



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1209

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1209
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parselde kayıtlı 'Üst (İnşaat Hakkının' 30.12.2022 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Bir (101) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	29
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	29
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
5.1	Pazar Yaklaşımı	32
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	43
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	44
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	44
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	44
6.4	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	45
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	45
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	45
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	45
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
7.	SONUÇ.....	46
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
7.2	Nihai Değer Takdiri	47
8.	UYGUNLUK BEYANI	48
9.	RAPOR EKLERİ	48

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1209 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Gölköy Mahallesi, 325. Sokak No:7 (Bodrum Loft Otel) Bodrum - Muğla
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parsel.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; ‘Kısmen Turizm Tesis, Kısmen Günübirlik Tesis, Kısmen Sahil Şeridinin Birinci Bölümü’ Alanında kalmakta, E:0,30, Hmaks:7,50m. olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	760.380.000,00 TL (Yedi Yüz Altmış Milyon Üç Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	897.248.400,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 30.12.2022 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-618 rapor numarasıyla rapor tanzim edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 30.12.2022 tarihli pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 13.10.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1797 rapor no ile **504.060.000,00 TL - 34.330.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-618 rapor no ile **617.850.000,00 TL - 35.570.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 6.000.000, TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr __ www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

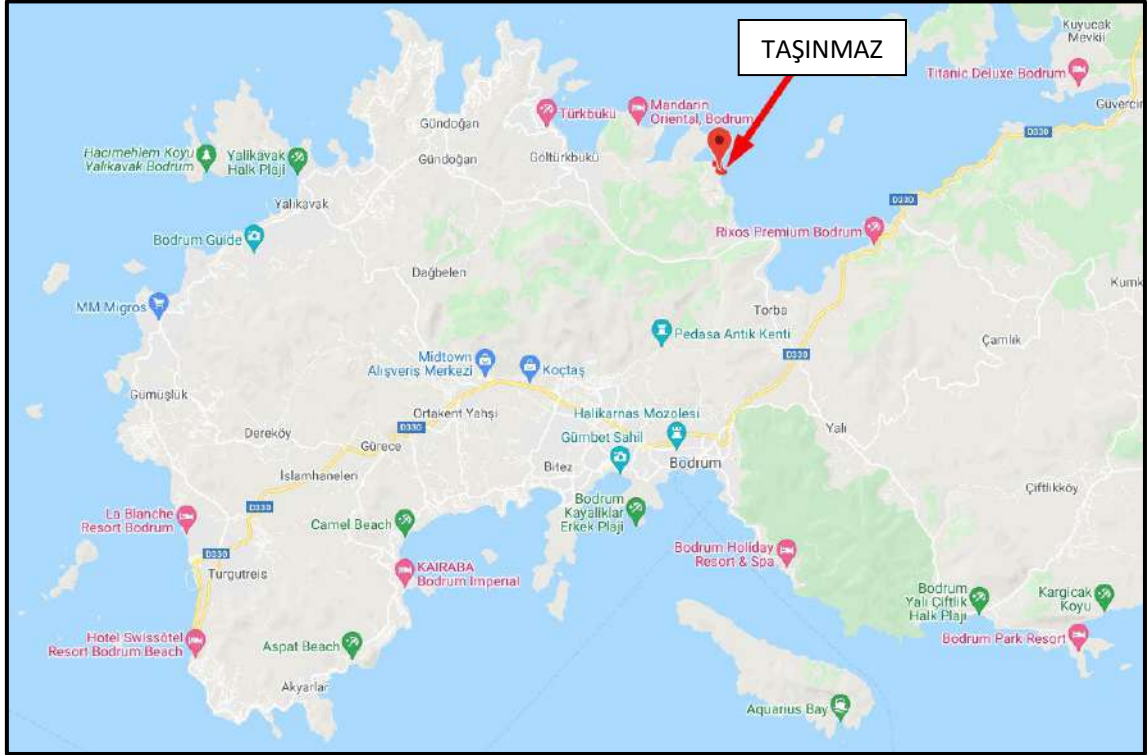
2.4 İşin Kapsamı

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

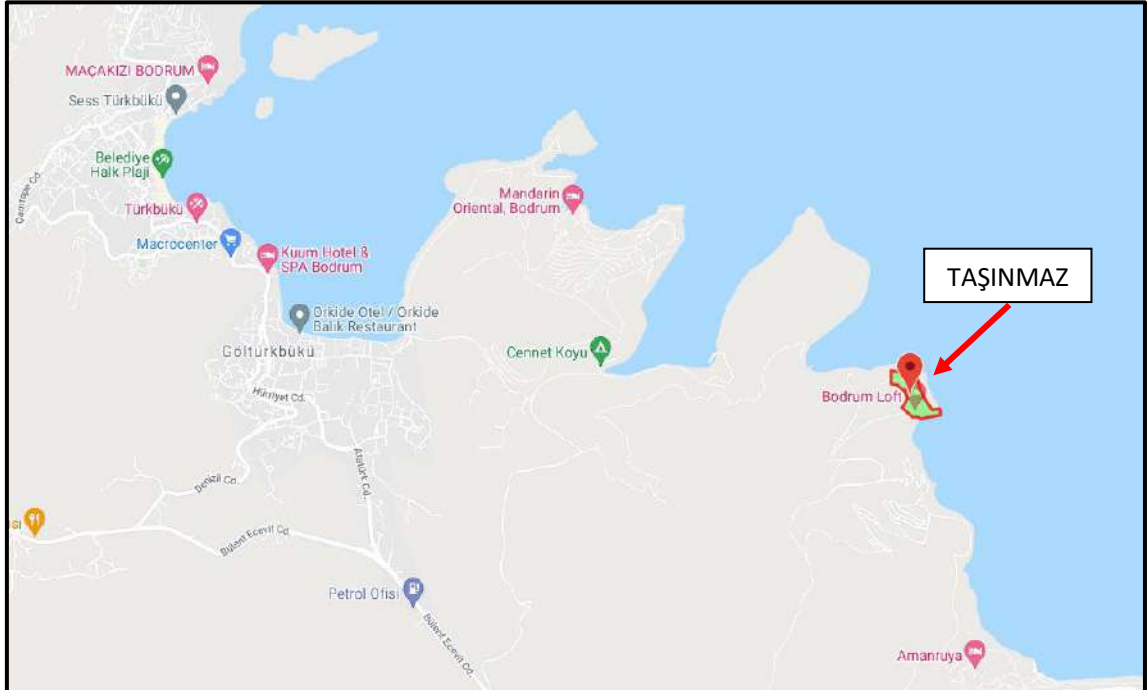
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

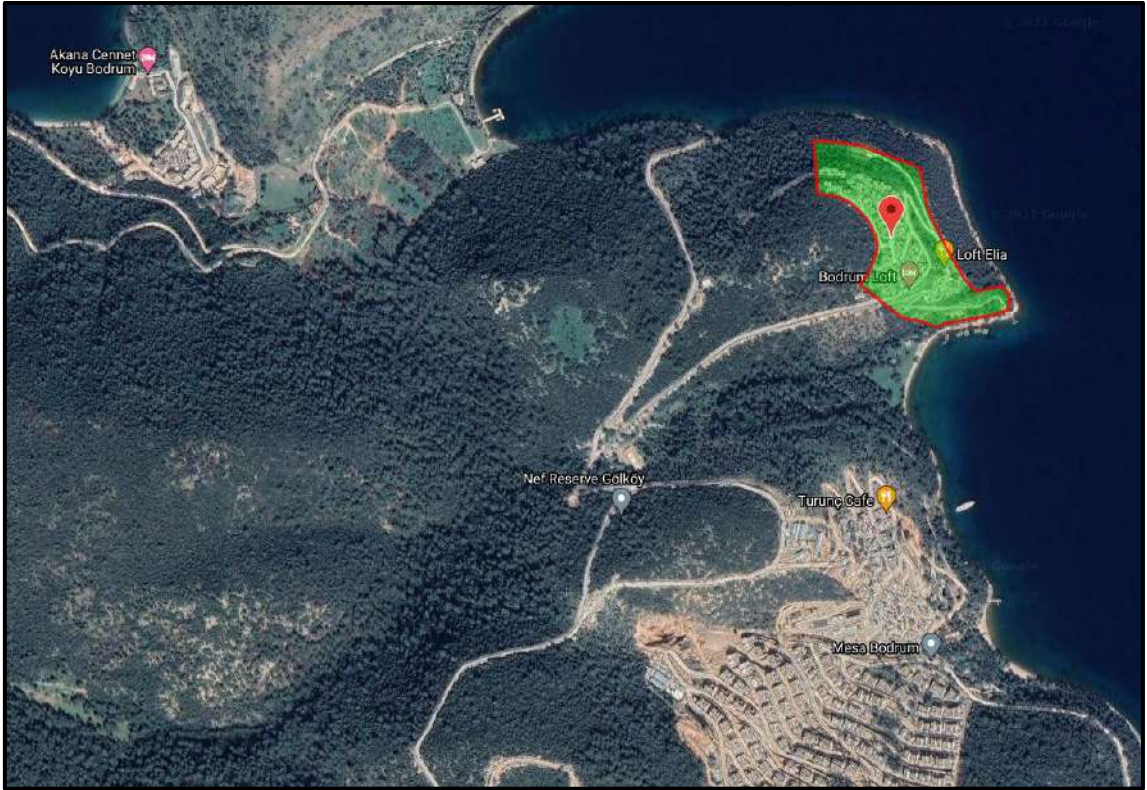
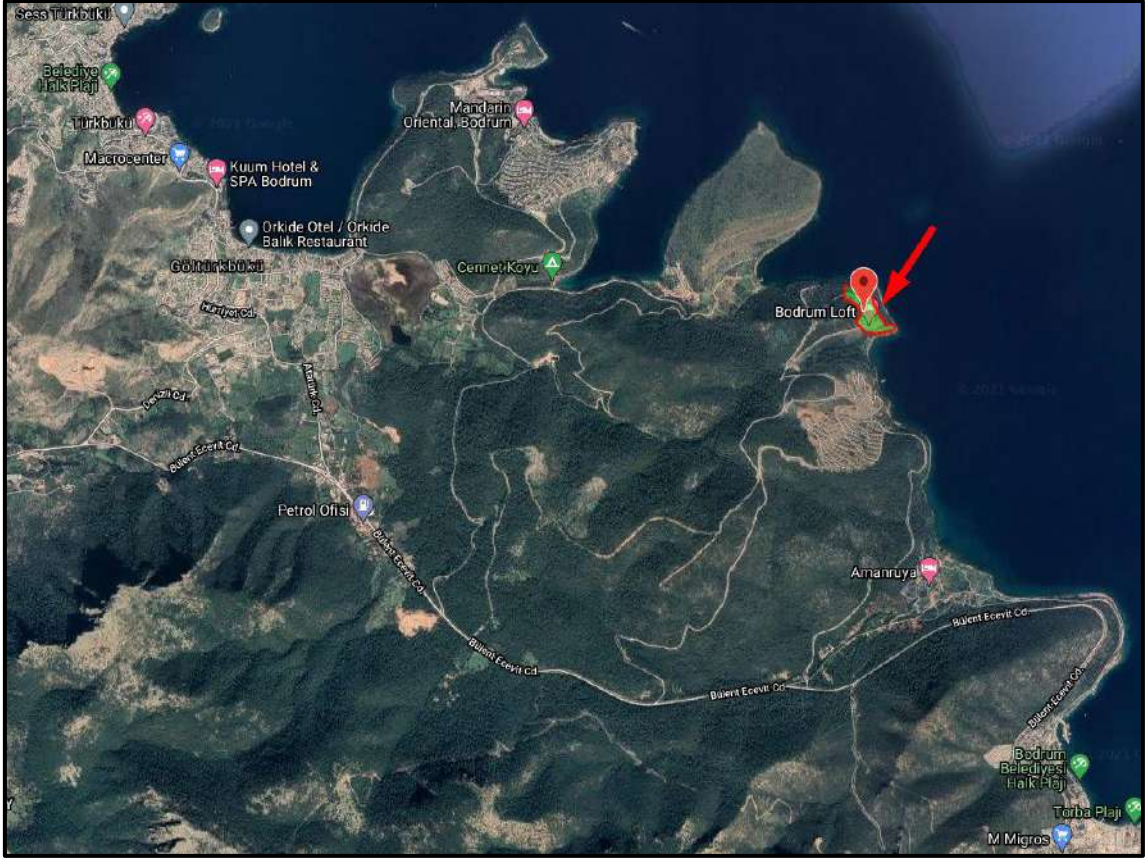
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz Bodrum bölgesinin kuzeyinde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için Torba Mahallesi'nden Gündoğan istikametinde ilerlenirken sağa ayrılan yola sapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 5km ilerlendiğinde taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi turizm nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz Bodrum İlçe merkezine yaklaşık 18km Milas-Bodrum Havalimanı'na yaklaşık 42km mesafede konumlandırılmıştır.



Koordinatlar: Enlem: 31.115623 - Boylam: 27.439023





3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

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

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mimari Proje: 30.09.2016 tarih onaylı

Mimari Proje: 20.03.2020 tarih onaylı

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

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

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

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

Turizm İşletme Belgesi: 18.04.2012 – 13533

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

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



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

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

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

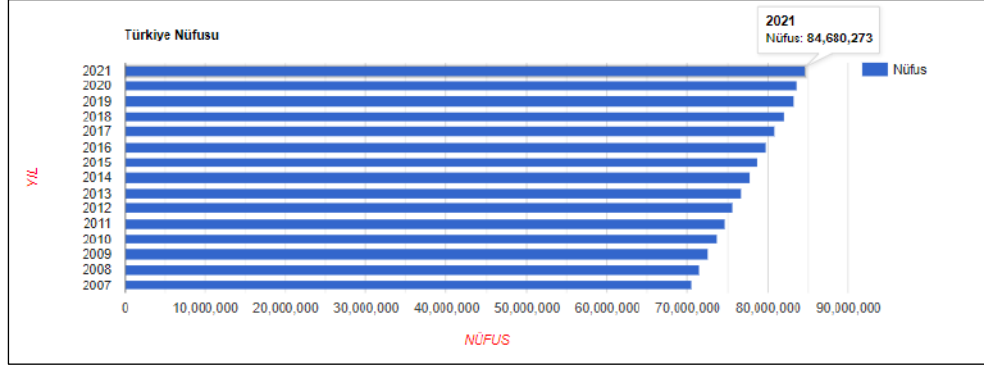
İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye ve Dalaman ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağacından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sıgla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

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

MUĞLA Nüfus: 1.021.141 ↑ %2,04 Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 20.368 artmıştır. Muğla nüfusu 2021 yılına göre 1.021.141'dir. Bu nüfus, 517.961 erkek ve 503.180 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,72 erkek, %49,28 kadındır.	BODRUM Nüfus: 187.284 Bodrum nüfusu 2021 yılına göre 187.284. Bu nüfus, 95.069 erkek ve 92.215 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,76 erkek, %49,24 kadındır.
--	--

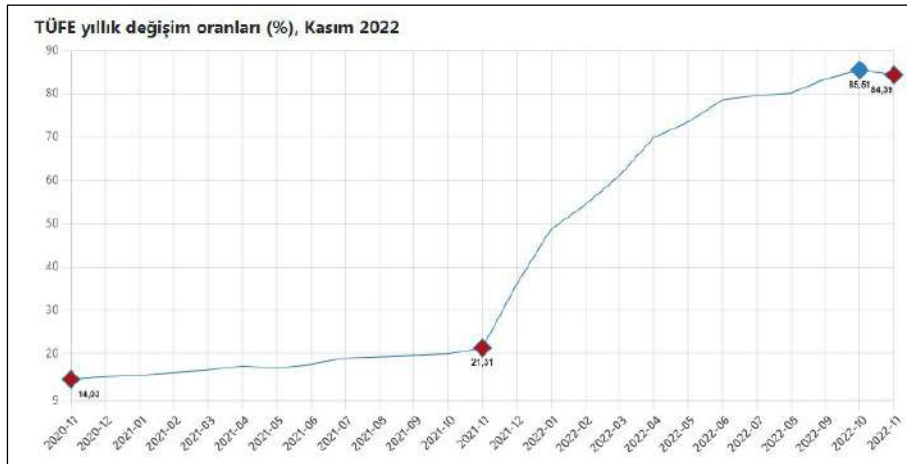
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

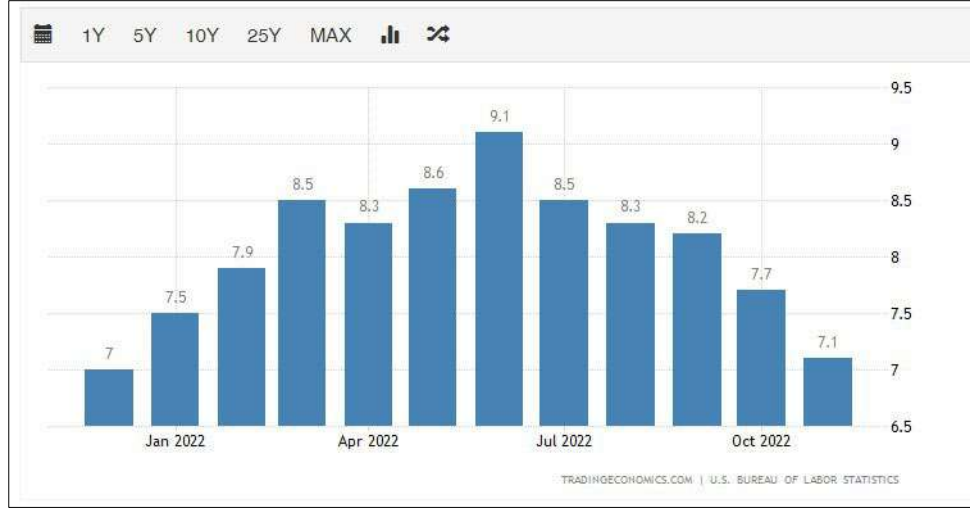


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

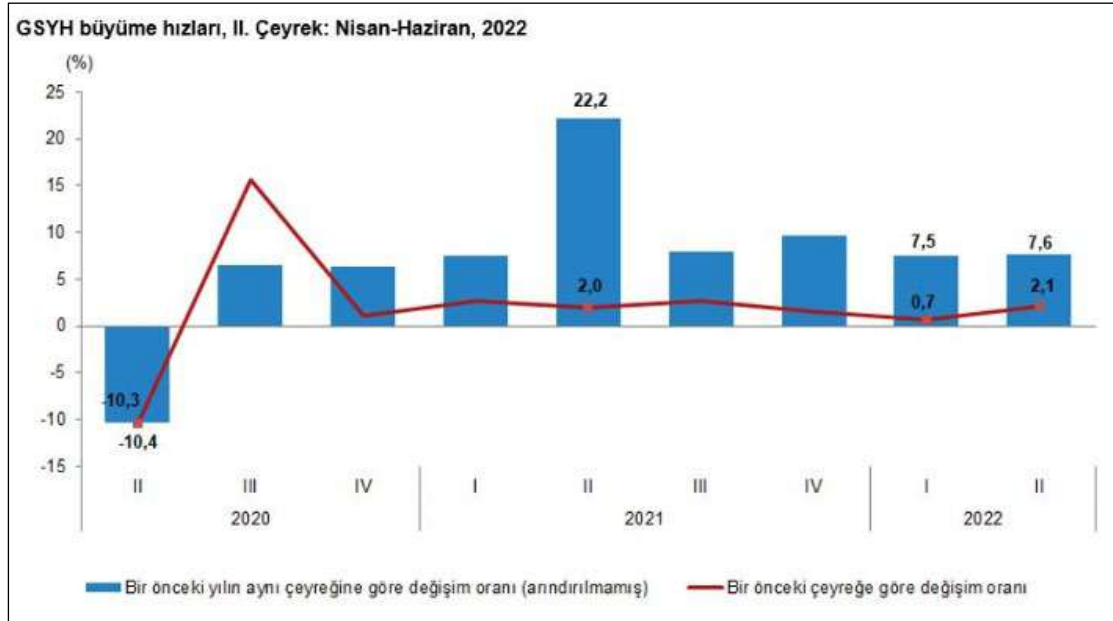


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

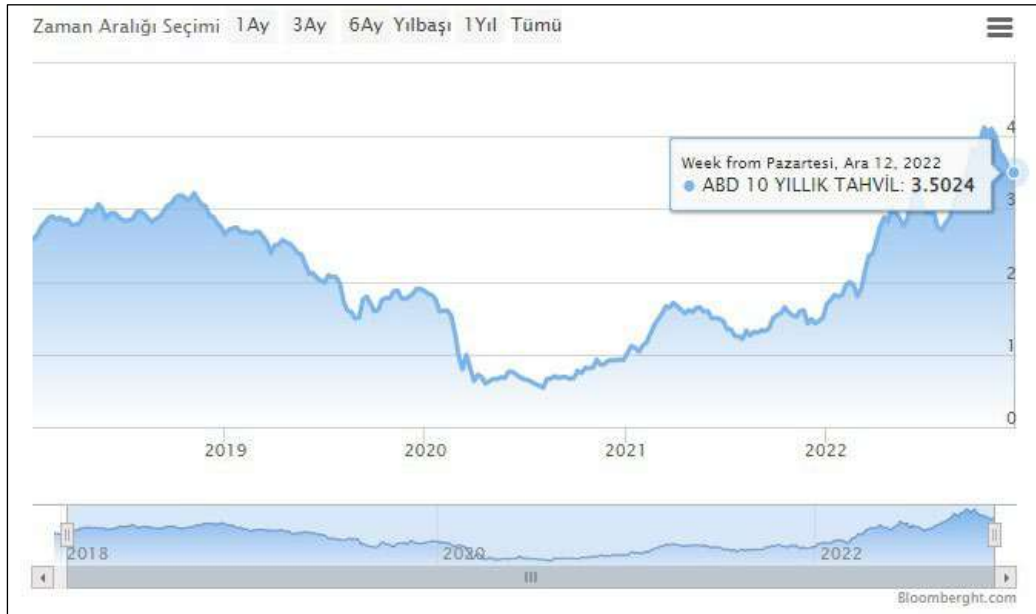


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

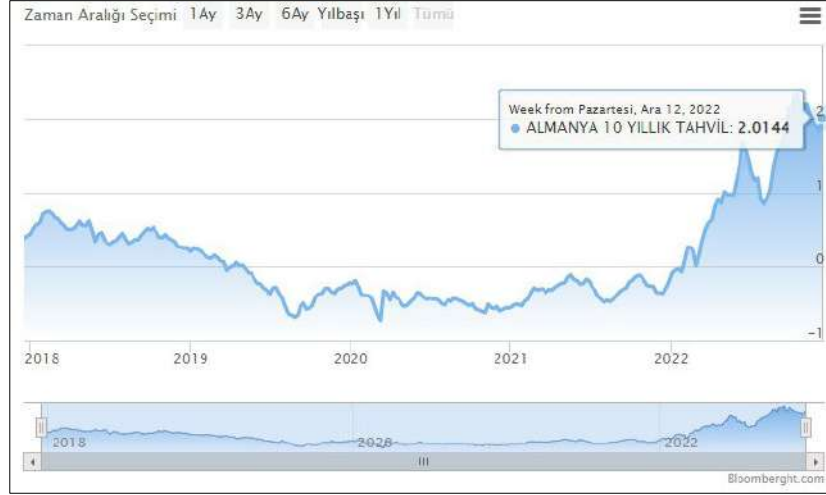
Δ TR ve USD ile AVRO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

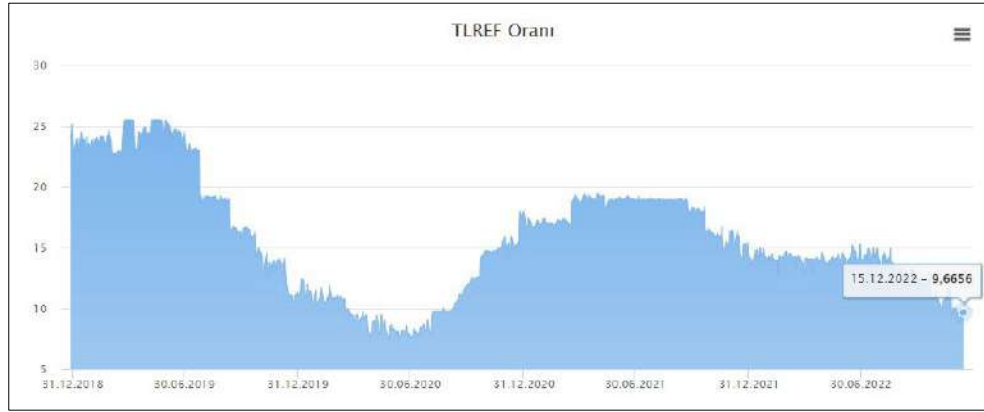


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Avro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

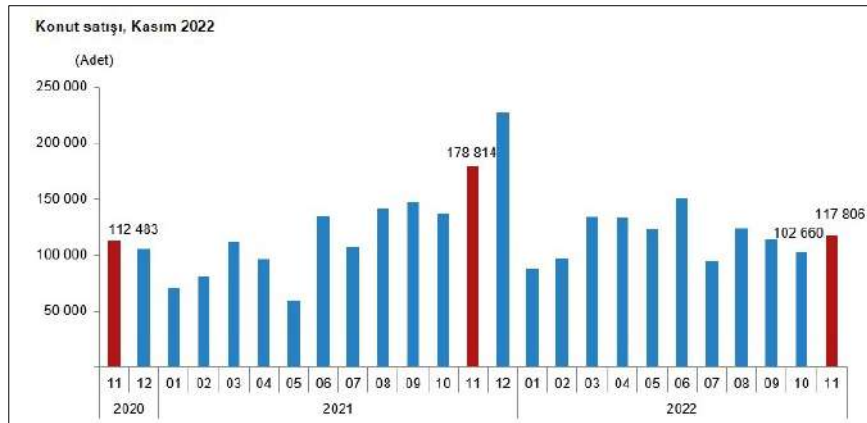
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki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

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

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

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

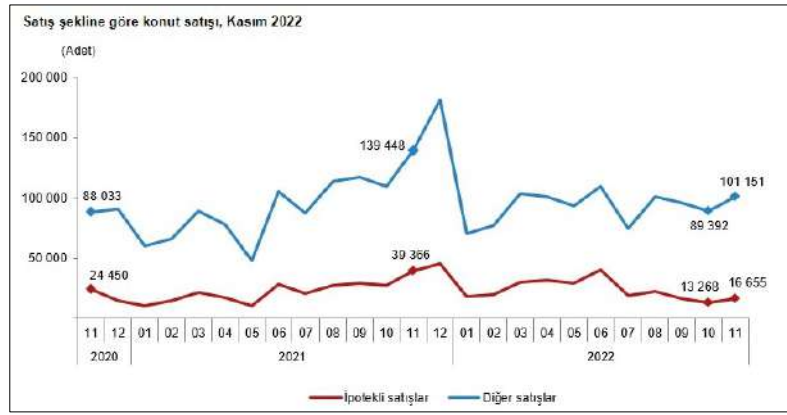


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

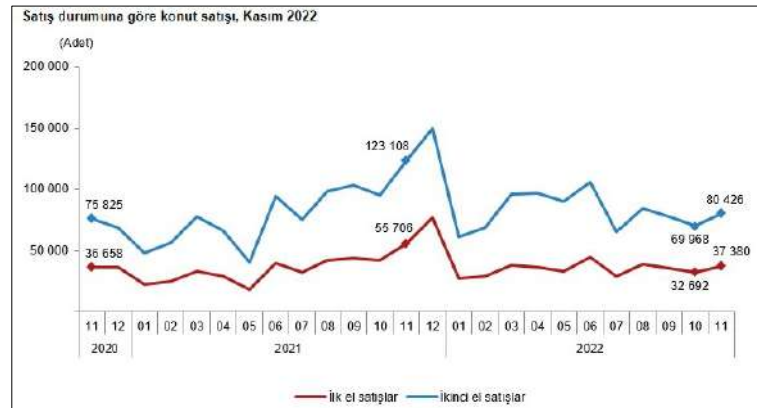
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğersatış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

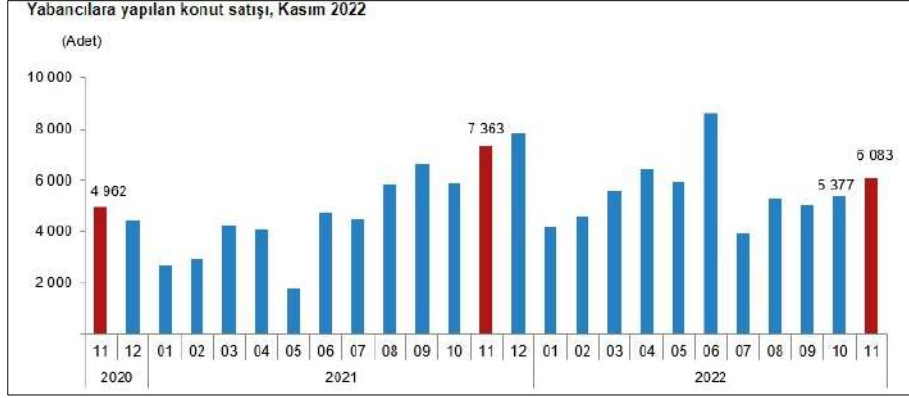
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



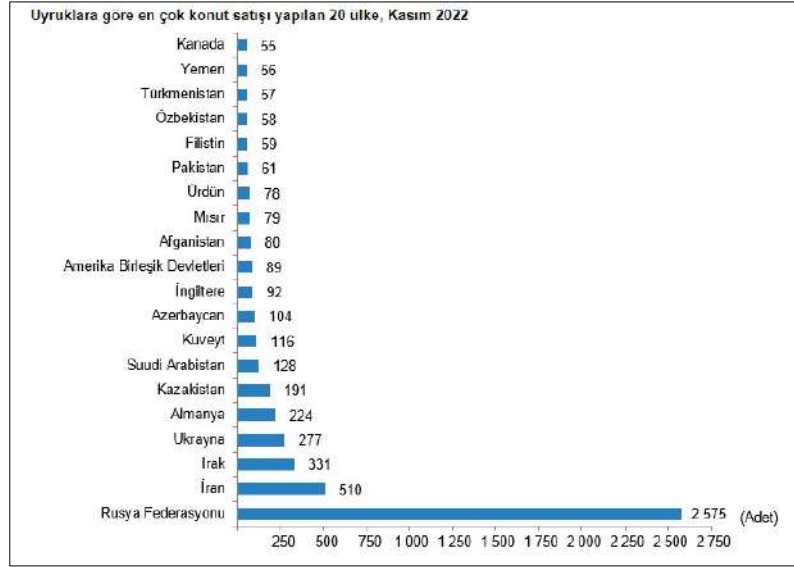
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

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

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

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

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

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,1 artarak 17 milyar 952 milyon 361 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

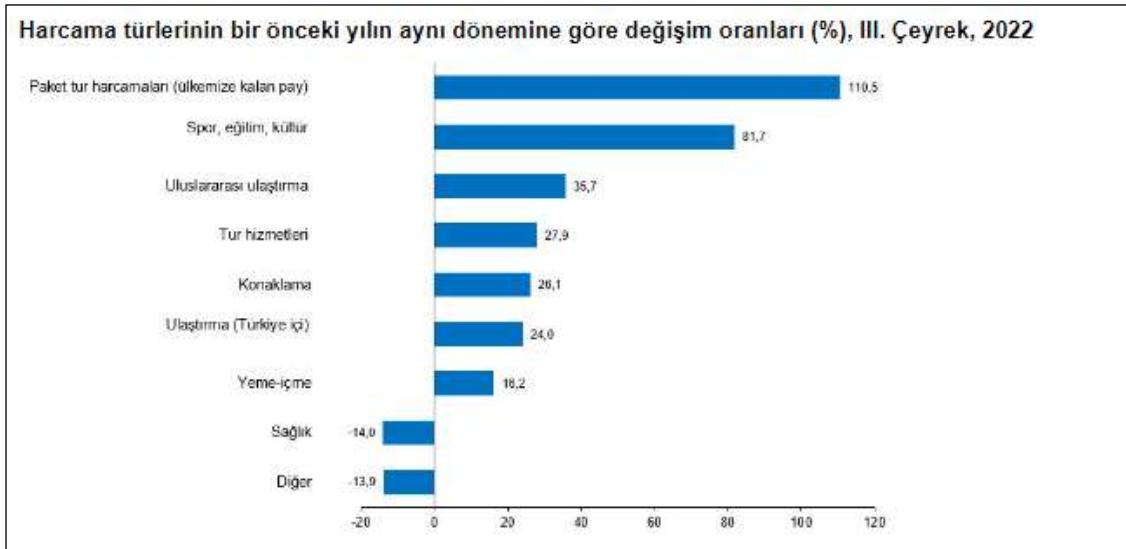
Ziyaretçiler, seyahatlerini bireysel olarak veya paket tur aracılığıyla organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 12 milyar 562 milyon 557 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 389 milyon 804 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022						
	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2021 III	2022 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2021 9 Aylık	2022 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri (Bin \$)	14 126 732	17 952 361	27,1	20 866 783	35 028 540	67,9
Kişi sayısı	13 640 672	21 000 128	54,0	20 307 351	39 390 915	94,0
Kişi başı ortalama harcama (\$)	1 036	855	-17,5	1 028	889	-13,5
Gecelik ortalama harcama (\$)	91	89	-2,1	83	90	7,9

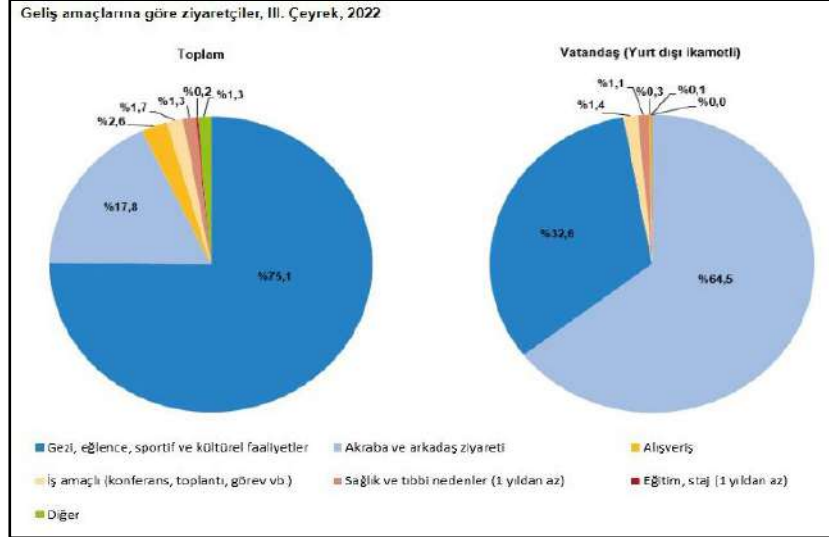
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %54 artarak 21 milyon 128 kişi oldu. Ziyaretçilerin %11,3'ünü 2 milyon 374 bin 125 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 89 dolar oldu. Geceleme yapan yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.



Bu çeyrekte sağlık ve diğer harcamalar hariç bütün harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre arttı. Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %110,5, spor, eğitim, kültür harcaması %81,7, uluslararası ulaştırma harcaması %35,7 arttı.

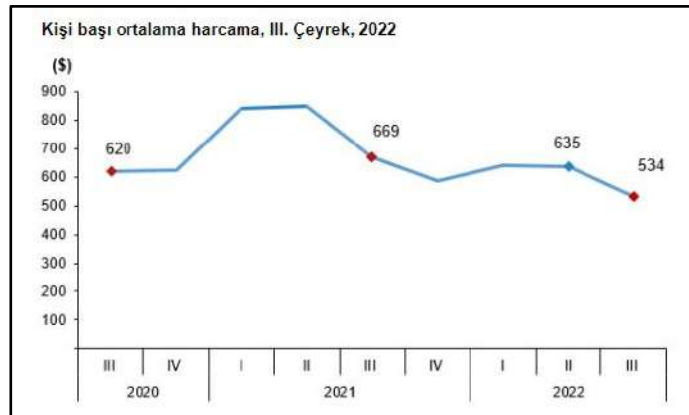


Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %75,1 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %17,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %2,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %64,5 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022						
	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2021 III	2022 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2021 9 Aylık	2022 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm gideri (Bin \$)	584 379	1 106 285	89,3	1 155 738	2 829 062	144,8
Kişi sayısı	873 027	2 072 116	137,3	1 549 537	4 777 918	208,3
Kişi başı ortalama harcama (\$)	669	534	-20,2	746	592	-20,6

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,3 artarak 1 milyar 106 milyon 285 bin dolar oldu. Bunun 907 milyon 483 bin dolarını kişisel, 198 milyon 803 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.



Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %137,3 artarak 2 milyon 72 bin 116 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 534 dolar olarak gerçekleşti.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz mevcut durumda Bodrum Loft Otel olarak işletilmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ancak denize 700 m mesafede E:0,30 – Hmax:7,50m, Turizm + Konut İmarlı, 26.000m² yüzölçümlü arsa 250.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. İmar uygulamasına tabidir.

Rota Gayrimenkul : 444 76 82

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, deniz manzaralı E:0,30 Turizm İmarlı, 7.300 m² yüzölçümlü arsa 200.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Değer bölge piyasasına göre yüksektir.

Procity Gayrimenkul: 0 256 219 80 81

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ancak denize uzak mesafede E:0,30 Turizm İmarlı, 17.000 m² yüzölçümlü arsa 75.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. İmar uygulamasına tabidir.

Sahibinden : 0 532 394 99 91

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Cennet koyuna komşu, denize 2. Parsel, Emsal:0,30 Turizm İmarlı, 6.000 m² net yüzölçümlü arsa 165.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İmar uygulamasına yapılmıştır.

DNC Gayrimenkul: 0 549 599 48 48

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Cennet koyuna yakın, E:0,30 Turizm İmarlı, 5.000 m² yüzölçümlü arsa 90.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İmar uygulamasına tabidir.

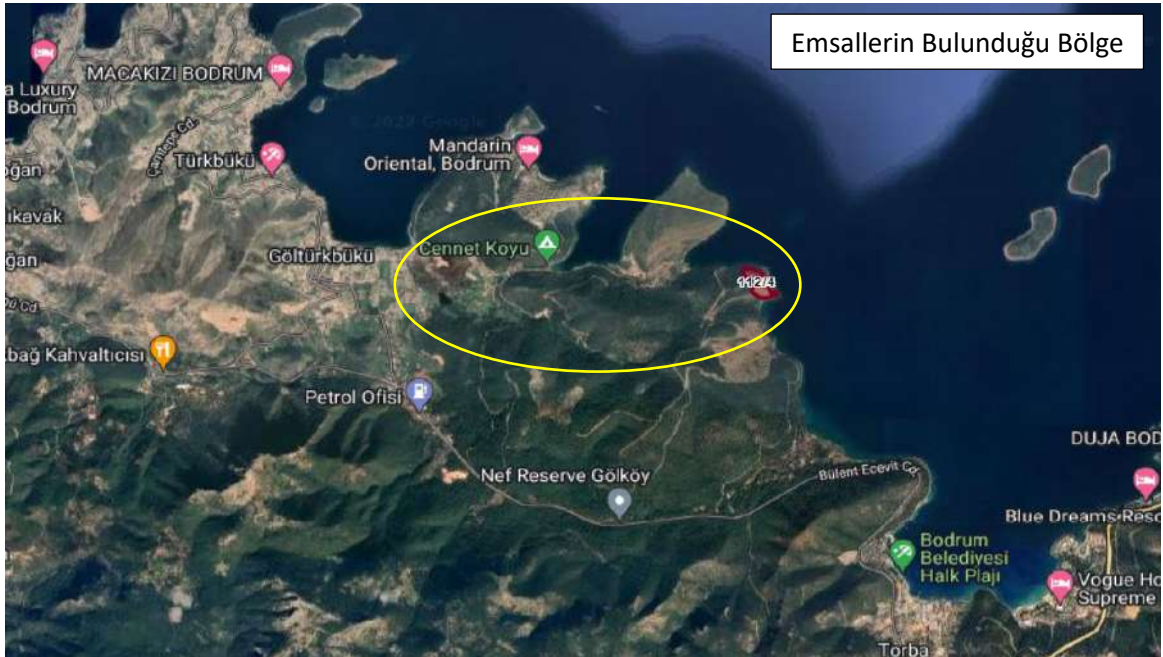
Emsal Gayrimenkul: 0 252 357 74 73

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	26.000,00m²		7.300,00m²		17.000,00m²		6.000,00m²		5.000,00m²	
Satış fiyatı	250.000.000 TL		200.000.000 TL		75.000.000 TL		165.000.000 TL		90.000.000 TL	
m² birim fiyatı	9.615 TL		27.397 TL		4.412 TL		27.500 TL		18.000 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	55%	+	0%	+	85%	+	0%	-	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	5%	-	30%	-	35%	-	35%	-	35%	-
İndirgenmiş birim fiyat	13.462 TL		16.438 TL		6.176 TL		15.125 TL		9.900 TL	
Ortalama Birim fiyat	12.220TL/m²									

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 Kişi İçin 1 Gece Tarifesi	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
AMANRUYA BODRUM	5	₺22.500,00	7 km
THE LIFECO BODRUM	5	₺9.000,00	12,50 km
HIGHLIGHT YALIKAVAK	5	₺10.000,00	17 km
MANDARİN ORİENTAL	5	₺24.000,00	12 km

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



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

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

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 10.000 TL ile 20.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Söz konusu parselin kıyı cephesi bulunması avantajlı yönü iken, yüzölçümünün emsallere göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, kıyı cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 12.280 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

112 ada 4 Parsel Arsa Değeri : 57.000 m² x 12.280 TL/m² = ~700.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **700.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmamıştır.

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
YAPI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
OTEL	13552	₺14.500,00	3	190.610.000,00 ₺
OTOPARK-SİĞİNAK VB.	1919	₺6.500,00	3	12.100.000,00 ₺
SOSYAL ALANLAR	3266	₺12.500,00	3	39.610.000,00 ₺
TEKNİK ALAN	1564	₺7.000,00	3	10.620.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				17.060.000,00 ₺
TOPLAM				270.000.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **970.000.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

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

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	1.10.2012
Üst Hakkı Süresi	55 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	20169
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.12.2067
Değerleme Tarihi	30.12.2022
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16427
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	81,45
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	12.280,70 ₺
Arsa Yüzölçümü	57000,00
Arsa Toplam Değeri	700.000.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	81,45
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	6.701,50 ₺
Arsa Yüzölçümü	57000,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	381.985.373,59 ₺

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

Arsa Değeri: ~382.000.000,00 TL ile Yapı Değeri: 270.000.000,00 TL toplamı olan 652.000.000,00 TL hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **652.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
20301 m ²	x	10.300 TL/m ²	=	209.100.300,00 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

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

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

Bodrum Loft Otel;

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

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

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

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

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Avro değeri olan tahvillerin Avro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11,5 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %9,5 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu Bodrum LOFT otel toplam 32 adet villa ve daireden odadan oluşmaktadır. Taşınmazın faal gün sayısı 1 Mayıs – 31 Ekim arasında hizmet veriyor olması göz önünde bulundurularak 183 gün olarak belirlenmiştir.
- Otelin doluluk oranı 2020 yılında 6 aylık süreçte %80 seviyelerindedir. 2021 yılında ise doluluk oranları yaklaşık %93 seviyelerinde gerçekleşmiştir. 2022 yılı doluluk oranı 2021 yılı ile benzer oranlardadır. Bölgenin benzer projelerdeki doluluk oranı %90 seviyesinde olup, taşınmazın geçmiş verileri de dikkate alınarak 2023 yılında tesisin çalışma süresince %94, 2024 yılında %95, takip eden yıllarda ise %97 olarak kabul edilmiş ve projeksiyona eklenmiştir.
- Villa ve konut fiyatları, uzun ve kısa dönem kiralamalarda değişiklik göstermekte olup 2022 yılı verileri de dikkate alınarak villa fiyatı olarak 600 Avro bedel belirlenmiştir. Bu bedel ilk 5 yıllık süreçte %5 olarak, 5. ve 10. yıllar arasında %3 olarak, takip eden yıllarda ise %1,5 olarak artış öngörülmüştür.
- Tesiste satışlar sadece konutların kiralanması olarak yapılmakta olup tesis içerisindeki restoran, bar kullanımı ve diğer hizmetler ücretlidir. Tesiste konaklama hizmeti dışında spa-wellness, transfer hizmetleri, bebek bakım, kuru temizleme, concierge vb. hizmetler de ücretli olarak sunulmaktadır. Bu sebeple diğer gelir kalemi %75 oranında projeksiyona eklenmiştir.

- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Tesis GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının 2023 yılı için %41, takip eden 3 yıllık süreçte %5'lik artışlarla 4. Yılın başında yakalanan %47,46'lık oranda sabit kalacağı varsayılmıştır. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Yapılan anlaşmaya göre işletmeci belirlenen işletme giderinin içerisinde sigorta giderleri, arsa kira giderleri gibi tüm gider kalemleri yer almaktadır.
- Yenileme maliyeti brüt gelirin %1'i olarak projeksiyona eklenmiştir.
- Nakit akışı, ilgili işletmeci ile yapılan sözleşmeye göre hesaplanan net gelir toplamının %95'i alınarak belirlenmiş ve indirme oranı yardımıyla taşınmazın değerine ulaşılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira projeksiyonunda %9,5 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

BODRUM LOFT

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Yıllar Years	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037
Toplam Oda Sayısı <i>Total Number of Rooms</i>	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Faal Gün Sayısı <i>The Number of Operative Days</i>	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
Doluluk Oranı <i>Occupancy Rate</i>	94,00%	95,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
Villa Fiyatı (€) <i>Villa Price (€)</i>	600,00 €	630,00 €	661,50 €	694,58 €	729,30 €	751,18 €	773,72 €	796,93 €	820,84 €	845,46 €	858,14 €	871,02 €	884,08 €	897,34 €	910,80 €
Konaklama Gelir Toplamı <i>Total Accommodation Income</i>	3.302.784,00 €	3.504.816,00 €	3.757.531,68 €	3.945.408,26 €	4.142.678,68 €	4.266.959,04 €	4.394.967,81 €	4.526.816,84 €	4.662.621,35 €	4.802.499,99 €	4.874.537,49 €	4.947.655,55 €	5.021.870,38 €	5.097.198,44 €	5.173.656,42 €
Diğer Gelir Toplamı <i>Total Other Income</i>	2.477.088,00 €	2.628.612,00 €	2.818.148,76 €	2.959.056,20 €	3.107.009,01 €	3.200.219,28 €	3.296.225,86 €	3.395.112,63 €	3.496.966,01 €	3.601.874,99 €	3.655.903,12 €	3.710.741,66 €	3.766.402,79 €	3.822.898,83 €	3.880.242,31 €
Toplam Brüt Gelir <i>Total Gross Income</i>	5.779.872,00 €	6.133.428,00 €	6.575.680,44 €	6.904.464,46 €	7.249.687,69 €	7.467.178,32 €	7.691.193,67 €	7.921.929,48 €	8.159.587,36 €	8.404.374,98 €	8.530.440,60 €	8.658.397,21 €	8.788.273,17 €	8.920.097,27 €	9.053.898,73 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı <i>Gross Operating Profit Rate</i>	41,00%	43,05%	45,20%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%
Brüt Faaliyet Karı - GOP <i>Gross Operating Profit</i>	2.369.747,52 €	2.640.440,75 €	2.972.371,95 €	3.277.040,08 €	3.440.701,78 €	3.543.922,83 €	3.650.240,51 €	3.759.747,73 €	3.872.540,16 €	3.988.716,37 €	4.048.547,11 €	4.109.275,32 €	4.170.914,45 €	4.233.478,16 €	4.296.980,34 €
İşletme Gideri Oranı <i>OpEx Rate</i>	59,00%	56,95%	54,80%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%
İşletme Gider Toplamı <i>Total Operating Expense</i>	3.410.124,48 €	3.492.987,25 €	3.603.308,49 €	3.627.424,39 €	3.808.985,91 €	3.923.255,49 €	4.040.953,15 €	4.162.181,75 €	4.287.047,20 €	4.415.658,61 €	4.481.893,49 €	4.549.121,90 €	4.617.358,72 €	4.686.619,11 €	4.756.918,39 €
Yenileme Maliyeti (%) <i>Renovation Cost</i>	57.798,72 €	61.334,28 €	65.756,80 €	69.044,64 €	72.496,88 €	74.671,78 €	76.911,94 €	79.219,29 €	81.595,87 €	84.043,75 €	85.304,41 €	86.583,97 €	87.882,73 €	89.200,97 €	90.538,99 €
Net Gelir Toplamı <i>Total Net Income</i>	2.311.948,80 €	2.579.106,47 €	2.906.615,15 €	3.207.995,43 €	3.368.204,90 €	3.469.251,05 €	3.573.328,58 €	3.680.528,43 €	3.790.944,29 €	3.904.672,62 €	3.963.242,70 €	4.022.691,35 €	4.083.031,72 €	4.144.277,19 €	4.206.441,35 €
Nakit Akışı <i>Cash Flow</i>	2.196.351,36 €	2.450.151,15 €	2.761.284,39 €	3.047.595,66 €	3.199.794,65 €	3.295.788,49 €	3.394.662,15 €	3.496.502,01 €	3.601.397,07 €	3.709.438,98 €	3.765.080,57 €	3.821.556,78 €	3.878.880,13 €	3.937.063,33 €	3.996.119,28 €
İndirgeme Oranı <i>Discount Rate</i>	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
İndirgenmiş Nakit Akışı <i>Discounted Cash Flow</i>	2.098.914,55 €	2.138.315,08 €	2.200.775,99 €	2.218.236,92 €	2.126.956,32 €	2.000.698,64 €	1.881.935,71 €	1.770.222,63 €	1.665.140,92 €	1.566.296,94 €	1.451.864,29 €	1.345.792,01 €	1.247.469,31 €	1.156.330,00 €	1.071.849,27 €

15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051	1.01.2052
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
924,47 €	938,33 €	952,41 €	966,69 €	981,19 €	995,91 €	1.010,85 €	1.026,01 €	1.041,40 €	1.057,02 €	1.072,88 €	1.088,97 €	1.105,31 €	1.121,89 €	1.138,72 €
5.251.261,26 €	5.330.030,18 €	5.409.980,63 €	5.491.130,34 €	5.573.497,30 €	5.657.099,76 €	5.741.956,25 €	5.828.085,60 €	5.915.506,88 €	6.004.239,49 €	6.094.303,08 €	6.185.717,62 €	6.278.503,39 €	6.372.680,94 €	6.468.271,15 €
3.938.445,95 €	3.997.522,64 €	4.057.485,48 €	4.118.347,76 €	4.180.122,97 €	4.242.824,82 €	4.306.467,19 €	4.371.064,20 €	4.436.630,16 €	4.503.179,61 €	4.570.727,31 €	4.639.288,22 €	4.708.877,54 €	4.779.510,70 €	4.851.203,37 €
9.189.707,21 €	9.327.552,82 €	9.467.466,11 €	9.609.478,10 €	9.753.620,27 €	9.899.924,58 €	10.048.423,45 €	10.199.149,80 €	10.352.137,04 €	10.507.419,10 €	10.665.030,39 €	10.825.005,84 €	10.987.380,93 €	11.152.191,64 €	11.319.474,52 €
47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%
4.361.435,04 €	4.426.856,57 €	4.493.259,42 €	4.560.658,31 €	4.629.068,18 €	4.698.504,20 €	4.768.981,77 €	4.840.516,49 €	4.913.124,24 €	4.986.821,11 €	5.061.623,42 €	5.137.547,77 €	5.214.610,99 €	5.292.830,15 €	5.372.222,61 €
52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%
4.828.272,17 €	4.900.696,25 €	4.974.206,69 €	5.048.819,79 €	5.124.552,09 €	5.201.420,37 €	5.279.441,68 €	5.358.633,30 €	5.439.012,80 €	5.520.598,00 €	5.603.406,97 €	5.687.458,07 €	5.772.769,94 €	5.859.361,49 €	5.947.251,91 €
91.897,07 €	93.275,53 €	94.674,66 €	96.094,78 €	97.536,20 €	98.999,25 €	100.484,23 €	101.991,50 €	103.521,37 €	105.074,19 €	106.650,30 €	108.250,06 €	109.873,81 €	111.521,92 €	113.194,75 €
4.269.537,97 €	4.333.581,04 €	4.398.584,75 €	4.464.563,53 €	4.531.531,98 €	4.599.504,96 €	4.668.497,53 €	4.738.525,00 €	4.809.602,87 €	4.881.746,91 €	4.954.973,12 €	5.029.297,71 €	5.104.737,18 €	5.181.308,24 €	5.259.027,86 €
4.056.061,07 €	4.116.901,99 €	4.178.655,52 €	4.241.335,35 €	4.304.955,38 €	4.369.529,71 €	4.435.072,66 €	4.501.598,75 €	4.569.122,73 €	4.637.659,57 €	4.707.224,46 €	4.777.832,83 €	4.849.500,32 €	4.922.242,83 €	4.996.076,47 €
9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
993.540,64 €	920.953,20 €	853.668,95 €	791.300,44 €	733.488,54 €	679.900,33 €	630.227,25 €	584.183,25 €	541.503,19 €	501.941,32 €	465.269,81 €	431.277,49 €	399.768,63 €	370.561,79 €	343.488,78 €

30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5
30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
1.01.2053	1.01.2054	1.01.2055	1.01.2056	1.01.2057	1.01.2058	1.01.2059	1.01.2060	1.01.2061	1.01.2062	1.01.2063	1.01.2064	1.01.2065	1.01.2066	1.01.2067
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
1.155,80 €	1.173,13 €	1.190,73 €	1.208,59 €	1.226,72 €	1.245,12 €	1.263,80 €	1.282,76 €	1.302,00 €	1.321,53 €	1.341,35 €	1.361,47 €	1.381,89 €	1.402,62 €	1.423,66 €
6.565.295,22 €	6.663.774,65 €	6.763.731,27 €	6.865.187,24 €	6.968.165,05 €	7.072.687,52 €	7.178.777,84 €	7.286.459,50 €	7.395.756,40 €	7.506.692,74 €	7.619.293,13 €	7.733.582,53 €	7.849.586,27 €	7.967.330,06 €	8.086.840,01 €
4.923.971,42 €	4.997.830,99 €	5.072.798,45 €	5.148.890,43 €	5.226.123,78 €	5.304.515,64 €	5.384.083,38 €	5.464.844,63 €	5.546.817,30 €	5.630.019,56 €	5.714.469,85 €	5.800.186,90 €	5.887.189,70 €	5.975.497,55 €	6.065.130,01 €
11.489.266,64 €	11.661.605,64 €	11.836.529,72 €	12.014.077,67 €	12.194.288,83 €	12.377.203,16 €	12.562.861,21 €	12.751.304,13 €	12.942.573,69 €	13.136.712,30 €	13.333.762,98 €	13.533.769,43 €	13.736.775,97 €	13.942.827,61 €	14.151.970,02 €
47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%	47,46%
5.452.805,95 €	5.534.598,03 €	5.617.617,01 €	5.701.881,26 €	5.787.409,48 €	5.874.220,62 €	5.962.333,93 €	6.051.768,94 €	6.142.545,47 €	6.234.683,66 €	6.328.203,91 €	6.423.126,97 €	6.519.473,87 €	6.617.265,98 €	6.716.524,97 €
52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%	52,54%
6.036.460,69 €	6.127.007,60 €	6.218.912,72 €	6.312.196,41 €	6.406.879,35 €	6.502.982,54 €	6.600.527,28 €	6.699.535,19 €	6.800.028,22 €	6.902.028,64 €	7.005.559,07 €	7.110.642,46 €	7.217.302,09 €	7.325.561,62 €	7.435.445,05 €
114.892,67 €	116.616,06 €	118.365,30 €	120.140,78 €	121.942,89 €	123.772,03 €	125.628,61 €	127.513,04 €	129.425,74 €	131.367,12 €	133.337,63 €	135.337,69 €	137.367,76 €	139.428,28 €	141.519,70 €
5.337.913,28 €	5.417.981,98 €	5.499.251,71 €	5.581.740,48 €	5.665.466,59 €	5.750.448,59 €	5.836.705,32 €	5.924.255,90 €	6.013.119,74 €	6.103.316,53 €	6.194.866,28 €	6.287.789,28 €	6.382.106,11 €	6.477.837,71 €	6.575.005,27 €
5.071.017,62 €	5.147.082,88 €	5.224.289,12 €	5.302.653,46 €	5.382.193,26 €	5.462.926,16 €	5.544.870,05 €	5.628.043,10 €	5.712.463,75 €	5.798.150,71 €	5.885.122,97 €	5.973.399,81 €	6.063.000,81 €	6.153.945,82 €	6.246.255,01 €
9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
318.393,71 €	295.132,07 €	273.569,91 €	253.583,07 €	235.056,45 €	217.883,38 €	201.964,96 €	187.209,53 €	173.532,12 €	160.853,97 €	149.102,08 €	138.208,78 €	128.111,34 €	118.751,60 €	110.075,69 €

Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1\$)	₺18,6983
Döviz Kuru 30.12.2022 TCMB (1€)	₺19,9349

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	7,30%	7,30%	7,30%
Risk Primi	1,70%	2,20%	2,70%
İndirgeme oranı	9,00%	9,50%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (€)	40.410.713,42 €	38.143.300,86 €	32.523.621,76 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	40.410.000,00 €	38.140.000,00 €	32.520.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺805.583.530,97	₺760.382.888,37	₺648.355.147,52
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺805.580.000,00	₺760.380.000,00	₺648.360.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

** Tabloda kullanılan döviz kuru 30.12.2022 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 38.140.000 Avro , yaklaşık **760.380.000 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz, Bodrum LOFT otel olarak kullanılmaktadır. Hali hazırda gelir verileri kullanılarak taşınmazın değeri belirlenmiştir. Yapılan araştırmalarda villa kullanımında olmaları ve otel kompleksi gibi işletilmeleri göz önüne alınmış ve villaların kira gelirleri üzerinden direkt kapitalizasyon yöntemi ile bir kira değeri tespit edilmiştir. Türkiye’de konutların değerini amorti etme süresi ortalama 22-24 yıl civarındadır. Bu süre şehirlere göre farklılık göstermekte olup, taşınmazın bulunduğu Bodrum ilçesinin cazibesi ve tercih edilebilirliği göz önüne alındığında bu sürenin alt sınır olan 22,5 yıl civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Taşınmaz için gelir analizi ile ulaşılan toplam değer, belirlenen 22,5 yıllık süreye bölünerek yıl bazında kira değeri tespit edilmiştir. Bu süre bölgede benzer gayrimenkullerin yatırımı amorti etme süresi olarak tespit edilmiştir.

Kira Değeri : 38.140.000 Avro / 22,5 yıl = ~ 1.700.000 Avro/yıl olarak belirlenmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

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

Δ Olumsuz Özellikler

- Ulaşım yolundaki basit problemler

Δ Fırsatlar

- Bölgenin marka değerinin olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Bölgede inşaatı devam eden benzer özellikte tesislerin olması

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ayrıca değerleme konusu “üst hakkı”nın maliki Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, 28. Maddesinin “d” bendine göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek Şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebilir. Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’undan fazla olamaz.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; **760.380.000,00 TL** ve Yazıyla **Yedi Yüz Altmış Milyon Üç Yüz Seksen Bin Türk Lirası'dır**.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	30.12.2022
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	38.140.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	45.005.200,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	760.380.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	897.248.400,00 ₺
Taşınmaz Kira Değeri (KDV Hariç)	33.900.000,00 ₺
Taşınmaz Kira Değeri (KDV Dahil)	40.002.000,00 ₺
Taşınmaz Kira Değeri (KDV Hariç)	1.700.000,00 €
Taşınmaz Kira Değeri (KDV Dahil)	2.006.000,00 €

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:18,6983 TL ve 1Avro: 19,9349 TL'dir.

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri