



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Natamam Otel

Bodrum / Muğla

2023REVC313 / 29.12.2023

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Fatma ACAR,

Talebiniz doğrultusunda Bodrum'da konumlu olan **"1 Adet Natamma Otel"**in pazar değerine yönelik **2023REVC313** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 41.829,84 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde tamamlanması durumunda 42.242,40 m² brüt kapalı alandan oluşacaktır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Kur Bilgisi (28.12.2023)	Alış: 1 USD = 29,3973 TL	Satış: 1 USD =29,4502 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.511.720.000.-TL	İkimilyarbeşyüzonbirmilyonyediyüzüymibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.014.064.000.-TL	Üçmilyarondörtmilyonaltmışdörtbin.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.958.810.000.-TL	Dörtmilyardokuzyüzellisekizmilyonsekiyüzonbin.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.950.572.000.-TL	Beşmilyardokuzyüzellimilyonbeşyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	242.675.000.-TL	İkiyüzkırkikimilyonaltıyüzyetmişbeşbin.-TL/yıl
Pazar Değeri (KDV Dahil)	291.210.000.-TL	İkiyüzdoksanbirmilyonikiyüzonbin.-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 18.10.2023 tarih, 2562 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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.....	37
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	39
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 değerlendirme 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 olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme 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	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
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: 28 (Ana otel binası), 18 (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: 52.385,71 m ² (tamamlanması durumu)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERİ	1.600 USD/m ²
YATAK FİYATI	290 USD/gece
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI (İŞLETİLMESİ DURUMU)	%7,50
DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI (KİRA DURUMU)	%5,50

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.511.720.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.014.064.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMU) (KDV HARİÇ)	4.958.810.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMU) (KDV DAHİL)	5.950.572.000.-TL
PAZAR KİRASİ (TAMAMLANMASI DURUMU) (KDV HARİÇ)	242.675.000.-TL
PAZAR KİRASİ (TAMAMLANMASI DURUMU) (KDV DAHİL)	291.210.000.-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 29.12.2023 tarihinde, 2023REVC313 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 29.12.2023 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; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla 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 27.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 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 2562 no.lu ve 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2562 no.lu ve 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gündoğan Mahallesi, Buruncuk mevki, 363 ada, 10 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2023 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	05.01.2023	2022C286	Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	1.166.245.000

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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" 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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme 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

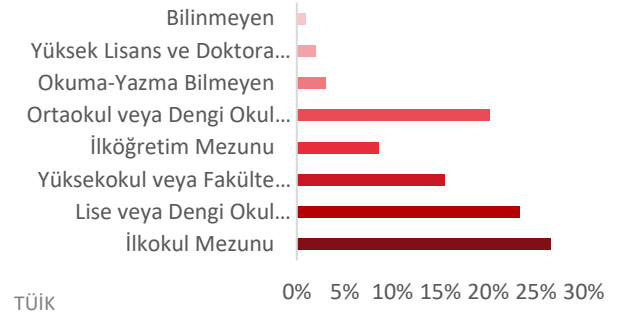
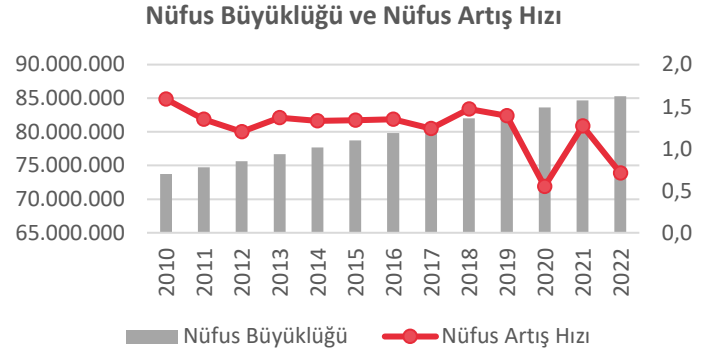
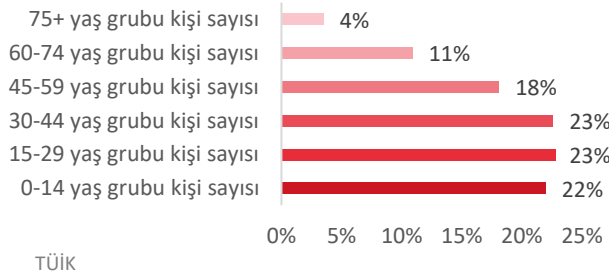
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

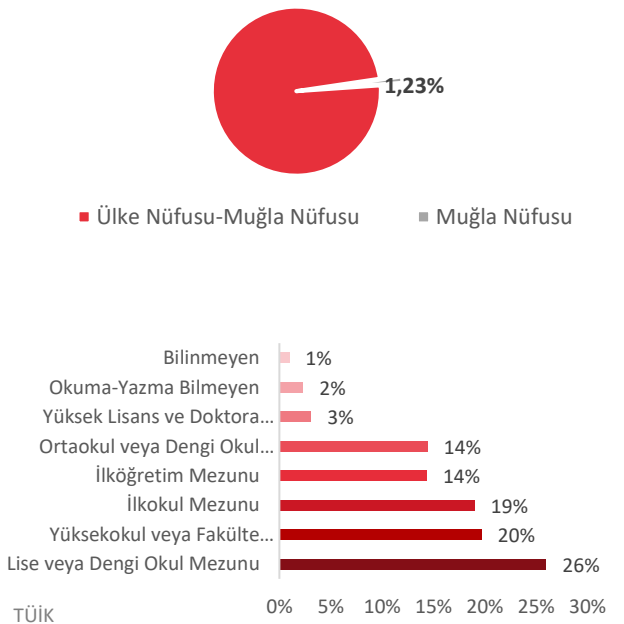
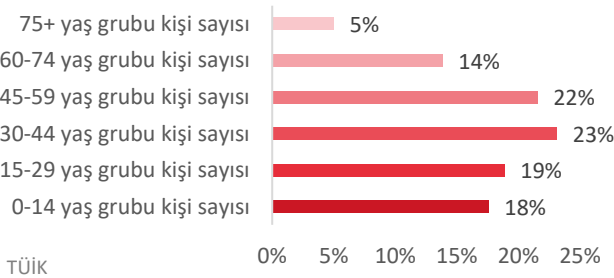
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Muğla

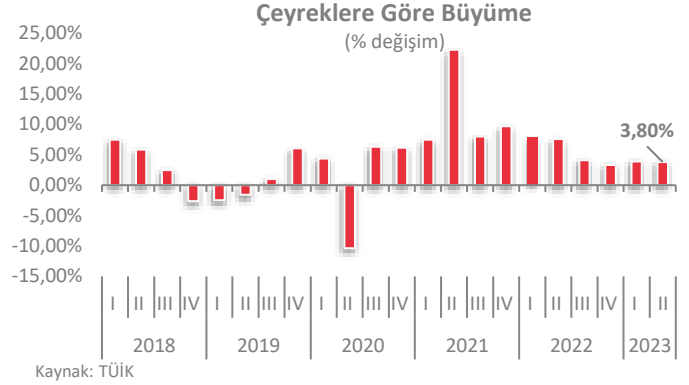
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,23’ünün ikamet ettiği Muğla, 1.048.185 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 24. il olmuştur. Muğla nüfusu, 2022 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %2,65 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,8 olduğu görülmüştür.

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

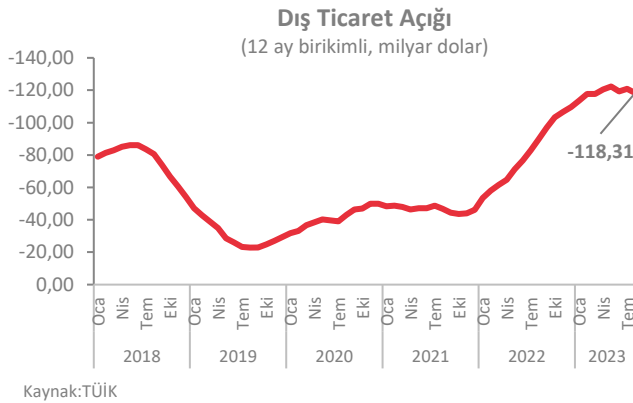
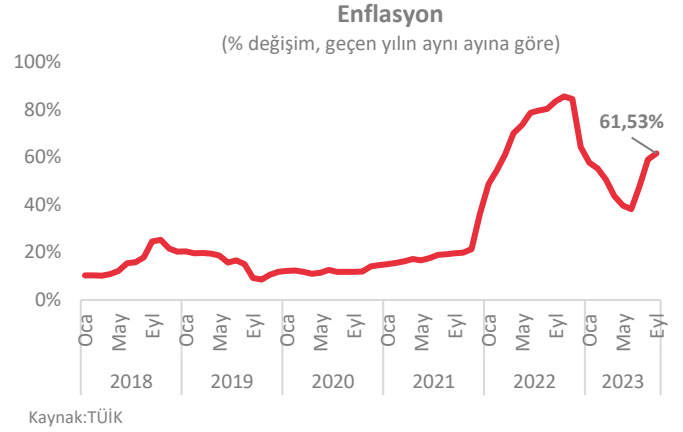


2.2 Ekonomik Veriler¹

İlk çeyrekte deprem nedeniyle zayıf bir performans sergileyen çeyreklik büyüme ikinci çeyrekte tahminlerin ötesinde hızlanmıştır. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %5,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,6'dan %5,0'a toparlanmıştır. Bayram tatilinin üçüncü çeyrekte ikinci çeyreğe kayması nedeniyle arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %3,9'dan %3,8'e inmiştir.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerine yakın gelirken yıllık enflasyonda yükseliş devam etmiştir. TÜFE aylık bazda %4,8 artarken yıllık enflasyon ağustos ayındaki %58,9'dan %61,5'e yükselmiştir. Momentum göstergeleri yukarı yönlü risklerin sürdüğüne işaret etmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıda ve ulaştırmadan gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) artış ise yavaş kalmıştır. Yi-ÜFE aylık bazda %3,4 artarken yıllık enflasyon ağustos ayındaki %49,4'ten geçen yılın görece yüksek bazı kaynaklı olarak %47,4'e gerilemiştir.



Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %1,6 artışla 21,6 milyar dolar olurken ithalat %6,9 azalarak 30,3 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ağustos ayında ihracatta aylık bazda %4,4 artış yaşanırken ithalatta %4,2 düşüş kaydedilmiştir. 2022 Ağustos ayında %65,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %71,4'e çıkmıştır. Dış ticaret açığı 11,3 milyar dolardan 8,7 milyar dolara inmiştir. Ağustos ayı verilerinin detayları, dış ticaret pazarlarında ayrıışan performansların etkisiyle ihracatta sınırlı artışa işaret etmiştir.

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, Otel Müştemilatı ve Arsası*
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	41.829,84 m ²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

*Mevcut durumda parsel üzerinde yeni otele ilişkin proje çalışması bulunmakta olup inşaatın tamamlanması akabinde cins tashihiinin 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 28.11.2023 tarih, saat 14.29 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 06.01.2019 tarih 8V1AM4PV belge nolu yapı kayıt belgesi iptali vardır.) Tarih:- Sayı:- (Şablon: Diğer) (14.03.2023 tarih ve 8390 yevmiye no) *

*İptali gerçekleşen 8V1AM4PV belge no.lu yapı kayıt belgesi ALARKO GYO tarafından alınmamış olup eski tarihlidir. Söz konusu taşınmaz üzerindeki yapılara herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

- Diğer (Konusu: Turizm tesis alanındadır.) Tarih:- Sayı:- (Şablon: Diğer) (28.02.2023 tarih ve 6660 yevmiye no)
- 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) (03.09.2020 tarih ve 21643 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 bedelinde ipotek kaydı bulunmaktadır. (05.12.2022 tarih 22270 yevmiye no)

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.

Konu taşınmazın takyidat kayıtlarında *06.01.2019 tarih 8V1AM4PV belge nolu yapı kayıt belgesi iptali vardır.)Tarih:- Sayı:- (Şablon: Diğer) (14.03.2023 tarih ve 8390 yevmiye no)* beyanı bulunmaktadır.

İlgili beyana konu olan yapılar mevcutta yıkılmış olup söz konusu beyanların 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: 28-11-2023-14:29

**Kayıt Oluşturan: MUSTAFA ALPEREN YÖRÜK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088523604382	20231128-1753-F03864	60438

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	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:	
Mevkii:	Buruncuk	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3256	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 Adet 6 Katlı Otel, Otel Müştemilatı ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 9

Beyan	Diğer (Konusu: 06/01/2019 TARİH 8V1AM4PV BELGE NOLU YAPI KAYIT BELGESİ İPTALİ VARDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8337689) MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8760607943	Bodrum - 14-03-2023 14:25 - 8390	Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Turizm Tesis Alanındadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:2859946) BODRUM BELEDİYESİ VKN:1780075135	Bodrum - 28-02-2023 16:43 - 6660	
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 oluşturulanb 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	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:97093236) GÜNDOĞAN 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:		
--	--	---	--	--

3 / 9

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

4 / 9

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

5 / 9

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

6 / 9

		Mah.si N18-C-13-A-1-D Pafta, 363 Ada, 6 Parsel,Yüzölçüm: 0,Cilt:40, Sayfa: 40 Ana Sayfa, (SN:97093254) GÜNDOĞAN 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	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

7 / 9

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	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	-

MÜLKİYETE AİT 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						
Taşınmaz	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) oV55qbNkdf 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 28.11.2023 tarih, saat 14.29 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 29.12.2023 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

Lejandı: TTA (Turizm Tesis Alanı)

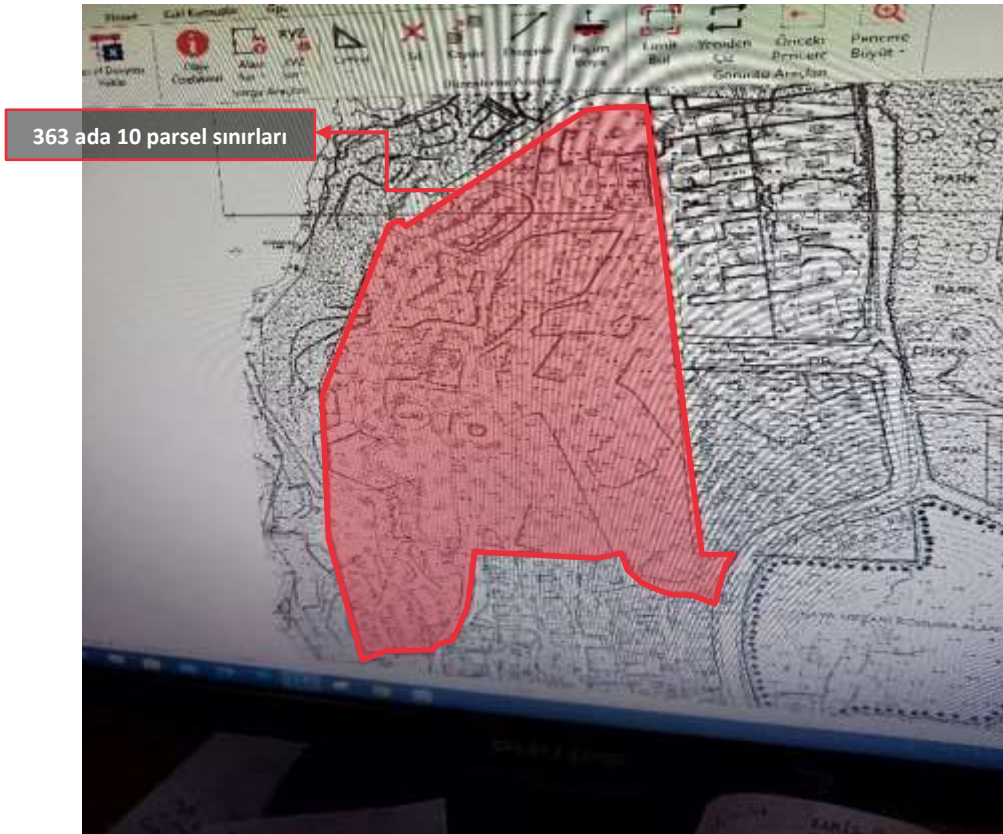
Yapılaşma şartları;

- 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 Green beach resort otel giriş sağ personel lojmanı binası, personel lojmanı önü arıtma tesisi, altında makina dairesi, üstünde personel kalma yeri, lojman 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.
Yapı Kayıt Belgesi	06.01.2019	4Y927ER7	1.500	Ticari	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
Onaylı Mimari Proje	29.12.2022	-	31.414,10	Yeni Yapı	Teknik yapı: 7.993,90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-36	7.993,90	Yeni Yapı	2 no.lu blok: 888,20 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-1	888,20	Yeni Yapı	3 no.lu blok: 742,80 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-2	742,80	Yeni Yapı	4 no.lu blok: 591,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-3	591,50	Yeni Yapı	5 no.lu blok: 591,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-4	591,50	Yeni Yapı	6 no.lu blok: 742,80 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-5	742,80	Yeni Yapı	7 no.lu blok: 500,80 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-6	500,80	Yeni Yapı	8 no.lu blok: 584,90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-7	584,9	Yeni Yapı	9 no.lu blok: 584,90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-8	584,9	Yeni Yapı	10 no.lu blok: 1.168,90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-9	1.168,90	Yeni Yapı	11 no.lu blok: 567,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-10	567,00	Yeni Yapı	12 no.lu blok: 567,00 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-11	567,00	Yeni Yapı	13 no.lu blok: 591,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-12	591,50	Yeni Yapı	14 no.lu blok: 888,20 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-13	888,20	Yeni Yapı	15 no.lu blok: 591,50 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	2022/1000-14	591,50	Yeni Yapı	

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	26A-26B 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
Yapı Ruhsatı	01.11.2023	2023/560	3.143,31	Ek Bina	Lojman Binası: 3.143,31 m ²

*Bodrum 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.

Bodrum Belediyesi Yapı Ruhsatı birimi ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yeni inşa edilecek olan teknik bina, lojman binası, 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. Söz konusu yeni yapılardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. 11-12-19-20A-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

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. Mevcut durumda parsel üzerinde yeni otel tesisine ilişkin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

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, lojman 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, lojman binası, 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. Söz konusu yeni yapılardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. 11-12-19-20A-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

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

Bodrum Belediyesi Yapı Ruhsatı birimi ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yeni inşa edilecek olan teknik bina, lojman binası, 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. Söz konusu yeni yapılardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. 11-12-19-20A-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

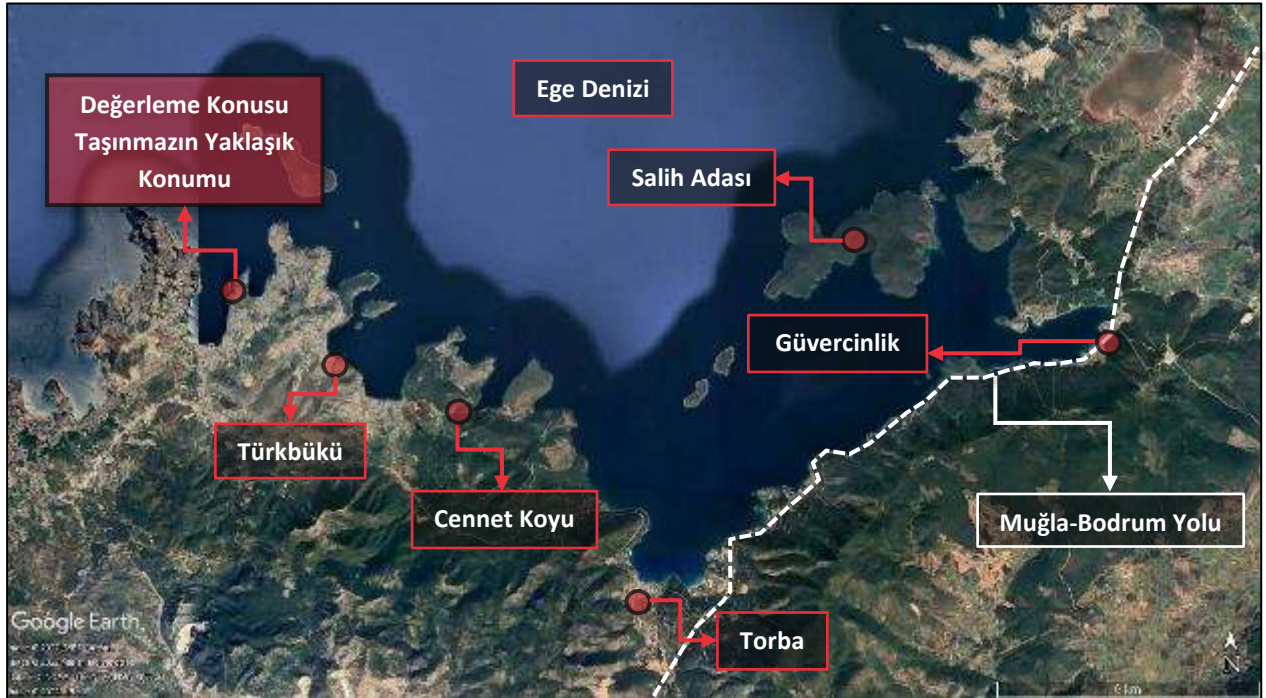
Gayrimenkulün açık adresi: Küçükbük Mahallesi, Buruncuk Sokak, No:9 Bodrum/Muğla

Değerleme konusu taşınmaz Muğla ili, Bodrum ilçesi 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.





Yer	Mesafe (~)
Bodrum ilçe merkezi	25,10 km
Milas-Bodrum Havalimanı	50,10 km
Muğla il merkezi	124,00 km
Dalaman Havalimanı	217,00 km

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 personel lojman binası hariç yıkılmış olup söz konusu ana otel binasının güçlendirme çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca değerleme konusu taşınmaz üzerinde ek bloklar inşa edilecek olup Bodrum Belediyesi Yapı Ruhsatı birimi ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerleme konusu taşınmazın üzerinde yeni inşa edilecek olan teknik bina, lojman binası, 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. Söz konusu yeni yapılardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. 11-12-19-20A-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

Aşağıda değerleme konusu taşınmazın uydu görüntüsü üzerinden ana otel binası ve personel 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. Söz konusu otelin güney cephesinde kolon güçlendirme işlemleri zemin katta tamamlanmış olup diğer cephelerde devam etmektedir. Mevcut durumdaki tamamlanma oranı %55 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. Personel lojman binası yapısı mahallinde yapılan incelemelerde idari bina olarak kullanılmakta olup içerisinde ofisler bulunduğu tespit edilmiştir.

Ek Bloklar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde teknik bina, lojman binası, 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. Söz konusu yeni yapılardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. 11-12-19-20A-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

Toplu Konut Blokları

Toplu konut blokları 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 no.lu bloklardan oluşmakta olup 15 adet yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapılardan 2-3-4-5-6-7-10-13-14-15 ve 16 no.lu bloklar 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. 8-9 no.lu bloklar 1. bodrum kat ve zemin kattan 11-12 no.lu bloklar ise zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapılardan 2-3-4-7-8-9-13-14-15 no.lu bloklara ait tamamlanma oranı %35'tir. 6 no.lu blok yapısına ait zemin temeli atılmış olup 5-10-11-12 no.lu blok yapılarının inşası henüz başlamamıştır.

Villa Blokları

Villa blokları 21-22-23A-23B-24A-24B-25A-25B-26A-26B-27-28-29-30 no.lu bloklardan oluşmakta olup 14 adet yapı bulunmaktadır. Villa bloklarındaki yapıların hepsi 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapılardan 21-22-23A-24A-24B-25A-25B no.lu blokların tamamlanma oranı %30, 28-29-30 no.lu yapıların tamamlanma oranı %28, 26A ve 27 no.lu blokların tamamlanma oranı %22'dir. 26B no.lu blok yapısının kazı çalışmalarına başlanmıştır. Villa bloklarına içerisinde bulunan 23B ve no.lu yapıların inşası henüz başlamamıştır.

Apartman Blokları

Apartman blokları 17-18-19-20A-20B no.lu bloklardan oluşmakta olup 5 adet yapı bulunmaktadır. 17- 19-20B no.lu bloklar 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmakta, 18-20A no.lu bloklar zemin kat, 1. normal kat ve 2. normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapılardan 17-18 no.lu bloklara ait tamamlanma oranı %35'tir. 20B no.lu blok yapısının kazı çalışmalarına başlanmıştır. 19-20A no.lu blok yapılarının inşası henüz başlamamıştır.

Teknik Bina

Değerleme konusu taşınmazlardan teknik bina yapısı 5 bölüme ayrılmıştır. 3 adet bodrum katı bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait 1. bölümde 3. bodrum katın ve 2. bölümde 3. bodrum kat ve 2. bodrum katın kolonları tamamlanmış olup 3. no.lu bölümün grobeton zemini yapılmış, 4 ve 5 no.lu bölümlerin inşasına başlanmamıştır. Teknik bina yapısına ait tamamlanma oranı %14'tür.

Lojman Binası

Söz konusu yapı 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Lojman binasının zemin temeli atılmış olup 3. bodrum katın perde duvarları yapılmaktadır. Lojman bina yapısına ait tamamlanma oranı %10'dur. Lojman binası yapı ruhsatı belgesine göre 3.143,31 m² brüt kapalı alana sahiptir.

Bungalov Blokları

Bungalov blokları 31-32A-32B-33-34-35-A35B-36 no.lu yapılardan oluşmakta olup söz konusu yapıların inşası henüz başlamamıştır.

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
Lojman Binası	3.143,31
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	52.385,71

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: 28 Personel lojman binası: 18 (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: 52.385,71 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 personel 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 değerlemede 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 ulaşılabilir 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	New Life Gayrimenkul 0533 748 50 40	Türkbükü Mahallesi'nde konumlu	Turizm+ Konut	E:0,20	Satılmış (11 ay önce)	11.250	175.000.000	15.556 (828 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. *Emsalin satıldığı dönemdeki döviz kuru 1 USD= 18,79 TL olarak alınmıştır.
2	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 (1,5 yıl önce)	7.500	112.500.000	15.000 (861 USD/m ²)	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz denize cephelidir. *Emsal taşınmaz yaklaşık 5 ay önce satılmıştır. *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. *Emsalin satıldığı dönemdeki döviz kuru 1 USD= 17,42 TL olarak alınmıştır.
3	Bodrum Parentez Emlak 0543 740 31 18	Gökçebeş Mahallesi'nde konumlu	TTA	E: 0,30	Satılmış (10 ay önce)	4.000	78.500.000	19.625 (1.041 USD/m ²)	*Emsal taşınmazın konumu, değerlendirme konusu taşınmazın konumuna göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın denize cephesi bulunmayıp deniz manzarası bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz denize 2. sıra parseldir. *Emsalin satıldığı dönemdeki döviz kuru 1 USD= 18,86 TL olarak alınmıştır.
4	Türkbükü Emlak 0533 659 61 44	Türkbükü Mahallesi 104 ada 12 parselde konumlu	Turizm	E:0,30	Satılmış (1 ay içinde)	31.000	1.155.000.000	37.258 (1.301 USD/m ²)	*Emsal taşınmaz denize ikinci sıra konumdadır ancak daha fazla tercih edilen Hebil Koyu'nda konumlandır. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır.

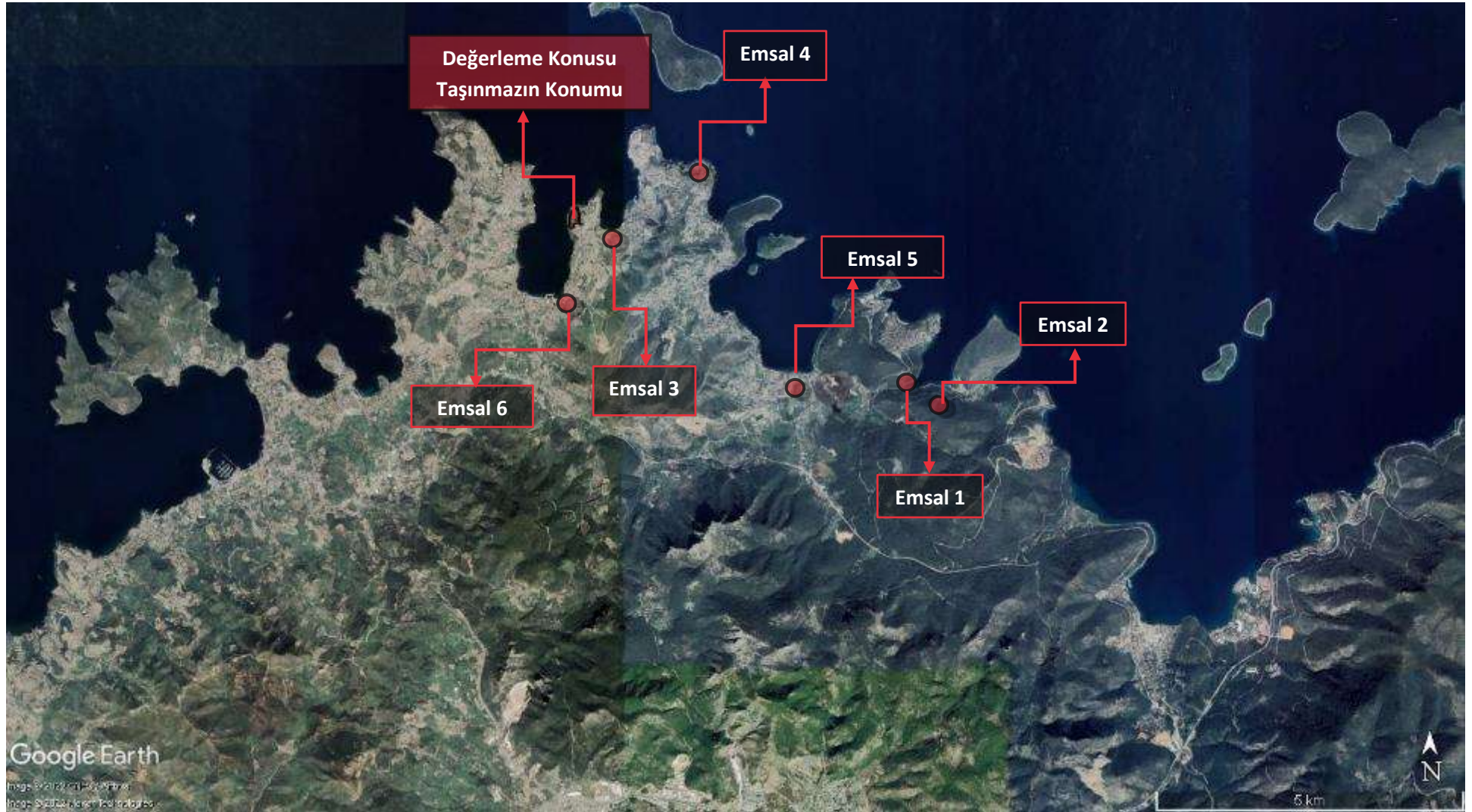
									*Emsal taşınmazın halihazırda brüt parsel olup toplam yüz ölçümü 34.150,00 m ² , net yüz ölçümü 31.000 m ² 'dir. *Emsal taşınmazın deniz manzarası bulunmakta olup denize 100,00 metre mesafededir. *Emsalin satıldığı dönemdeki döviz kuru 1 USD= 28,64 TL olarak alınmıştır.
5	Türkbükü Emlak 0533 659 61 44	Gölköy Mahallesi'nde konumlu	Turizm+ Konut Alanı	E: 0,30	Satılık	11.000	360.000.000	32.757 (1.135 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 100 m uzaklıktadır. *Plan notlarına göre arsa, konut arsası olarak kullanılmak istenirse E: 0,15, turizm arsası olarak kullanılmak istenirse E: 0,30 yapılaşma hakkına sahiptir. *Emsal taşınmaz henüz teklif görmemiş olup pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Castello Gayrimenkul 0532 604 80 44	Gündoğan Mahallesinde Konumlu Taşınmaz	Turizm + Konut Alanı	E:0,30	Satılık (Teklif görmüş 4 ay önce)	12.000	446.000.000 (350.000.000)	37.167 (29.167) (1.287 USD/m ²) (1.011 USD/m ²)	*Emsal taşınmazın konumu, değerlendirme konusu taşınmazın konumuna göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın denize cephesi bulunmayıp deniz manzarası bulunmaktadır. *Plan notlarına göre arsa, konut arsası olarak kullanılmak istenirse E: 0,20, turizm arsası olarak kullanılmak istenirse E: 0,30 yapılaşma hakkına sahiptir *Emsal taşınmaz 4 ay önce 350.000.000 TL bedel teklif görmüştür.

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 tercihli 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 45.000-50.000 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi-Satış



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Fiyatı (USD/m²)	15.556	15.000	19.625	37.258	32.757	37.167
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-5%	-10%
	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	70%	100%	65%	5%	0%	0%
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	35%	0%	35%	5%	30%
Yapılaşma Hakkı		45%	50%	35%	35%	35%	35%
Yüz Ölçümü		-10%	-10%	-15%	-5%	-10%	-10%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		44.957	42.000	50.191	52.813	48.235	51.848

✓ 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	1.600	66.927.744
TOPLAM DEĞERİ (USD)			\$66.928.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			₺1.971.043.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra 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, değerlendirme 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	Geliştirici Firma	İzmir	Otel	2022	15.000 m ²	20.000 TL/m ²
2	Geliştirici Firma	Bodrum	5 yıldızlı otel	2023	15.000 m ²	1.500 USD/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	1.600	66.927.744
TOPLAM DEĞERİ (USD)			\$66.928.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			₺1.971.043.000

BİNA DEĞERİ (TAMAMLANMA ORANINA GÖRE)				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (USD)
Otel Projesi	52.385,71	1.752	20,0%	18.359.096
TOPLAM DEĞERİ				\$18.359.000

BİNA DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMUNDA)				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (USD)
Otel Projesi	52.385,71	1.752	100%	91.795.480
TOPLAM DEĞERİ				\$91.795.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (TAMAMLANMA ORANINA GÖRE)	
Arsa Değeri	\$66.928.000
Bina Değeri	\$18.359.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (USD)	\$85.287.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	₺2.511.720.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE)	
Arsa Değeri	\$66.928.000
Bina Değeri	\$91.795.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (USD)	\$158.723.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	₺4.674.425.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede gerçekleştirilen sektörel araştırmalar doğrultusunda 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 değerlendirilmesi 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 yansıtmaması 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: %7,68

Risk primi: %4,32

İndirgeme oranı: %12,00 olarak hesaplanmıştır.

Otelin kiralanması durumunda;

Risksiz faiz oranı: %7,68

Risk primi: %1,82

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 52.385,71 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 2025 yılının sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- ✓ Otelin 214 gün açık olacağı varsayılmıştır.

- ✓ Otelin her şey dahil sistemde çalışacağı ve ilk yıl yatak fiyatının 290 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)	240-260	275-300	250-275

- ✓ Yatak fiyat artış oranının ilk yıl %3,00 ikinci yıl %2,50, üçüncü ve onuncu yıllar arasında %2,00 onuncu yıldan sonra %1,50 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Enflasyon oranının %2,00 olacağı varsayılmıştır.
- ✓ Diğer gelir oranının %15,00 olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Yenileme maliyetinin %1,50 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	52.385,71	1.350	70.720.709
Toplam	52.385,71		70.720.709

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)		Oran	Maliyet (USD)
70.720.708,50		10%	7.072.071

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)		Oran	Maliyet (USD)
70.720.708,50		8%	5.657.657

Toplam Maliyet (USD)		
İnşaat Maliyeti	70.720.708,50	
Altyapı Maliyeti	7.072.070,85	
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	5.657.656,68	
Toplam (USD)	83.450.436,03	

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (USD)		Oran	Maliyet (USD)
83.450.436,03		10%	8.345.044

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	70.720.709
Altyapı Maliyeti	7.072.071
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	5.657.657
Proje Genel Giderleri	8.345.044
Toplam (USD)	91.795.480
Tamamlanma Oranı (%)	20%
Harcanan İnşaat Maliyeti (USD)	18.359.096
Kalan İnşaat Maliyeti (USD)	73.436.384

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	30.11.2024	30.11.2025
Oran	70%	30%
Maliyet (USD)	51.405.469	22.030.915

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)	290
Diğer Gelir Oranı	15%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,5%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk yıl)	3,00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (2. yıl)	2,50%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (ilk 2-10 yıl)	2,00%
Yatak Fiyatı Artış Oranı (%) (10. yıldan sonra)	1,50%
Enflasyon (%)	2,00%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,50%

Proje Nakit Akışı (USD)														
Yıllar	12/1/2023	12/1/2024	12/1/2025	12/1/2026	12/1/2027	12/1/2028	12/1/2029	12/1/2030	12/1/2031	12/1/2032	12/1/2033	12/1/2034	12/1/2035	12/1/2036
Otel Fonksiyonu														
Doluluk Oranı (%)		0%	0%	70%	72%	75%	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	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	149.907
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		290,00	298,70	306,17	312,29	318,54	324,91	331,41	338,03	344,79	351,69	358,72	364,10	369,57
Konaklama Gelirleri		0	0	42.836.875	44.942.001	47.750.876	48.705.894	49.680.012	50.673.612	51.687.084	52.720.826	53.775.242	54.581.871	55.400.599
Diğer Gelir Oranı (%)		0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (USD)		0	0	6.425.531	6.741.300	7.162.631	7.305.884	7.452.002	7.601.042	7.753.063	7.908.124	8.066.286	8.187.281	8.310.090
Toplam Otel Gelirleri (USD)		0	0	49.262.406	51.683.301	54.913.508	56.011.778	57.132.013	58.274.654	59.440.147	60.628.950	61.841.529	62.769.151	63.710.689
GOP (%)		0%	0%	38%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP		0	0	18.719.714	20.673.320	23.063.673	23.524.947	23.995.446	24.475.354	24.964.862	25.464.159	25.973.442	26.363.044	26.758.489
Toplam Proje Gelirleri (USD)		0	0	49.262.406	51.683.301	54.913.508	56.011.778	57.132.013	58.274.654	59.440.147	60.628.950	61.841.529	62.769.151	63.710.689
İşletme Giderleri		0	0	30.542.692	31.009.981	31.849.834	32.486.831	33.136.568	33.799.299	34.475.285	35.164.791	35.868.087	36.406.108	36.952.199
İnşaat Maliyeti	0	51.405.469	22.030.915											
Yenileme Maliyeti		0	0	738.936	775.250	823.703	840.177	856.980	874.120	891.602	909.434	927.623	941.537	955.660
Ecrimisil Ödemesi		0	0	44.606	45.498	46.408	47.336	48.283	49.249	50.234	51.238	52.263	53.308	54.374
Emlak Vergisi Bedeli		36.246	36.608	36.975	37.344	37.718	38.095	38.476	38.861	39.249	39.642	40.038	40.439	40.843
Bina Sigorta Bedeli		20.104	20.506	20.916	21.334	21.761	22.196	22.640	23.093	23.555	24.026	24.507	24.997	25.497
Toplam Maliyeti	0	51.461.819	22.088.030	31.384.124	31.889.407	32.779.424	33.434.635	34.102.947	34.784.621	35.479.925	36.189.131	36.912.517	37.466.389	38.028.574
Proje Net Gelirleri	0	-51.461.819	-22.088.030	17.878.281	19.793.894	22.134.084	22.577.142	23.029.066	23.490.032	23.960.222	24.439.819	24.929.011	25.302.763	25.682.115
Dönem Sonu Değer													342.428.199	
Net Nakit Akışları	0	-51.461.819	-22.088.030	17.878.281	19.793.894	22.134.084	22.577.142	23.029.066	23.490.032	23.960.222	24.439.819	24.929.011	367.730.962	

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	7,68%	7,68%	7,68%
Risk Primi	4,07%	4,32%	4,57%
İndirgeme Oranı	11,75%	12,00%	12,25%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	127.332.295	123.588.295	119.942.225
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	127.330.000	123.590.000	119.940.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.743.158.209	3.633.212.307	3.525.912.162
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.743.160.000	3.633.210.000	3.525.910.000

**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'si oranında olacağı varsayılmıştır.

Proje Nakit Akışı (USD)														
Yıllar	12/1/2023	12/1/2024	12/1/2025	12/1/2026	12/1/2027	12/1/2028	12/1/2029	12/1/2030	12/1/2031	12/1/2032	12/1/2033	12/1/2034	12/1/2035	12/1/2036
Otel Fonksiyonu														
Doluluk Oranı (%)	0%	0%	0%	70%	72%	75%	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	199.876	199.876
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	0	0	139.913	143.911	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		290	299	306	312	319	325	331	338	345	352	359	364	370
Konaklama Gelirleri	0	0	42.836.875	44.942.001	47.750.876	48.705.894	49.680.012	50.673.612	51.687.084	52.720.826	53.775.242	54.581.871	55.400.599	
Diğer Gelir Oranı (%)	0%	0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (USD)	0	0	0	6.425.531	6.741.300	7.162.631	7.305.884	7.452.002	7.601.042	7.753.063	7.908.124	8.066.286	8.187.281	8.310.090
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	0	0	49.262.406	51.683.301	54.913.508	56.011.778	57.132.013	58.274.654	59.440.147	60.628.950	61.841.529	62.769.151	63.710.689
Alarko GYO Kira Geliri (%22)	0	0	0	10.837.729	11.370.326	12.080.972	12.322.591	12.569.043	12.820.424	13.076.832	13.338.369	13.605.136	13.809.213	14.016.352
İnşaat Maliyeti	0	51.405.469	22.030.915											
Proje Net Gelirleri	0	-51.405.469	-22.030.915	10.837.729	11.370.326	12.080.972	12.322.591	12.569.043	12.820.424	13.076.832	13.338.369	13.605.136	13.809.213	14.016.352
Dönem Sonu Değer	5,50%													
Net Nakit Akışları	0	-51.405.469	-22.030.915	10.837.729	11.370.326	12.080.972	12.322.591	12.569.043	12.820.424	13.076.832	13.338.369	13.605.136	13.809.213	14.016.352

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,68%	7,68%	7,68%
Risk Primi	1,57%	1,82%	2,07%
İndirgeme Oranı	9,25%	9,50%	9,75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	88.264.620	85.031.902	81.889.325
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	88.265.000	85.030.000	81.890.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.594.752.685	2.499.652.419	2.407.344.897
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.594.755.000	2.499.650.000	2.407.345.000

Proje Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	3.633.210.000
Kiraya Verilmesi Durumunda	2.499.650.000
Ortalama	3.066.430.000
Proje Değeri	3.066.430.000



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	12/1/2023	12/1/2024	12/1/2025	12/1/2026	12/1/2027	12/1/2028	12/1/2029	12/1/2030	12/1/2031	12/1/2032	12/1/2033	12/1/2034	12/1/2035	12/1/2036
Otel Fonksiyonu														
Doluluk Oranı (%)	0%	0%	0%	70%	72%	75%	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	199.876	199.876
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	0	0	139.913	143.911	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907	149.907
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)		290	299	306	312	319	325	331	338	345	352	359	364	370
Konaklama Gelirleri	0	0	0	42.836.875	44.942.001	47.750.876	48.705.894	49.680.012	50.673.612	51.687.084	52.720.826	53.775.242	54.581.871	55.400.599
Diğer Gelir Oranı (%)	0%	0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Diğer Gelirler (USD)	0	0	0	6.425.531	6.741.300	7.162.631	7.305.884	7.452.002	7.601.042	7.753.063	7.908.124	8.066.286	8.187.281	8.310.090
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	0	0	49.262.406	51.683.301	54.913.508	56.011.778	57.132.013	58.274.654	59.440.147	60.628.950	61.841.529	62.769.151	63.710.689
GOP (%)	0%	0%	0%	38%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP	0	0	0	18.719.714	20.673.320	23.063.673	23.524.947	23.995.446	24.475.354	24.964.862	25.464.159	25.973.442	26.363.044	26.758.489
Toplam Proje Gelirleri (USD)	0	0	0	49.262.406	51.683.301	54.913.508	56.011.778	57.132.013	58.274.654	59.440.147	60.628.950	61.841.529	62.769.151	63.710.689
İşletme Giderleri	0	0	0	30.542.692	31.009.981	31.849.834	32.486.831	33.136.568	33.799.299	34.475.285	35.164.791	35.868.087	36.406.108	36.952.199
İnşaat Maliyeti	0	0	0											
Yenileme Maliyeti	0	0	0	738.936	775.250	823.703	840.177	856.980	874.120	891.602	909.434	927.623	941.537	955.660
Ecrimisil Ödemesi	0	0	0	44.606	45.498	46.408	47.336	48.283	49.249	50.234	51.238	52.263	53.308	54.374
Emlak Vergisi Bedeli	0	36.246	36.608	36.975	37.344	37.718	38.095	38.476	38.861	39.249	39.642	40.038	40.439	40.843
Bina Sigorta Bedeli		20.104	20.506	20.916	21.334	21.761	22.196	22.640	23.093	23.555	24.026	24.507	24.997	25.497
Toplam Maliyeti	0	56.350	57.114	31.384.124	31.889.407	32.779.424	33.434.635	34.102.947	34.784.621	35.479.925	36.189.131	36.912.517	37.466.389	38.028.574
Proje Net Gelirleri	0	-56.350	-57.114	17.878.281	19.793.894	22.134.084	22.577.142	23.029.066	23.490.032	23.960.222	24.439.819	24.929.011	25.302.763	25.682.115
Dönem Sonu Değer													342.428.199	
Net Nakit Akışları	0	-56.350	-57.114	17.878.281	19.793.894	22.134.084	22.577.142	23.029.066	23.490.032	23.960.222	24.439.819	24.929.011	367.730.962	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,68%	7,68%	7,68%
Risk Primi	4,07%	4,32%	4,57%
İndirgeme Oranı	11,75%	12,00%	12,25%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	190.954.926	187.029.245	183.202.478
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	190.955.000	187.030.000	183.200.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.613.561.422	5.498.177.019	5.385.585.360
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.613.560.000	5.498.175.000	5.385.585.000



Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki otelin kiralınması durumundaki nakit akışı;

Proje Nakit Akışı (USD)														
Yıllar	12/1/2023	12/1/2024	12/1/2025	12/1/2026	12/1/2027	12/1/2028	12/1/2029	12/1/2030	12/1/2031	12/1/2032	12/1/2033	12/1/2034	12/1/2035	12/1/2036
Doluuluk Oranı (%)	0%	0%	0%	70%	72%	75%	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	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	149.907
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)	0	290	299	306	312	319	325	331	338	345	352	359	364	0
Konaklama Gelirleri	0	0	0	42.836.875	44.942.001	47.750.876	48.705.894	49.680.012	50.673.612	51.687.084	52.720.826	53.775.242	54.581.871	0
Diğer Gelir Oranı (%)		0%	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	0%
Diğer Gelirler (USD)		0	0	6.425.531	6.741.300	7.162.631	7.305.884	7.452.002	7.601.042	7.753.063	7.908.124	8.066.286	8.187.281	0
Toplam Otel Gelirleri (USD)		0	0	49.262.406	51.683.301	54.913.508	56.011.778	57.132.013	58.274.654	59.440.147	60.628.950	61.841.529	62.769.151	63.710.689
Alanco GYO Kira Geliri (%22)	0	0	0	10.837.729	11.370.326	12.080.972	12.322.591	12.569.043	12.820.424	13.076.832	13.338.369	13.605.136	13.809.213	14.016.352
Proje Net Gelirleri	0	0	0	10.837.729	11.370.326	12.080.972	12.322.591	12.569.043	12.820.424	13.076.832	13.338.369	13.605.136	13.809.213	14.016.352
Dönem Sonu Değer (%5.5)														254.842.755
Net Nakit Akışları	0	0	0	10.837.729	11.370.326	12.080.972	12.322.591	12.569.043	12.820.424	13.076.832	13.338.369	13.605.136	13.809.213	14.016.352

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,68%	7,68%	7,68%
Risk Primi	1,57%	1,82%	2,07%
İndirgeme Oranı	9,25%	9,50%	9,75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	153.760.017	150.335.321	147.001.834
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	153.760.000	150.335.000	147.000.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.520.128.848	4.419.443.096	4.321.403.100
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.520.130.000	4.419.445.000	4.321.405.000

Tamamlanması Durumundaki Otel Değeri	TL
Mal Sahibi tarafından İşletmesi Durumunda	5.498.175.000
Kiraya Verilmesi Durumunda	4.419.445.000
Ortalama	4.958.810.000
Proje Değeri	4.958.810.000

Otelin pazar kirasına ilişkin değerlendirme tabloları aşağıda belirtilmiştir.

Proje Nakit Akışı (USD)				
Yıllar	1.12.2023	1.12.2024	1.12.2025	1.12.2026
Otel Fonksiyonu				
Doluluk Oranı (%)	0%	0%	0%	70%
Toplam Yatak Kapasitesi	199.876	199.876	199.876	199.876
Yıllık Satılan Yatak Sayısı	0	0	0	139.913
Yatak Satış Fiyatı (USD/yatak)	0	290,00	298,70	306,17
Konaklama Gelirleri	0	0	0	42.836.875
Diğer Gelir Oranı (%)	0	0%	0%	15%
Diğer Gelirler (USD)	0	0	0	6.425.531
Toplam Otel Gelirleri (USD)	0	0	0	49.262.406
Alarko GYO Kira Geliri (%22)	0	0	0	10.837.729

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı		7,68%	7,68%	7,68%
Risk Primi		1,57%	1,82%	2,07%
İndirgeme Oranı		9,25%	9,50%	9,75%
Toplam Bugünkü Değer (USD)		8.309.381	8.252.546	8.196.228
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)		8.310.000	8.255.000	8.195.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)		244.291.563	242.674.712	240.910.874
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		244.290.000	242.675.000	240.910.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri 1.971.043.000 TL olup üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin değeri 4.674.425.000 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 getiriye 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 %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
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	20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%

Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	20%
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 10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 20%
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 10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri 20%

* 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, lojman binası, 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. Söz konusu yeni yapılardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. 11-12-19-20A-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

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 28.11.2023 tarih, saat 14.29 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göregöre 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 restauranta 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, lojman binası, 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. Söz konusu yeni yapılardan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-20B-21-22-(23A-23B)-(24A-24B)-(25A-25B)-26A-26B-27-28-29-30 no.lu blokların inşasına başlanmıştır. 11-12-19-20A-31-(32A-32B)-33-34-(35A-35B)-36 no.lu blokların inşasına henüz başlanmamıştır.

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 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 üzerinde 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, 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	2.511.720.000	4.674.425.000
Gelir Yaklaşımı	3.066.430.000	4.958.810.000

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 ulaşılabiliyor 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 natamam 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		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Kur Bilgisi (28.12.2023)	Alış: 1 USD = 29,3973 TL Satış: 1 USD =29,4502 TL	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.511.720.000.-TL	İkimilyarbeşyüzonbirmilyonyediyüzüymibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.014.064.000.-TL	Üçmilyarondörtmilyonaltmışdörtbin.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.958.810.000.-TL	Dörtmilyardokuzyüzellisekizmilyonsekiyüzonbin.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.950.572.000.-TL	Beşmilyardokuzyüzellimilyonbeşyüzetmişikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	242.675.000.-TL	İkiyüzkırkikimilyonaltıyüzetmişbeşbin.-TL/yıl
Pazar Değeri (KDV Dahil)	291.210.000.-TL	İkiyüzdoksanbirmilyonikiyüzonbin.-TL/yıl

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293