



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1797

Aralık , 2021



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1797
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parselde kayıtlı 'Üst (İnşaat Hakkının' 31.12.2021 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Dört (104) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri	28
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	31
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	42
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	43
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	43
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	44
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	44
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
7.	SONUÇ	45
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
7.2	Nihai Değer Takdiri	46
8.	UYGUNLUK BEYANI	47
9.	RAPOR EKLERİ	47

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1797 / 31.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Gölköy Mahallesi, 325. Sokak No:7 Bodrum - Muğla
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; ‘Kısmen Turizm Tesis, Kısmen Günöbirlik Tesis, Kısmen Sahil Şeridinin Birinci Bölümü’ Alanında kalmakta, E:0,30, Hmaks:7,50m. olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	504.060.000,00-TL (Beş Yüz Dört Milyon Altmış Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	594.790.800,00-TL (Beş Yüz Doksan Dört Milyon Yedi Yüz Doksan Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2021 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, 31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1797 rapor numarasıyla rapor tanzim edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 31.12.2021 tarihli pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.09.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye : 1.300.000.000,-TL
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Muğla İli, Göl İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

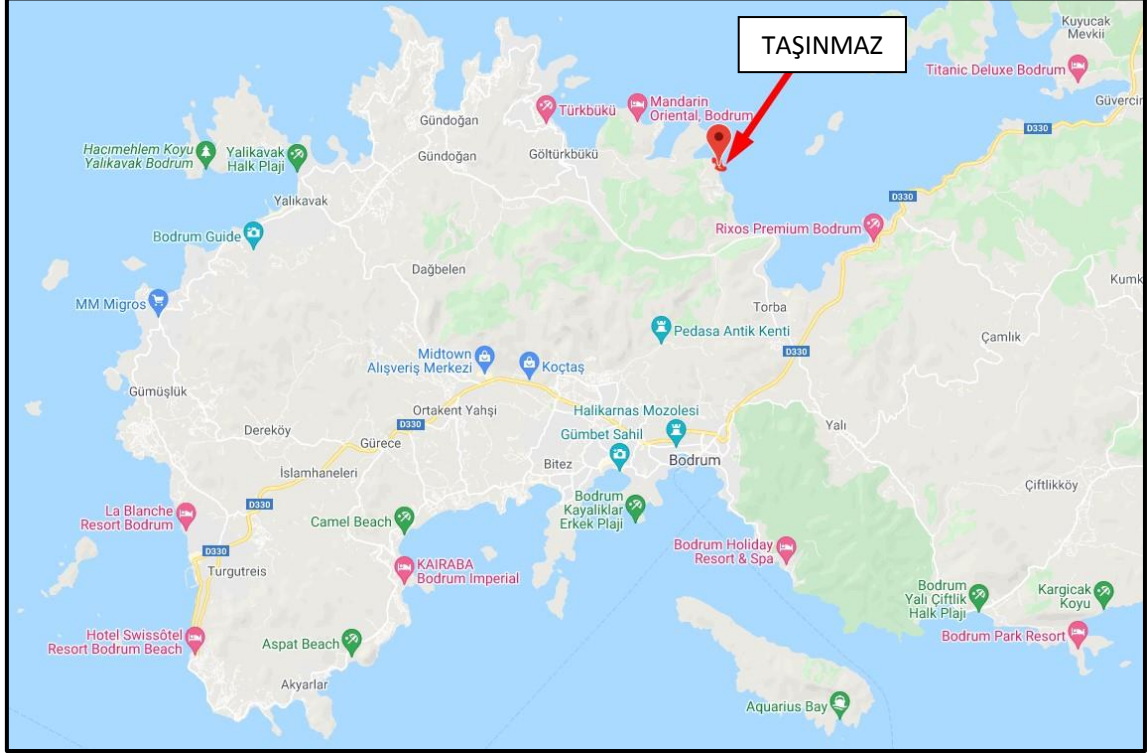
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

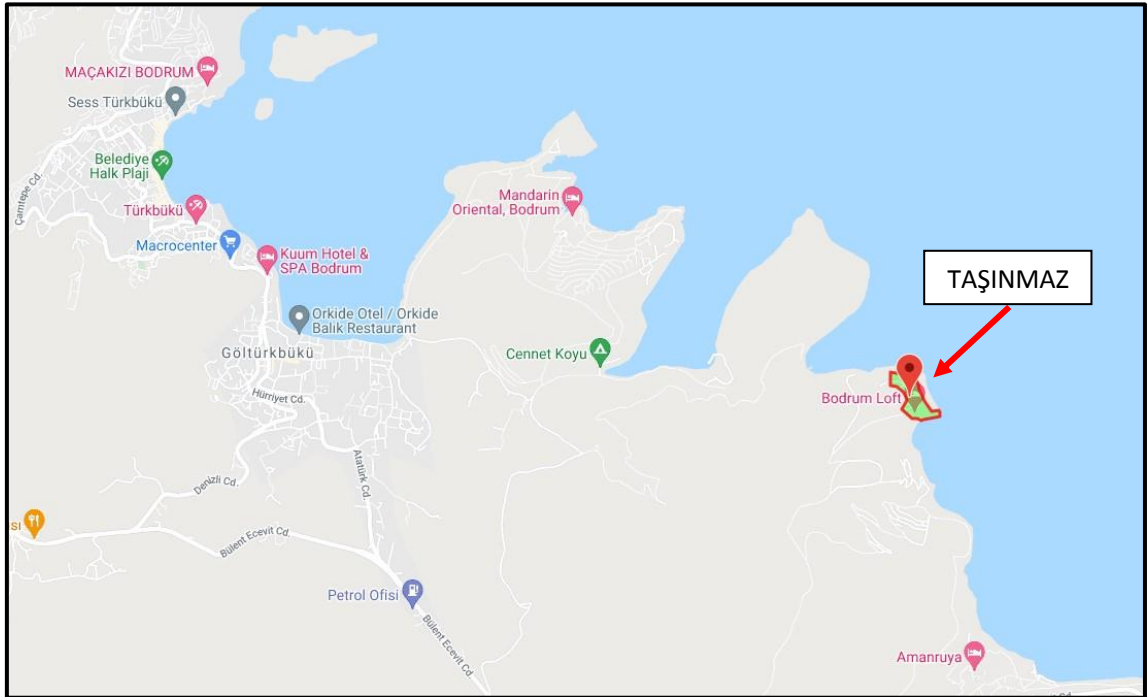
Rapora konu gayrimenkul; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz Bodrum bölgesinin kuzeyinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Torba Mahallesi'nden Gündoğan

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

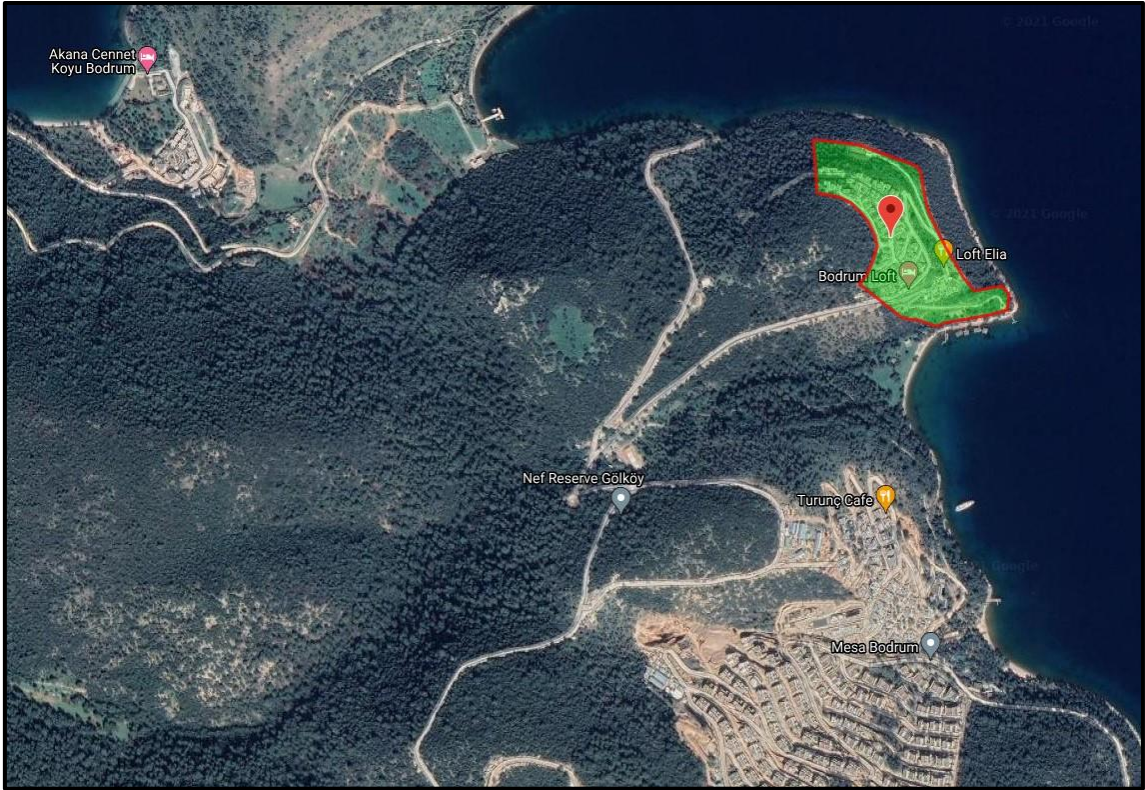
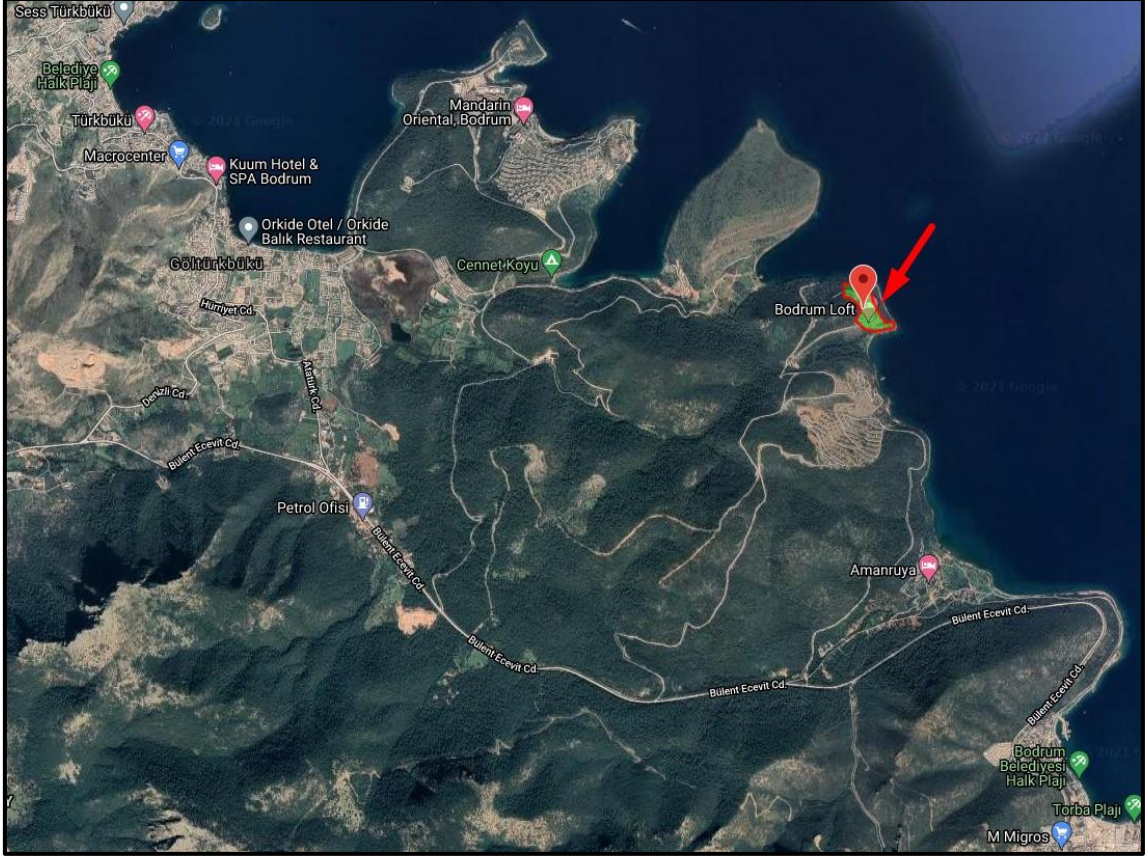
istikametinde ilerlenirken sağa ayrılan yola sapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 5km ilerlendiğinde taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi turizm nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz Bodrum İlçe merkezine yaklaşık 18km Milas-Bodrum Havalimanı'na yaklaşık 42km mesafede konumludur.



Koordinatlar: Enlem: 31.115623 - Boylam: 27.439023



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: MUĞLA - BODRUM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: GÖL MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1678
ADA - PARSEL	: 112 ADA 4 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 57.000,01 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Orman----
TAŞINMAZ ID	: 93917434
MALİK - HİSSE	: Maliye Hazinesi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili (27.07.2016 – 15866)

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: MUĞLA - BODRUM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: GÖL MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1679
ADA - PARSEL	: 112 ADA 4 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 57.000,01 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 47 yıl 9 ay 25 gün süre ile 18. cilt 1678. sayfadaki 1543 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 93917435
MALİK - HİSSE	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (16.09.2021 – 30176)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 26.10.2021 tarihi 17:12 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Diğer (Konusu: 01/12/2013 tarih 21685 yevmiyeli resmi senette şart değişikliği yapılarak; 49 yıllık lehine tesisli üst haklarının Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışa İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük süre ilave edilerek 21/12/2067 tarihinde sona erecek şekilde değiştirilmiştir.) (Şablon: Diğer) (06.03.2019 – 4783)

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Beyan: Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÜRKBÜKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİT VARLIKLARINI KORUMA KURULU2NUN 24/08/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 18/04/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN, MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÜST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK ŞANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİNTEMİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932,93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR.) Şablon: Diğer (29.07.2016 – 16134)

Beyan: I.grup yapıdır(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)(12.10.2015 – 19735)

112 ada 4 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 49 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiştir (06.03.2019 - 4783). Söz konusu üst hakkının devrinde aksi sözleşmede belirtilmediği sürece kısıtlama bulunmamaktadır. Tapu kaydı üzerindeki beyanlar herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. 06.03.2019 tarih ve 4783 yevmiye numaralı işlem ile “resmi senette şart değişikliği” yapılarak üst hakkı süresi uzatılmış ve üst hakkı sona erme tarihi 21.12.2067 olarak değiştirilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bodrum Belediyesi’nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz ‘Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Güneşli Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi’nin Birinci Bölümü’ alanında kalmakta, Turizm Tesis Alanı olarak belirtilen alanda E:0,30, Hmaks: 7,50m, Güneşli Tesis Alanı olarak belirtilen alanda E:0,03 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

Not: Taşınmaz 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 2. Derece Doğal Sit Alanı sınırları içerisindedir. Olası işlemlerde Muğla Kültür Ve Tabiat Varlıkları Bölge Koruma Müdürlüğü’nden görüş ve izin alınması gerekmektedir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Bodrum Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 01.10.2012 tarihi itibarı ile 49 yıl müddetli kurulduğu, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük kesin tahsis süresi de ilave edilmek üzere 21.12.2067 tarihinde sona erecek şekilde tescil edilmiştir. Buna göre 01.10.2012 tarihinde başlayacak üst hakkı süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sonlanacaktır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülleme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 30.09.2016 tarih onaylı

Mimari Proje: 20.03.2020 tarih onaylı

VERİLEN KISIM	İLK RUHSAT		TADİLAT RUHSATI		İNŞAAT ALANI (m2)	YAPI SINIFI	KAT SAYISI	İSKAN	
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI				TARİH	SAYI
A BLOK - KÜTÜPHANE	23.11.2015	2015/563-21	20.03.2020	2020/158-1	95,38	5C	1	03.06.2020	2020/99-1
B BLOK - OFİS ve İŞYERİ	23.11.2015	2015/563-2	20.03.2020	2020/158-2	69,01	5C	1	03.06.2020	2020/99-2
C BLOK - OFİS ve İŞYERİ	23.11.2015	2015/563-23	20.03.2020	2020/158-3	2372,88	5C	1	03.06.2020	2020/99-3
D BLOK - OFİS ve İŞYERİ	23.11.2015	2015/563-24	20.03.2020	2020/158-4	729,62	5C	1	03.06.2020	2020/99-4
E BLOK - OTEL ve GARAJ	23.11.2015	2015/563-3	20.03.2020	2020/158-5	902,84	5C	3	03.06.2020	2020/99-5
F BLOK - OTEL ve GARAJ	23.11.2015	2015/563-4	20.03.2020	2020/158-6	2048,32	5C	3	03.06.2020	2020/99-6
G BLOK - OTEL ve DEPO	23.11.2015	2015/563-5	20.03.2020	2020/158-7	1373,98	5C	3	03.06.2020	2020/99-7
H BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-8	20.03.2020	2020/158-8	714,34	5C	2	03.06.2020	2020/99-8
I BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-9	20.03.2020	2020/158-9	729,29	5C	2	03.06.2020	2020/99-9
J BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-10	20.03.2020	2020/158-10	1073,53	5C	2	03.06.2020	2020/99-10
K BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-11	20.03.2020	2020/158-11	687,79	5C	2	03.06.2020	2020/99-11
L BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-12	20.03.2020	2020/158-12	526,7	5C	2	03.06.2020	2020/99-12
M BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-13	20.03.2020	2020/158-13	1170,68	5C	2	03.06.2020	2020/99-13
N BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-14	20.03.2020	2020/158-14	1095,96	5C	2	03.06.2020	2020/99-14
O BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-15	20.03.2020	2020/158-15	490,86	5C	2	03.06.2020	2020/99-15
P BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-16	20.03.2020	2020/158-16	701,34	5C	2	03.06.2020	2020/99-16
R BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-17	20.03.2020	2020/158-17	460,31	5C	2	03.06.2020	2020/99-17
S BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-18	20.03.2020	2020/158-18	713,54	5C	2	03.06.2020	2020/99-18
T BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-19	20.03.2020	2020/158-19	271,32	5C	1	03.06.2020	2020/99-19
U BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-20	20.03.2020	2020/158-20	790,57	5C	2	03.06.2020	2020/99-20
V BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-21	20.03.2020	2020/158-21	370,37	5C	2	03.06.2020	2020/99-21
Y BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-22	20.03.2020	2020/158-22	374,06	5C	1	03.06.2020	2020/99-22
Z BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-23	20.03.2020	2020/158-23	975,46	5C	2	03.06.2020	2020/99-23
İSTİNAT DUVARI	23.11.2015	2015/563-26	20.03.2020	2020/158-24	-	-	-	03.06.2020	2020/99-24
TEKNİK BİRİMLER	23.11.2015	2015/563-25	20.03.2020	2020/158-25	1564	5C	2	03.06.2020	2020/99-25

Tadilat Ruhsatı: 30.09.2016 tarih ve 2016/612-(1-25 arası) numaralı Tadilat Ruhsatları

İsim Değişikliği Ruhsatı: 04.01.2017 tarih ve 2017/12-(1-25 arası) numaralı İsim Değişikliği Ruhsatları

İsim Değişikliği Ruhsatı: 14.05.2019 tarih ve 2019/304-(1-25 arası) numaralı İsim Değişikliği Ruhsatları

Turizm İşletme Belgesi: 18.04.2012 – 13533

91 oda(2 yatak), 1 bedensel engelli odası (2 yatak), toplam: 92 oda – 184 yatak, 60 kişilik açık alakart lokanta, açık yüzme havuzu, sauna, buhar odası, masaj ünitesi,(3 adet), aletli jimnastik salonu, 15 kişilik oyun salonu, televizyon salonu, 10 kişilik özel hizmet salonu(36 adet), satış ünitesi, 50 araçlık kapalı otopark.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında

Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi

Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Halikarnas Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmıştır. Firma adresi Konaklı Mahallesi Atatürk Bulvarı, no:301/E Bodrum, Muğla.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde otel olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait 28.01.2020 tarihinde alınmış, bütün taşınmazlar için BEPTR türünde B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2020 itibarıyla 1.000.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Antik Karya bölgesinin en eski yerleşimlerinden biri olan Muğla, bilinen tarihi boyunca başlangıçta Anadolu'nun yerli halkı Karyalıların, ardından kısmen ve kısa dönemler halinde Mısır, Asur ve İskit işgallerinin, zamanla da özellikle kıyılarda

Helenistik kolonizasyon hareketinin egemenliği altında kalmıştır. Önce Medler, daha sonra Persler Muğla'yı idareleri altında almışlar ve bölgeyi bir satrap aracılığıyla yönetmişlerdir. Büyük İskender'in ordularıyla gelişinde Muğla bölgesi bir Karya satrapı tarafından yönetilmekte idi. 'Karya' isminin bölgeye MÖ 3400 yıllarında gelen kavimlere önderlik etmiş 'Kar' isimli bir komutandan kaynaklandığına ilişkin tezler öne sürülmektedir. Bölge çağlar boyunca Karya olarak anılmış ve kuzeyde Söke, Aydın, Nazilli üzerinden başlayıp güneyde Dalaman Çayının denize döküldüğü yerde biten Karya bölgesi, kuzeyinde Lidyalıların, güneyinde Likyalıların ve Anadolu içlerinde de Frigyalıların hüküm sürdüğü bölgelere komşu olmuştur. Muğla, kadim medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve her devirde önemini korumuş bir bölgedir. İslam hâkimiyetinden önceki medeniyetler tarafından Karya, İslam hâkimiyeti sonrasında da Menteşe ismini alan bölgenin ismini nereden aldığı konusu açık değildir. Muğla, Osmanlı devleti dönemi boyunca dışarıya kapalı küçük bir şehir olarak kaldı. I. Dünya Savaşı'ndan yenik çıkan Osmanlı İmparatorluğu toprakları İtilaf Devletleri tarafından paylaşılınca Muğla 11 Mayıs 1919 tarihinde İtalya tarafından işgal edildi. Anadolu'nun işgali sırasında Muğla'da Kocahan Mitingi düzenlenmiş ve tüm Anadolu şehirleri gibi Muğla'nın da bu işgallere direneceği ilan edilmiştir. Bunun üzerine kentte Vatan Müdafaa Cemiyeti, Serdengeçtiler Müfrezesi, Muğla Kuvayi Milliyesi gibi direniş komiteleri kurulmuştur. 1920'de Ankara'da açılan 1. Dönem meclisine 6 milletvekili gönderen kent İtalyanlar'ın kentte fazla etkin olmamasından yararlanarak Menderes boyunca başlayan Yunan işgaline karşı kurulan direniş faaliyetlerine katılmıştır. Ege'de 57. Tümenden kalanlarla birleşen gönüllüler, Aydın çarpışmalarında düşmana ağır kayıplar verdirmişlerdir.

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

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA,

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

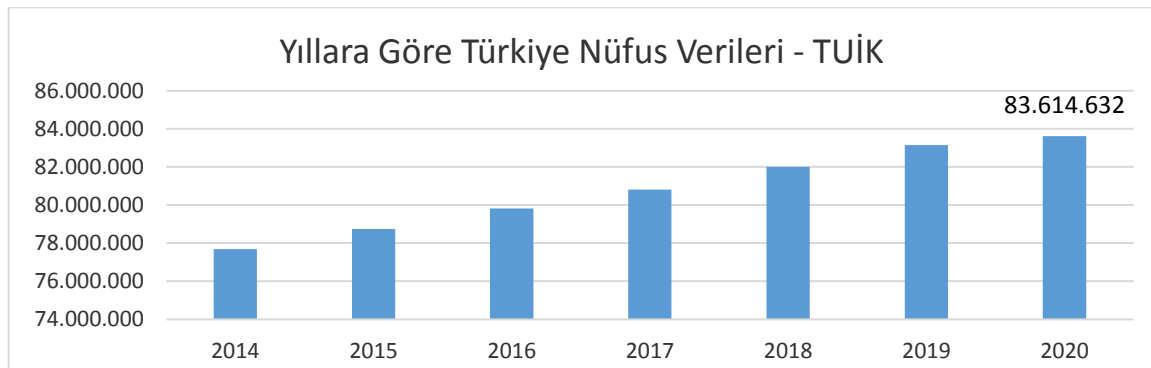
yeni adı MOPAK) bulunmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye ve Dalaman ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağacından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sıgla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. Dünyanın Yedi Harikasından biri olan Mausoleum Halikarnassos şehrinde inşa edilmiştir. Depremler ve istilaların etkisiyle zamanla yıkılan mozolenin mermerden taşları Bodrum Kalesi'nin yapımında kullanılmıştır. Kaleyi 15. yüzyılda Hristiyan Şövalyeler inşa etmiştir. İnşaat 100 yıllık bir sürede tamamlanmıştır. Papa kalenin bitmesi için kalenin yapımında çalışanlara endülijans kâğıtları dağıtmıştır. Bodrum şehri Anadolu toprakları üzerinde en son ele geçirilen Hristiyan toprağıdır. Şehir II. Mehmed zamanında kuşatıldıysa da ancak I. Süleyman'ın Rodos Seferi sırasında ele geçirilebilmiştir. Bodrum Kalesi bugün dünyanın en büyük 2. Sualtı Arkeoloji Müzesi olarak hizmet vermektedir. Doğu Akdeniz'de ayakta kalan en sağlam kaledir. Bodrum şehri ise pek çok kültürel etkinliğe ev sahipliği yapmaktadır. Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur.

4.2 **Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

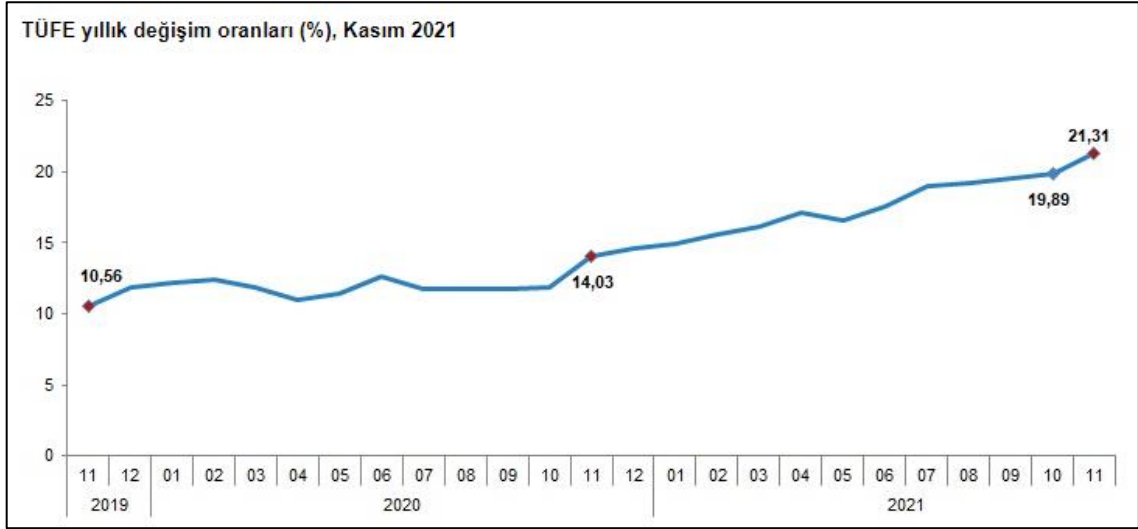
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

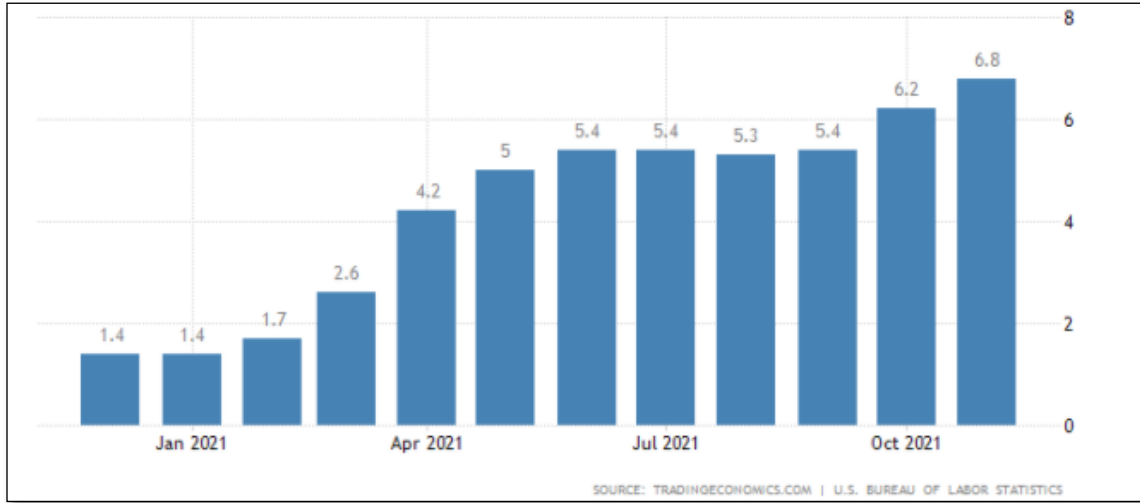


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

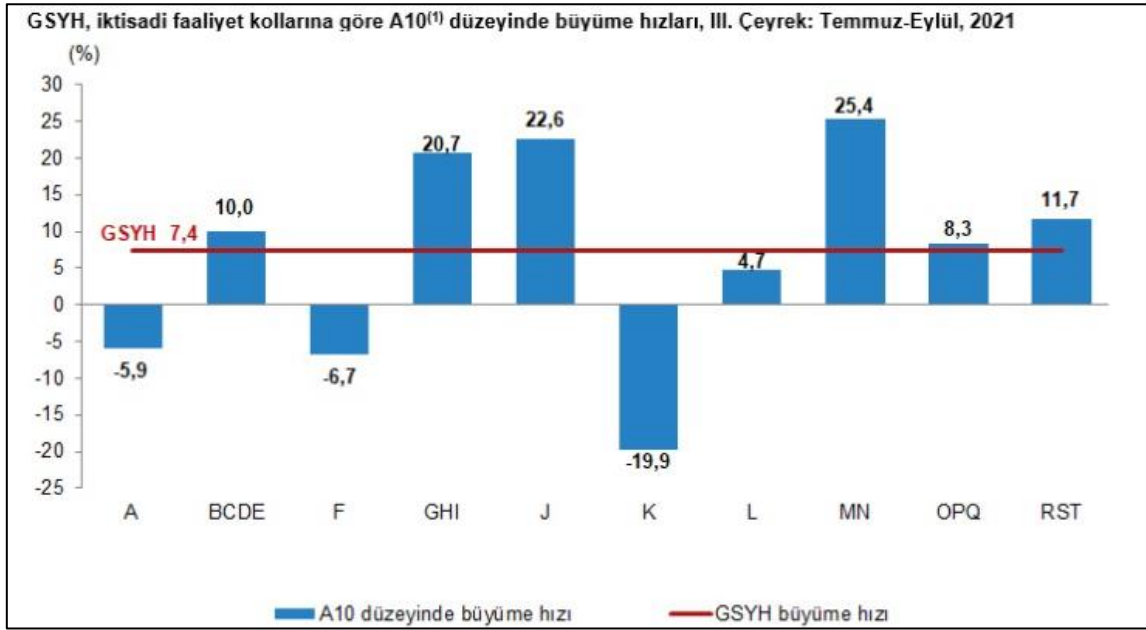


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Kasım ayı itibariyle % 6,8 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



GSYH 2021 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 arttı. 021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %22,6, hizmetler %20,7, diğer hizmet faaliyetleri %11,7, sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri %4,7 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri %19,9, inşaat %6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azaldı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2021 itibariyle ortalama %22 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

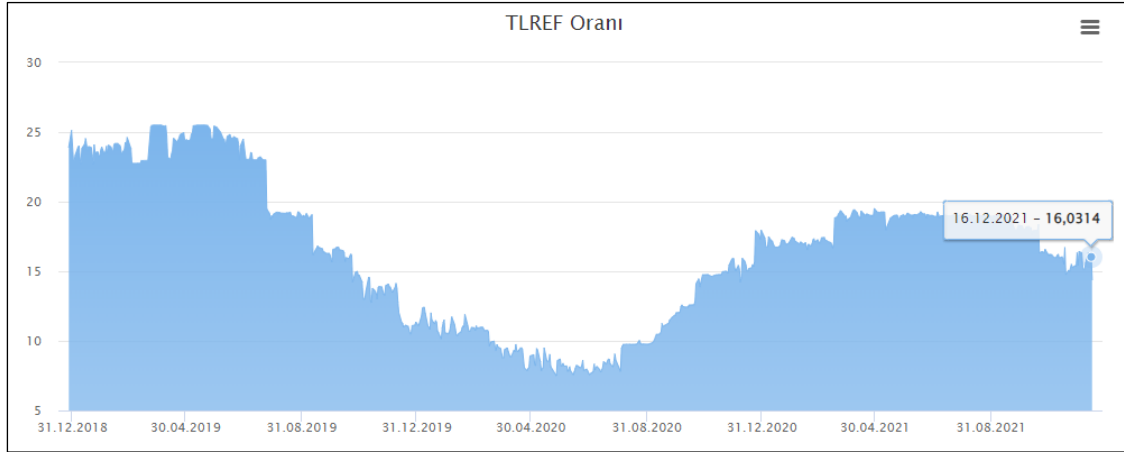
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



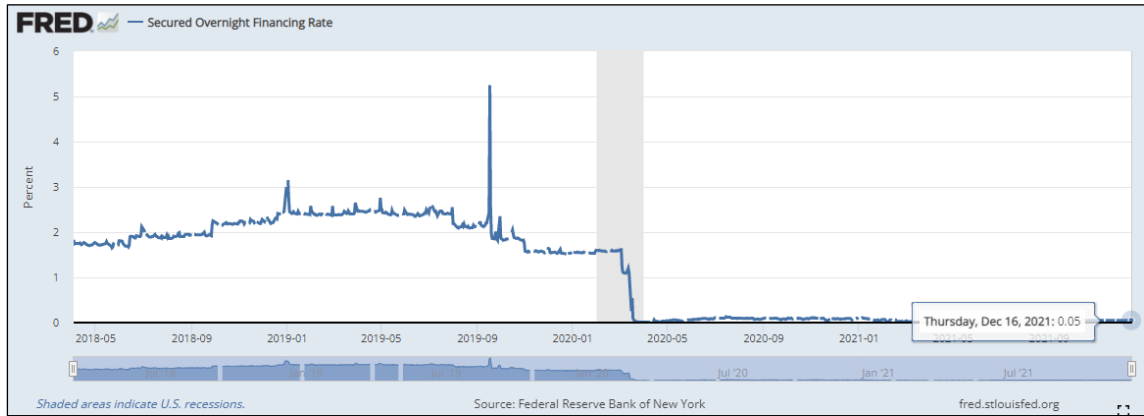
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibariyle ortalama 1,4 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2021 itibariyle ortalama -0,35 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Aralık itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

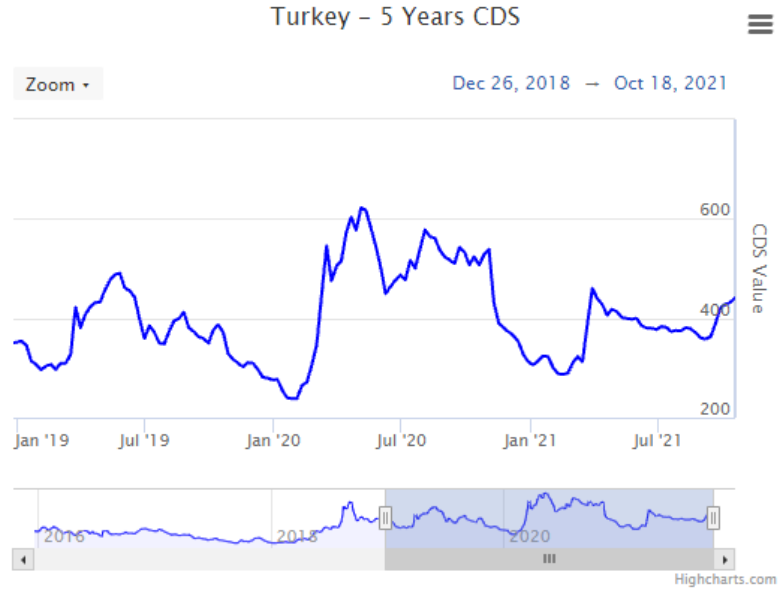


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Aralık ayının ortasında %14'dür.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin CDS priminin son 3 yıllık yaklaşık ortalaması %3,5 seviyelerinde olduğu , son 5 yıllık ortalamada ise bu oranında %3,20 seviyelerinde olduğu görülmüştür. (Grafik:www.worldgovernmentbonds.com)

Δ Türkiye Eurotahvilleri getiri Oranı ;

SGMK Günlük Bülten

30/07/2021

Türk Eurotahvilleri

İŞ YATIRIM

Rapor Terimlerini Açıklayıcı Doküman

Tanım	Enstrüman	Kupon	Vade ↕	İhraç Büyüklüğü (milyar)	Son	Alış Fiyatı	Satış Fiyatı	Birikmiş Faiz	Alış Getiri (%)	Satış Getiri (%)	Minimum İşlem	Fiyat Performansı 1A(Δ %)	1Y(Δ %)	Dur.	Payment Rank
*Vadelerine göre sıralanmıştır.															
EUR Cinsinden															
Devlet Eurotahvilleri															
XS0993155398	TURKEY 4.35 21	4.35	12/11/21	1,250	101.23	101.01	101.44	3.13	0.69	-0.75	100,000	-0.18	-0.26	0.279	Sr Unsecured
XS1057340009	TURKEY 4.125 23	4.13	11/04/23	1,000	103.77	103.36	104.18	1.28	2.08	1.60	100,000	-0.19	3.51	1.622	Sr Unsecured
XS1843443356	TURKEY 4.625 25	4.63	31/03/25	1,250	103.94	103.63	104.25	1.57	3.55	3.37	100,000	-0.56	5.39	3.295	Sr Unsecured
XS1629918415	TURKEY 3.25 25	3.25	14/06/25	1,000	99.31	98.99	99.63	0.44	3.53	3.35	100,000	-0.31	6.69	3.558	Sr Unsecured
XS1909184753	TURKEY 5.2 26	5.20	16/02/26	1,500	105.24	104.87	105.60	2.38	4.00	3.83	100,000	-0.22	6.16	3.933	Sr Unsecured
XS2361850527	TURKEY 4.375 27	4.38	08/07/27	1,500	100.56	100.28	100.84	0.30	4.32	4.21	100,000			5.120	

Devlet Eurotahvilleri önümüzdeki 6 yıllık süreçte dikkate alındığında, Euro cinsi üzerinden 6 yıl sonunda satış getiri oranı yaklaşık %4,20 olarak görülmüştür. . Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

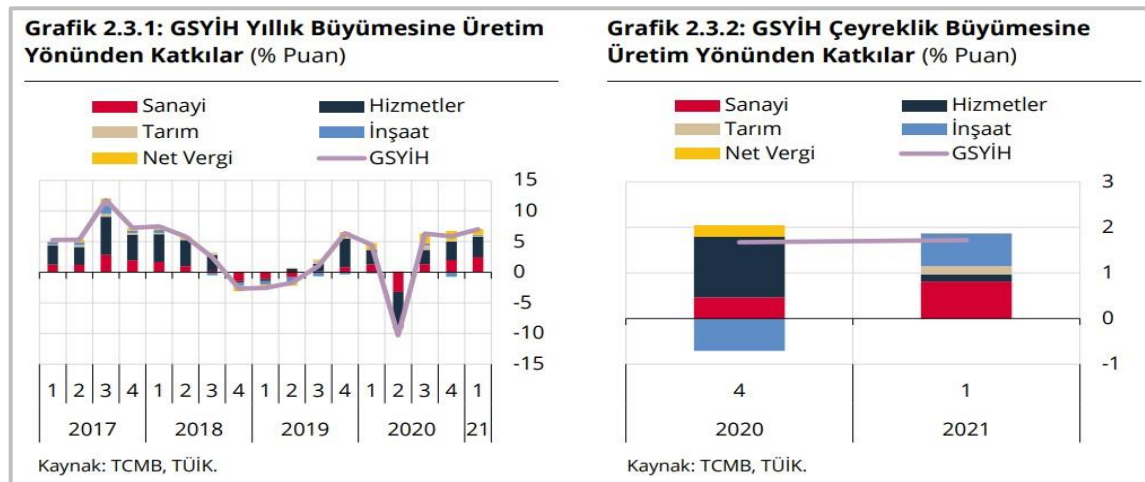
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satış sayısı, Eylül 2021						
	Eylül			Ocak-Eylül		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	147 143	136 744	7,6	949 138	1 161 278	-18,3
İpotekli satış	29 759	35 576	-16,4	181 855	508 690	-64,3
Diğer satış	117 384	101 168	16,0	767 283	652 588	17,6
Satış durumuna göre toplam satış	147 143	136 744	7,6	949 138	1 161 278	-18,3
İlk el satış	43 967	41 376	6,3	287 156	359 208	-20,1
İkinci el satış	103 176	95 368	8,2	661 982	802 070	-17,5

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü;

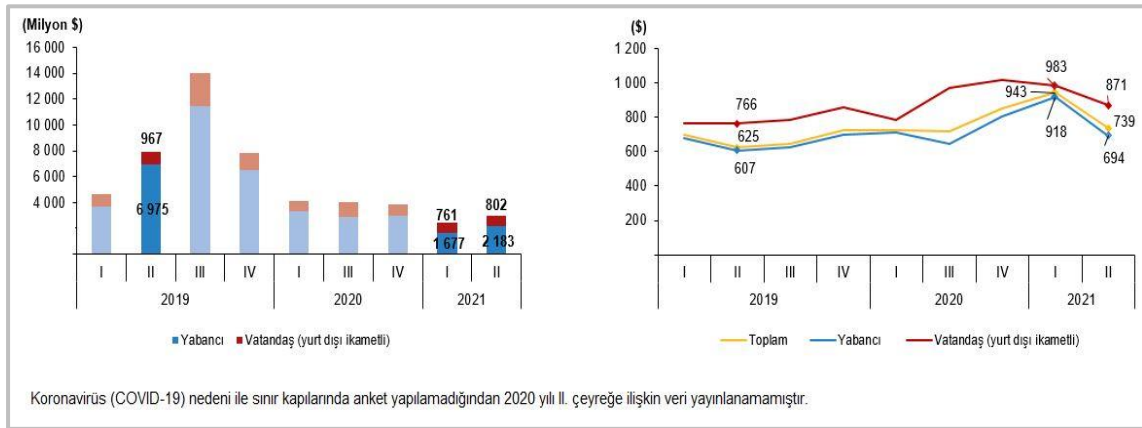
Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

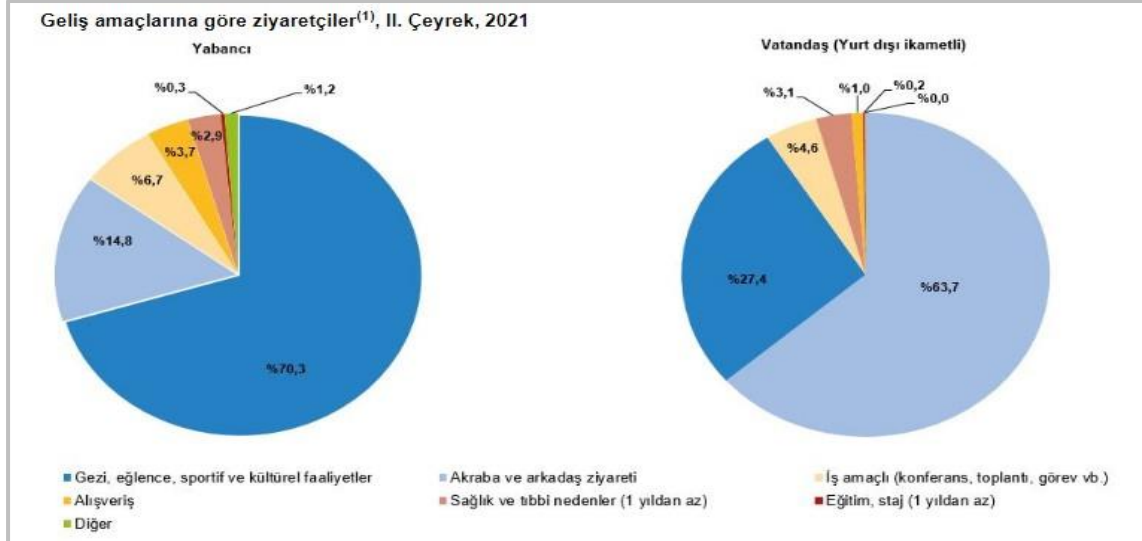
Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülsede 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı. 16 milyar dolara ulaşan turizm sektörü borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmemekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülmüyor.





Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan, yerli ve yabancı turist konaklamalarını içeren Konaklama İstatistikleri verisine göre, doluluk oranlarında 2021 yılı ilk altı aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında iyileşme görülürken, 2019 yılının aynı dönemindeki seviyelerin gerisinde kaldığı görülüyor. Pandemi sebebiyle özellikle konaklayan yabancı turist oranında düşüş görüldü. 2021 yılı Haziran ayında Turizm İşletme Belgeli konaklama tesislerinde İstanbul'da %36,33, Antalya'da %41,74 ve Muğla'da %36,34 doluluk oranı kaydedildi. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Türkiye konaklama doluluk oranı									
İller	2019 - Haziran			2020 - Haziran			2021 - Haziran		
	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
İstanbul	%45,4	%16,29	%61,69	%2,86	%5,47	%8,32	%24,58	%11,75	%36,33
Antalya	%81,64	%7,7	%89,34	%0,2	%2,35	%2,55	%32,6	%9,14	%41,74
Muğla	%62,2	%18,98	%81,18	%0,23	%7,52	%7,75	%16,68	%19,66	%36,34

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz 57.000,00m² yüzölçümüne sahip 112 ada 4 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel geometrik olarak amorf tarzdadır. Parsel doğu-batı yönlü artan eğimde bir arazi yapısına sahiptir. Parsel güney kenarında yaklaşık 135m boyunca kıyı çizgisine komşudur.

Taşınmaz 5 yıldız konseptinde Bodrum Loft Otel olarak işletilmektedir. Taşınmaz yatay mimari tarzında betonarme olarak inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapılar mimari projesine göre A-Z aralığında isimlendirilmiştir. Konaklama üniteleri blok şekilde inşa edilmiş olup 2+1, 3+1, 4+1 villa tarzında kullanıma sunulmaktadır. Parsel üzerinde yürüyüş yolları beton kaplamalıdır. Yapı dışında kalan alanlarda peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Taşınmaz projesine göre 19 adet konaklama bloğu, 3 adet idari, restoran, mutfak vb alanların yer aldığı blok, 1 adet kütüphane yapısı ve teknik birim binasından oluşmaktadır. Taşınmazın 50 araçlık kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Ayrıca 60 kişi ve 56 kişilik restoran mevcuttur.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Teknik birim binası; projesine göre 2 adet bodrum kat olmak üzere yaklaşık 1564 m² kullanım alanıdır. Betonarme tarzda inşa edilmiştir. İç mekanda zeminler serleştirilmiş beton kaplamalıdır.

A blok; kütüphane ve teras alanından oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık 95 m² kullanım alanıdır. Betonarme şekilde inşa edilmiştir. Zeminler mozaik taşlı beton kaplamalı, duvarlar dekoratif ahşap kaplamalıdır.

B blok; projesine göre 69 m² kullanım alanıdır. Projesinde çocuk kulübü olarak geçmektedir.

C blok; idari alanların ve hizmet alanlarının bulunduğu bloktur. Parselin güneydoğu kısmında konumlanmaktadır. Projesine göre yaklaşık 2373 m² inşaat alanına sahiptir. 2 adet bodrum kat ve zemin kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Sığınak, teknik alanlar, mutfak, ofis, personel odaları, bagaj odası, mal kabul ofisi, güvenlik, çöp odası, revir, koridorlar, karşılama, 2 adet restoran, wc, bulaşıkhanne ve personel yemek alanlarından oluşmaktadır. Bu alanlarda zeminler mozaik taşlı beton kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, iç kapılar ahşap doğramadır.

D blok; hizmet alanları ve sosyal alanları yer aldığı bloktur. Projesine göre 1 bodrum kat ve zemin kat şeklinde betonarme olarak inşa edilmiştir. Projesine göre spa, masaj odaları, elektrik odası, avlu, bar ve bara ait kiler, spor salonu, wc, masaj terası, yoga terası, 2 adet havuz ve diğer teras alanlarından oluşmak üzere yaklaşık 730 m² inşaat alanıdır. C blok yapı konsepti bu yapı için de geçerlidir. Yoga, plates alanları ile havuz alanlarında zeminler ahşap kaplamalıdır.

E blok; projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı otopark, diğer katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 903 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 1 adet yaşam alanı, 1. Katta 2 adet yatak odası ve teras alanı mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

F blok; projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı otopark, diğer katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 2048 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 3 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 4 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

G blok; projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı otopark, diğer katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 1374 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

H blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 714 m² kullanım alanıdır.

I blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 729 m² kullanım alanıdır.

J blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 1074 m² kullanım alanıdır.

K blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 688m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

L blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 527 m² kullanım alanıdır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

M blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 1171 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 3 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 4 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

N blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 1096 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 3 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 4 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

O blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 491 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 2 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

P blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 701 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

R blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 460 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

S blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 713 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

T blok; projesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık 713 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 1 adet yaşam alanı ve teknik alan mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

U blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 791 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 3 adet yatak odası, yaşam alanı ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

V blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 370 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 1 adet yatak odası, 1 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 1 adet yatak odası, yaşam alanı ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

Y blok; projesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık 374 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 1 adet yaşam alanı ve teknik alan mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

Z blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 975 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 4 adet yatak odası, yaşam alanı ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Konaklama üniteleri 2+1,3+1,4+1 şeklinde pazarlanabilmektedir. Taşınmaz halihazırda 92 adet oda ve 36 adet villa şeklinde düzenlenmiştir. Bu üniteler 20 adet 2+1, 12 adet 3+1, 4 adet 4+1 olarak pazarlanmaktadır. Konaklama üniteleri betonarme tarzda inşa edilmiştir. Dış cepheleri dekoratif beton kaplamalıdır. İç mekanlarda zeminler mozaik taşlı beton kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında granit lavabo mevcut, duş alanlarında zeminler ahşap kaplamalıdır. Yaşam alanlarında yapı tarzı yatak odaları ile aynı şekilde olup granit tezgah ve masif mutfak dolabı mevcuttur. Pencereler alüminyum doğrama, kapılar ahşap doğramadan imal edilmiştir. Bazı villaların teras alanlarında benzer şekilde mutfak dolabı ve tezgah mevcuttur. Taşınmaz oldukça lüks malzeme ile inşa edilmiş olup mahallinde oldukça bakımlı olduğu ve herhangi bir tadilat ihtiyacının bulunmadığı görülmüştür. Konaklama ünitelerinin tamamı deniz manzaralı olacak şekilde konumlanmış her bir villanın deniz manzarasından maksimum düzeyde yararlanacak şekilde yönlendirilmiştir. Villalarda Anadolu mimarisindeki avlu konseptinden yararlanıldığı görülmektedir. Konaklama ünitelerinin bir çoğunda projesinde nanny olarak belirtilen bakıcı-yardımcı odaları bulunmaktadır. Söz konusu odaların yapı kalitesi bakımından konaklama ünitelerine yakın olduğu görülmüştür.

Tesisin doğrudan denize erişim imkanı bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parselin plaj cephesi bulunmamakta olup güney kenarında yer alan iskelelerden denize girilebilmektedir. Tesise tekne ile ulaşım sağlanabilmektedir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede yapıların mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz mevcut durumda Bodrum Loft Otel olarak işletilmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

(b) “El değıştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değeri tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgisi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, deniz manzaralı ancak kıyı cephesi olmayan E:0,30 Turizm İmarlı ve 11.000m² yüzölçümlü arsa 50.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın kıyı cephesinin bulunması emsale göre avantajlı yönü iken yüzölçümünün emsale göre büyük olması birim değerini olumsuz etkilemektedir.

Türkbükü Gayrimenkul : 0252 357 74 73

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, deniz manzaralı ancak kıyı cephesi olmayan E:0,30 Turizm İmarlı ve 26.000 m² yüzölçümlü arsa 160.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın kıyı cephesinin bulunması emsale göre avantajlı yönü iken yüzölçümünün emsale göre büyük olması birim değerini olumsuz etkilemektedir.

Rota Gayrimenkul: 0533 315 27 11

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, deniz manzaralı, kıyı cephesi olmayan E:0,30 Turizm İmarlı ve 7.305 m² yüzölçümlü arsa 130.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsale göre büyük olması nedeni ile birim değeri düşüktür.

Arc Gayrimenkul : 0262 642 70 70

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, deniz manzaralı ancak kıyı cephesi olmayan E:0,20 Turizm İmarlı ve 11.338 m² yüzölçümlü arsa 77.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın kıyı cephesinin bulunması emsale göre avantajlı yönü iken yüzölçümünün emsale göre büyük olması birim değerini olumsuz etkilemektedir.

Premar Gayrimenkul : 0533 622 85 44

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hebil Koyu mevkiinde deniz manzaralı, kıyı cephesi olmayan E:0,30 Turizm İmarlı ve 39.350 m² yüzölçümlü arsa 250.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre konum avantajına sahiptir.

Analiz Gayrimenkul : 0212 437 40 40

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	11.000,00m²		26.000,00m²		7.305,00m²		11.338,00m²		39.350,00m²	
Satış fiyatı	50.000.000 TL		160.000.000 TL		130.000.000 TL		77.500.000 TL		250.000.000 TL	
m² birim fiyatı	4.545 TL		6.154 TL		17.796 TL		6.835 TL		6.353 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	0%	-
Konum ve diğer şerefiye	50%	+	25%	+	0%	+	25%	+	10%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	5.682 TL		6.154 TL		13.347 TL		6.835 TL		6.989 TL	
Ortalama Birim fiyat	7.801TL/m²									

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi için 1 Gece Tarifesi	Değerleme Konusu Taşınmaza Olan Mesafesi
AMANRUYA BODRUM	5	9.350 TL	7 km
THE LİFECO BODRUM	5	4.380 TL	12,50 km
HİGHLIGHT YALIKAVAK	5	10.000 TL	17 km
MANDARİN ORİENTAL	5	4.270 TL	12 km

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık Turizm imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, kıyı cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 6.500 TL ile 9.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Söz konusu parselin kıyı cephesi bulunması avantajlı yönü iken, yüzölçümünün emsallere göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, kıyı cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 7.807 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

112 ada 4 Parsel Arsa Değeri : 57.000 m² x 7.807 TL/m² = ~445.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **445.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmamıştır.

Yapı birim maliyeti belirlenirken parsel üzerindeki yapıların inşa kaliteleri, yıpranma payları, yapı maliyetlerinde güncel veriler dikkate alınmıştır.

Yerinde yapılan incelemede yapıların lüks malzeme ve kaliteli işçilik ile imal edildiği görülmüştür.

Taşınmazın sosyal alanlar, idari kısımlar, teknik alanlar ve konaklama üniteleri arasındaki yapı kaliteleri göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme aşamasında bu alanların maliyet hesabı ayrı ayrı yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
KONAKLAMA ALANLARI	13552	10000	2	132.810.000,00 ₺
OTOPARK-SIĞINAK VB.	1919	2970	2	5.590.000,00 ₺
SOSYAL ALANLAR	3266	9500	2	30.410.000,00 ₺
TEKNİK ALAN	1564	2970	2	4.560.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				16.630.000,00 ₺
TOPLAM				190.000.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **190.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	1.10.2012
Üst Hakkı Süresi	55 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	20169
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.12.2067
Değerleme Tarihi	31.12.2021
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16791
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	83,25
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	7.807,02 ₺
Arsa Yüzölçümü	57000,00
Arsa Toplam Değeri	4.450.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	83,25
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	4.354,64 ₺
Arsa Yüzölçümü	57000,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	248.214.420,65 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Arsa Değeri: ~248.215.000,00 TL ile Yapı Değeri: 190.000.000,00 TL toplamı olan ~438.215.000 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **438.215.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/55 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 5C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 5C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
20302 m ²	x	4.000 TL/m ²	=	81.208.000,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. 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.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelire göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Aşağıda kullanılan bilgiler; Bodrum Loft Hotel'e ait veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bodrum Loft Otel;

Bodrum Loft faaliyete 2020 yılı Mayıs ayı itibarıyla başlamıştır. Söz konusu tesisin faaliyet dönemi 1 Mayıs – 31 Ekim aralığında hizmet verilecek şekilde belirlenmiştir. Tesiste satışlar 3-6 ay süreli olacak şekilde uzun dönem satışları ve 1-2 ay süreli olacak şekilde gerçekleşmektedir. Tesiste satışlar sadece konutların kiralanması olarak yapılmakta olup tesis içerisindeki restoran, bar kullanımı ve diğer hizmetler ücretlidir. Tesiste konaklama hizmeti dışında spa-wellness, transfer hizmetleri, bebek bakım, kuru temizleme, concierge vb. hizmetler de ücretli olarak sunulmaktadır. Tesis içerisinde yer alan restoran ve bar tesis dışı misafirlere açıktır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, Sabit gelirli menkul kıymetlerin getirilerinin önümüzdeki 6 yıllık süre içerisinde Euro bazlı getiri oranı dikkate alınarak %4,20 olarak belirlenmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

**** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski, ülkenin döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin yaklaşık %3,5-4 civarında olması gibi etkenler göz önüne alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle ülke riski %2,5-3 civarında alınarak indirgeme oranı %8,50 olarak alınmıştır.**

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu Bodrum LOFT otel toplam 32 adet villa ve daireden odadan oluşmaktadır. Taşınmazın faal gün sayısı 1 Mayıs – 31 Ekim arasında hizmet veriyor olması göz önünde bulundurularak 183 olarak belirlenmiştir.
- Otelin doluluk oranı 2020 yılında 6 aylık süreçte %80 seviyelerindedir. 2021 yılında ise doluluk oranları yaklaşık %93 seviyelerinde gerçekleşmiştir. Bölgenin benzer projelerdeki doluluk oranı %90 seviyesinde olup, taşınmazın geçmiş verileri de dikkate alınarak 2022 yılında %94, 2023 yılında %95, takip eden yıllarda ise %97 olarak kabul edilmiş ve projeksiyona eklenmiştir.
- Villa ve konut fiyatları, uzun ve kısa dönem kiralamalarda değişiklik göstermekte olup 2021 yılı verileri de dikkate alınarak villa fiyatı olarak 495 Euro bedel belirlenmiştir. Bu bedel ilk 5 yıllık süreçte %5 olarak, 5. ve 10. yıllar arasında %3 olarak, takip eden yıllarda ise %2 olarak artış öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %45'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Tesiste satışlar sadece konutların kiralınması olarak yapılmakta olup tesis içerisindeki restoran, bar kullanımı ve diğer hizmetler ücretlidir. Tesiste konaklama hizmeti dışında spa-wellness, transfer hizmetleri, bebek bakım, kuru temizleme, concierge vb. hizmetler de ücretli olarak sunulmaktadır. Bu sebeple diğer gelir kalemi %85 oranında projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %35, 5 yıllık süreçte pandemi etkilerinin azalarak devam etmesi sebebiyle % 5 lik artış sonrasında %42,54'te sabit bırakılmıştır. , Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Yapılan anlaşmaya göre işletmeci belirlenen işletme giderinin içerisinde sigorta giderleri, arsa kira giderleri gibi tüm gider kalemleri yer almaktadır.
- Yenileme maliyeti brüt gelirin %1'i olarak projeksiyona eklenmiştir.
- Nakit akışı, ilgili işletmeci ile yapılan sözleşmeye göre hesaplanan net gelir toplamının %95'i alınarak belirlenmiş ve indirme oranı yardımıyla taşınmazın değerine ulaşılmıştır.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranının son 5 yıllık süreçte yaklaşık %2,5- 3 oranında değiştiği görülmüş, ancak ülkemizde radikal değişiklik gösteren döviz kurları sebebiyle projeksiyona ilk 5 yıl %5 olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira projeksiyonunda %8,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

BODRUM LOFT																
Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	1.01.2022	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
Doluluk Oranı Occupancy Rate	94,00%	95,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
Villa Fiyatı (€) Villa Price (€)	495,00 €	519,75 €	545,74 €	573,02 €	601,68 €	619,73 €	638,32 €	657,47 €	677,19 €	697,51 €	711,46 €	725,69 €	740,20 €	755,00 €	770,10 €	785,51 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	2.724.796,80 €	2.891.473,20 €	3.099.963,64 €	3.254.961,82 €	3.417.709,91 €	3.520.241,21 €	3.625.848,44 €	3.734.623,90 €	3.846.662,61 €	3.962.062,49 €	4.041.303,74 €	4.122.129,82 €	4.204.572,41 €	4.288.663,86 €	4.374.437,14 €	4.461.925,88 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	2.316.077,28 €	2.457.752,22 €	2.634.969,09 €	2.766.717,55 €	2.905.053,42 €	2.992.205,03 €	3.081.971,18 €	3.174.430,31 €	3.269.663,22 €	3.367.753,12 €	3.435.108,18 €	3.503.810,34 €	3.573.886,55 €	3.645.364,28 €	3.718.271,57 €	3.792.637,00 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	5.040.874,08 €	5.349.225,42 €	5.734.932,73 €	6.021.679,36 €	6.322.763,33 €	6.512.446,23 €	6.707.819,62 €	6.909.054,21 €	7.116.325,83 €	7.329.815,61 €	7.476.411,92 €	7.625.940,16 €	7.778.458,96 €	7.934.028,14 €	8.092.708,70 €	8.254.562,88 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	35,00%	36,75%	38,59%	40,52%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	1.764.305,93 €	1.965.840,34 €	2.212.967,17 €	2.439.796,30 €	2.689.875,42 €	2.770.394,63 €	2.853.506,47 €	2.939.111,66 €	3.027.285,01 €	3.118.103,56 €	3.180.465,63 €	3.244.074,94 €	3.308.956,44 €	3.375.135,57 €	3.442.638,28 €	3.511.491,05 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	65,00%	63,25%	61,41%	59,48%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%
İşletme Gider Toplamı Total Operating Expense	3.276.568,15 €	3.383.385,08 €	3.521.965,56 €	3.581.883,06 €	3.632.887,91 €	3.742.051,60 €	3.854.313,15 €	3.969.942,55 €	4.089.040,82 €	4.211.712,05 €	4.295.946,29 €	4.381.865,21 €	4.469.502,52 €	4.558.892,57 €	4.650.070,42 €	4.743.071,83 €
Yenileme Maliyeti (%) Renovation Cost	50.408,74 €	53.492,25 €	57.349,33 €	60.216,79 €	63.227,63 €	65.124,46 €	67.078,20 €	69.090,54 €	71.163,26 €	73.298,16 €	74.764,12 €	76.259,40 €	77.784,59 €	79.340,28 €	80.927,09 €	82.545,63 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	1.713.897,19 €	1.912.348,09 €	2.155.617,84 €	2.379.579,51 €	2.626.647,79 €	2.705.270,16 €	2.786.428,27 €	2.870.021,12 €	2.956.121,75 €	3.044.805,40 €	3.105.701,51 €	3.167.815,54 €	3.231.171,85 €	3.295.795,29 €	3.361.711,20 €	3.428.945,42 €
Nakit Akışı Cash Flow	1.628.202,33 €	1.816.730,68 €	2.047.836,95 €	2.260.600,53 €	2.495.315,40 €	2.570.006,66 €	2.647.106,86 €	2.726.520,06 €	2.808.315,66 €	2.892.565,13 €	2.950.416,44 €	3.009.424,76 €	3.069.613,26 €	3.131.005,53 €	3.193.625,64 €	3.257.498,15 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	1.563.124,26 €	1.607.481,35 €	1.670.017,53 €	1.699.103,14 €	1.728.588,52 €	1.640.856,83 €	1.557.679,75 €	1.478.719,03 €	1.403.760,92 €	1.332.602,53 €	1.252.769,20 €	1.177.718,51 €	1.107.163,95 €	1.040.836,15 €	978.481,91 €	919.863,18 €

16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
801,22 €	817,24 €	833,59 €	850,26 €	867,26 €	884,61 €	902,30 €	920,35 €	938,75 €	957,53 €	976,68 €	996,21 €	1.016,14 €	1.036,46 €	1.057,19 €
4.551.164,40 €	4.642.187,69 €	4.735.031,44 €	4.829.732,07 €	4.926.326,71 €	5.024.853,24 €	5.125.350,31 €	5.227.857,31 €	5.332.414,46 €	5.439.062,75 €	5.547.844,00 €	5.658.800,88 €	5.771.976,90 €	5.887.416,44 €	6.005.164,77 €
3.868.489,74 €	3.945.859,53 €	4.024.776,72 €	4.105.272,26 €	4.187.377,70 €	4.271.125,26 €	4.356.547,76 €	4.443.678,72 €	4.532.552,29 €	4.623.203,34 €	4.715.667,40 €	4.809.980,75 €	4.906.180,37 €	5.004.303,97 €	5.104.390,05 €
8.419.654,14 €	8.588.047,22 €	8.759.808,16 €	8.935.004,33 €	9.113.704,41 €	9.295.978,50 €	9.481.898,07 €	9.671.536,03 €	9.864.966,75 €	10.062.266,09 €	10.263.511,41 €	10.468.781,64 €	10.678.157,27 €	10.891.720,42 €	11.109.554,82 €
42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%
3.581.720,87 €	3.653.355,29 €	3.726.422,39 €	3.800.950,84 €	3.876.969,86 €	3.954.509,25 €	4.033.599,44 €	4.114.271,43 €	4.196.556,86 €	4.280.487,99 €	4.366.097,75 €	4.453.419,71 €	4.542.488,10 €	4.633.337,86 €	4.726.004,62 €
57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%
4.837.933,27 €	4.934.691,93 €	5.033.385,77 €	5.134.053,49 €	5.236.734,56 €	5.341.469,25 €	5.448.298,63 €	5.557.264,60 €	5.668.409,90 €	5.781.778,09 €	5.897.413,66 €	6.015.361,93 €	6.135.669,17 €	6.258.382,55 €	6.383.550,20 €
84.196,54 €	85.880,47 €	87.598,08 €	89.350,04 €	91.137,04 €	92.959,79 €	94.818,98 €	96.715,36 €	98.649,67 €	100.622,66 €	102.635,11 €	104.687,82 €	106.781,57 €	108.917,20 €	111.095,55 €
3.497.524,33 €	3.567.474,81 €	3.638.824,31 €	3.711.600,80 €	3.785.832,81 €	3.861.549,47 €	3.938.780,46 €	4.017.556,07 €	4.097.907,19 €	4.179.865,33 €	4.263.462,64 €	4.348.731,89 €	4.435.706,53 €	4.524.420,66 €	4.614.909,07 €
3.322.648,11 €	3.389.101,07 €	3.456.883,10 €	3.526.020,76 €	3.596.541,17 €	3.668.472,00 €	3.741.841,44 €	3.816.678,26 €	3.893.011,83 €	3.970.872,07 €	4.050.289,51 €	4.131.295,30 €	4.213.921,20 €	4.298.199,63 €	4.384.163,62 €
8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
864.756,17 €	812.950,50 €	764.248,40 €	718.463,93 €	675.422,31 €	634.959,22 €	596.920,19 €	561.160,00 €	527.542,12 €	495.938,21 €	466.227,63 €	438.296,94 €	412.039,52 €	387.355,12 €	364.149,52 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5	45,5
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059	1.01.2060	1.01.2061	1.01.2062	1.01.2063	1.01.2064	1.01.2065	1.01.2066	1.01.2067
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
1.078,33 €	1.099,90 €	1.121,90 €	1.144,33 €	1.167,22 €	1.190,57 €	1.214,38 €	1.238,66 €	1.263,44 €	1.288,71 €	1.314,48 €	1.340,77 €	1.367,59 €	1.394,94 €	1.422,84 €
6.125.268,06 €	6.247.773,43 €	6.372.728,89 €	6.500.183,47 €	6.630.187,14 €	6.762.790,88 €	6.898.046,70 €	7.036.007,64 €	7.176.727,79 €	7.320.262,35 €	7.466.667,59 €	7.616.000,94 €	7.768.320,96 €	7.923.687,38 €	8.082.161,13 €
5.206.477,86 €	5.310.607,41 €	5.416.819,56 €	5.525.155,95 €	5.635.659,07 €	5.748.372,25 €	5.863.339,70 €	5.980.606,49 €	6.100.218,62 €	6.222.222,99 €	6.346.667,45 €	6.473.600,80 €	6.603.072,82 €	6.735.134,27 €	6.869.836,96 €
11.331.745,92 €	11.558.380,84 €	11.789.548,46 €	12.025.339,42 €	12.265.846,21 €	12.511.163,14 €	12.761.386,40 €	13.016.614,13 €	13.276.946,41 €	13.542.485,34 €	13.813.335,05 €	14.089.601,75 €	14.371.393,78 €	14.658.821,66 €	14.951.998,09 €
42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%	42,54%
4.820.524,71 €	4.916.935,21 €	5.015.273,91 €	5.115.579,39 €	5.217.890,98 €	5.322.248,80 €	5.428.693,77 €	5.537.267,65 €	5.648.013,00 €	5.760.973,26 €	5.876.192,73 €	5.993.716,58 €	6.113.590,91 €	6.235.862,73 €	6.360.579,99 €
57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%	57,46%
6.511.221,21 €	6.641.445,63 €	6.774.274,54 €	6.909.760,03 €	7.047.955,23 €	7.188.914,34 €	7.332.692,63 €	7.479.346,48 €	7.628.933,41 €	7.781.512,08 €	7.937.142,32 €	8.095.885,16 €	8.257.802,87 €	8.422.958,92 €	8.591.418,10 €
113.317,46 €	115.583,81 €	117.895,48 €	120.253,39 €	122.658,46 €	125.111,63 €	127.613,86 €	130.166,14 €	132.769,46 €	135.424,85 €	138.133,35 €	140.896,02 €	143.713,94 €	146.588,22 €	149.519,98 €
4.707.207,26 €	4.801.351,40 €	4.897.378,43 €	4.995.326,00 €	5.095.232,52 €	5.197.137,17 €	5.301.079,91 €	5.407.101,51 €	5.515.243,54 €	5.625.548,41 €	5.738.059,38 €	5.852.820,57 €	5.969.876,98 €	6.089.274,52 €	6.211.060,01 €
4.471.846,89 €	4.561.283,83 €	4.652.509,51 €	4.745.559,70 €	4.840.470,89 €	4.937.280,31 €	5.036.025,91 €	5.136.746,43 €	5.239.481,36 €	5.344.270,99 €	5.451.156,41 €	5.560.179,54 €	5.671.383,13 €	5.784.810,79 €	5.900.507,01 €
8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
342.334,11 €	321.825,61 €	302.545,74 €	284.420,88 €	267.381,84 €	251.363,57 €	236.304,93 €	222.148,41 €	208.839,98 €	196.328,83 €	184.567,19 €	173.510,17 €	163.115,55 €	153.343,65 €	144.157,17 €

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1\$)	₺12,9775
Döviz Kuru 30.12.2021 TCMB (1€)	₺14,6823

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,20%	4,20%	4,20%
Risk Primi	3,80%	4,30%	4,80%
İndirgeme oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	32.221.954,26 €	34.331.384,18 €	36.684.533,49 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	32.220.000,00 €	34.330.000,00 €	36.680.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺473.092.399,02	₺504.063.681,89	₺538.613.325,99
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺473.090.000,00	₺504.060.000,00	₺538.610.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 30.12.2021 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 34.330.000 € , yaklaşık **504.060.000,00 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz, Bodrum LOFT otel olarak kullanılmaktadır. Hali hazırda gelir verileri kullanılarak taşınmazın değeri belirlenmiştir. Yapılan araştırmalarda villa kullanımında olmaları ve otel kompleksi gibi işletilmeleri göz önüne alınmış ve villaların kira gelirleri üzerinden direkt kapitalizasyon yöntemi ile bir kira değeri tespit edilmiştir. Türkiye’de konutların değerini amorti etme süresi ortalama 22-24 yıl civarındadır. Bu süre şehirlere göre farklılık göstermekte olup, taşınmazın bulunduğu Bodrum ilçesinin cazibesi ve tercih edilebilirliği göz önüne alındığında bu sürenin alt sınır olan 22 yıl civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Taşınmaz için gelir analizi ile ulaşılan toplam değer, belirlenen 22 yıllık süreye bölünerek yıl bazında kira değeri tespit edilmiştir. Bu süre bölgede benzer gayrimenkullerin yatırımı amorti etme süresi olarak tespit edilmiştir.

Kira Değeri : 34.330.000 Euro / 22 yıl = ~ 1.560.000 Euro/yıl olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elde edilen sonuç esas kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Parsel üzerindeki tüm konaklama ünitelerinin deniz manzarasından maksimum düzeyde yararlanması
- Peyzaj yapısının doğa ile bütünleşik durumda olması
- Tesisin üst düzey işçilik ve malzeme kalitesi ile inşa edilmiş olması
- Tesisin ilk dönemden itibaren doluluk oranının yüksek olması
- Kıyı cephesinin olması sayesinde doğrudan denize ulaşım imkanının bulunması
- Üst düzey gelir grubundaki müşteri kitlesine hitap etmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Ulaşım yolundaki basit problemler

Δ Fırsatlar

- Bölgenin marka değerinin olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Covid salgını vb. beklenmedik olaylardan dolayı turizm sektörünün kapalı kalabilme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel Maliye Hazinesi'ne ait olup 55 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 55 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üs hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Üst hakkı 01.10.2012 tarihinde başlayıp, 21.12.2067 tarihinde sona erecektir. Kurulan üst hakkına karşılık tesisin inşaatına başlanması üst hakkı başlama tarihinde itibaren bir yıl, inşaatın tamamlanması ise iki yıl olmak üzere tesisin hizmete alınma zamanı üst hakkı başlangıcından itibaren üç yıldır. İlk yıla ait üst hakkı bedeli 80.722,50 TL'dir. Müteakip yıllarda üst hakkı bedeli TUIK üretici fiyat endeksine(ÜFE) göre arttırılacaktır. Ayrıca üst hakkı bedeli sabit kirasına ek olarak tesisin ürettiği gelirler toplamının %1'i kadar hasılat payı da ödenecektir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi (**Değişik:RG-2/1/2019-30643**) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca değerlendirme konusu "üst hakkı"nın maliki Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 28. Maddesinin "d" bendine

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek Şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebilir. Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’undan fazla olamaz.

Ancak, tebliğin “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturması” ve “Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’u aşmaması hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükümlere uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. nin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “iştirak” olarak, ya da ana taşınmaz üzerinde tesis edilmiş üst hakkının “gayrimenkule dayalı hak” olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parselde bulunan ‘Üst Hakkı’nın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **504.060.000,00-TL** ve Yazıyla **Beş Yüz Dört Milyon Altmış Bin Türk Lirası'dır**.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	31.12.2021
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	504.060.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	594.790.800,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	34.330.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	40.509.400,00 €
Taşınmaz Kira Değeri (KDV Hariç)	22.900.000,00 ₺
Taşınmaz Kira Değeri (KDV Dahil)	27.022.000,00 ₺
Taşınmaz Kira Değeri (KDV Hariç)	1.560.000,00 €
Taşınmaz Kira Değeri (KDV Dahil)	1.840.800,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:12,9775 TL ve 1€: 14,6823 TL' dir.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri