



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Natamam Otel

Bodrum / Muğla

2022C286 / Rapor Tarihi: 05.01.2023

Değer Tarihi: 29.12.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad., No:69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Sayın Fatma ACAR,

Talebiniz doğrultusunda Bodrum’da konumlu olan **“Natamam Otel”**in pazar değerine yönelik **2022C286** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 41.829,84 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 17.828 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2023	
Değer Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.166.245.000.-TL	Birmilyaryüzaltmışaltımilyonikiyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.376.169.100.-TL	Birmilyarüçyüzetmişaltımilyonyüzaltmışdokuzbinyüz.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.365.375.000.-TL	İkimilyarüçyüzaltmışbeşmilyonüçyüzetmişbeşbin.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.791.142.500.-TL	İkimilyaryediyüzdoksanbirmilyonyüzkırkikibinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	114.420.000.-TL	Yüzondörtmilyondörtüzyüzmibin.-TL/yıl
Pazar Değeri (KDV Dahil)	135.015.600.-TL	Yüzotuzbeşmilyononbeşbinaltıyüz.-TL/yıl

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.10.2022 tarih, 2915 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	26
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	36
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	38
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	57
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	59

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde bulunan gayrimenkul projesi olması nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Küçükbük Mahallesi, Buruncuk Sokak, No:9 Bodrum/Muğla	
TAPU KAYDI	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gündoğan Mahallesi, Buruncuk mevki, 363 ada 10 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	41.829,84 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: TTA (Turizm Tesis Alanı), 2. Derece Doğal Sit Alanı	E: 0,45
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Otel	

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 2	Bina yaşı: 27 (Ana otel binası), 17 (Personel lojman binası (uydu görüntüsünden tespit edilmiştir.))
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 4
MEVCUT FONKSİYONLAR	Natamam Otel	
İNŞAAT ALANI	Ana otel binası: 16.809,80 m ² Personel lojman binası: 1.018,20 m ² Ana otel binası ve ek bloklar: 49.242,40 m ² (tamamlanması durumu)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERİ	1.250 USD/m ²
YATAK FİYATI	210 USD/gece
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI (İŞLETİLMESİ DURUMU)	%7,5
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI (KİRA DURUMU)	%5,5

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.166.245.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.376.169.100.-TL
PAZAR DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMU) (KDV HARIÇ)	2.365.375.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMU)	2.791.142.500.-TL
PAZAR KİRASİ (TAMAMLANMASI DURUMU) (KDV HARIÇ)	114.420.000.-TL
PAZAR KİRASİ (TAMAMLANMASI DURUMU)	135.015.600.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.01.2023 tarihinde, 2022C286 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gündoğan Mahallesi, Buruncuk mevki, 363 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde bulunan gayrimenkul projesi olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gündoğan Mahallesi, Buruncuk mevki, 363 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Mualim Naci Cad., No:69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

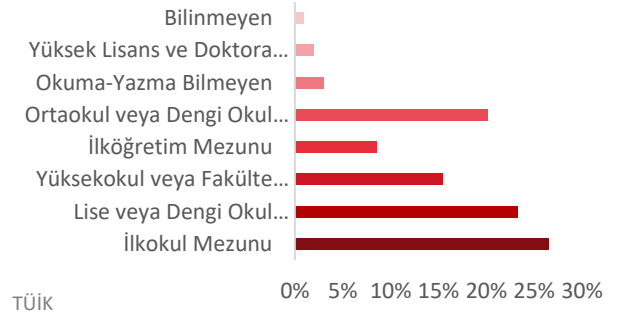
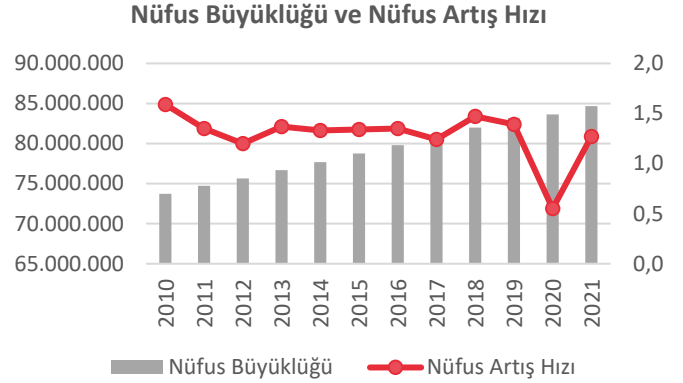
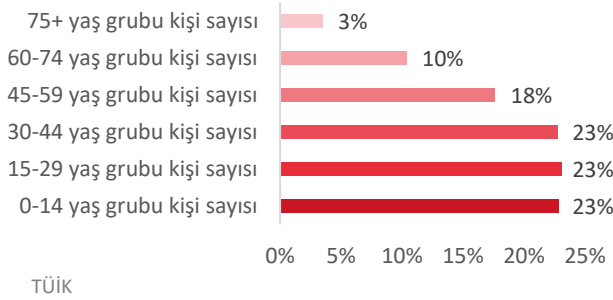
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

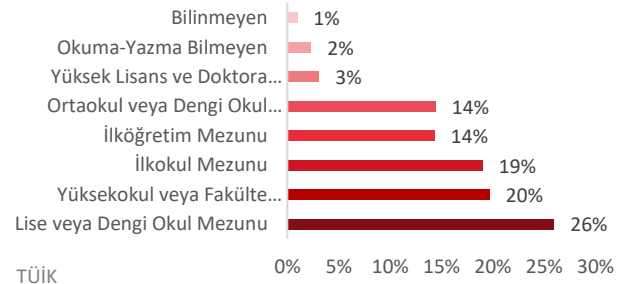
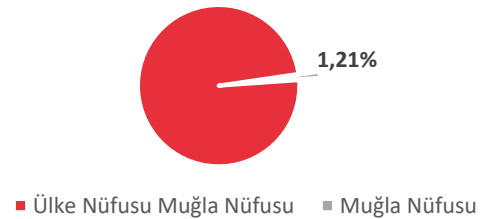
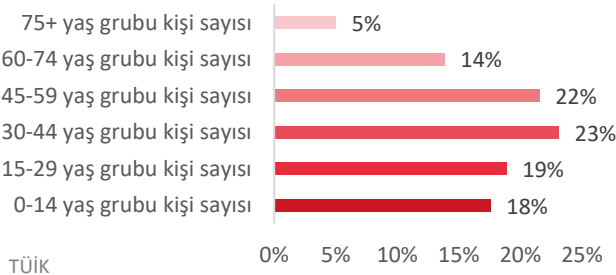
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Muğla

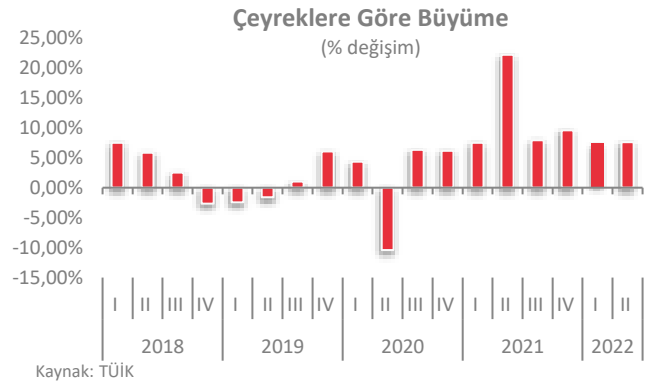
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,21’inin ikamet ettiği Muğla, 1.021.141 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 26. il olmuştur. Muğla nüfusu, 2021 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %2,04 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,82 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Muğla ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

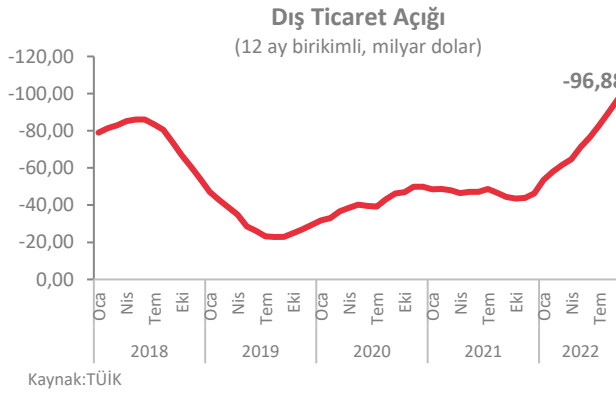


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Muğla
İlçesi	Bodrum
Mahallesi	Gündoğan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Buruncuk
Ada No	363
Parsel No	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	1 Adet 6 Katlı Otel, 12 Adet 3 Katlı Villa ve 11 Adet 3 Katlı Otel Konaklama Ünitesi, Otel Müştemilatı ve Arsası*
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	41.829,84 m ²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

*Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliği “1 Adet 6 Katlı Otel, 12 Adet 3 Katlı Villa ve 11 Adet 3 Katlı Otel Konaklama Ünitesi, Otel Müştemilatı ve Arsası” olup mahllinde yapılan incelemelerde ana blok ve lojman binası haricindeki yapıların yıkıldığı tespit edilmiştir. Mevcut durumda parsel üzerinde yeni otele ilişkin proje çalışması bulunmakta olup inşaatın tamamlanması akabinde cins tashiinin değiştirilmesi gerekmektedir.

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 03.01.2023 tarih, saat 15.22 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 3194 SY. 16. Madde gereğince işlem yapılmamıştır. (Şablon: Diğer) (22.09.2021 tarih ve 30932 yevmiye no)
- Krokide gösterilen, A no.lu yapının 0,95 metrekaresi, B no.lu yapının 55,39 metrekaresi, C no.lu yapının 258,50 metrekaresi parka tecavüzlüdür. (Şablon: Diğer Beyanlar) (08.09.2021 tarih ve 29083 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Gündoğan mahallesi 363 ada 10 parsel önü ve deniz yüzeyindeki (yapı kayıt belgelerinde 363 ada 9 parsel ve 0 parsel olarak belirtilen) yapılar için oluşturulan belgeler hakkında komisyon kararı vardır. (09.12.2022 tarih 43625 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar: 363 ada 6 parsel lehine, 363 ada 9 parsel aleyhine 294,49 m² geçit hakkı) (Şablon: Geçit Hakkı) (23.09.2014 tarih ve 11265 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %25 değişken faizli, F.B.K süreli 1.248.000.000 TL bedelin ipotek kaydı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Konu taşınmazın takyidatlarında; Krokide gösterilen, A no.lu yapının 0,95 metrekaresi, B no.lu yapının 55,39 metrekaresi, C no.lu yapının 258,50 metrekaresi parka tecavüzlüdür. (Şablon: Diğer Beyanlar) (08.09.2021 tarih ve 29083 yevmiye no) beyanı bulunmaktadır.

İlgili beyana konu olan yapılar mevcutta yıkılmış olup söz konusu beyanın geçerliliği kalmamıştır.

Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar: 363 ada 6 parsel lehine, 363 ada 9 parsel aleyhine 294,49 m² geçit hakkı) (Şablon: Geçit Hakkı) (23.09.2014 tarih ve 11265 yevmiye no)

İlgili irtifak hakkı 6 nolu parselin kadastral sınırlarına bağlı olarak 9 nolu parselden kullanacağı geçit alanının belirlenmesi için konulmuş bir hak olup, mevcutta değerlemeye konu 10 no'lu parsel 8 ve 9 no'lu parselin birleştirilmesinden oluşmuştur. Dolayısı ile eski 9 no'lu parselin üzerindeki yapılarla ilgili olmaması ve hakkın konu olduğu alanın 9 nolu parselin alanı düşünüldüğünde çok düşük bir alana geçit hakkı verilmesi sebebi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili hakkın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazın üzerin Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası lehine ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu ipoteğin projenin finansmasını için kullanılacağı ipotek yazısından tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek yazısı raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında "Diğer (Konusu: Gündoğan mahallesi 363 ada 10 parsel önü ve deniz yüzeyindeki (yapı kayıt belgelerinde 363 ada 9 parsel ve 0 parsel olarak belirtilen) yapılar için oluşturulan belgeler hakkında komisyon kararı vardır. (09.12.2022 tarih 43625 yevmiye no)" açıklamalı takyidat kaydı bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar yıkıldığından ve belgeler parsel sınırları dışındaki ve deniz yüzeyindeki yapıları kapsadığından dikkate alınmamıştır. Yukarıda belirtilen takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 9 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-1-2023-15:22



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088523003994	20230103-1753-F02972	399

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	363/10
Taşınmaz Kimlik No:	119646486	AT Yüzölçümü(m2):	41829.84
İl/İlçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNDOĞAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Buruncuk	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3256	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 ADET 6 KATLI OTEL, 12 ADET 3 KATLI VİLLA VE 11 ADET 3 KATLI OTEL KONAKLAMA ÜNİTESİ, OTEL MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Gündoğan mahallesi 363 ada 10 parsel önü ve deniz yüzeyindeki (yapı kayıt belgelerinde 363 ada 9 parsel ve 0 parsel olarak belirtilen) Yapılar için oluşturulan belgeler hakkında komisyon kararı vardır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8337689) MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8760607943	Bodrum - 09-12-2022 17:03 - 43625	
Beyan	3194 SY. 16. MD. GEREĞİNCE İŞLEM YAPILMIŞTIR.(Şablon: Diğer)		Bodrum - 22-09-2021 10:44 - 30932	-
Beyan	KROKİDE GÖSTERİLEN,A NOLU YAPININ 0,95 METREKARE SL,B NOLU YAPININ 55,39 METREKARE SL,C NOLU YAPININ 258,50 METREKARE SL PARKA TECAVÜZLÜDÜR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		Bodrum - 08-09-2021 11:40 - 29083	-
İrtifak	Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : 363 ada 6 parsel lehine,363 ada 9 parsel aleyhine294,49 m2 geçit hakkı)(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:97093234) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093235) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093236) GÜNDOĞAN	Bodrum - 03-09-2020 15:20 - 21643	-

2 / 9

		Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093237) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093238) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093239) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093240) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm:		
--	--	--	--	--

3 / 9

		0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093241) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093242) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093243) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093244) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093245) GÜNDOĞAN		
--	--	---	--	--

4 / 9

		Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093246) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093247) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093248) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093249) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm:		
--	--	--	--	--

5 / 9

		0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093250) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093251) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093252) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093253) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093254) GÜNDOĞAN		
--	--	---	--	--

6 / 9

		Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093255) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093256) GÜNDOĞAN Mah.si N18-C-13- A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa		
--	--	---	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
641052172	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41829.84	41829.84	Tevhit İşlemi (TSM) 10-02-2022 4802	-

7 / 9

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

8 / 9

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8270858) TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790029935	Hayır	1248000000.00 TL	%25 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Bakırköy - 05-12-2022 13:04 - 22270
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bodrum - GÜNDOĞAN Mah. - (Aktif) - 363 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:6876823) ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1248000000.0 0 TL	Bakırköy - 05-12-2022 13:04 - 22270		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Pmz78hvvrfFa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9 / 9

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.11.2022 tarih, saat 09.16 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre söz konusu taşınmaz 10.02.2022 tarihli, 4802 yevmiye no.lu tevhit işlemi ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. İlgili tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle turizm tesis alanları, park alanları ve doğal sit alanları bulunmaktadır.

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 21.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Gölköy-Türkbükü-Küçük Gündoğan-Büyük Gündoğan”

Plan Onay Tarihi: 14.08.1987

Lejandi: TTA (Turizm Tesis Alanı)

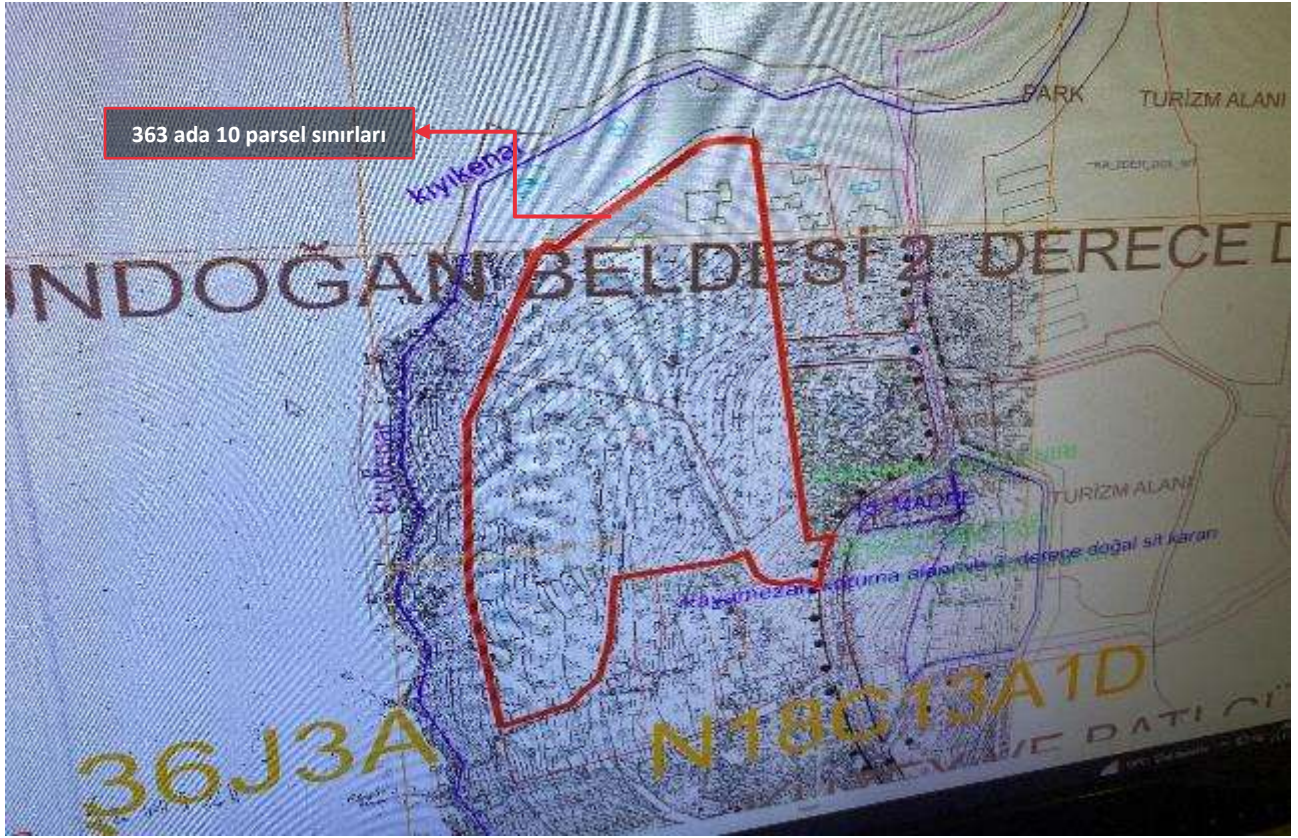
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,45
- H_{maks}: 3 kat

Değerleme konusu taşınmazları imar plan görselinde yapılaşma hakkı farklı belirtilmiş olup yazılı alınan imar durumunda otel statüsünde olması sebebiyle E: 0,45 olarak belirtilmiştir. Belediye ile yapılan görüşmede yapılaşma şartının E: 0,45 olduğu bilgisi teyit edilmiştir.

Plan Notları

- Turistik tesislere ruhsat verilebilmesi için, bu tesis projelerinin öncelikle 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ona dayalı olarak çıkarılan Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nde belirlenen koşullara uygun olması zorunludur. Turistik yatırım belgesi olmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Planlama alanında yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir araç için kullanılamazlar. Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde toplumun yaralanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılarak tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Konaklama tesis alanı ile Turizm/2. Konut Yerleşme Alanını ayıran sınır, imar yolları ile kadastral parsel sınırlarından oluşur. İmar planında gösterilen sınırların bu sınırlar ile çakışması halinde imar yolları ile kadastral parsel sınırları esas alınır.
- Plan kararı ile Turizm Yatırım Belgesi alması zorunlu olan tesislerden otel ve motel için inşaat cephesi ve derinliği herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir. Ancak bu tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları ile bina birim ölçülerinde, çevre karakteristikleri gözönüne alınacaktır.
- Turistik tesislerin bodrum katlarında iskan edilen bölümleri ile bar, gece kulübü, diskotek ve yüzme havuzu gibi kullanılmış alanları inşaat emsaline dahil değildir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, 363 ada 8 parsel ve 363 ada 9 parselin 10.02.2022 onay tarihli tevhid işlemi sonucu meydana gelmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Bodrum Belediyesi'nde 21.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.10.1988	-	23.977,81	Yeni Yapı	Otel için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı*	04.03.1994	2-8	18.937,30	Yenileme	Otel: 6.667 m ² , ANEX (Yatma ünitesi): 5.442,50 m ² , 29 adet A tipi villa: 93,20 m ² , 50 adet B tipi villa: 82,70 m ²
Yapı Ruhsatı*	03.01.2001	1-5	18.937,30	Yenileme	Otel: 6.667 m ² , ANEX (Yatma ünitesi): 5.442,50 m ² , 29 adet A tipi villa: 93,20 m ² , 50 adet B tipi villa: 82,70 m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	1995	1-10	6.667	Kısmi	Otel binası
Yapı Kullanma İzin Belgesi*	06.11.2001	1-34	14.923,40	Kısmi	Otel: 6.667 m ² , ANEX (Yatma ünitesi): 5.442 m ² , 16 adet A tipi villa: 93,20 m ² , 16 adet B tipi villa: 82,70 m ²
Yapı Kayıt Belgesi	06.01.2019	4Y927ER7	1.500	Ticari	Green beach resort otel giriş sağ personel lojmanı binası, personel lojmanı önü arıtma tesisi, altında makina dairesi, üstünde personel kalma yeri, loman yanında su deposu, lojman ön terası altında 4 adet personel odası, otel binası yan tarafında 2 adet taş kaplama kat ofisi, ana binada giriş sağ

Onaylı Mimari Proje	29.12.2022	-	31.414,10	Yeni Yapı	sol pergole yapılması, restaurant terasının kapalı restoranta dahil edilmesi, mutfak giriş deposu, otel ana binası yanında çamaşırhane, ana binada 2 adet ofis ve 42 adet balkon ilavesi, 2 adet jeneratör binası ve sessiz havuz altında 4 adet depo inşaatları ruhsat projesi dışında yapılmıştır. Teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklar: 31.414,40 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-36	7.993,90	Yeni Yapı	Teknik yapı: 7.993,90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-1	888,20	Yeni Yapı	2 no.lu blok: 888,20 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-2	742,80	Yeni Yapı	3 no.lu blok: 742,80 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-3	591,50	Yeni Yapı	4 no.lu blok: 591,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-4	591,50	Yeni Yapı	5 no.lu blok: 591,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-5	742,80	Yeni Yapı	6 no.lu blok: 742,80 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-6	500,80	Yeni Yapı	7 no.lu blok: 500,80 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-7	584,9	Yeni Yapı	8 no.lu blok: 584,90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-8	584,9	Yeni Yapı	9 no.lu blok: 584,90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-9	1.168,90	Yeni Yapı	10 no.lu blok: 1.168,90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-10	567,00	Yeni Yapı	11 no.lu blok: 567,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-11	567,00	Yeni Yapı	12 no.lu blok: 567,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-12	591,50	Yeni Yapı	13 no.lu blok: 591,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-13	888,20	Yeni Yapı	14 no.lu blok: 888,20 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-14	591,50	Yeni Yapı	15 no.lu blok: 591,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-15	742,80	Yeni Yapı	16 no.lu blok: 742,80 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-16	466,30	Yeni Yapı	17 no.lu blok: 466,30 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-17	872,80	Yeni Yapı	18 no.lu blok: 872,80 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-18	550,40	Yeni Yapı	19 no.lu blok: 550,40 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-19	1.308,60	Yeni Yapı	20A-20B no.lu blok: 1.308,60 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-20	572,50	Yeni Yapı	21 no.lu blok: 572,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-21	572,50	Yeni Yapı	22 no.lu blok: 572,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-22	1.019,50	Yeni Yapı	23A-23B no.lu blok: 1.019,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-23	1.019,50	Yeni Yapı	24A-24B no.lu blok: 1.019,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-24	1.019,50	Yeni Yapı	25A-25B no.lu blok: 1.019,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-25	1.019,50	Yeni Yapı	26 no.lu blok: 1.019,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-26	700,10	Yeni Yapı	27 no.lu blok: 700,10 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-27	666,00	Yeni Yapı	28 no.lu blok: 666,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-28	572,50	Yeni Yapı	29 no.lu blok: 572,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-29	572,50	Yeni Yapı	30 no.lu blok: 572,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-30	268,00	Yeni Yapı	31 no.lu blok: 268,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-31	536,00	Yeni Yapı	32A-32B no.lu blok: 536,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-32	268,00	Yeni Yapı	33 no.lu blok: 268,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-33	268,00	Yeni Yapı	34 no.lu blok: 268,00 m ²

Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-34	536,00	Yeni Yapı	35A-35B no.lu blok: 536,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-35	268,00	Yeni Yapı	36 no.lu blok: 268,00 m ²

* Muğla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesinde tespit edilen 04.03.1994 onay tarihli, 2-8 no.lu yapı ruhsatı belgesi, 03.01.2001 onay tarihli, 1-5 no.lu yapı ruhsatı ve 06.11.2001 onay tarihli, 1-34 no.lu yapı kullanma izin belgesi değerlendirme konusu parselin eski parsel numarası olan 1064 için verilmiştir. Söz konusu belgelerde yer alan ana otel binası ve lojman binası hariç diğer yapıların yıkıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapı ruhsatının esas aldığı 20.10.1988 onay tarihli mimari proje ve YKB üzerinden yapılan hesaplamalara göre ana otel binasının 16.809,80 m², lojman binasının ise 1.018,20 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

Muğla Belediyesi Yapı Ruhsatı birimi ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yeni inşa edilecek olan teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan ana otel binası yapısı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkullerden ana otel bloğu ve lojman binası dışındaki diğer binalar komple yıkılmış olup otel bloğu da sadece karkas sistemi kalacak şekilde tadilat görmektedir.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesine göre taşınmazın üzerinde bulunan ana otel binasına ilişkin, yenileme "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" tespit edilmiş olup 4Y927ER7 sayılı 06.01.2019 tarihli 1.500 m² kapalı alan için alınan Yapı Kayıt Belgesi müşeriden temin edilmiştir. Yapı kayıt belgesi açıklamalarında "Green beach resort otel giriş sağ personel lojmanı binası, personel lojmanı önü arıtma tesisi, altında makina dairesi, üstünde personel kalma yeri, loman yanında su deposu, lojman ön terası altında 4 adet personel odası, otel binası yan tarafında 2 adet taş kaplama kat ofisi, ana binada giriş sağ sol pergole yapılması, restaurant terasının kapalı restoranta dahil edilmesi, mutfak giriş deposu, otel ana binası yanında çamaşırhane, ana binada 2 adet ofis ve 42 adet balkon ilavesi, 2 adet jeneratör binası ve sessiz havuz altında 4 adet depo inşaatları ruhsat projesi dışında yapılmıştır" bilgisi yer almaktadır.

Bodrum Belediyesi Yapı Ruhsatı birimi ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yeni inşa edilecek olan teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak belediye arşiv dosyası ve tapu kayıtlarında yapılmış herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Muğla Belediyesi Yapı Ruhsatı birimi ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yeni inşa edilecek olan teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait yapı ruhsatları alındığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

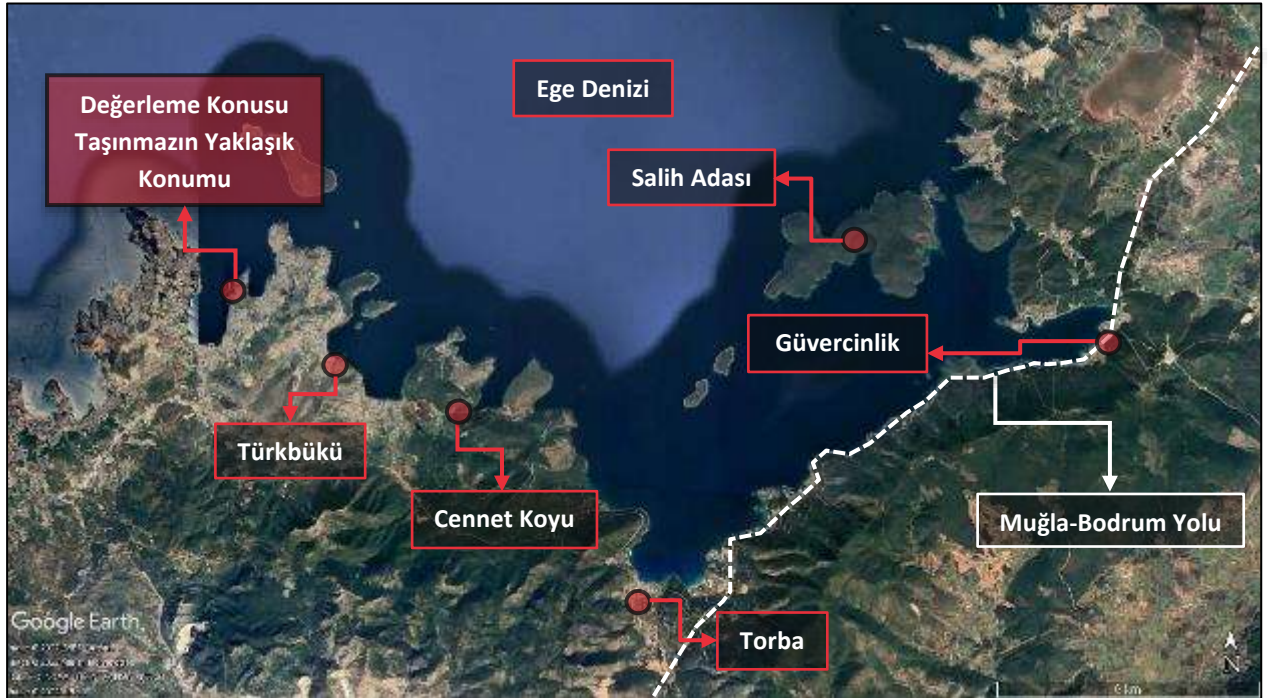
Gayrimenkulün açık adresi: Küçükbük Mahallesi, Buruncuk Sokak, No:9 Bodrum/Muğla

Değerleme konusu taşınmaz Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bodrum ilçesi, Muğla'nın merkez ilçelerinden biri olmakla birlikte doğu ve kuzeydoğusunda Milas, kuzeybatı, batı ve güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. Yarımada'nın kuzey kısmı Güllük Körfezi'ne, güney kısmı Gökova Körfezi'ne bakarken, batı kıyıları Ege Denizi'ne açılır.

Bodrum, ikincil konut kullanımının ve turizmin temel ihtiyaçlarını karşılayan; seyahat, konaklama, ulaştırma, yiyecek-içecek işletmelerinin yoğunlukta olduğu önemli bir turizm merkezidir. Bodrum ilçesinde yaz aylarında artış gösteren nüfus ile birlikte altyapı problemi ortaya çıkmakta ve hizmetler yetersiz kalmakta olup binalar genellikle iki katlı, eski geleneksel kent dokusuna sahip yerleşme yoğunluğu oldukça yüksektir.

Bodrum, Milas Havalimanına 42 km, Dalaman Havalimanına 208 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanına 223 km uzaklıktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Mivara Luxury Resort&Spa, Cape Bodrum Luxury Hotel&Beach, Casa Ja Voi-Hotel&Residence ve Vita Bella Hotel Resort&Spa gibi turizm tesisleri bulunmaktadır.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi'nde konumlu olan 363 ada 10 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz, 41.829,84 m² yüz ölçümüne sahip arazi üzerinde 17.828 m² alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel biçimsiz çokgen formunda olup topoğrafik açıdan eğimli bir arazide konumludur. Söz konusu parsellerin komşu parsellerinde, turizm tesisleri ve konut siteleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan turizm tesisine ait yapılar, ana otel binası ve lojman binası hariç yıkılmış olup söz konusu ana otel binasının güçlendirme çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde ek bloklar inşa edilecek olup Bodrum Belediyesi tarafından yapı ruhsatları verilmiştir. Söz konusu yapıların inşasına henüz başlanmamıştır.

Aşağıda değerlendirme konusu taşınmazın uydu görüntüsü üzerinden ana otel binası ve lojman binası gösterilmiştir.



Ana Otel Binası

Ana otel binasının mahallinde yapılan incelemelerde, 16.809,80 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

Ana otel binası yapısı tümüyle sadece ana taşıyıcıları kalacak şekilde soyulmuş olup betonarme karkasın taşıyıcı elemanlarına güçlendirme çalışmaları devam etmektedir. Mevcut durumdaki tamamlanma oranı %35 olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu yapıya ait mevcut durumdaki tüm zemin ve cepheler kaba betonarme karkas elemanlarından oluşmaktadır. Müşteriden temin edilen tadilat projelerinin görseller incelendiğinde tadilatların

tamamlanması durumunda yapıya ait tüm cephe ve zeminlerin özel işçilik ve malzeme ile inşa edileceği tespit edilmiştir.

Personel Lojmanı Binası

Personel lojmanı binasının mahallinde yapılan incelemelerde, 1.018,20 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

Ek Bloklar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, inşa edilecek olan ek blokların isimlendirmeleri, teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu blok şeklinde olup inşasına henüz başlanmamıştır. İnşasına başlanılabilmesi için gerekli olan yapı ruhsatı alınmıştır.

Söz konusu yapıların, yapı ruhsatı ve esas aldığı onaylı mimari projesine göre sahip olacağı brüt alanların kat bazında alansal dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir.

Yapı/Kat	Kat	Brüt Alan (m ²) (Onaylı Mimari Projesine Göre Tamamlanması Durumu)
Teknik Bina	Asma kat	138,00
	Zemin kat	1.268,00
	1. bodrum kat	2.056,70
	2. bodrum kat	2.056,70
	3. bodrum kat	2.474,50
2 no.lu blok	1. kat	260,40
	Zemin kat	306,55
	Bodrum kat	321,25
3 no.lu blok	1. kat	247,19
	Zemin kat	244,13
	Bodrum kat	251,48
4 no.lu blok	1. kat	204,30
	Zemin kat	203,67
	Bodrum kat	183,53
5 no.lu blok	2. kat	204,30
	1. kat	203,67
	Zemin kat	183,53
6 no.lu blok	2. kat	247,19
	1. kat	244,13
	Zemin kat	251,48
7 no.lu blok	2. kat	162,70
	1. kat	169,00
	Zemin kat	169,10
8 no.lu blok	Zemin kat	284,80
	Bodrum kat	300,10
9 no.lu blok	Zemin kat	284,80
	Bodrum kat	300,10
10 no.lu blok	1. kat	372,68
	Zemin kat	390,78
	Bodrum kat	405,44
11 no.lu blok	1. kat	260,40
	Zemin kat	306,60
12 no.lu blok	1. kat	260,40
	Zemin kat	306,60
13 no.lu blok	1. kat	204,30
	Zemin kat	203,67
	Bodrum kat	183,53

14 no.lu blok	1. kat	260,40
	Zemin kat	306,55
	Bodrum kat	321,25
15 no.lu blok	1. kat	204,30
	Zemin kat	203,67
	Bodrum kat	183,53
16 no.lu blok	2. kat	247,19
	1. kat	244,13
	Zemin kat	251,48
17 no.lu blok	1. kat	116,36
	Zemin kat	192,58
	Bodrum kat	157,36
18 no.lu blok	2. kat	182,68
	1. kat	327,12
	Zemin kat	363,00
19 no.lu blok	1. kat	192,58
	Zemin kat	192,58
	Bodrum kat	165,24
20A no.lu blok	2. kat	241,44
	1. kat	241,35
	Zemin kat	266,07
20B no.lu blok	1. kat	167,09
	Zemin kat	178,89
	Bodrum kat	213,76
21 no.lu blok	1. kat	180,59
	Zemin kat	311,04
	Bodrum kat	80,87
22 no.lu blok	1. kat	180,59
	Zemin kat	311,04
	Bodrum kat	80,87
23A-23B no.lu blok	1. kat	317,42
	Zemin kat	536,79
	Bodrum kat	165,29
24A-24B no.lu blok	1. kat	317,42
	Zemin kat	536,79
	Bodrum kat	165,29
25A-25B no.lu blok	1. kat	317,42
	Zemin kat	536,79
	Bodrum kat	165,29
26A-26B no.lu blok	1. kat	317,42
	Zemin kat	536,79
	Bodrum kat	165,29
27 no.lu blok	1. kat	268,64
	Zemin kat	342,44
	Bodrum kat	89,02
28 no.lu blok	1. kat	223,22
	Zemin kat	361,92
	Bodrum kat	80,86
29 no.lu blok	1. kat	180,59
	Zemin kat	311,04
	Bodrum kat	80,87
30 no.lu blok	1. kat	180,59
	Zemin kat	311,04
	Bodrum kat	80,87
31 no.lu blok	1. kat	71,50

	Zemin kat	150,20
	Bodrum kat	46,30
32A-32B no.lu blok	1. kat	143,00
	Zemin kat	300,40
	Bodrum kat	92,60
33 no.lu blok	1. kat	71,50
	Zemin kat	150,20
	Bodrum kat	46,30
35 no.lu blok	1. kat	71,50
	Zemin kat	150,20
	Bodrum kat	46,30
35A-35B no.lu blok	1. kat	143,00
	Zemin kat	300,40
	Bodrum kat	92,60
36 no.lu blok	1. kat	71,50
	Zemin kat	150,20
	Bodrum kat	46,30
Toplam Brüt Alan		31.414,40

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan ana otel binası, personel lojman binası ve yeni inşa edilecek blokların tamamlanması durumundaki yapılara ait brüt alanları gösteren özet tablo aşağıdaki gibidir.

Yapı	Brüt Alan (m ²) (Yeni Projenin Tamamlanması Durumu)
Ana otel binası	16,809.80
Personel lojman binası	1,018.20
Teknik Bina	7,993.90
2 no.lu blok	888.20
3 no.lu blok	742.80
4 no.lu blok	591.50
5 no.lu blok	591.50
6 no.lu blok	742.80
7 no.lu blok	500.80
8 no.lu blok	584.90
9 no.lu blok	584.90
10 no.lu blok	1,168.90
11 no.lu blok	567.00
12 no.lu blok	567.00
13 no.lu blok	591.50
14 no.lu blok	888.20
15 no.lu blok	591.50
16 no.lu blok	742.80
17 no.lu blok	466.30
18 no.lu blok	872.80
19 no.lu blok	550.40
20A-20B no.lu blok	1,308.60
21 no.lu blok	572.50
22 no.lu blok	572.50
23A-23B no.lu blok	1,019.50
24A-24B no.lu blok	1,019.50
25A-25B no.lu blok	1,019.50
26A-26B no.lu blok	1,019.50
27 no.lu blok	700.10
28 no.lu blok	666.00
29 no.lu blok	572.50
30 no.lu blok	572.50

31 no.lu blok	268.00
32A-32B no.lu blok	536.00
33 no.lu blok	268.00
34 no.lu blok	268.00
35A-35B no.lu blok	536.00
36 no.lu blok	268.00
Toplam Brüt Alan	49.242,40

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Ana otel binası: 7 Personel lojman binası: 4
Bina Toplam İnşaat Alanı	Ana otel binası: 16.809,80 m ² Personel lojman binası: 1.018,20 m ²
Yaşı	Ana otel binası: 27 Personel lojman binası: 17 (uydu görüntüsünden tespit edilmiştir.)
Dış Cephe	Ana otel binası: Betonarme Personel lojman binası: Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Ana otel binası: Mevcut değil Personel lojman binası: Şebeke
Isıtma Sistemi	Ana otel binası: Mevcut değil Personel lojman binası: Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Otel
Alanı	Ana otel binası: 16.809,80 m ² Personel lojman binası: 1.018,20 m ² Ana otel binası ve ek bloklar: 49.242,40 m ² (tamamlanması durumu)
Zemin	Ana otel binası: Betonarme döşeme Personel lojman binası: Mermer döşeme
Duvar	Ana otel binası: Tuğla duvar Personel lojman binası: Islak hacimlerde fayans, diğer alanlarda sıva üzeri boya
Tavan	Ana otel binası: Betonarme döşeme Personel lojman binası: Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Ampul aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsel üzerinde ana otel bloğu ve lojman binası haricindeki diğer yapılar için yapı ruhsatları alınmış olup inşaat devam etmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde ana otel bloğu ve lojman binası haricindeki diğer yapılar için yapı ruhsatları alınmış olup inşaat devam etmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın geniş deniz manzarası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz turizm potansiyelinin yüksek olduğu bir bölgede konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede prestijli konaklama ve konut projeleri bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan ana otel binası natamam halde olup inşaatı devam etmektedir.
- Değerleme konusu parselin deniz seviyesi ile yüksek kot farkı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, turizm potansiyeli yüksek ve sürekli talep gören bir bölgede konumludur.
- Taşınmazın bulunduğu bölgenin doğayla iç içe oluşu ve yüksek turizm potansiyeli bölgeye olan talebi artırmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, turizm ve ikincil konut sektörüne yönelik gelişime açıktır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilen olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Taşınmazın yer aldığı pazarda “Otel” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespit edilmesinde kullanılmıştır.

Piyasada yapılan araştırmalarda, değerlendirme konusu taşınmazla benzer özellik gösteren otel nitelikli taşınmazların maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmekten ziyade gelir yaklaşımına göre değerlendirildiği görülmüştür.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Pazar Verisi	Cennet Koyu'nda konumlu	TTA	E: 0,30	Satılmış (1,5 yıl önce)	41.000 (32.600)	258.720.000	6.310 (7.936) (423 USD/m ²)	*Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz denize cephelidir. *Emsal taşınmaz yaklaşık 1,5 yıl önce satılmıştır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın terkleri bulunmakta olup terklerinden sonraki yüzölçümü 32.600 m ² 'dir. *Taşınmaz, Bodrum'un en değerli bölgelerinden birinde yer almaktadır.
2	New Life Gayrimenkul 0533 748 50 40	Türkbükü Mahallesi'nde konumlu	Turizm+Konut	E:0,20	Satılmış (1 hafta önce)	11.250	175.000.000	15.556 (830 USD/m ²)	*Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın denize cephesi bulunmayıp denize yaklaşık 300 m mesafededir. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın satış bedeli peşin ve nakit anlaşılmıştır. *Emsal taşınmazın 1 hafta önce satış anlaşması yapılmış olup tapu devir işlemleri devam etmektedir.
3	Bodrum Çetin Emlak 0533 313 27 14	Gölköy Mahallesi'nde konumlu	Kısmen GT Kısmen TTA	GT: E: 0,15 TTA: E: 0,30 Hmaks: 6,50 m	Satılmış (5 ay önce)	7.500	112.500.000	15.000 (801 USD/m ²))	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınaza göre daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz denize cephelidir. *Emsal taşınmaz yaklaşık 5 ay önce satılmıştır.

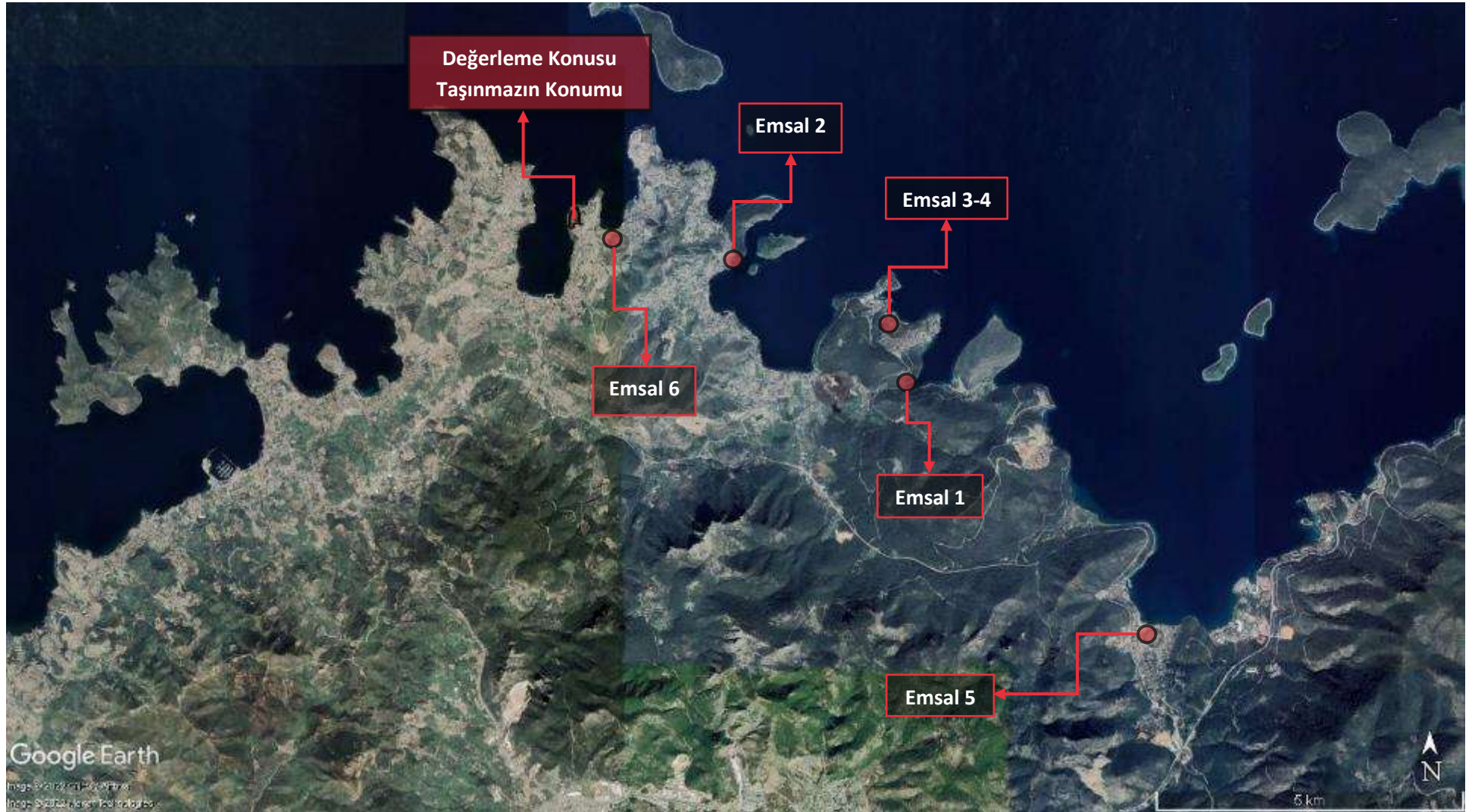
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
							(TL)	(TL/m²)		
4	Bodrum Parentez Emlak 0543 740 31 18	Gölköy konumlu	Mahallesi'nde	TTA	E: 0,30	Satılmış (1 ay önce)	40.000	708.255.400	17.706 (945 USD/m²)	*Emsal taşınmazın bir kısmı “Günöbirlik Tesis Alanı”, bir kısmı “Turizm Tesis Alanı”nda kalmaktadır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir. *Taşınmaz, Bodrum’un en değerli bölgelerinden birinde yer almaktadır.
										* Emsal taşınmazın konumu, değerlendirme konusu taşınmazın konumuna göre daha avantajlıdır. * Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları benzerdir. * Emsal taşınmazın denize cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmazın komşu parsellerinde prestijli turizm tesis projeleri yer almaktadır.
5	Bodrum EMG Emlak 0532 226 35 21	Torba konumlu	Mahallesi'nde	TTA	E: 0,30	Satılık	1.898 (1.410)	20.000.000	10.537 (14.184) (757 USD/m²))	* Emsal taşınmazın konumu, değerlendirme konusu taşınmazın konumuna göre daha dezavantajlıdır. * Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları benzerdir. *Emsal taşınmazın terkleri mevcut olup terklerinden sonraki yüz ölçümü 1.410 m² dir. * Emsal taşınmazın denize cephesi bulunmayıp deniz manzarası bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz denize yaklaşık 500 m uzaklıktadır. * Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı mevcut olduğu ve ilandaki fiyatı üzerinden hiç teklif almadığı bilgisi öğrenilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
6	Bodrum Parentez Emlak 0533 205 41 97	Küçükbük Mahallesi'nde konumlu	TTA	E: 0,30	Satılık	454	5.500.000	12.115 (647 USD/m ²)	* Emsal taşınmazın konumu, değerlendirme konusu taşınmazın konumuna göre daha dezavantajlıdır. * Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları benzerdir. * Emsal taşınmazın denize cephesi bulunmayıp deniz manzarası bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz denize yaklaşık 400 m uzaklıktadır. * Emsal taşınmazın yüz ölçümü turizm yapılaşması için küçük kaldığından alıcı portföyünü sınırlandırmaktadır. * Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcut olduğu ve ilandaki fiyatı üzerinden hiç teklif almadığı bilgisi öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa fiyatlarının imar durumu, yapılaşma koşulları, denize olan mesafesi, denize olan cephe uzunluğu, konumu gibi kriterlere göre değişiklik gösterdiği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın konumlu olduğu Gündoğan Mahallesi'nde çok fazla denize cepheli parsel bulunmamakta olup mevcutta olan parsellerin üzerinde turizm tesisleri bulunmaktadır. Gündoğan bölgesi otellerin konumlu olduğu bir bölge özelliğine sahip olup denize cephe parsellerin satılması durumunda otel yapılması beklentisi bulunmaktadır.
- Bölgede yer alan denize cepheli konumdaki satılık ve satılmış emsallerin çoğu kısmen tercihlili turizm, kısmen günübirlik tesis alanı ve kısmen park alanında kalmakta olup brüt parsel olarak satılmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, emsal teşkil eden taşınmazların satılabileceği rakamların çok üzerinde pazarlandığı bilgisi öğrenilmiştir. Bu bilgiler ve değerlendirme konusu parselin deniz seviyesine göre yüksek kot farkının olması, deniz ile parsel sınırı arasında kullanımın söz konusu olduğu devlet arazisi bulunması durumu göz önünde bulundurulduğunda söz konusu parselin m² birim satış değerinin 22.000-23.500 TL/m² (1.200-1.250 USD/m²) aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi-Satış



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	423	830	801	945	757	647
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	120%	0%	25%	5%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-20%	-20%	15%	20%
	Yapılaşma Hakkı	50%	60%	50%	50%	50%	50%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.396	1.328	1.302	1.290	1.249	1.100

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Arsa Değeri (USD)
363 ada 10 parsel	41.829,84	1.250	52.287.300
TOPLAM DEĞERİ (USD)			\$52.287.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			₺977.579.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Göcek	5 yıldızlı otel	2022	5.000 m ²	15.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Dalyan	5 yıldızlı otel	2022	10.000 m ²	17.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın piyasa standartlarında tamamlanacağı varsayılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Arsa Değeri (USD)
363 ada 10 parsel	41.829,84	1.250	52.287.300
TOPLAM DEĞERİ (USD)			\$52.287.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			₺977.579.000

BİNA DEĞERİ (TAMAMLANMA ORANINA GÖRE)				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (USD)
Otel Projesi	49.242,40	1.366	15,0%	10.091.245
TOPLAM DEĞERİ				\$10.091.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (TAMAMLANMA ORANINA GÖRE)	
Arsa Değeri	\$52.287.000
Bina Değeri	\$10.091.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (USD)	\$62.378.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	₺1.166.245.000

BİNA DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMUNDA)				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (USD)
Otel Projesi	49.242,40	1.366	100%	67.274.967
TOPLAM DEĞERİ				\$67.275.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE)	
Arsa Değeri	\$52.287.000
Bina Değeri	\$67.275.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (USD)	\$119.562.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	₺2.235.380.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş

arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Değerleme çalışmasında sektörel veriler kullanılarak konu taşınmaz üzerinde inşa edilecek otele ilişkin indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık USD bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Mal sahibi tarafından işletilmesi durumunda;

Risksiz faiz oranı: %7,46

Risk primi: %4,54

İndirgeme oranı: %12,00 olarak hesaplanmıştır.

Otelin kiralanması durumunda;

Risksiz faiz oranı: %7,46

Risk primi: %2,04

İndirgeme oranı: %9,50 olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konu taşınmaza ilişkin genel varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Otelin toplam 49.242,40 m² brüt alana sahip olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Konu taşınmaza ilişkin 24.05.2022 tarihli turizm yatırım belgesi bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu belgeye göre tesiste 359 oda 934 yatak kapasitesi bulunacağı varsayılmıştır.
- ✓ Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- ✓ Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- ✓ Projenin 2024 yılının sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin 214 gün açık olacağı varsayılmıştır.

- ✓ Otelin her şey dahil sistemde çalışacağı ve ilk yıl yatak fiyatının 210 USD/gece olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan otellere ilişkin veriler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	Bodrum 5 Yıldızlı Otel	Bodrum 5 Yıldızlı Otel	Bodrum 5 Yıldızlı Otel
Oda Sayısı	470	203	394
Ort Yatak Fiyatı (EUR) (KDV hariç)	190-220	200-230	170-200

- ✓ Yatak fiyat artış oranının ilk yıl %5, ikinci yıl %3, üçüncü ve onuncu yıllar arasında %2,50, onuncu yıldan sonra %1,50 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Enflasyon oranının %2 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Diğer gelir oranının %15 olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Yenileme maliyetinin %1,5 olacağı varsayılmıştır.

Otelin inşaat maliyetine ilişkin tablolar aşağıda belirtilmiştir.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Otel Fonksiyonu	49.242,40	1.100	54.166.640
Toplam	49.242,40		54.166.640

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
54.166.640,00	8%	4.333.331

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
54.166.640,00	7%	3.791.665

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	54.166.640,00
Altyapı Maliyeti	4.333.331,20
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	3.791.664,80
Toplam (USD)	62.291.636,00

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
62.291.636,00	8%	4.983.331

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	54.166.640
Altyapı Maliyeti	4.333.331
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	3.791.665
Proje Genel Giderleri	4.983.331
Toplam (USD)	67.274.967
Tamamlanma Oranı (%)	15,0%
Harcanan İnşaat Maliyeti (USD)	10.091.245
Kalan İnşaat Maliyeti (USD)	57.183.722

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	29/12/2022	29/12/2023	29/12/2024
Oran	0%	50%	50%
Maliyet (USD)	0	28,591,861	28,591,861

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki otelin mal sahibi tarafından işletilmesi durumundaki nakit akışı;

- ✓ Otelin mal sahibi tarafından işletilmesi durumunda dönem sonu kapitalizasyon oranının %7,50 olacağı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	5 Yıldızlı
Oda Sayısı	359
Yatak Sayısı	934
Açık Olan Gün Sayısı	214
Yıllık Yatak Kapasitesi	199.876
Yatak Fiyatı (USD)	210
Diğer Gelir Oranı	15%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,5%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk yıl)	5,00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (2. yıl)	3,00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk 2-10 yıl)	2,50%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (10. yıldan sonra)	1,50%
Enflasyon (%)	2,00%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,50%

Proje Nakit Akışı (USD)													
Yıllar	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034
Otel Fonksiyonu													
Doluluk Oranı (%)		0%	0%	70%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Yatak Kapasitesi		199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876
Yıllık Satılan Yatak Sayısı		0	0	139.913	143.911	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		210	221	227	233	239	245	251	257	263	270	274	278
Konaklama Gelirleri	0	0	31.776.386	33.501.390	35.769.714	36.663.956	37.580.555	38.520.069	39.483.071	40.470.148	41.077.200	41.693.358	
Diğer Gelir Oranı (%)		0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (USD)		0	0	4.766.458	5.025.209	5.365.457	5.499.593	5.637.083	5.778.010	5.922.461	6.070.522	6.161.580	6.254.004
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	0	36.542.844	38.526.599	41.135.171	42.163.550	43.217.639	44.298.080	45.405.532	46.540.670	47.238.780	47.947.362	
GOP (%)		0%	0%	38%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP		0	0	13.886.281	15.410.640	17.276.772	17.708.691	18.151.408	18.605.193	19.070.323	19.547.081	19.840.288	20.137.892
Toplam Proje Gelirleri (USD)	0	0	36.542.844	38.526.599	41.135.171	42.163.550	43.217.639	44.298.080	45.405.532	46.540.670	47.238.780	47.947.362	
İşletme Giderleri	0	0	22.656.564	23.115.959	23.858.399	24.454.859	25.066.230	25.692.886	26.335.208	26.993.589	27.398.492	27.809.470	
İnşaat Maliyeti	28.591.861	28.591.861											
Yenileme Maliyeti	0	0	548.143	577.899	617.028	632.453	648.265	664.471	681.083	698.110	708.582	719.210	
Ecrimisil Ödemesi	0	0	365.428	385.266	411.352	421.635	432.176	442.981	454.055	465.407	472.388	479.474	
Emlak Vergisi Bedeli	20.100	20.301	29.013	29.303	29.596	29.892	30.191	30.493	30.798	31.106	31.417	31.731	
Bina Sigorta Bedeli			13.026	13.286	13.552	13.823	14.099	14.381	14.669	14.962	15.262	15.567	
Toplam Maliyeti	0	28.611.961	28.612.162	23.612.173	24.121.713	24.929.926	25.552.662	26.190.962	26.845.212	27.515.813	28.203.173	28.626.140	29.055.451
Proje Net Gelirleri	0	-28.611.961	-28.612.162	12.930.671	14.404.885	16.205.245	16.610.887	17.026.677	17.452.867	17.889.718	18.337.497	18.612.640	18.891.910
Dönem Sonu Değer													255.671.594
Net Nakit Akışları	0	-28.611.961	-28.612.162	12.930.671	14.404.885	16.205.245	16.610.887	17.026.677	17.452.867	17.889.718	18.337.497	18.612.640	274.563.505

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	7,46%	7,46%	7,46%
Risk Primi	4,04%	4,54%	5,04%
İndirgeme Oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	96.048.699	90.448.082	85.138.743
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	96.050.000	90.450.000	85.140.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.795.789.220	1.691.089.380	1.591.811.496
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.795.790.000	1.691.090.000	1.591.810.000

28.12.2022 tarihli TCMB gösterge niteliğindeki döviz kuru bilgileri alınmış olup 1 USD alış kuru 18,6964 TL, satış kuru 18,7301 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki otelin kiralınması durumundaki nakit akışı;

- ✓ Otelin kiralınması durumunda dönem sonu kapitalizasyon oranının %5,50 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otel kirasının, brüt gelirlerin %22 olacağı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	5 Yıldızlı
Oda Sayısı	359
Yatak Sayısı	934
Açık Olan Gün Sayısı	214
Yıllık Yatak Kapasitesi	199.876
Yatak Fiyatı (USD)	210
Diğer Gelir Oranı	15%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,5%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk yıl)	5,00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (2. yıl)	3,00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk 2-10 yıl)	2,50%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (10. yıldan sonra)	1,50%
Enflasyon (%)	2,00%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	5,50%



Proje Nakit Akışı (USD)													
Yıllar	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034
Otel Fonksiyonu													
Doluluk Oranı (%)		0%	0%	70%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Yatak Kapasitesi		199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876
Yıllık Satılan Yatak Sayısı		0	0	139.913	143.911	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		210	221	227	233	239	245	251	257	263	270	274	278
Konaklama Gelirleri		0	0	31.776.386	33.501.390	35.769.714	36.663.956	37.580.555	38.520.069	39.483.071	40.470.148	41.077.200	41.693.358
Diğer Gelir Oranı (%)		0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (USD)		0	0	4.766.458	5.025.209	5.365.457	5.499.593	5.637.083	5.778.010	5.922.461	6.070.522	6.161.580	6.254.004
Toplam Otel Gelirleri (USD)		0	0	36.542.844	38.526.599	41.135.171	42.163.550	43.217.639	44.298.080	45.405.532	46.540.670	47.238.780	47.947.362
Alarko GYO Kira Geliri (%22)	0	0	0	8.039.426	8.475.852	9.049.738	9.275.981	9.507.880	9.745.578	9.989.217	10.238.947	10.392.532	10.548.420
İnşaat Maliyeti		28.591.861	28.591.861										
Proje Net Gelirleri	0	-28.591.861	-28.591.861	8.039.426	8.475.852	9.049.738	9.275.981	9.507.880	9.745.578	9.989.217	10.238.947	10.392.532	10.548.420
Dönem Sonu Değer (%5.5)													194.666.288
Net Nakit Akışları	0	-28.591.861	-28.591.861	8.039.426	8.475.852	9.049.738	9.275.981	9.507.880	9.745.578	9.989.217	10.238.947	10.392.532	205.214.708

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,46%	7,46%	7,46%
Risk Primi	1,54%	2,04%	2,54%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	69.267.987	64.315.047	59.636.487
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	69.270.000	64.315.000	59.635.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.295.099.628	1.202.458.966	1.114.959.814
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.295.100.000	1.202.460.000	1.114.960.000

28.12.2022 tarihli TCMB gösterge niteliğindeki döviz kuru bilgileri alınmış olup 1 USD alış kuru 18,6964 TL, satış kuru 18,7301 TL olarak kabul edilmiştir.

Otelin mevcut tamamlanma oranına göre değeri aşağıda belirtilmiştir.

Proje Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	1.691.090.000
Kiraya Verilmesi Durumunda	1.202.460.000
Ortalama	1.446.775.000
Proje Değeri	1.446.775.000



Otelin tamamlanması durumundaki değerlendirme tabloları ve değeri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki otelin mal sahibi tarafından işletilmesi durumundaki nakit akışı;

Proje Nakit Akışı (USD)													
Yıllar	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034
Otel Fonksiyonu													
Doluluk Oranı (%)		0%	0%	70%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Yatak Kapasitesi		199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876
Yıllık Satılan Yatak Sayısı		0	0	139.913	143.911	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		210	221	227	233	239	245	251	257	263	270	274	278
Konaklama Gelirleri		0	0	31.776.386	33.501.390	35.769.714	36.663.956	37.580.555	38.520.069	39.483.071	40.470.148	41.077.200	41.693.358
Diğer Gelir Oranı (%)		0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (USD)		0	0	4.766.458	5.025.209	5.365.457	5.499.593	5.637.083	5.778.010	5.922.461	6.070.522	6.161.580	6.254.004
Toplam Otel Gelirleri (USD)		0	0	36.542.844	38.526.599	41.135.171	42.163.550	43.217.639	44.298.080	45.405.532	46.540.670	47.238.780	47.947.362
GOP (%)		0%	0%	38%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP		0	0	13.886.281	15.410.640	17.276.772	17.708.691	18.151.408	18.605.193	19.070.323	19.547.081	19.840.288	20.137.892
Toplam Proje Gelirleri (USD)		0	0	36.542.844	38.526.599	41.135.171	42.163.550	43.217.639	44.298.080	45.405.532	46.540.670	47.238.780	47.947.362
İşletme Giderleri		0	0	22.656.564	23.115.959	23.858.399	24.454.859	25.066.230	25.692.886	26.335.208	26.993.589	27.398.492	27.809.470
İnşaat Maliyeti		0	0										
Yenileme Maliyeti		0	0	548.143	577.899	617.028	632.453	648.265	664.471	681.083	698.110	708.582	719.210
Eccrimisil Ödemesi		0	0	365.428	385.266	411.352	421.635	432.176	442.981	454.055	465.407	472.388	479.474
Emlak Vergisi Bedeli		20.100	20.301	29.013	29.303	29.596	29.892	30.191	30.493	30.798	31.106	31.417	31.731
Bina Sigorta Bedeli				13.026	13.286	13.552	13.823	14.099	14.381	14.669	14.962	15.262	15.567
Toplam Maliyeti	0	20.100	20.301	23.612.173	24.121.713	24.929.926	25.552.662	26.190.962	26.845.212	27.515.819	28.203.173	28.626.140	29.055.451
Proje Net Gelirleri	0	-20.100	-20.301	12.930.671	14.404.885	16.205.245	16.610.887	17.026.677	17.452.867	17.889.718	18.337.497	18.612.640	18.891.910
Dönem Sonu Değer													255.671.594
Net Nakit Akışları	0	-20.100	-20.301	12.930.671	14.404.885	16.205.245	16.610.887	17.026.677	17.452.867	17.889.718	18.337.497	18.612.640	274.563.505

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,46%	7,46%	7,46%
Risk Primi	4,04%	4,54%	5,04%
İndirgeme Oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	144.682.905	138.762.710	133.137.542
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	144.685.000	138.765.000	133.140.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.705.088.634	2.594.405.946	2.489.238.696
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.705.090.000	2.594.405.000	2.489.240.000



Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki otelin kiralınması durumundaki nakit akışı;

Proje Nakit Akışı (USD)													
Yıllar	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028	29.12.2029	29.12.2030	29.12.2031	29.12.2032	29.12.2033	29.12.2034
Doluluk Oranı (%)		0%	0%	70%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Yatak Kapasitesi		199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876	199.876
Yıllık Satılan Yatak Sayısı		0	0	139.913	143.911	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		0	0	227	233	239	245	251	257	263	270	274	278
Konaklama Gelirleri		0	0	31.776.386	33.501.390	35.769.714	36.663.956	37.580.555	38.520.069	39.483.071	40.470.148	41.077.200	41.693.358
Diğer Gelir Oranı (%)		0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (USD)		0	0	4.766.458	5.025.209	5.365.457	5.499.593	5.637.083	5.778.010	5.922.461	6.070.522	6.161.580	6.254.004
Toplam Otel Gelirleri (USD)		0	0	36.542.844	38.526.599	41.135.171	42.163.550	43.217.639	44.298.080	45.405.532	46.540.670	47.238.780	47.947.362
Alarko GYO Kira Geliri (%22)	0	0	0	8.039.426	8.475.852	9.049.738	9.275.981	9.507.880	9.745.578	9.989.217	10.238.947	10.392.532	10.548.420
Proje Net Gelirleri	0	0	0	8.039.426	8.475.852	9.049.738	9.275.981	9.507.880	9.745.578	9.989.217	10.238.947	10.392.532	10.548.420
Dönem Sonu Değer (%5.5)													194.666.288
Net Nakit Akışları	0	0	0	8.039.426	8.475.852	9.049.738	9.275.981	9.507.880	9.745.578	9.989.217	10.238.947	10.392.532	205.214.708

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,46%	7,46%	7,46%
Risk Primi	1,54%	2,04%	2,54%
İndirgeme Oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	119.558.568	114.266.333	109.252.555
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	119.560.000	114.265.000	109.255.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.235.341.584	2.136.344.146	2.042.675.182
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.235.340.000	2.136.345.000	2.042.675.000

Otelin mevcut tamamlanması durumuna göre değeri aşağıda belirtilmiştir.

Tamamlanması Durumundaki Otel Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	2.594.405.000
Kiraya Verilmesi Durumunda	2.136.345.000
Ortalama	2.365.375.000
Proje Değeri	2.365.375.000

Otelin pazar kirasına ilişkin değerlendirme tabloları aşağıda belirtilmiştir.

Proje Nakit Akışı (USD)				
Yıllar	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025
Otel Fonksiyonu				
Doluluk Oranı (%)		0%	0%	70%
Toplam Yatak Kapasitesi		199.876	199.876	199.876
Yıllık Satılan Yatak Sayısı		0	0	139.913
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		210	221	227
Konaklama Gelirleri		0	0	31.776.386
Diğer Gelir Oranı (%)		0%	0%	15%
Diğer Gelirler (USD)		0	0	4.766.458
Toplam Otel Gelirleri (USD)		0	0	36.542.844
Alarko GYO Kira Geliri (%22)	0	0	0	8.039.426

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı		7,46%	7,46%	7,46%
Risk Primi		1,54%	2,04%	2,54%
İndirgeme Oranı		9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)		6.206.446	6.121.737	6.038.563
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)		6.205.000	6.120.000	6.040.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		116.011.162	114.421.968	112.926.256
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		116.010.000	114.420.000	112.925.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri 977.579.000 TL olup üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin değeri 1.446.775.000 TL'dir.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak inşaatının tamamlanması akabinde “Otel” amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%

Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri 18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatı Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesine göre taşınmazın üzerinde bulunan ana otel binasına ilişkin, yenileme “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” tespit edilmiş olup 4Y927ER7 sayılı 06.01.2019 tarihli 1.500 m² kapalı alan için alınan Yapı Kayıt Belgesi müşeriden temin edilmiştir. Yapı kayıt belgesi açıklamalarında “Green beach resort otel giriş sağ personel lojmanı binası, personel lojmanı önü arıtma tesisi, altında makina dairesi, üstünde personel kalma yeri, loman yanında su deposu, lojman ön terası altında 4 adet personel odası, otel binası yan tarafında 2 adet taş kaplama kat ofisi, ana binada giriş sağ sol pergole yapılması, restaurant terasının kapalı restoranta dahil edilmesi, mutfak giriş deposu, otel ana binası yanında çamaşırhane, ana binada 2 adet ofis ve 42 adet balkon ilavesi, 2 adet jeneratör binası ve sessiz havuz altında 4 adet depo inşaatları ruhsat projesi dışında yapılmıştır” bilgisi yer almaktadır.

Bodrum Belediyesi Yapı Ruhsatı birimi ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yeni inşa edilecek olan teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “**Otel**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince inşaatının tamamlanması akabinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Otel**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmayacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 23.11.2022 tarih, saat 09.16 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre söz konusu taşınmaz 10.02.2022 tarihli, 4802 yevmiye no.lu tevhit işlemi ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. İlgili tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamaktadır.

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

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv incelemesine göre taşınmazın üzerinde bulunan ana otel binasına ilişkin, yenileme "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" tespit edilmiş olup 4Y927ER7 sayılı 06.01.2019 tarihli 1.500 m² kapalı alan için alınan Yapı Kayıt Belgesi müşeriden temin edilmiştir. Yapı kayıt belgesi açıklamalarında "Green beach resort otel giriş sağ personel lojmanı binası, personel lojmanı önü arıtma tesisi, altında makina dairesi, üstünde personel kalma yeri, loman yanında su deposu, lojman ön terası altında 4 adet personel odası, otel binası yan tarafında 2 adet taş kaplama kat ofisi, ana binada giriş sağ sol pergole yapılması, restaurant terasının kapalı restavuranta dahil edilmesi, mutfak giriş deposu, otel ana binası yanında çamaşırhane, ana binada 2 adet ofis ve 42 adet balkon ilavesi, 2 adet jeneratör binası ve sessiz havuz altında 4 adet depo inşaatları ruhsat projesi dışında yapılmıştır" bilgisi yer almaktadır.

Bodrum Belediyesi Yapı Ruhsatı birimi ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yeni inşa edilecek olan teknik bina, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-(20A-20B)-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26-27-28-30-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu bloklara ait yapı ruhsatlarının alındığı tespit edilmiştir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidatlarında; *Krokide gösterilen, A no.lu yapının 0,95 metrekaresi, B no.lu yapının 55,39 metrekaresi, C no.lu yapının 258,50 metrekaresi parka tecavüzlüdür. (Şablon: Diğer Beyanlar) (08.09.2021 tarih ve 29083 yevmiye no)* beyanı bulunmaktadır. İlgili beyana konu olan yapılar mevcutta yıkılmış olup söz konusu beyanın geçerliliği kalmamıştır.

Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar: 363 ada 6 parsel lehine, 363 ada 9 parsel aleyhine 294,49 m² geçit hakkı) (Şablon: Geçit Hakkı) (23.09.2014 tarih ve 11265 yevmiye no)

İlgili irtifak hakkı 6 nolu parselin kadastral sınırlarına bağlı olarak 9 nolu parselden kullanacağı geçit alanının belirlenmesi için konulmuş bir hak olup, mevcutta değerlemeye konu 10 no'lu parsel 8 ve 9 no'lu parselin birleştirilmesinden oluşmuştur. Dolayısı ile eski 9 no'lu parselin üzerindeki yapılarla ilgili olmaması ve hakkın konu olduğu alanın 9 nolu parselin alanı düşünüldüğünde çok düşük bir alana geçit hakkı verilmesi sebebi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili hakkın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazın üzerin Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası lehine ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu ipoteğin projenin finansmasını için kullanılacağı ipotek yazısından tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek yazısı raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında “Diğer (Konusu: Gündoğan mahallesi 363 ada 10 parsel önü ve deniz yüzeyindeki (yapı kayıt belgelerinde 363 ada 9 parsel ve 0 parsel olarak belirtilen) yapılar için oluşturulan belgeler hakkında komisyon kararı vardır. (09.12.2022 tarih 43625 yevmiye no)” açıklamalı takyidat kaydı bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar yıkıldığından ve belgeler parsel sınırları dışındaki ve deniz yüzeyindeki yapıları kapsadığından dikkate alınmamıştır. Yukarıda belirtilen takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır

9.5 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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “1 Adet 6 Katlı Otel, 12 Adet 3 Katlı Villa ve 11 Adet 3 Katlı Otel Konaklama Ünitesi, Otel Müştemilatı ve Arsası” niteliğinde olup halihazırda parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir.

9.7 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL (Tamamlanma Oranına Göre)	TL (Tamamlanması Durumuna Göre)
Maliyet Yaklaşımı	1.166.245.000	2.235.380.000
Gelir Yaklaşımı	1.446.775.000	2.365.375.000

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilmesi dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Taşınmazın yer aldığı pazarda “Otel” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların, gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespit edilmesinde kullanılmıştır.

Piyasada yapılan araştırmalarda, değerlendirme konusu taşınmazla benzer özellik gösteren otel nitelikli taşınmazların gelir yaklaşımı ile değerlendirilmekten ziyade maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği görülmüştür.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, mevcut tamamlanma oranı için maliyet yaklaşımıyla, tamamlanması durumu için gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.01.2023	
Değer Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.166.245.000.-TL	Birmilyaryüzaltmışaltımilyonikiyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.376.169.100.-TL	Birmilyarüçyüzyetmişaltımilyonyüzaltmışdokuzbinyüz.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.365.375.000.-TL	İkimilyarüçyüzaltmışbeşmilyonüçyüzyetmişbeşbin.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.791.142.500.-TL	İkimilyaryedyüzdoksanbirmilyonyüzkırkikibinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	114.420.000.-TL	Yüzondörtmilyondörtüzyirmibin.-TL/yıl
Pazar Değeri (KDV Dahil)	135.015.600.-TL	Yüzotuzbeşmilyononbeşbinaltıyüz.-TL/yıl

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293