve mevcut durumdaki oda ve yatak sayıları ile birlikte kullanım fonksiyonu bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

KAT / ADA / PARSEL VE BLOKLAR			MEVCUT DURUM			ONAYLI MİMARİ PROJE		
KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	FONKSİYON	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	FONKSİYON	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
+3,25 (29,00)	928 / 2	13 ve 18 No'lu Bloklar	Konaklama Üniteleri	6	12	Konaklama Üniteleri	6	12
0,00 (+25,75)			Konaklama Üniteleri	6	12	Konaklama Üniteleri	6	12
-3,25 (+22,50)			Konaklama Üniteleri	4	8	Personel Odaları	0	0
-6,70 (+19,05)			Teknik Oda / Otopark	0	0	Otopark	0	0
-9,75 (+16,00)			Teknik Oda / Otopark	0	0	Otopark	0	0
-13,15 (+12,60)			Otopark	0	0	Sığınak	0	0
<b>TOPLAM</b>				<b>16</b>	<b>32</b>		<b>12</b>	<b>24</b>
KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	FONKSİYON	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	FONKSİYON	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
+3,25 (35,75)	928 / 2	14 ve 15 No'lu Bloklar	Lobi / Restoran / Mutfak	0	0	Lobi / Restoran	0	0
0,00 (+32,50)			Konaklama Üniteleri	6	12	Konaklama Üniteleri	6	12
-4,00 (+28,50)			Konaklama Üniteleri	7	14	SPA / Fitness	0	0
-8,00 (+24,50)			Teknik Oda / Konaklama Üniteleri	7	14	Personel Odaları	0	0
-11,50 (+21,00)			Depo / Konaklama Üniteleri	7	14	Otopark	0	0
-14,75 (+17,75)			Çamaşırhane / Teknik Ofis / Depo	0	0	Otopark	0	0
<b>TOPLAM</b>				<b>27</b>	<b>54</b>		<b>6</b>	<b>12</b>

EVA, Rapor No: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

31

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
 Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	FONKSİYON	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	FONKSİYON	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
0,00 (+28,50)	928 / 2	16 ve 17 No'lu Bloklar	Konaklama Üniteleri	6	12	Konaklama Üniteleri	6	12
-3,25 (+25,25)			Konaklama Üniteleri	4	8	Personel Odaları	0	0
-8,25 (+20,25)			Konaklama Üniteleri	2	4	Otopark	0	0
-11,25 (+17,25)			Teknik Oda / SPA / Fitness	0	0	Otopark	0	0
TOPLAM				12	24		6	12
KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	FONKSİYON	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	FONKSİYON	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
+0,00 (26,50)	929/3	A ve B Bloklar	Konaklama Üniteleri	6	12	Yatak Odası	6	12
-3,25 (+23,25)			Konaklama Üniteleri	4	8	Personel Odası	0	0
-6,50 (+20,00)			Otopark / Kısmen Teknik Oda	0	0	Otopark	0	0
TOPLAM				10	20		6	12
ADA / PARSEL	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	ADA / PARSEL	ODA SAYISI	YATAK SAYISI			
928 ADA, 2 PARSEL TOPLAM	55	110	928 ADA, 2 PARSEL TOPLAM	24	48			
929 ADA, 3 PARSEL TOPLAM	10	20	929 ADA, 3 PARSEL TOPLAM	6	12			
TOPLAM	65	130	TOPLAM	30	60			

- Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel için 21.07.2020 tarihinde 19443 sayılı Turizm İşletme Belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Turizm işletme belgesine göre butik otel olarak alınmış belge doğrultusunda **42 oda (2 yatak), 7 suit oda (2 yatak)** olmak üzere toplam **49 oda, 98 yatak** kapasitesine sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel için Bodrum Belediyesi'nden alınmış olan Le Chic işyeri unvanı ile Ekpres Gayrimenkul Tur. Yat. İşl. ve Tic. A.Ş. adı ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlarında konumlanmış olduğu 928 ada, ada, 2 no'lu parsel ve 929 ada, 3 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde konumlanmış taşınmazlar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bulunduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgenin yakın çevresinde ikamet amaçlı villa sitesi alanları ve 4 – 5 yıldızlı otel alanları yer almaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

#### 4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binaların Kat Adedi	: <b>928 Ada, 2 Parsel</b> 13. Blok: 6 (4 Bodrum Kat, Zemin Kat, 1 Normal Kat) 14. Blok: 6 (4 Bodrum Kat, Zemin Kat, 1 Normal Kat) 15. Blok: 2 (Zemin Kat, 1 Normal Kat) 16. Blok: 4 (3 Bodrum Kat, Zemin Kat) 17. Blok: 2 (1 Bodrum Kat, Zemin Kat) 18. Blok: 2 (1 Bodrum Kat, Zemin Kat) <b>929 Ada, 3 Parsel</b> A Blok: 3 (2 Bodrum Kat, Zemin Kat) B Blok: 2 (1 Bodrum Kat, Zemin Kat)
Değerleme Konusu Toplam Alan	: Bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut alanları "Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel, Teknik ve İç Mekan İnşaat Özellikleri" başlığındaki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.
Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması	: Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde konumlanmış olan taşınmaz onaylı mimari projesine göre <b>11.142,60 m<sup>2</sup></b> , mevcut durumda ise <b>11.385,60 m<sup>2</sup></b> kapalı kullanım alanına sahiptir. 929 ada, 3 no'lu parsel 1 no'lu bağımsız bölüm



	ise yasal ve mevcut durumda toplam <b>1.820,50 m<sup>2</sup></b> kapalı kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.
<b>Yaşı</b>	: ~3 ( 31.12.2020 tarihi Yapı Kullanım İzin Belgesine göre)
<b>Elektrik</b>	: Var
<b>Su</b>	: Var
<b>Kanalizasyon</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Merkezi Sistem
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Var
<b>Yangın Merdiveni</b>	: Var
<b>Yangın Alarmı</b>	: Var
<b>Park Yeri</b>	: Açık ve Kapalı Otopark
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum kompozit, Cam Giydirme

#### 4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar için onaylı mimari projesi ve mevcut durumu arasında yapılan incelemeler doğrultusunda yasal ve mevcut durum alanları kat bazında hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

928 ADA, 2 NO'LU PARSEL								
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	HİSSE ORANI		MALİK	ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE TOPLAM ALAN (m2)	MEVCUT DURUM TOPLAM KULLANIM ALANI (m2)	MEVCUT KULLANIM ALANI
			PAY	PAYDA				
4. Bodrum Kat	1	Otel	1066	2.500	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1.369,10	1.369,10	Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel
3. Bodrum Kat						2.851,20	2.851,20	
2. Bodrum Kat						2.702,30	2.702,30	
1. Bodrum Kat						2.099,10	2.099,10	
Zemin Kat						1.377,60	1.539,60	
1. Normal Kat						743,30	824,30	
<b>TOPLAM</b>						<b>11.142,60</b>	<b>11.385,60</b>	
929 ADA, 3 NO'LU PARSEL								
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	HİSSE ORANI		MALİK	ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE TOPLAM ALAN (m2)	MEVCUT DURUM TOPLAM KULLANIM ALANI (m2)	MEVCUT KULLANIM ALANI
			PAY	PAYDA				
2. Bodrum Kat	1	Otel	160	1.100	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	887,20	887,20	Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel
1. Bodrum Kat						513,40	513,40	
Zemin Kat						419,90	419,90	
<b>TOPLAM</b>						<b>1.820,50</b>	<b>1.820,50</b>	

Yukarıdaki tabloda belirtilen alan tablosu doğrultusunda 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasındaki farklılıklar incelendiğinde 14 ve 15 no'lu blokların zemin kat ve 1. normal kat kotlarında arasındaki boşlukların kapatılarak kapalı kullanım haline getirildiği, 13 ve 18 no'lu bloklar arasında ise zemin kat kotu kapatılarak teknik oda alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin iç mekan özellikleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

## 928 Ada, 2 No'lu Parsel – 1 No'lu Bağımsız Bölüm

BLOK	KAT	Kullanım Amacı	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	AYDINLATMA	TOPLAM YAPI ALANI (m <sup>2</sup> )	
			Mevcut Durum				Yasal Durum	Mevcut Durum
13 ve 18 No'lu Bloklar	4. BODRUM KAT	Otel	Seramik, Islak hacimlerde Fayans	Sıva üzeri Boya Kısmen Fayans, Kısmen Boya	Açık Tavan Kaplama	Floraslan	466,50	466,50
	3. BODRUM KAT	Otel	Seramik, Islak hacimlerde Fayans	Sıva üzeri Boya Kısmen Fayans, Kısmen Boya	Açık Tavan Kaplama	Floraslan	921,30	921,30
	2. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	783,00	783,00
	1. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	717,80	717,80
	ZEMİN KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	433,10	514,10
	1. NORMAL KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	226,10	226,10
<b>TOPLAM</b>							<b>3.547,80</b>	<b>3.628,80</b>
BLOK	KAT	Kullanım Amacı	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	AYDINLATMA	TOPLAM YAPI ALANI (m <sup>2</sup> )	
			Mevcut Durum				Yasal Durum	Mevcut Durum
14 ve 15 No'lu Bloklar	4. BODRUM KAT	Otel	Seramik, Islak hacimlerde Fayans	Sıva üzeri Boya Kısmen Fayans, Kısmen Boya	Açık Tavan Kaplama	Floraslan	902,60	902,60
	3. BODRUM KAT	Otel	Seramik, Islak hacimlerde Fayans	Sıva üzeri Boya Kısmen Fayans, Kısmen Boya	Açık Tavan Kaplama	Floraslan	972,90	972,90
	2. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	950,10	950,10
	1. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	943,70	943,70
	ZEMİN KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	507,50	588,50
	1. NORMAL KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	517,20	598,20
<b>TOPLAM</b>							<b>4.794,00</b>	<b>4.956,00</b>
BLOK	KAT	Kullanım Amacı	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	AYDINLATMA	TOPLAM YAPI ALANI (m <sup>2</sup> )	
			Mevcut Durum				Yasal Durum	Mevcut Durum
16 ve 17 No'lu Bloklar	3. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	957,00	957,00
	2. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	969,20	969,20
	1. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	437,60	437,60
	ZEMİN KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	437,00	437,00
<b>TOPLAM</b>							<b>2.800,80</b>	<b>2.800,80</b>
<b>928 ADA, 2 PARSEL, 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM KAPALI KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>							<b>11.142,60</b>	<b>11.385,60</b>

Yukarıda yer alan tabloda 928 ada, 2 no'lu parselde birbirine bitişik olan bloklar birlikte gösterilmiş olup, kat ve blok bazlı büyüme alanları ile birlikte gösterilmiştir.

## 929 Ada, 3 No'lu Parsel – 1 No'lu Bağımsız Bölüm

BLOK	KAT	Kullanım Amacı	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	AYDINLATMA	TOPLAM YAPI ALANI (m <sup>2</sup> )	
			Mevcut Durum				Yasal Durum	Mevcut Durum
A ve B Blok	2. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	887,20	887,20
	1. BODRUM KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	513,40	513,40
	ZEMİN KAT	Otel	Halı, Seramik, ıslak hacimler için fayans	Alçı Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma	419,90	419,90
<b>TOPLAM</b>							<b>1.820,50</b>	<b>1.820,50</b>
<b>929 ADA, 3 PARSEL, 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM KAPALI KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>							<b>1.820,50</b>	<b>1.820,50</b>

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan incelemeler doğrultusunda **"Kaya Palazzo Resort Le Chic – Bodrum Otel"** yapı kullanım izin belgesi ve Turizm İşletme Belgesi'ne göre 3 yıllık otel kullanımında olduğu tespit edilmiş olup, bakımlı durumda olduğu ve üst gelir grubuna sahip kişilere hitap eden bir otel olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller için onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında blok ve kat planları dikkate alınarak yasal ve mevcut durum kullanım alanları incelenmiş olup, detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

928 ADA, 2 PARSEL - 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM					
BLOK	KAT	ONAYLI MİMARİ PROJESİNE GÖRE KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT DURUMUNA GÖRE GÖRE KULLANIM FONKSİYONU	YASAL KULLANIM ALANI (m2)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m2)
13 ve 18 No'lu Bloklar	4. BODRUM KAT	Sığınak	Otopark	466,50	466,50
	3. BODRUM KAT	Otopark	Teknik Oda / Otopark	921,30	921,30
	2. BODRUM KAT	Otopark	Teknik Oda / Otopark	783,00	783,00
	1. BODRUM KAT	Personel Odaları	Konaklama Üniteleri	717,80	717,80
	ZEMİN KAT	Konaklama Üniteleri	Konaklama Üniteleri	433,10	514,10
	1. NORMAL KAT	Konaklama Üniteleri	Konaklama Üniteleri	226,10	226,10
14 ve 15 No'lu Bloklar	4. BODRUM KAT	Otopark	Çamaşırhane / Teknik Ofis / Depo	902,60	902,60
	3. BODRUM KAT	Otopark	Depo / Konaklama Üniteleri	972,90	972,90
	2. BODRUM KAT	Personel Odaları	Teknik Oda / Konaklama Üniteleri	950,10	950,10
	1. BODRUM KAT	SPA / Fitness	Konaklama Üniteleri	943,70	943,70
	ZEMİN KAT	Konaklama Üniteleri	Konaklama Üniteleri	507,50	588,50
	1. NORMAL KAT	Lobi / Restoran	Lobi / Restoran / Mutfak	517,20	598,20
16 ve 17 No'lu Bloklar	3. BODRUM KAT	Otopark	Teknik Oda / SPA / Fitness	957,00	957,00
	2. BODRUM KAT	Otopark	Konaklama Üniteleri	969,20	969,20
	1. BODRUM KAT	Personel Odaları	Konaklama Üniteleri	437,60	437,60
	ZEMİN KAT	Konaklama Üniteleri	Konaklama Üniteleri	437,00	437,00
<b>TOPLAM</b>				<b>11.142,60</b>	<b>11.385,60</b>

929 ADA, 3 PARSEL - 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM					
BLOK	KAT	ONAYLI MİMARİ PROJESİNE GÖRE KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT DURUMUNA GÖRE GÖRE KULLANIM FONKSİYONU	YASAL KULLANIM ALANI (m2)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m2)
A ve B Bloklar	2. BODRUM KAT	Otopark	Otopark / Kısmen Teknik Oda	887,20	887,20
	1. BODRUM KAT	Personel Odaları	Konaklama Üniteleri	513,40	513,40
	ZEMİN KAT	Konaklama Üniteleri	Konaklama Üniteleri	419,90	419,90
<b>TOPLAM</b>				<b>1.820,50</b>	<b>1.820,50</b>

928 ADA, 2 PARSEL VE 929 ADA, 3 PARSEL - 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE KONUMLANMIŞ TAŞINMAZLARIN TOPLAM KULLANIM ALANLARI		
ADA / PARSEL / BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	YASAL KULLANIM ALANI (m2)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m2)
928 ADA, 2 PARSEL - 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	11.142,60	11.385,60
929 ADA, 3 PARSEL - 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.820,50	1.820,50
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>12.963,10</b>	<b>13.206,10</b>

Yukarıda yer tabloda detaylı olarak gösterilmiş olan alan tablosu detayları doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkuller için özellikle zemin kotu altında yer alan katlarda fonksiyon değişiklikleri yapılarak sığınak ve otopark alanı olarak projelendirilmiş olan alanlar ile birlikte personel odası olarak projelendirilmiş alanların konaklama üniteleri, depo, teknik alan hacimlerine dönüştürülmüş olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda alansal büyümenin 14 ve 15 no'lu blokların arasında yer alan boşluğun kapatılarak mutfak, restoran ve lobi alanının büyütülmesi sağlanmış olduğu, 13 ve 18 no'lu blokların arasında zemin kat kotunda yine kapatılarak teknik oda alanına dönüştürülmüş olduğu tespit edilmiştir.

Aynı zamanda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu tesis kullanımında ruhsatsız olarak inşa edilmiş olan personel yemekhanesi, açık otopark alanı, giriş kulübesi, giriş saçak alanı, sahil bandında yer alan restoran alanları, WC/Duş, havuz ve havuz bar alanları bulunmaktadır.

#### 4.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsellerde, 1 no'lu bağımsız bölümde konumlanmış olan taşınmazlar için yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş olan bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazlara yaya ve araç ulaşımının sağlanmış olduğu giriş saçağı ve güvenlik kulübesi mülkiyette olmayan farklı bir parsel üzerinden sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlarında kullanımında olan sahil bandında yer alan restoran, iskele, WC/Duş, havuz ve havuz bar alanları için herhangi bir yapı izni alınmadan inşa edilmiştir.

- Değerlemeye konu taşınmazların kullanımında olan personel yemekhanesi ve açık otopark alanın kısmen mülkiyet parselinde kısmen ise mülkiyet parseli dışında herhangi bir yapı izni alınmadan inşa edilmiş olduğu gözlemlenmiştir.
- Taşınmazlarında konumlanmış olduğu 929 ada, 3 parsel ve 928 ada, 2 parsel arasında 929 ada, 3 parselde tecavüzlü H:2,85 yüksekliğinde betonarme kapalı yol yapısı ile tesisat şaftının herhangi bir yapı izni alınmadan inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- 929 ada, 3 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde A blok bodrum katta yer alan boardex kaplama duvar ile açığa çıkması engellenen ve emsal harici alan olarak inşa edilmiş olan 2 adet personel odası olarak projelendirilmiş katın 2 adet konaklama ünitesine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- 929 ada, 3 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde B blok bodrum katta yer alan boardex kaplama duvar ile açığa çıkması engellenen ve emsal harici alan olarak inşa edilmiş olan 2 adet personel odası olarak projelendirilmiş katın 2 adet konaklama ünitesine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- 929 ada, 3 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde A ve B bloklar bodrum katı kotunda otopark alanı olarak projelendirilmiş olan alanın kısmi olarak teknik oda alanları oluşturulmuş olduğu tespit edilmiştir.
- 929 ada, 3 parselin kuzey cephesinde değerlemeye konu gayrimenkullerin kullanımında olan havuz kısmında yer alan kamelya alanının yeri değiştirilerek parsel sınırı dışına taşıdığı ve söz konusu alanda havuz bar alanının herhangi bir yapı izni alınmadan inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15'inci blokların -14.75 +17.75 kotunda bulunan otopark katının fonksiyonunun değiştirilerek depo alanına dönüştürülmüş olduğu gözlemlenmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15 no'lu bloklarda -11.50 (+21.00) kotunda bulunan otopark katının fonksiyonunun değiştirilerek, kısmen depo ve kısmen konaklama odasına dönüştürülerek 7 adet konaklama ünitesi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda onaylı mimari projesinde bu kotta avlu olarak görülen alanda ise açık havuz alanı yapıldığı gözlemlenmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15 no'lu bloklarda mimari projesinde -4,00 (+28.50) kotu önü görünüşünde gösterilen boardex kaplama ile açığa çıkması engellenmiş ve emsal harici alan olarak depo, SPA ve fitness alanı olarak projelendirilmiş olup, mevcut durumda söz konusu boardex kaplamaların kaldırılarak katın açığa çıkması sağlanmış ve fonksiyon değişikliği yapılarak 7 adet konaklama ünitesine dönüştürülmüş olduğu gözlemlenmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 14. Blok ile 15. Bloğa ait 0.00 (32.50) kotu katında iki blok arası kapatılmış olup, ruhsat eki onaylı mimari projede -4.00 (28,50) kotunda bitmesi gereken servis asansörü ile oda katlarına erişim asansörünün bu kata da erişimi sağlanmış olduğu tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parselde -4.00 (28,50) kotunda ön cepheden bakıldığında 15. Bloğun sağ yanında mekanik oda amaçlı ilave kapalı alan kısmen 928 ada 2 parsel kısmen de mülkiyet dışına 1/1000 ölçekli uygulama Bodrum Karip planında park alanı olarak planlanan alana herhangi bir yapı izni alınmadan inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15 bloklarda +3.25 (+35.75) kotu katında en üst katta iki blok arası kapatılmış olup, söz konusu alanda kısmen mutfak kısmen restoran alanı olarak kullanıldığı, -4.00 (+28.50) kotunda bitmesi gereken servis asansörünün ise bu kata kadar erişimin sağlandığı gözlemlenmiştir.
- 928 ada, 2 parselde -4.00 (+28.50) kotunda kotunda 14. bloğun girişine kısmen parsel içinde, kısmen kadastral boşluğu kısmen 1/1000 ölçekli uygulama Bodrum Karip Planında park alanı olarak planlanan, Bodrum Belediyesi'ne ait 928 ada 1 parsel içerisine tecavüzlü sundurma yapıldığına gözlemlenmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 16. blok bodrum katta yer alan boardex kaplama duvar ile açığa çıkması engellenen ve emsal harici alan olarak inşa edilmiş olan 2 adet personel odası olarak projelendirilmiş katın 2 adet konaklama ünitesine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.



- 928 ada, 2 parsel üzerinde yer alan 16 blok altında bulunan otopark katı fonksiyon değiştirilerek teknik oda, SPA ve Fitness alanına dönüştürüldüğü gözlemlenmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 17. blok bodrum katta yer alan boardex kaplama duvar ile açığa çıkması engellenen ve emsal harici alan olarak inşa edilmiş olan 2 adet personel odası olarak projelendirilmiş katın 2 adet konaklama ünitesine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parsel üzerinde 13 - 18 bloklar altında bulunan otopark katının fonksiyonu değiştirilerek kısmen teknik oda alanına dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- Parsel üzerinde bulunan 13 ve 18. bloklarda yerinde yapılan kontrollerde +0,00 (+25,75) kotu planında iki bloğun arası kapatılarak teknik oda yapıldığı gözlemlenmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 13. blok bodrum katta yer alan boardex kaplama duvar ile açığa çıkması engellenen ve emsal harici alan olarak inşa edilmiş olan 3 adet personel odası olarak projelendirilmiş katın 3 adet konaklama ünitesine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 18. blok bodrum katta yer alan boardex kaplama duvar ile açığa çıkması engellenen ve emsal harici alan olarak inşa edilmiş olan 3 adet personel odası olarak projelendirilmiş katın 3 adet konaklama ünitesine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 14 ve 15 no'lu bloklarda -4,00 (+28,50) kotu onaylı mimari projesinde SPA / Fitness alanı olarak projelendirilmiş olan üzerinde mevcut durumda 7 adet konaklama ünitesinin yer aldığı gözlemlenmiştir.
- 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 16 ve 17 no'lu bloklarda -8,25 (+20,25) kotu onaylı mimari projesinde otopark alanı olarak projelendirilmiş olan üzerinde mevcut durumda 2 adet konaklama ünitesinin yer aldığı gözlemlenmiştir.

#### **4.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan otopark alanlarının teknik oda, konaklama üniteleri, depo vb. alanlara dönüştürülmüş olup, emsal alanına dahil edilmeden inşa edilmiş olan personel odalarında ilgili bloklar önünde yer alan boardex kaplamaların kaldırılarak konaklama ünitelerine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir.

Yapılan tespitler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsellerde 1 no'lu bağımsız bölümde konumlanmış "Otel" vasıflı gayrimenkuller için onaylı mimari projesinde yapılan incelemeler doğrultusunda **30 oda, Turizm İşletme Belgesi'ne göre 49 oda, mevcut durumda ise 65 oda** kapasitesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için onaylı mimari projesi ile mevcut durumda blok ve kat bazında oda ve yatak sayılarını gösteren özet tablo aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

KAT / ADA / PARSEL VE BLOKLAR			MEVCUT DURUM		ONAYLI MİMARİ PROJE	
KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
+3,25 (29,00)	928 / 2	13 ve 18 No'lu Bloklar	6	12	6	12
0,00 (+25,75)			6	12	6	12
-3,25 (+22,50)			4	8	0	0
<b>TOPLAM</b>			<b>16</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>24</b>
KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
+3,25 (35,75)	928 / 2	14 ve 15 No'lu Bloklar	0	0	0	0
0,00 (+32,50)			6	12	6	12
-4,00 (+28,50)			7	14	0	0
-8,00 (+24,50)			7	14	0	0
-11,50 (+21,00)			7	14	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>27</b>	<b>54</b>	<b>6</b>	<b>12</b>		
KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
0,00 (+28,50)	928 / 2	16 ve 17 No'lu Bloklar	6	12	6	12
-3,25 (+25,25)			4	8	0	0
-8,25 (+20,25)			2	4	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>12</b>		
KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
+0,00 (26,50)	929/3	A ve B Bloklar	6	12	6	12
-3,25 (+23,25)			4	8	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>12</b>		
ADA / PARSEL			ODA SAYISI	YATAK SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
928 ADA, 2 PARSEL TOPLAM			55	110	24	48
929 ADA, 3 PARSEL TOPLAM			10	20	6	12
<b>TOPLAM</b>			<b>65</b>	<b>130</b>	<b>30</b>	<b>60</b>

Yapılan tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde "Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel" adı altında hizmet veren tesis onaylı mimari projesine göre 30 oda, 60 yatak, mevcut durumda ise 65 oda, 130 yatak kapasitesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

Aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazların kullanım alanı içerisinde yer alan giriş kulübesi, personel yemekhanesi, açık otopark alanı, havuz yanı kamelya, havuz bar, giriş saçak alanı, sahil bandında yer alan restoran, iskele, havuz, havuz bar, WC/duş alanları içinde yasal izinleri alınmadan inşa edilmiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazların yukarıda detayları yer alan yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş olan alanlar için mimari projesinde yer alan fonksiyonlara dönüştürülmesi ve herhangi bir yapı izni alınmadan inşa edilmiş olan yapılar için ise gerekli düzenlemelerin yapılması gerektiği öngörülmektedir.

#### 4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Değerleme günü itibariyle taşınmazlar 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde ve 929 ada, 3 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde konumlanmış "Kaya Palazzo Resort & Residence Le Chic Bodrum Otel" kullanımında olan "Otel" vasıflı gayrimenkullerdir.

**BÖLÜM 5****GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ****5.1 Gayrimenkullerin Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkuller Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 13, 14, 15, 16, 17 ve 18 no'lu bloklar ile birlikte 929 ada, 3 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde A ve B bloklar üzerinde konumlanmış "Otel" vasıflı, "Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların **928 ada, 2 parsel** ve **929 ada, 3 parsel** üzerinde konumlanmış olduğu bloklar aşağıda yer alan vaziyet planında detaylı olarak gösterilmiştir.

**929 ADA, 3 PARSEL VAZİYET PLANI****928 ADA, 2 PARSEL VAZİYET PLANI**

Değerleme konusu taşınmazlar 928 ada, 2 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 6 blok üzerinde konumlanmış "Otel" vasıflı gayrimenkuller ile 929 ada, 3 no'lu parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 2 adet bloktan oluşan "Otel" vasıflı taşınmazlardır. Değerlemeye konu gayrimenkuller mevcut durumda Kaya Palazzo Resort & Residence Le Chic Bodrum Otel adı altında hizmet veren otel kullanımında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller ile aynı site içerisinde konumlanmış olan villa sitesi kullanımında olan sahil bandında yer alan iskele, restoran ve plaj alanı kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiş olup, otel üzerinden sahil bandına ulaşım tesis bünyesinde elektrikli bagı araçlarla sağlanmaktadır.



Taşınmazların konumlanmış olduğu Kaya Palazzo Resort & Residence Le Chic Bodrum Otel dış cephe ve sahil bandı render görselleri aşağıda gösterilmiştir.



Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 928 ada, 2 no'lu parsel toplam 21 blok, 45 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 929 ada, 3 no'lu parsel ise 12 blok, 33 adet bağımsız bölümden oluştuğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazların konumlanmış olduğu site içerisinde 928 ada, 5 no'lu parselde birlikte toplam 3 parsel üzerinde konut ve otel olmak üzere karma proje üzerinde konumlanmış oldukları gözlemlenmiştir.

928 ada, 5 parselde ise 7 blok 19 adet bağımsız bölümün yer aldığı bilgisine ulaşılmıştır. Buna göre değerlemeye konu gayrimenkullerin de konumlanmış olduğu sitede 3 parsel üzerinde toplam 40 blok, 97 adet bağımsız bölümün yer aldığı tespit edilmiştir.

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

40

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



Taşınmazlarında konumlanmış olduğu tesis içerisinde yer alan sosyal alanlar, sahil bandı, iskele kullanımı ve ortak kullanım alanları site içerisinde yer alan tüm bağımsız bölümlerle birlikte kullanıma sahip olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin onaylı mimari projesinde yer alan kat planları rapor ekinde gösterilmiştir.

Değerlemeye konusu taşınmazların konumlu 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsellere ilişkin 08.11.2018 ve 20.06.2017 onay tarihli tadilat mimari projesi, 10.08.2020 tarihli tadilat yapı ruhsatı 31.12.2020 tarihli tadilat kullanım izin belgeleri incelenerek onaylı mimari projesi ve mevcut durumları üzerinden yapılan alan hesaplamaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Taşınmazların konumlanmış olduğu parseller üzerinde yer alan blok ve kat alanları üzerinden onaylı mimari projesine göre hesaplanan oda sayıları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	ODA SAYISI
+0,00 (25,75)	928/2	13	3
+3,25 (29,00)			3
+0,00 (32,50)		14	3
+0,00 (32,50)			3
+0,00 (28,50)		16	3
+0,00 (27,50)			3
+0,00 (25,75)		18	3
+3,25 (29,00)			3
<b>TOPLAM</b>			<b>24</b>
KAT (ZEMİN KOTU)	ADA / PARSEL	BLOK	ODA SAYISI
+0,00 (26,50)	929/3	A	3
+0,00 (26,50)		B	3
<b>TOPLAM</b>			<b>6</b>
<b>PARSEL</b>			<b>ODA SAYISI</b>
928 ADA, 2 PARSEL TOPLAM			24
929 ADA, 3 PARSEL TOPLAM			6
<b>TOPLAM</b>			<b>30</b>

Bu bilgiler doğrultusunda onaylı mimari projesi dikkate alındığında tesis üzerinde toplam **30 oda, 60 yatak** bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır. Müşteriden temin edilen Turizm İşletme Belgesi dikkate alındığında ise **49 oda, 98 yatak** kapasitesine sahip olduğu, mevcut durumda ise **65 oda, 130 yatak** kapasitesine sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Onaylı mimari projesi ile mevcut durumdaki oda sayıları arasındaki farklılıkların sebepleri incelendiğinde otopark ve personel odaları ile birlikte fitness / SPA alanlarının fonksiyon değişikliği yapılarak oda alanına dönüştürülmüş olması sebebiyle oda sayılarının artmış olduğu tespit edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu bloklar üzerindeki katı, bağımsız bölüm numarası ve kapalı kullanım alanlarını gösteren alan tabloları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

928 ADA, 2 NO'LU PARSEL					
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE TOPLAM ALAN (m2)	MEVCUT DURUM TOPLAM KULLANIM ALANI (m2)	MEVCUT KULLANIM ALANI
4. Bodrum Kat	1	Otel	1.369,10	1.369,10	Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel
3. Bodrum Kat			2.851,20	2.851,20	
2. Bodrum Kat			2.702,30	2.702,30	
1. Bodrum Kat			2.099,10	2.099,10	
Zemin Kat			1.377,60	1.539,60	
1. Normal Kat			743,30	824,30	
<b>TOPLAM</b>					
929 ADA, 3 NO'LU PARSEL					
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE TOPLAM ALAN (m2)	MEVCUT DURUM TOPLAM KULLANIM ALANI (m2)	MEVCUT KULLANIM ALANI
2. Bodrum Kat	1	Otel	887,20	887,20	Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel
1. Bodrum Kat			513,40	513,40	
Zemin Kat			419,90	419,90	
<b>TOPLAM</b>			<b>1.820,50</b>	<b>1.820,50</b>	

Değerlemeye konu taşınmazların proje üzerinde konumlanmış olduğu bloklar ve “Kaya Palazzo Resort Le Chic – Bodrum Otel” kullanımındaki alanlar görsel üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.



Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu tesis kullanımında açık ve kapalı otopark alanları bulunmakta olup, bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Aynı zamanda değerlendirme konusu gayrimenkullere özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

## 5.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Konumu itibariyle değerlendirme konusu taşınmazlara özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması,</li><li>✓ Taşınmazların konumlanmış olduğu tesis içerisinde açık ve kapalı otopark alanlarının yer alması,</li><li>✓ Değerlemeye konu gayrimenkuller denize cepheli karma proje içerisinde konumlanmış olması,</li><li>✓ Tesis kullanımında sahil bandında plaj alanı, iskele alanları, sosyal alanlar, restoran ve bar gibi alanların yer alması,</li><li>✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin kullanımında açık havuz alanları, fitness ve SPA alanlarının yer alması,</li><li>✓ Taşınmazlar konumu itibariyle açık ve kapanmaz deniz manzarasına sahip olması,</li><li>✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu otelin üst gelir gurubunda yer alan turistlere hitap ediyor olması,</li><li>✓ Değerleme konusu gayrimenkullerin kat mülkiyetine geçişinin sağlanmış olması,</li><li>✓ Taşınmazların tek hisseli mülkiyet yapısına sahip olması,</li><li>✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahip olması,</li><li>✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu tesis için onaylı mimari projesine aykırı olarak inşa edilmiş olan yapılar için çok sayıda yapı tatil tutanağı ve encümen kararlarının bulunması,</li><li>- Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşımın sağlandığı giriş saçağı ve güvenlik kulübesinin parsel sınırları dışında ruhsatsız olarak inşa edilmiş olması,</li><li>- Değerlemeye konu tesis için personel yemekhanesi ve açık otopark alanının parsel sınırı dışında ruhsatsız olarak inşa edilmiş olması,</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgenin Bodrum ilçesinin yeni turizm gelişim bölgelerinden biri olması ve gelecek dönemde geliştirilecek yeni projeler ile birlikte daha çok talep edilecek potansiyele sahip bölge konumunda olması.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansması.</li><li>- Türkiye ekonomisindeki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi,</li></ul>



### 5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların "Otel" vasıflı olması ve benzer satışa veya kiraya konu gayrimenkullerin kısıtlı olması sebebiyle bölgede satışa konu arsa emsalleri araştırılmış olup, değerlendirme konusu gayrimenkuller için arsa hissesi oranında arsa payı değerleri hesaplanmış ve maliyet yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır. Ayrıca taşınmazların "Otel" niteliğine sahip olması nedeniyle oda ve yatak sayıları dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

#### 5.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

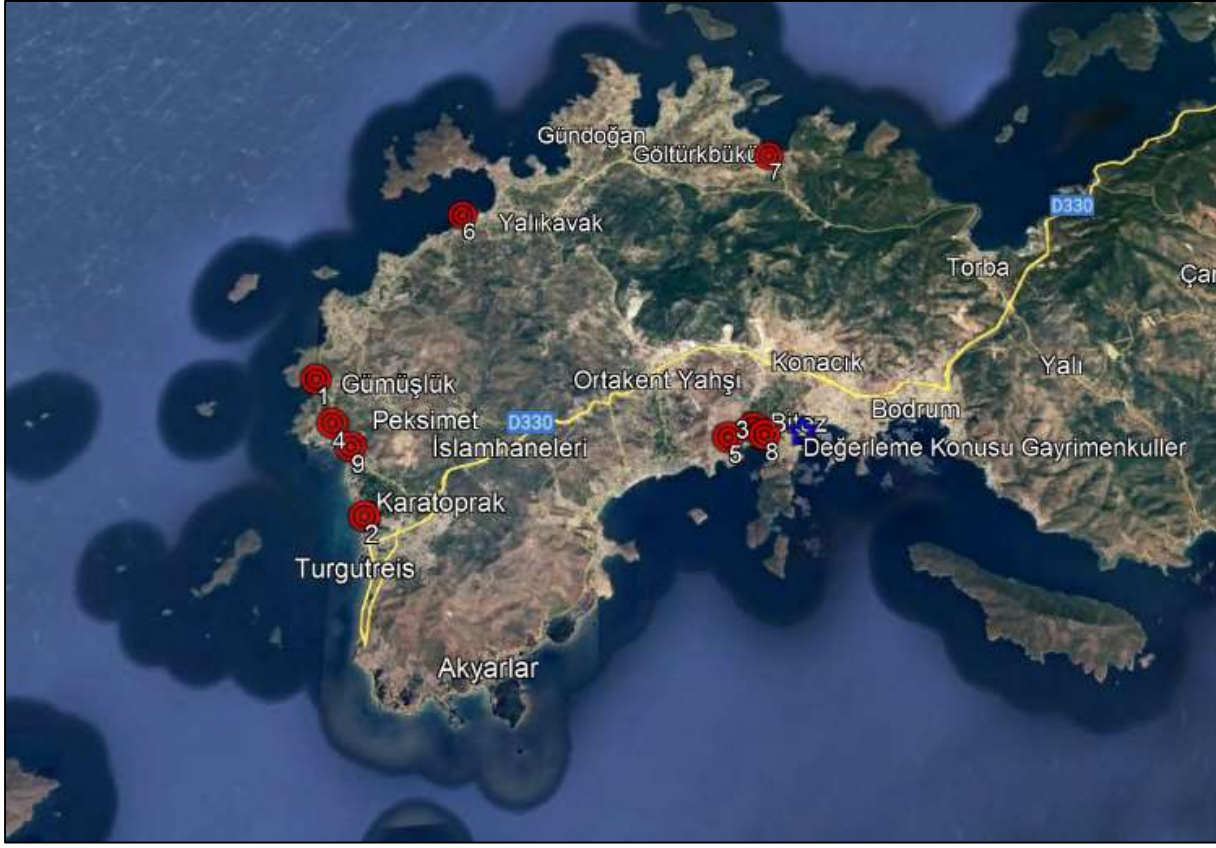
Gayrimenkullerin çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazlarla aynı ilçe sınırlarında yer alan satışa konu arsa, satışa ve kiraya konu otel emsalleri araştırılmış olup, satışa ve kiraya konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

#### **Bölgede Satışa Konu Dükkan / İşyeri Emisalleri**

SATILIK ARSA EMSALLERİ								İLAN SAHİBİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	
AÇIKLAMA	YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER	TL	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	FİRMA	İLETİŞİM TELEFONU	
	İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Net Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )					
Arsa #1	Bodrum ilçesi, Gümüşlük Mahallesi'nde konumlanmış denize cepheli satılık arsa.	Turizm + Ticaret	0,40	6,50	13.000	300.000.000	23.077	Uyum Emlak	535 238 25 91
Arsa #2	Bodrum ilçesi, Turgutreis Mahallesi'nde konumlanmış denize cepheli satılık arsa.	Turizm	0,30	6,50	6.237	154.000.000	24.691	Wabi Grup Emlak	530 824 34 96
Arsa #3	Bodrum ilçesi, Bitez Mahallesi'nde konumlanmış, denize yaklaşık 500 m. mesafede açık deniz manzarasına sahip satılık arsa.	Turizm + Konut	0,30	6,50	3.050	86.000.000	28.197	Luxury Real Estate Emlak	546 525 48 48
Arsa #4	Bodrum ilçesi, Gümüşlük Mahallesi'nde konumlanmış, denize yakın ve manzaralı satılık arsa.	Turizm + Ticaret	0,30	6,50	19.000	550.000.000	28.947	Durmaz Emlak	532 386 29 06
Arsa #5	Bodrum ilçesi, Bitez Mahallesi'nde konumlanmış deniz manzaralı satılık arsa.	Turizm	0,30	6,50	12.700	400.000.000	31.496	Öğretmen Gayrimenkul	532 586 34 48
Arsa #6	Bodrum ilçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde konumlanmış Yalıkavak Marina karşısında cadde cepheli satılık arsa.	Turizm	0,10	6,50	4.350	140.000.000	32.184	Yokarılar Emlak	533 162 49 59
Arsa #7	Bodrum ilçesi, Gököy Mahallesi'nde konumlanmış, deniz manzarasına sahip satılık arsa.	Turizm	0,30	9,50	11.000	360.000.000	32.727	Türkbükü Emlak	533 659 61 44
Arsa #8	Bodrum ilçesi, Bitez Mahallesi'nde konumlanmış denize cepheli satılık arsa.	Turizm	0,30	6,50	9.000	350.000.000	38.889	IMM Emlak	533 475 24 56
Arsa #9	Bodrum ilçesi, Gümüşlük Mahallesi'nde konumlanmış denize cepheli satılık arsa.	Turizm + Konut	0,15	6,50	6.000	250.000.000	41.667	Gürkan Özak	530 142 04 10



## Satışa Konu Oteller Emsal Haritası



Kaynak: earth.google.com.tr

## Bölgede Satışa Konu Otel Emsalleri

AÇIKLAMA		SATILIK OTEL BİLGİLERİ								İLAN SAHİBİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	
		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER			TL	Birim Değer (TL/Oda)	FİRMA	İLETİŞİM TELEFONU
		Tesis Türü	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )					
Bina #1	Bodrum İlçesi, Bitez Mahallesi sınırlarında denize cepheli konumlanmış satılık otel.	Özel Belgeli	115	340	6.000	3.200	335.000.000	2.913.043	Analiz Gayrimenkul	532 213 30 18	
Bina #2	Bodrum İlçesi, Gumbet Mahallesi sınırlarında denize yakın, konumlanmış, deniz manzaralı satılık otel.	3 Yıldızlı	70	165	1.450	3.000	235.000.000	3.357.143	Adil Kılıç Emlak	506 735 38 38	
Bina #3	Bodrum İlçesi, Gumbet Mahallesi sınırlarında denize yakın konumlanmış satılık otel.	3 Yıldızlı	75	200	2.000	2.000	300.000.000	4.000.000	Elvira Gayrimenkul	506 735 38 38	
Bina #4	Bodrum İlçesi, Gumbet Mahallesi sınırlarında denize cepheli konumlanmış satılık otel.	4 Yıldızlı	105	200	5.350	2.500	450.000.000	4.285.714	Alkan Emlak	532 419 76 97	
Bina #5	Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi sınırlarında denize cepheli konumlanmış satılık otel.	Özel Belgeli	40	120	1.350	1.150	290.000.000	7.250.000	Türkbükü Emlak	533 659 61 44	
Bina #6	Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi sınırlarında denize yakın, konumlanmış, deniz manzaralı satılık otel.	Apart Otel	20	80	4.000	3.000	225.000.000	11.250.000	Remax Atlas Emlak	532 232 64 81	
Bina #7	Bodrum İlçesi, Gumbet Mahallesi sınırlarında denize yakın, konumlanmış, deniz manzaralı satılık otel.	Apart Otel	35	70	2.000	1.500	400.000.000	11.428.571	BRANCHOUT PROPERTY Emlak	553 979 41 81	
Bina #8	Bodrum İlçesi, Türkkuyusu Mahallesi sınırlarında ana yola cepheli konumlanmış satılık otel.	Butik Otel	32	64	4.500	2.500	417.000.000	13.031.250	Borseml Emlak	0212 222 22 22	

## Bölgede Kiraya Konu Otel Emsalleri

KİRALIK OTEL BİLGİLERİ							İLAN SAHİBİ BİLGİLERİ	
AÇIKLAMA	ÖZELLİKLER					FİRMA	İLETİŞİM TELEFONU	
	Tesis Türü	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	TL/Ay	Birim Değer (TL/Oda/Ay)			
Bina #1	Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi sınırlarında denize cepheli konumlanmış kiralık otel.	3 Yıldızlı	11	14	850.000	77.273	Filiz Uysal	532 284 80 28
Bina #2	Bodrum İlçesi, Torba Mahallesi sınırlarında denize yakın, konumlanmış, deniz manzaralı kiralık otel.	3 Yıldızlı	35	80	5.000.000	142.857	Filiz Uysal	532 284 80 28
Bina #3	Bodrum İlçesi, Umurca Mahallesi sınırlarında, merkezde denize yakın, konumlanmış kiralık otel.	Özel Belgeli	25	50	6.000.000	240.000	Ufuk Gayrimenkul	531 613 09 27

Muğla ili, Bodrum ilçesinde yakın zamanda satışı gerçekleşmiş otellere ilişkin bilgiler araştırılmış olup, detayları aşağıda yer almaktadır.

- Muğla ili Bodrum ilçesi, Gündoğan Mahallesi sınırlarında 363 ada, 10 parselde konumlanmış, 41.829 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahip Green Beach Resort Otel Alarko gurubu tarafından 10.11.2021 tarihinde **422.875.000 TL** bedelle satın almıştır. Söz konusu otel 477 oda kapasitesine sahip olduğu ve konu tesis için yatırım harcaması olarak da **965.000.000 TL** yatırım yapılacağı bilgisine “<https://www.kap.org.tr/Bildirim/976901>” web sitesi üzerinden ulaşılmıştır.

Bölgede yer alan benzer özelliklere sahip otellere ilişkin dönem bazında oda kahvaltı, KDV dahil ve KDV hariç olarak talep edilen oda fiyatları araştırılmış olup, detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dönemler	Mett Hotel & Beach Resort Bodrum		Casa Nonna Bodrum		Kempinski Hotel	
	Oda Fiyatı (TL)		Oda Fiyatı (TL)		Oda Fiyatı (TL)	
	(KDV Dahil)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)	(KDV Hariç)
May.24	11.150	10.035	11.664	10.498	16.010	14.409
Haz.24	17.153	15.438	16.136	14.522	16.010	14.409
Tem.24	22.943	20.649	22.329	20.096	24.762	22.286
Ağu.24	27.874	25.087	31.105	27.995	24.762	22.286
Eyl.24	15.009	13.508	19.441	17.497	24.762	22.286
Eki.24	9.434	8.491	12.597	11.337	16.010	14.409

\*Söz konusu otellere ilişkin fiyatlar <https://tr.hotels.com/> web sitesinden temin edilmiştir.

- **Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)**

Yapılan detaylı piyasa araştırması ve bölgede yer alan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde, taşınmazların yakın çevresinde ve değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı ilçe sınırları içerisinde yer alan satışa konu arsa emsalleri ile birlikte satışa ve kiraya konu otel emsalleri araştırılmıştır.

Bölgede yapılan detaylı araştırma ve incelemeler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullere benzer satışa ve kiraya konu taşınmazların kısıtlı olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazların “Otel” niteliğinde olması sebebiyle satışa ve kiraya konu oteller için talep edilen birim fiyatların yapının yaşı, yeri, konumu, çevre özellikleri, hitap etmiş olduğu misafirlerin gelir guruplarına göre değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Buna göre satışa ve kiraya konu oteller üzerinden Pazar Yaklaşımı’na göre değer takdiri yapılmasının doğru bir yöntem olmayacağı öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılırken bölgede satışa konu Turizm imarlı satışa konu arsa emsalleri araştırılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkuller için değer takdiri

yapılırken arsa hissesine düşen payları üzerinden arsa değerleri hesaplanmış ve maliyet yaklaşımına göre de toplam maliyet değeri takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı ilçe sınırlarında yer alan satışa konu arsa emsalleri üzerinde yapılan araştırmalarda talep edilen birim satış fiyatlarının **23.077 - 41.677.-TL/m<sup>2</sup>** gibi geniş bir aralıkta değişkenlik gösterdiği, bilgisine ulaşılmıştır. Talep edilen birim fiyatlar arasındaki farklılıkların ana sebepleri incelendiğinde satışa konu arsaların yeri, konumu, çevre özellikleri, arsa yüzölçümü, imar fonksiyonu ve yapılaşma koşullarına göre değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda satışa konu arsalar için talep edilen fiyatlar üzerinden pazarlık payları olduğu ve bu oranının yaklaşık **%10 - 20** oranında gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu bölge Bodrum ilçe merkezine yakın konumlanmış olup, aynı zamanda gelişimini tamamlamak üzere olan bir bölgede yer almaktadır. Yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu bölgede denize cepheli Turizm imarlı arsaların yaklaşık **20.000 - 25.000.-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Aynı zamanda taşınmazlarla aynı ilçe sınırlarında yer alan satışa ve kiraya konu otel emsalleri de araştırılmış olup, satışa konu oteller için talep edilen birim oda fiyatı **2.913.043 - 13.031.250.-TL/oda** gibi geniş bir aralıkta seyretmiş olduğu, kiralık otellerde ise bu değer **77.273 - 240.000.-TL/Oda/Ay** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Gerek satışa konu gerekse kiraya konu oteller için birim oda fiyatları arasındaki farklılıkların ana sebepleri incelendiğinde satışa ve kiraya konu otellerin yeri, konumu, çevre özellikleri, tesisin yıldız sayısı, denize olan cephesi ya da manzara faktörü ile birlikte arsa yüzölçümü gibi etkenlerin ön plana çıktığı bilgisine ulaşılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılırken bölgede satışa ve kiraya konu emsal otel emsalleri rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiş olup, değerlemeye konu gayrimenkuller için değer takdiri Pazar Yaklaşımına göre arsa hisseleri üzerinden hesaplanmış olan arsa alanı dikkate alınarak arsa değeri hesaplanmış olup, Maliyet Yaklaşımına göre ise taşınmazların toplam kapalı alanları dikkate alınarak maliyet değeri hesaplanmış ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

Taşınmazlar için Maliyet Yaklaşımına göre hesaplanan değer takdiri için havuz alanları, tesis ulaşım yolları, peyzaj alanları ayrıca hesaplanmış ve söz konusu maliyetler harici müteferrik değer olarak değerlendirilerek maliyet değeri hesaplarına dahil edilmiştir.

Taşınmazların arsa değeri için bölgede yapılan satışa konu arsalar üzerinden değerlemeye konu gayrimenkullere benzer olabileceği düşünülen taşınmazlar üzerinden emsal kıyaslama tablosu hazırlanmış ve birim arsa değeri hesaplanmıştır.

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Konu Gayrimenkul	Arsa #1	Arsa #2	Arsa #8
İmar Durumu	Turizm	Turizm + Ticaret	Turizm	Turizm
Yapılma İzni	0,40	0,40	0,30	0,30
Alanı (m <sup>2</sup> )	7.706,81	13.000,00	6.237,00	9.000,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		300.000.000	154.000.000	350.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		23.077	24.691	38.889
Satış İskontosu (%)		20%	20%	20%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		<b>18.462</b>	<b>19.753</b>	<b>31.111</b>
Kıyaslama Oranı	100%	98%	95%	98%
Konum	100%	95%	95%	100%
Yapılma İzni	100%	100%	95%	95%
<b>Ortalama</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b>	<b>95%</b>	<b>98%</b>
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	18.935	20.273	30.313
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	23.174			
Yaklaşık Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	23.000			

**Sonuç olarak:** Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, parsel ve 929 ada, 3 no'lu parseller için birim arsa değeri için emsal kıyaslama tablosu hazırlanmış ve **23.000.-TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkuller için için arsa hissesi oranında hesaplanan hisseye düşen arsa alanı üzerinden hesaplanan toplam arsa değerleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada / Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa Hissesi Pay	Arsa Hissesi Payda	Hisseye Düşen Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Hisseye Düşen Arsa Değeri (TL)
Muğla	Bodrum	Eskiçeşme	928/2	1	15.147,67	1066	2500	6.458,97	23.000	148.556.229
Muğla	Bodrum	Eskiçeşme	929/3	1	8.578,92	160	1100	1.247,84	23.000	28.700.387
<b>TOPLAM</b>					<b>23.726,59</b>			<b>7.706,81</b>	<b>23.000,00</b>	<b>177.256.616</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>										<b>177.257.000</b>

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu **928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parsellerde** arsa payına düşen toplam arsa değeri **177.257.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 5.3.2 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 değer 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.

Değerleme konusu gayrimenkuller için Maliyet Yaklaşımına göre değer takdiri yapılırken onaylı mimari projesine göre bağımsız bölüm bazında toplam kapalı kullanım alanları dikkate alınarak yasal durum değeri takdiri yapılmış olup, hesaplama detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ONAYLI MİMARİ PROJESİNE GÖRE TOPLAM MALİYET DEĞERİ									
Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Toplam Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (EURO/m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti Değeri (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Yıprandırılmış Toplam Maliyet Değeri (TL)	
928	2	1	11.142,60	20.000		222.852.000	5,00%	211.709.400	
929	3	1	1.820,50	20.000		36.410.000	5,00%	34.589.500	
<b>TOPLAM</b>			<b>12.963,10</b>			<b>259.262.000</b>		<b>246.298.900</b>	

Değerlemeye konu gayrimenkuller için yasal durumda arsa değeri ve maliyet değerleri toplamaları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

YASAL DURUM TOPLAM DEĞERLER				
Ada / Parsel / Bağımsız Bölüm Numarası	Arsa Değeri (TL)	Maliyet Değeri (TL)	Harici Müteferrik Değerler (TL)	Toplam Değer (TL)
928 Ada, 2 Parsel, 1 No'lu Bağımsız Bölüm	148.556.229	211.709.400	2.375.000	362.640.629
929 Ada, 3 Parsel, 1 No'lu Bağımsız Bölüm	28.700.387	34.589.500	2.375.000	65.664.887
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>177.256.616</b>	<b>246.298.900</b>	<b>4.750.000</b>	<b>428.305.516</b>
<b>TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERLER</b>	<b>177.257.000</b>	<b>246.299.000</b>	<b>4.750.000</b>	<b>428.306.000</b>



Değerleme konusu gayrimenkullerin onaylı mimari projesine göre toplam inşaat alanı dikkate alınarak hesaplanan toplam yasal durum değeri **428.306.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkuller için sigortaya esas değer hesaplamaları da yapılmış olup, detayları aşağıda gösterilmiştir.

YASAL DURUMA GÖRE SİGORTAYA ESAS DEĞER						
Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası	Toplam Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı Gurubu	Sigortaya Esas Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Sigortaya Esas Değer (TL)
928	2	1	11.142,60	4 B	16.250	181.067.250
929	3	1	1.820,50	4 B	16.250	29.583.125
TOPLAM			12.963,10			210.650.375

Değerleme konusu gayrimenkullerin onaylı mimari projesine göre toplam inşaat alanı dikkate alınarak hesaplanan sigortaya esas değeri **210.650.375.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 5.3.2 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. (UDS, 2017)

#### 5.3.2.1. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS, 2017)

#### İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 6 blok üzerinde konumlanmış "Otel" vasıflı taşınmazlardır. Değerlemeye konu gayrimenkuller için onaylı mimari projesi, Turizm İşletme Belgesi ve mevcut durumuna göre oda ve yatak sayıları birbirinden farklı olduğu bilgisine ulaşılmış olup, değerlendirme çalışmasında hesaplamalar onaylı mimari projesinden ulaşılan oda sayısı dikkate alınarak yasal durumda değerine göre hesaplamalar yapılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde 24 oda, 929 ada, 3 no'lu parsel 1 no'lu bağımsız bölümde ise 6 odalı olarak projelendirilmiş olan tesis için her iki parselde yer alan oda sayıları ayrıştırılarak hesaplamalar yapılmış ve rapor içerisinde gösterilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller "Otel" niteliğinde olması ve mevcut durumda "Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel" adı altında hizmet veren tesis olarak işletilmesi ile birlikte yabancı turistlere hitap eden tatil oteli olması ve ağırlıklı olarak döviz geliri elde eden tesis olması gibi etkenler gözönüne alınarak Gelir Yaklaşımına göre değer tabloları "EURO" para cinsi üzerinden hesaplanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında Gelir Yaklaşımına göre hesaplanan değer tablosu doğrultusunda gelir ve giderlere ilişkin varsayımlar aşağıda detaylandırılmıştır.

## Gelirler;

- Taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede hizmet veren benzer konseptteki oteller incelenerek **2023** yılı ortalama oda fiyatının **450.-EURO/gün** olacağı varsayılmıştır.
- Değerlemeye konu tesis için konaklama oda fiyatları artış oranları Avrupa Merkez Bankası EURO tahmini verilerine<sup>3</sup> dayanılarak **2024 yılında % 3,20, 2025 yılında %2,10, 2026 yılında ise %2,00** olarak alınmış ve gelecek yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Değerlemeye konu otelin sezon sürecinin Nisan 11 açılış, Ekim 31 kapanış olmak üzere her yıl **203 gün** süresince açık olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin ortalama oda doluluk oranının **2024** yılında **%63, 2025** yılında **%66, 2026** yılında **%69, 2027** yılında **%72** seviyelerine çıkacağı sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin diğer gelir kalemleri arasında, ilave yeme-içme gelirleri, kira gelirleri vb. gelirler yer almakta olup, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin **2024** yılında **%35'i** oranında olacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin karlılık oranının **2024** yılı için **%33, 2025** yılı için **%36, 2026** yılı için **%39, 2027** yılı için **%42** oranında olacağı ve bu yıldan itibaren bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

## Giderler;

- Değerleme konusu tesis için ecrimisil ödemesi yapılarak kullanım alanına sahip sahil bandı kısmında yer alan plaj, iskele, restoran, havuz, WC/duş alanları için ödenen ecrimisil tutarı tesisin konaklama gelirinin **%1,00'i** oranında olacağı ve gelecek yıllarda da bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Taşınmazların bina sigorta giderleri mal sahibinden temin edilen en son sigorta poliçesi dikkate alınarak hespalanmış olup, gelecek yıllar bazında **EURO** bazında heryıl **%2,00** oranında artış olacağı varsayılmış ve hesaplama tablolarına yansıtılmıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin emlak vergisi tarafımızca hesaplanmış olup, heryıl **%2,00** oranında artış olacağı varsayılmış ve hesaplama tablolarına yansıtılmıştır.
- Tesisin toplam yıllık gelirinin **%2,00'sinin** binanın tadilat ve yenileme giderleri için açılış yılından itibaren her yıl "yenileme fonu" adı altında gider olarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- Dönem sonu artık değeri belirlemek için kullanılan kapitalizasyon oranının piyasa kabulleri doğrultusunda **%7,50** olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışması kapsamında gelir yaklaşımına göre "EURO" para birimi üzerinden hesaplamalar yapıldığı için indirgeme oranı hesaplamalarında da Euro bazlı Eurobond değerleri dikkate alınmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli bir Eurobond olan, 2026 vadeli Eurobond EURO değeri olan kâğıtların son 5 yılın tüm günlerine ilişkin değerlerin ortalaması olan **%5,40** risksiz getiri oranı olarak kullanılmıştır. Risk primi ise **%5,60** (Ülke Risk Primi: **%4,90**, Gayrimenkul/Proje Risk Primi: **%0,70** olmak üzere) oranında kabul edilerek risksiz getiri oranının üzerine eklenmiştir.
- Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımında değerlendirme çalışmasında, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **%11,00** "İndirgeme Oranı" olarak kabul edilmiştir.

3

[https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202309\\_ecbstaff-4eb3c5960e.en.html#toc7](https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202309_ecbstaff-4eb3c5960e.en.html#toc7)

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

50

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

**Onaylı Mimari Projesine Göre 928 Ada, 2 Parsel 1 No'lu Bağımsız Bölümde Yer Alan 24 Oda Kapasitesi Dikkate Alınarak Hesaplanan Yasal Durum Otel Nakit Akış Projeksiyonu;**

928 ADA, 2 PARSEL													
OTEL NAKİT AKIŞI	27.12.2023	31.12.2023	1. yıl 31.12.2024	2. yıl 31.12.2025	3. yıl 31.12.2026	4. yıl 31.12.2027	5. yıl 31.12.2028	6. yıl 31.12.2029	7. yıl 31.12.2030	8. yıl 31.12.2031	9. yıl 31.12.2032	10. yıl 31.12.2033	
TESİS AÇIK GÜN SAYISI			203	203	203	203	203	203	203	203	203	203	
YATAK SAYISI			48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	
ODA SAYISI			24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
YILLIK ODA DOLULUK ORANI (%)			63,00%	66,00%	69,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	
YILLIK ODA KAPASİTESİ			4.872	4.872	4.872	4.872	4.872	4.872	4.872	4.872	4.872	4.872	
SATILAN ODA SAYISI			3.069	3.216	3.362	3.508	3.508	3.508	3.508	3.508	3.508	3.508	
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI(%)			3,20%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
ODA FİYATI (EURO) (ADR)			450,00	464,40	474,15	483,64	493,31	503,17	513,24	523,50	533,97	544,65	
ODA FİYATI (EURO) (RevPAR)			283,50	306,50	327,17	348,22	355,18	362,29	369,53	376,92	384,46	392,15	
YILLIK ODA GELİRLERİ (EURO)			1.381.212	1.493.287	1.593.949	1.696.516	1.730.446	1.765.055	1.800.356	1.836.363	1.873.090	1.910.552	
Satılan Oda Başlı Konaklama Kişi Ortalaması			2,16	2,15	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	
Oda Başlı Ortalama Yatak Sayısı			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
KONAKLAMA GELİRİ (EURO)			1.381.212	1.493.287	1.593.949	1.696.516	1.730.446	1.765.055	1.800.356	1.836.363	1.873.090	1.910.552	
OPERASYON DIŞI DİĞER GELİRLER	35%		483.424	522.651	557.882	593.781	605.656	617.769	630.125	642.727	655.582	668.693	
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (EURO)			1.864.636	2.015.938	2.151.831	2.290.296	2.336.102	2.382.824	2.430.481	2.479.090	2.528.672	2.579.246	
GOP (%)			33%	36%	39%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	
GOP (EURO)			615.330	725.738	839.214	961.924	981.163	1.000.786	1.020.802	1.041.218	1.062.042	1.083.283	
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ (EURO)			1.249.306	1.290.200	1.312.617	1.328.372	1.354.939	1.382.038	1.409.679	1.437.872	1.466.630	1.495.962	
Ecrimisil Gideri (Euro)	1,00%		13.812	14.933	15.939	16.965	17.304	17.651	18.004	18.364	18.731	19.106	
Bina Sigortası (EURO)	2,00%		30.683	31.297	31.923	32.561	33.212	33.877	34.554	35.245	35.950	36.669	
Yenileme Fonu (EURO)	2,00%		37.293	40.319	43.037	45.806	46.722	47.656	48.610	49.582	50.573	51.585	
Emlak Vergisi (EURO)	2,00%		29.500	30.090	30.692	31.306	31.932	32.571	33.222	33.887	34.564	35.256	
Toplam Giderler (EURO)		0	111.288	116.639	121.591	126.638	129.171	131.755	134.390	137.077	139.819	142.615	
NET KAR (EURO)		0	504.042	609.099	717.623	835.286	851.992	869.032	886.412	904.140	922.223	940.668	
Dönem Sonu Artık Değer	7,50%											12.542.237	
Net Nakit Akışları (EBITDA)		0	504.042	609.099	717.623	835.286	851.992	869.032	886.412	904.140	922.223	13.482.904	
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	0	504.042	609.099	717.623	835.286	851.992	869.032	886.412	904.140	922.223	13.482.904	
Değerleme Tablosu													
İndirgeme Oranı	11,00%												
Net Bugünkü Değer (EURO)												8.905.729	
Net Bugünkü Değer (TL)												287.139.393	
Net Bugünkü Değer (USD)												9.794.163	

- ✓ %11,00 indirgeme oranına göre; 928 ada, 2 parsel parsel 1 no'lu bağımsız bölümde konumlanmış olan otelin 27.12.2023 tarihli Onaylı Mimari Projesi dikkate alınarak 24 oda kapasitesine göre hesaplanan yasal durum net bugünkü değeri; **8.905.729.-EURO (287.139.393.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

**Onaylı Mimari Projesine Göre 929 Ada, 3 Parsel 1 No'lu Bağımsız Bölümde Yer Alan 6 Oda Kapasitesi Dikkate Alınarak Hesaplanan Yasal Durum Otel Nakit Akış Projeksiyonu;**

929 ADA, 3 PARSEL													
			1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl	9. yıl	10. yıl	
OTEL NAKİT AKIŞI	27.12.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	
TESİS AÇIK GÜN SAYISI			203	203	203	203	203	203	203	203	203	203	
YATAK SAYISI			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
ODA SAYISI			6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
YILLIK ODA DOLULUK ORANI (%)			63,00%	66,00%	69,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	
YILLIK ODA KAPASİTESİ			1.218	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218	
SATILAN ODA SAYISI			767	804	840	877	877	877	877	877	877	877	
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI(%)			3,20%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
ODA FİYATI (EURO) (ADR)			450,00	464,40	474,15	483,64	493,31	503,17	513,24	523,50	533,97	544,65	
ODA FİYATI (EURO) (RevPAR)			283,50	306,50	327,17	348,22	355,18	362,29	369,53	376,92	384,46	392,15	
YILLIK ODA GELİRLERİ (EURO)			345.303	373.322	398.487	424.129	432.612	441.264	450.089	459.091	468.273	477.638	
Satılan Oda Başlı Konaklama Kişi Ortalaması			2,16	2,15	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	
Oda Başlı Ortalama Yatak Sayısı			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
KONAKLAMA GELİRİ (EURO)			345.303	373.322	398.487	424.129	432.612	441.264	450.089	459.091	468.273	477.638	
OPERASYON DIŞI DİĞER GELİRLER	35%		120.856	130.663	139.471	148.445	151.414	154.442	157.531	160.682	163.895	167.173	
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (EURO)			466.159	503.985	537.958	572.574	584.026	595.706	607.620	619.773	632.168	644.811	
GOP (%)			33%	36%	39%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	
GOP (EURO)			153.832	181.434	209.803	240.481	245.291	250.197	255.200	260.304	265.511	270.821	
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ (EURO)			312.327	322.550	328.154	332.093	338.735	345.510	352.420	359.468	366.657	373.991	
Ecrimisil Gideri (Euro)	1,00%		3.453	3.733	3.985	4.241	4.326	4.413	4.501	4.591	4.683	4.776	
Bina Sigortası (EURO)	2,00%		6.705	6.839	6.976	7.115	7.258	7.403	7.551	7.702	7.856	8.013	
Yenileme Fonu (EURO)	2,00%		9.323	10.080	10.759	11.451	11.681	11.914	12.152	12.395	12.643	12.896	
Emlak Vergisi (EURO)	2,00%		7.064	7.205	7.349	7.496	7.646	7.799	7.955	8.114	8.277	8.442	
Toplam Giderler (EURO)			26.545	27.857	29.069	30.305	30.911	31.529	32.160	32.803	33.459	34.128	
NET KAR (EURO)			127.287	153.577	180.734	210.176	214.380	218.668	223.041	227.502	232.052	236.693	
Dönem Sonu Artık Değer	7,50%											3.155.905	
Net Nakit Akışları (EBITDA)			127.287	153.577	180.734	210.176	214.380	218.668	223.041	227.502	232.052	3.392.598	
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	0	0	127.287	153.577	180.734	210.176	214.380	218.668	223.041	227.502	232.052	3.392.598
Değerleme Tablosu													
İndirgeme Oranı	11,00%												
Net Bugünkü Değer (EURO)				2.241.667									
Net Bugünkü Değer (TL)				72.276.036									
Net Bugünkü Değer (USD)				2.465.295									

- ✓ **%11,00** indirgeme oranına göre; **929 ada, 3 parsel parsel 1 no'lu bağımsız bölümde** konumlanmış olan otelin **27.12.2023** tarihli Onaylı Mimari Projesi dikkate alınarak **6 oda** kapasitesine göre hesaplanan **yasal durum** net bugünkü değeri; **2.241.667.-EURO (72.276.036.-TL)** olarak hesaplanmıştır.



Değerleme konusu gayrimenkuller için onaylı mimari projesinde yer alan oda sayıları dikkate alınarak, parsel ve bağımsız bölüm bazında hesaplanan yasal durum değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ADA / PARSEL / BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ODA SAYISI	TOPLAM DEĞER (TL)
928 Ada, 2 Parsel, 1 No'lu Bağımsız Bölüm	24	287.139.393
929 Ada, 3 Parsel 1 No'lu Bağımsız Bölüm	6	72.276.036
<b>TOPLAM</b>	<b>30</b>	<b>359.415.429</b>

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre yasal durum değeri **359.415.000.-TL (11.147.395.-EURO)** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkuller için değer takdiri yapılırken onaylı mimari projeleri incelendiğinde 928 ada, 2 parselde 1 no'lu bağımsız bölümde, "Otel" niteliğine sahip, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18. bloklarda toplam 24 oda kapasitesine sahip olduğu, 929 ada, 3 no'lu parselde, 1 no'lu bağımsız bölümde, "Otel" niteliğine sahip, A ve B blokta ise 6 oda kapasitesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parselde yer alan taşınmazlar birlikte kullanıma sahip olduğu ve mevcut durumda "Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel" adı altında hizmet veren tesis bulunmaktadır.

### 5.3.2 Pazar Kira Değeri Takdiri

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen KDV hariç aylık kira geliri değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Ada, Parsel, Bağımsız Bölüm Numarası	Blok	Nitelik	Onaylı Mimari Projesine Göre Toplam Kapalı Kullanım Alanı (m2)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
928 Ada, 2 Parsel, 1 No'lu Bağımsız Bölüm	13, 14, 15, 16, 17, 18	Otel	11.142,60	116,90	1.302.595
929 Ada, 3 Parsel, 1 No'lu Bağımsız Bölüm	A ve B Blok	Otel	1.820,50	178,88	325.649
<b>TOPAM</b>			<b>12.963,10</b>	<b>125,61</b>	<b>1.628.244</b>

Değerleme konusu taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı'na göre toplam aylık kira değeri **1.628.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

### ✓ Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdiri sırasında Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Analiz Sonuçları	
<b>KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)</b>
<b>Yasal Durum Değeri</b>	
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Yasal Durum Değeri	428.306.000.-TL
<b>Gelir Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Toplam Yasal Durum Değeri</b>	<b>359.415.000.-TL</b>
Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Aylık Kira Değeri	1.628.000 TL/Ay

Değerleme konusu gayrimenkullerinin nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda satışa konu arsa, otel vb. gayrimenkullerin bulunmaması nedeniyle Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan değerlerin taşınmazların gerçek değerini ifade etmeyeceği düşünülmüş olup, taşınmazların Gelir Yaklaşımına göre hesaplanan değeri taşınmazların değerini ifade edeceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal durumda **Gelir Yaklaşımına** göre pazar değeri KDV hariç; **359.415.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkullerin **Gelir Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 431.298.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

### ✓ Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

### ✓ Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş

Değerleme çalışması kapsamında 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 parsellerde konumlanmış olan taşınmazlar için TAKBİS belgesi üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda;

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin **24.10.2023** tarih, **10:37 – 10:39** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen “**TAKBİS**” kayıt belgeleri olup, taşınmazların “Bakanlar Kurulu Kararınca Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri İçerisinde Bulunmaktadır.” Beyanı bulunmaktadır. Buna göre 2565 sayılı yasa gereği söz konusu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere devri

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

54

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

yasaklanmasına karşın Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Aynı zamanda taşınmazlar üzerinde 3194 sayılı kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır beyanı bulunmaktadır. (yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair belirtme tanımı) söz konusu beyan ile birlikte taşınmazların devredilmesine herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

**3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi:** “Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir. Yapı tatil tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren bir ay içinde yapı sahibi tarafından yapının ruhsata uygun hale getirilmediğinin veya ruhsat alınmadığının ilgili idaresince tespit edilmesine rağmen iki ay içinde hakkında yıkım kararı alınmayan yapılar ile hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen altı ay içinde ilgili idaresince yıkılmayan yapılar, yıkım maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir. Yıkım maliyetleri %100 fazlası ile ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 5779 sayılı Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.”

Aynı zamanda TAKBİS kaydı üzerinden ulaşılan takyidat bilgileri incelendiğinde değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

- ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde “Bakanlar Kurulu Kararınca Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri İçerisinde Bulunmaktadır.” Beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan doğrultusunda yabancıları satışını sınırlamaktadır. Aynı zamanda değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde “**3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır.**” Beyanı bulunmaktadır.

- ✓ **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi**

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

55

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 928 ada, 2 parsel ana gayrimenkul vasfı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” 1 no’lu bağımsız bölüm ise “Otel” niteliğinde, 929 ada, 3 parsel ana gayrimenkul vasfı “9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası” 1 no’lu bağımsız bölüm ise “Otel” niteliğinde olup, değerlemeye konu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

- ✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, üst hakkı veya devremülk hakkı kurulmuş gayrimenkuller değildir.

- ✓ **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiri ile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat ve yorumlarımız aşağıda detaylandırılmıştır.

Taşınmazlar üzerinde Bakanlar Kurulu Kararınca Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri İçerisinde Bulunmaktadır beyanı bulunmaktadır. Söz konusu takyidat yabancılara satışını engellemekte olup, gayrimenkullerin yerli gerçek ya da tüzel kişilere satışı durumunun herhangi bir engel teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Tapuda, değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde 3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (**3194 Sayılı Kanununun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı**) beyanı bulunmakta olup, **söz konusu takyidat ile birlikte taşınmazların GYO portföyüne alınmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.**

929 ada, 3 parsel üzerinde “Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli, US3ARTLS, belge no’lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.)” beyanı bulunmaktadır. Değerleme çalışması kapsamında Bodrum Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemelerde ve müşteriden herhangi bir yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır.

928 ada, 2 parsel üzerinde “Diğer (Konusu: 3194 Sayılı :Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ , US3ARTLS , PTCNPSHH , NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.)” beyanı bulunmaktadır. Değerleme çalışması kapsamında Bodrum Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemelerde ve müşteriden herhangi bir yapı kayıt belgesine ulaşılamamış olup, yapı kayıt belgesi bilgilerine de ulaşılamamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nün 18/11/2013 TARİH 158239 Sayılı Yazısına İstinaden Malik Şirketin Unvan Değişikliği Yazısı Taşınmaz Dosyasındadır.) beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan, gayrimenkullerin portföye alınmasını engelleyecek bir durum oluşturmamakta olduğu düşünülmektedir.

Taşınmazlar üzerinde “Toplumun Yaralanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisi beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyanlarının bölgenin turizm imarlı olduğunu ve bu lejantın altında yer alan kullanımlara yönelik yapıların yer alabileceğini belirtmek amaçlı tescil



edildiği bilgisi edinilmiş olup, bu beyan gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamakta olduğu düşünülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki vasfı “Otel” niteliğine sahip olup, değerlendirme günü itibariyle taşınmazların fiili kullanım şekli de otel kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazlar için tapu takyidatları incelendiğinde 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (**Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı**) beyanı taşınmazların onaylı mimari projesine aykırı olarak inşa edilmiş olan yapı ve fonksiyon değişikliklerine bağlı olarak yapılan imalatları kapsamaktadır. **Buna göre değerlemeye konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.**

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

Değerleme çalışması kapsamında Bodrum Belediyesi imar arşivinde **18.10.2023** tarihinde tarafımızca yapılan araştırmada doğrultusunda taşınmazların konumlanmış olduğu **928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no’lu parseller** üzerinde yer alan yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Aynı zamanda değerlemeye konu gayrimenkuller için hazırlanmış olan yapı tatil tutanakları ve encümen kararları bulunmakta olup, herhangi bir yapı izni alınmadan inşa edilmiş olan yapılar için yıkım kararları alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu kapsamda taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda;

- Özellikle fonksiyon değişikliği yapılarak kısmi otopark alanlarının ve personel odalarının konaklama ünitelerine dönüştürüldüğü,
- 928 ada, 2 parselde 14 ve 15 no’lu blokların arası kapatılarak büyütüldüğü,
- Parsel sınırları dışında otel ve villalar tarafından ortak olarak kullanılan giriş kulübesi ve giriş saçağı inşa edildiği,
- Sahil bandında ecrimisil ödemesi yapılarak kullanım hakkı elde edilen alan üzerinde otel ve villalar tarafından ortak olarak kullanılan restoran, iskele, havuz, havuz bar, WC/Duş gibi alanların inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Aynı zamanda kısmen 929 ada, 3 parsel üzerinde kısmen kadastral boşluk alanı üzerinde inşa edilmiş olan personel yemekhane binası ve açık otopark alanlarının herhangi bir yasal izin alınmadan kısmen 929 ada, 3 parsel yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kısmen ise kadastral boşluk alanına inşa edilmiş olduğu görülmüştür.

Bu kapsamda değerlendirme konusu gayrimenkuller için yapılan resmi kurum incelemeleri ile birlikte saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda onaylı mimari projesi ile mevcut durum arasında farklılıklar olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca 01.12.2023 tarihinde 160301 sayı numarası ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü’ne 2023/3161, 3589, 3590, 3034, 3032, 3031 sayılı encümen kararlarına ilişkin aykırılıkların verilecek yeni mimari proje ile giderilmesine ilişkin başvuru dilekçesi verildiği bilgisine ulaşılmış olup, söz konusu yazı örneği raporun ekinde yer almaktadır.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

EVA, Rapor N°: 2023R0176-2, Rapor Tarihi: 27.12.2023

57

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

Değerleme çalışması kapsamında **18.10.2023** tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller **928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 no'lu parseller** üzerinde 1 no'lu bağımsız bölümde "**Otel**" vasıflı taşınmazlardır.

Değerleme konusu gayrimenkuller birbirine bitişik iki farklı parsel üzerinde toplam 8 blokta konumlanmış olup, onaylı mimari projesine göre **928 ada, 2 parselde 24 oda, 48 yatak, 929 ada, 3 parselde 6 oda 12 yatak** olmak üzere toplam **30 oda, 60 yatak** kapasitesine sahiptir. Ancak tesis için alınmış olan Turizm İşletme Belgesinde **49 oda, 98 yatak**, mevcut durumda ise **65 oda 130 yatak** kapasitesine sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkuller gelir getiren taşınmaz olması, mevcut durumda otel olarak işletiliyor olması gibi etkenler gözönüne alınarak nihai değer takdiri Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Taşınmazlar için onaylı mimari projesinde yer alan oda sayıları ile birlikte toplam kapalı kullanım alanları dikkate alınarak yasal durum değerleri takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar için onaylı mimari projesi ile saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda taşınmazların onaylı mimari projesine aykırı olarak fonksiyon değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiş olup, aynı zamanda taşınmazların konumlanmış olduğu parsel sınırları dışında da yardımcı ünitelerin inşa edildiği gözlemlenmiştir.

Aynı zamanda taşınmazlar için Bodrum Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler ile birlikte Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde yapılan tespitler doğrultusunda tesis içerisinde yer alan ve onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılmış olan imalatlara yönelik yapı tatil tutanakları ve encümen kararları hazırlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazlar için onaylı mimari projesine aykırı olarak fonksiyon değiştirilmiş olan alanların mimari projesinde yer alan fonksiyonlara dönüştürülmesi gerektiği, parsel sınırlarında inşa edilmiş olan yardımcı ünitelerin ise yıkılarak yasal haline dönüştürülmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca 01.12.2023 tarihinde 160301 sayı numarası ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne 2023/3161, 3589, 3590, 3034, 3032, 3031 sayılı encümen kararlarına ilişkin aykırılıkların verilecek yeni mimari proje ile giderilmesine ilişkin başvuru dilekçesi verildiği bilgisine ulaşılmış olup, söz konusu yazı örneği raporun ekinde yer almaktadır.

**Sonuç olarak, tüm bu bilgiler göz önüne alındığında değerlemeye konu gayrimenkullerin mevcut durumları itibari ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasının uygun olmadığı kanaatindeyiz.**

**BÖLÜM 6****SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

<b>Gayrimenkulün Yasal Durumuna Göre 27.12.2023 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;</b>	<b>KDV Hariç (TL)</b>	<b>%20 KDV Dahil (TL)<sup>4</sup></b>
<b>Gelir Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri;</b>	<b>359.415.000.-TL</b>	<b>431.298.000.-TL</b>

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 26.12.2023 tarihli alış/satış kurlarına göre;  
1 USD alış kuru = 29,2647 TL, 1 USD satış kuru = 29,3174 TL  
1 Euro alış kuru = 32,2421 TL, 1 Euro satış kuru = 32,3002 TL

Yukarıda belirtilen değer gayrimenkullerin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilmiştir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

<sup>4</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

**BÖLÜM 7****EKLER**

1. Fotoğraflar
2. Tapu Takyidat Takyidat Belgeleri
3. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
4. Mimari Proje Kat Planları
5. Bodrum Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
6. Enerji Kimlik Belgeleri
7. Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları
8. Deniz GYO Tarafından Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne İletilen Dilekçe Yazısı
9. Turizm Sektörü Verileri
10. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
11. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
12. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
13. Özgeçmişler
14. Lisans Belgeleri
15. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
16. Bağımsızlık Beyanı