



DEĞERLEME RAPORU - 0083
ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK A.Ş.

METEMTUR OTELCİLİK ve TURİZM
İŞLETMELERİ A.Ş.

“CARESSE BODRUM TATİL EVLERİ DEĞERLEME RAPORU”

18.11.2013

Gümbet Mh. Asarlık Mevkii Adnan Menderes Bulvarı, No:87

Bodrum / MUĞLA



Takdim:

Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş.

Hazırlayan:

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İnkılap Mah. Küçüksu Cad. No: 107 İstanbul Plaza B Blok K:4 D:17
Ümraniye / İstanbul

18.11.2013

Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş.

Beyaz Karanfil Sokak No:13 3.Levent Beşiktaş/İstanbul

Konu: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesi, Asarlık Mevkii'nde konumlu 26 ada 32 parsel üzerinde bulunan gayrimenkullerin değerleme çalışması

Sayın Kemal İşleyen

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi'nde yer alan 26 ada, 32 no'lu parsellerde yer alan taşınmazlar için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanları Sn. Mevlüt Biltekin tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte Muğla ili, Bodrum ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış ve değerlendirilmiştir.

İşbu rapor 18.11.2013 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Mevlüt BİLTEKİN

Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı

Şenol KAYA

Gayrimenkul Değerleme Birim Müdürü

Sorumlu Değerleme Uzmanı (400489)



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarız:

- ✓ Bu raporda sunulan bilgiler, ifadeler ve araştırmalar bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla gerçek ve doğrudur.
- ✓ Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerimiz, fikirlerimiz ve sonuçlarımızdır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar, makine ve ekipmanlarla -varlıklarla- gerek şimdi gerekse geleceğe dönük hiçbir çıkarımız ve ilgimiz yoktur. Ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusu olan varlıklar veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargımız yoktur.
- ✓ Bu görevle ilgili olarak durumumuz önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ücretimiz, raporun her hangi bir kısmına, önceden tespit edilmiş bir değer veya öngörülen bir sonucun elde edilmesine bağlı değildir.
- ✓ Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan gayrimenkul, makine, ekipman ve tesisin türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- ✓ Bu raporun konusu olan gayrimenkul Sn. Mevlüt Biltekin şahsen görüp incelemiştir.
- ✓ Bu rapor içeriğindeki analizler, fikirler ve sonuçlar, değerlendirme uzmanlığı etik kuralları çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları ölçütlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Mevlüt BİLTEKİN Değerleme Uzman Yardımcısı	Şenol KAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı (400489)



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	: 18.11.2013/0083
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: AÇIKLAMALI GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 08.11.2013
Değerlemesi Yapılan Mülk	: 26 ada 20 nolu parsel(değerlemesi istenen taşınmazlar 20 parselden ifrazen oluşan 32 parsel üzerinde yer almakta olup, 32 parsel için yeni sözleşme yapılmamıştır.) üzerinde 19.11.2009 tarihli düzenleme şeklinde kat karşılığı inşaat yapımı ve gayrimenkul satış vaadi hasılatı paylaşım sözleşmesine istinaden inşa edilen projenin METEMTUR A.Ş.'ye ait hissesi(%40).
Gayrimenkulün Adresi	: Eskiçeşme Mh. Asarlık Mevkii. Adnan Menderes Caddesi Bodrum/MUĞLA
Hukuki Tanımı	: Tatil Evi
Mal Sahibi	: Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş.
Mevcut Kullanımı	: Boş
Mevcut Kullanıcı	: -
İmar Durumu	: Turizm Yerleşme Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	: 25.452,78 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	: 7.627,82 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
Tanımlanan Değerin Son Takdiri	: 47.925.000 TL
Piyasa Değeri (Yasal)	: 47.925.000 TL
Değerleme Uzman Yardımcısı	: Mevlüt Biltekin
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Şenol Kaya



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

1. Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:
2. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
3. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
4. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
5. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
6. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
7. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
8. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
9. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
10. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
11. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
12. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2. Raporun Türünün Tanımlanması	7
1.3. Raporu Hazırlayanlar	7
1.4. Değerleme Tarihi.....	7
1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	7
1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2.1. Şirket Bilgileri	8
2.2. Müşteri Bilgileri.....	8
2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	9
3.2. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	11
3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri	14
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	14
3.5. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
3.6. Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş	15
3.7. Değerlemesi yapılan Projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,	15
3.8. 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.....	15
4. TANIMLAR	16
4.1. Değer, Değerleme, Fiyat, Pazar, Tesis ve Ekipman, Kişisel Mülkiyet.....	16
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	21
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	21
5.3. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	29
5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
5.5. Gayrimenkulün Yapısal ve İnşaat Özellikleri	30
5.6. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	35
Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	35
5.7. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	35
5.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	35
5.9. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	35



5.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	36
5.12. Maliyet Oluşumları Analizi	36
5.13. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	37
5.14. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	38
5.15. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
5.16. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri	39
5.17. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	39
5.18. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	39
5.19. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ...	39
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenler Ve Gerekçeleri	46
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
6.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
6.5. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilip yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.	46
7. SONUÇ	47
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	47
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	47
EKLER VE FOTOĞRAFLAR	48



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1.Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş.'nin 06.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 18.11.2013 tarihli, 0083 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2.Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü “Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme” raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

1.3.Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzman yardımcısı Sn. Mevlüt BİLTEKİN tarafından hazırlanmıştır. Lisanslı Değerleme Uzmanı Sn. Şenol KAYA çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4.Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 08.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.11.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5.Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.6.Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İşbu rapor SPK'nın ilgili yönetmelikleri ve düzenlemeleri kapsamına yönelik olarak hazırlanmıştır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1.Şirket Bilgileri

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirketimiz ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak, 10.10.2011 tarih ve 7917 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

2.2.Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Beyaz Karanfil Sokak, No:13 3.Levent, Beşiktaş/İSTANBUL adresinde ikamet eden Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3.Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

26 ada 32 parsel üzerinde yer alan binaların halihazır durumuna itibar edilerek Türk Lirası cinsinden 18.11.2013 tarihli adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkii, N18c23c2a pafta, 26 ada, 32 nolu parsel üzerinde konumlu olan bağımsız bölümlerdir.

Gayrimenkuller Gümbet merkeze ~2km, Bodrum ilçe merkezine ~4km mesafede, Gümbet Mahallesi, Adnan Menderes Caddesi, No: 89 adresinde yer almaktadırlar.

Komşu parselinde Aura Residence Evleri bulunmaktadır. Yakın çevresinde ise benzer tatil evleri ve oteller bulunmaktadır.



İLİ	:	MUĞLA
İLÇESİ	:	BODRUM
BUCAĞI	:	-
MAHALLESİ	:	ESKİÇEŞME
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİ	:	ASARLIK
PAFTA	:	N18c23c2a
ADA	:	26
PARSEL	:	32
YÜZÖLÇÜMÜ	:	25.452,78 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİKLERİ ve HİSSESİ	:	METEMTUR OTELCİLİK ve TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.



BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR.

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM	BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	EKLENTİ	ARSA PAYI
A1	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:1 DEPO	195/10000
A1	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A2	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:8 DEPO	195/10000
A2	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A3	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:10 DEPO	195/10000
A3	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A4	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:2 DEPO	195/10000
A4	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A5	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:11 DEPO	195/10000
A5	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A6	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:3 DEPO	195/10000
A6	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A7	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:4 DEPO	195/10000
A7	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A8	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:5 DEPO	195/10000
A8	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A9	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:6 DEPO	195/10000
A9	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A10	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:9 DEPO	195/10000
A10	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
A11	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:7 DEPO	195/10000
A11	1	2	TATİL EVİ	-	175/10000
B1	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:12 DEPO	160/10000
B1	1	2	TATİL EVİ	-	130/10000
B2	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:14 DEPO	160/10000
B2	1	2	TATİL EVİ	-	130/10000
B3	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:16 DEPO	160/10000
B3	1	2	TATİL EVİ	-	130/10000
B4	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:13 DEPO	160/10000
B4	1	2	TATİL EVİ	-	130/10000
B5	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:17 DEPO	160/10000
B5	1	2	TATİL EVİ	-	130/10000
B6	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:15 DEPO	160/10000
B6	1	2	TATİL EVİ	-	130/10000
B7	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:18-23 DEPO	160/10000
B7	1	2	TATİL EVİ	-	140/10000
B8	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:29-30 DEPO	160/10000
B8	1	2	TATİL EVİ	-	140/10000
B9	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:28 DEPO	160/10000
B9	1	2	TATİL EVİ	-	140/10000
B10	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:19-24 DEPO	160/10000
B10	1	2	TATİL EVİ	-	140/10000
B11	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:20-25 DEPO	160/10000
B11	1	2	TATİL EVİ	-	140/10000
B12	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:21-26 DEPO	160/10000
B12	1	2	TATİL EVİ	-	140/10000
B13	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:31 DEPO	160/10000
B13	1	2	TATİL EVİ	EK: 31 DEPO	140/10000
B14	ZEMİN	1	TATİL EVİ	EK:22-27 DEPO	160/10000
B14	1	2	TATİL EVİ	-	140/10000
C1	ZEMİN	1	TATİL EVİ	-	95/10000
C1	1	2	TATİL EVİ	-	75/10000
C2	ZEMİN	1	TATİL EVİ	-	95/10000
C2	1	2	TATİL EVİ	-	75/10000
C3	ZEMİN	1	TATİL EVİ	-	95/10000
C3	1	2	TATİL EVİ	-	75/10000
C4	ZEMİN	1	TATİL EVİ	-	95/10000
C4	1	2	TATİL EVİ	-	75/10000
C5	ZEMİN	1	TATİL EVİ	-	95/10000
C5	1	2	TATİL EVİ	-	75/10000
C6	ZEMİN	1	TATİL EVİ	-	95/10000
C6	1	2	TATİL EVİ	-	75/10000
C7	ZEMİN	1	TATİL EVİ	-	95/10000
C7	1	2	TATİL EVİ	-	75/10000
D	ZEMİN	1	TATİL EVİ	-	150/10000
D	1	2	TATİL EVİ	-	150/10000
E	ZEMİN	1	RESTORAN - KAFETERYA	EK:32 DEPO	300/10000



3.2. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

08.11.2013 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu taşınmazlar üzerinde:

“Toplumsal yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir başka amaçla kullanılamaz. (Bodrum Belediyesi) 04.02.2011 tarih ve 2056 yev. no ile”

“Bakanlar Kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. 04.06.1995 tarih ve 5450 yev. no ile”

“3402 sayılı kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. 08.04.2013 tarih ve 5869 yev. no ile”

“Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 23.07.2010 tarih ve 13802 yev. no ile”

“Yönetim planı: 27.03.2013. 29.03.2013 tarih ve 5293 yev. no ile”

“Akbank T.A.Ş. adına müşterek, %40 değişken faizle, 1. Dereceden FBK 15.000.000 USD’lik ipotek (11.06.2008 tarih ve 5293 yev. no ile)

[İpotek bilgisinden sonra gelen “İpoteğin konulduğu hisse bilgisi” Bölümünde, 26 Ada 33 Parsel(A.E.B Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.’ye ait) ve 26 Ada 32 Parselde yer alan tüm 67 bağımsız bölümler(Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş.’ye ait) üzerinde müşterek bulunan 29.03.2013 tarih ve 5293 yevmiye no’lu 17.797.500,00 USD’lik ipotek bulunduğu bilgisi yer almaktadır.]

bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

3.2.2. Gayrimenkulün İlgili Mevzuat Uyarınca Sahip Olduğu Belgeleri Hakkında Bilgi (Yapı ruhsatı, Onaylı mimari proje, Yapı Kullanma izin belgesi, İşletme ruhsatı vb.)

Konu taşınmaz, 20 parselden ifrazen ayrılarak oluşan 32 parsel üzerinde yer almaktadır. Bodrum Belediyesi’nde yapılan incelemede taşınmazın dosyasının bulunmadığı ifade edilmiştir. Taşınmaza ilişkin yer alan belgeler arasında, ifrazdan önceki 20 parsel için dosya görülmüştür. Dosyasında 20 parsel için proje görülmüştür. İncelemelerde 32 parsel için yapı kullanma izin belgeleri görülmüş, ruhsatlara ulaşılamamıştır. Yapı ruhsatları müşteriden edinilmiştir. Bu ruhsatlar belediyede saha mühendisine gösterilmiş, ruhsatlar üzerindeki parsel numaralarının yetkili tarafından elle düzeltildiği bilgisi edinilmiştir. Bodrum Belediyesi’nden şifahi olarak alınan bilgiye ve incelenen belgelere göre mülkün yasal izinlerine ait belgeler aşağıdaki gibidir:

➤ Yapı Ruhsatı;

30.12.2010 tarih / 2010/123 sayılı yapı ruhsatı dosyasında bulunmamaktadır. Ruhsatlar müşteriden edinilmiş, ruhsat bürosundan doğruluğu teyit edilmiştir. Her blok için ayrı ayrı 34 ruhsat düzenlenmiş olup, toplamda 8.520,32 m² alanlı inşaat izni için verilmiş olduğu anlaşılmıştır.

➤ Mimari Proje;

İncelenen belgelere göre müşteriden edinilen Bodrum Belediyesi tarafından onaylı(İmar ve Şehircilik Müdürü tarafından aslı gibidir mührü vurulmuş ve tüm bağımsız bölümler için ayrıca paraflanmış) mimari



proje incelenmiştir. Proje Bodrum Belediyesi'nde bulunamamış, fakat doğruluğu belediye ilgili birimlerinden teyit edilmiştir. İncelenen projenin aynısı Bodrum Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nde de incelenmiştir.

➤ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

10.09.2013 tarih ve 2013/96 sayılı Yapı Kullanma izin belgeleri (YKİB) tüm bloklar için verilmiştir. Belgeler belediye dosyasında görülmüştür.

Yapı Kullanma İzin Bel. Tarihi	No	Yapı adı (YKİB içeriği)	Alanı
10.09.2013	2013/96	A-B-C-D-E Bloklar Tüm Bağımsız Bölümlere Ait Yapı Kullanma İzin Belgeleri	Toplam 8.520,32 m ²

➤ **Değerleme ve Rapor ile İlgili Diğer Yazışma ve Resmi Belgeler**

Yapı denetim, yapı tatil tutanağı, encümen kararı, işletme ruhsatı, GSM ruhsatı vb. belgeler bu başlık altında verilecektir.

➤ **İmar Durumu:**

Bodrum Belediyesi'nden şifahi olarak alınan bilgiye göre mülkün imar durumu aşağıdaki gibidir:

İmar Planı Ölçeği, Tarih ve No	07.05.1982 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı"
İmar Lejandı ve Nizamı	Turizm Yerleşme Alanı – Ayrık nizam
Sit Karakteri	II. Derece Etkileme Geçiş Alanı
TAKS	0,15
KAKS (Emsal)	0,30
Hmax	6,50 m
Çekme mesafeleri	Ön cephe: 5 m, Yan cephe: 3,5 m
Plan Notları ve diğer açıklamalar	Turizm Alanları: Turizm alanlarındaki tesislerin projelendirme ve ruhsat işlerinde 2634 sayılı T.T Kanunu ve TTNİ yönetmeliğine uyum zorunluluğu yoktur. Bu tesisler belediye belgeli olarak işletilebilecektir. Turizm tesisleri başka amaçla kullanılamaz. (Tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh düşülür.) Bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda yatak üniteleri olarak iskan edilmeyen alanlar emsale dahil edilmez.

Kentsel sit alanlarındaki turizm alanında yapı taban alanı büyüklüğü hiçbir zaman 120m²'yi geçemez. 1.Derece etkileme geçiş alanlarındaki turizm alanlarındaki turizm yapılarında da 120m² sınırı geçerlidir. Diğer mekanların (restaurant, toplantı salonu vb.) tasarımında ise 120 m² koşulu plan müellifi ile belediyenin uygun görüşü ve Muğla KTVKK'nın onayı olmadan aşılamaz. 2.Derece etkileme geçiş alanında ise konaklama birimleri ve diğer mekanların yapı taban büyüklüğü 160 m²'yi aşamaz. Restaurant, toplantı salonu vb. toplu mekanların tasarımında maksimum taban alanı sınırlaması plan müellifi ile belediyenin uygun görüşü ve Muğla KTVKK'nın onayı olmaksızın aşılamaz. Turizm alanlarındaki uygulamalarda Belediye'nin uygun görüşü olmayan projeler kurula gönderilemez.

Turizm alanlarında sadece tesis dışına hizmet veren ticari üniteler yapılamaz.

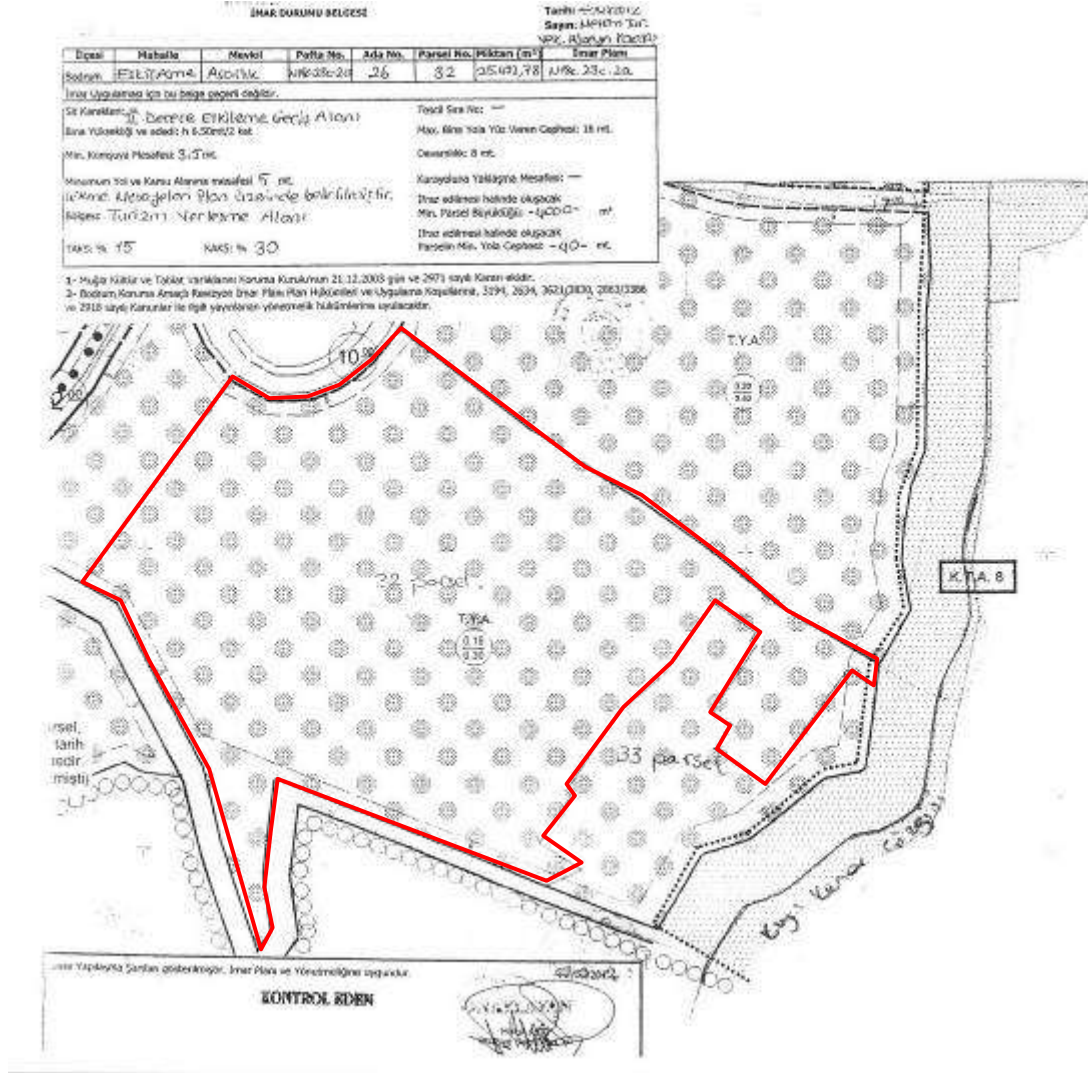
II. Derece Etkileme Geçiş Alanlarında Yapılaşma Koşulları:

Yapı taban alanı, konut, ticaret de 120 m²'yi geçemez. Turizmin konaklama ile ticari ünitelerinde 160m²'yi geçemez.

Bu bölgedeki yapılaşmada ayrık nizam esastır.

Turizmin toplu kullanım mekanları (restoran, toplantı salonu vb.) 160 m²'lik taban alanı sınırlamasını aşması müellif ve Belediye'nin olumlu görüşü ile Kurul iznine bağlıdır.

Bu alanlarda 8m'de bir 0.50cm cephe hareketliliği sağlamak kaydı ile ayı doğrultudaki cephe uzunluğu 16m'yi geçemez.



3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde satışa konu olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmadığı ve kamulaştırma meydana gelmediği Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahi olarak öğrenilmiştir.



3.5. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemede yapı denetimine ilişkin bir sözleşme bulunamamıştır. Taşınmazın Yapı Ruhsatı'nı 2010 yılında almasından dolayı yapı denetime tabi olmadığı öğrenilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması yönünde bir talep bulunmamaktadır.

3.7. Değerlemesi yapılan Projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

Değerlemeye konu taşınmazın yapı ruhsatı ile inşaatına başlanmış, inşaat tamamlanmadan 10.03.2013 tarihinde yapı kullanma izin belgesi de alınmıştır. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması konusunda bir talep söz konusu değildir.

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

İşbu rapor, inşa seviyesinde olan ve tamamlanmak üzere olan bir tatil sitesi için düzenlenmekte olup, çalışma bir projeye yönelik değildir.



4. TANIMLAR

Terminolojinin yanlış kullanımı özellikle uluslararası ticarete taraflar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Mesleki disiplinler arasında karşılıklı anlaşmayı desteklemek ve bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratabilecek anlaşmazlıklardan doğan güçlükleri hafifletmek için, bu bölümde Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) genel değerlendirme kavramları ve yaklaşımları tarif edilmiştir.

4.1. Değer, Değerleme, Fiyat, Pazar, Tesis ve Ekipman, Kişisel Mülkiyet

Değer esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Değerleme; değer takdirinin sürecini tanımlamaktadır.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Kişisel mülkiyet, bu raporda taşınmaz mal olmayan tüm maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri kapsar. Maddi kişisel mülk kalemleri, bir taşınmaz mala sabit olarak bağlı olmayıp hareketlilik niteliğine sahiplerdir.

a) Pazar Değeri (Piyasa Değeri, Makul Değer)

Pazar Değeri, bir mülkün -makine ve ekipmanın- uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır. Gerçeğe Uygun Değer; karşılıklı pazarlık ortamında bilgili ve istekli gruplar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği tutarı ifade eder (UMS 16, paragraf 6).

b) Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlendirilmesini de içerir.



c) Zorunlu Satış Değeri (Tasfiye, Acil Satış Değeri)

UDES' e göre; Varlığın niteliği, konumu ve pazarın durumu göz önüne alındığında makul bir süre olarak görülemeyecek bir zaman sınırı içinde pazarlamanın tamamlanması için Pazar Değeri tanımına göre çok kısa sayılabilecek süre içerisinde mülkün satılmasından makul olarak elde edilebilecek tutar" olarak ifade edilmektedir.

d) Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar

Pazar değerinin veya tanımlanmış pazar değeri dışı değerın takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame makine-ekipmanların satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan makine-ekipman, açık piyasada gerçekleştirilen benzerlerinin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Bu yöntemin altında yatan varsayım, bir yatırımcının benzer özelliklere sahip bir makine-ekipman için ödeyeceği meblağdan daha fazlasını ödemeyeceğidir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan tesise ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir.

Maliyet yaklaşımı (Amortisman indirilmiş Yerine Koyma Maliyeti –AYMK–); Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir varlığın satın alınması yerine kişinin ya o varlığın tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir benzerini ikame edebileceği olasılığını dikkate alır. Genel olarak, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer makine ekipmanı temin etmek yerine benzer bir kıymet için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Söz konusu yöntem, pazar değeri kavramında olduğu gibi rasyonel ve bilgili taraflar arasındaki teorik bir alış verişe dayanır. Uygulamada yaklaşım, fiziksel bozulma, fonksiyonel veya teknik değer kaybı, ekonomik veya harici değer kaybı ile ilgili yapılacak düzeltmeler sonucunda değerın elde edilmesidir. Bir varlığın aynısını yapmaktan farklı olarak genelde modern bir eşdeğer varlığın yerine koyma maliyetlerini kullanarak, fiziksel ve teknik değer kaybı ve optimizasyon uyarlanması bir örnek olarak verilebilir.



e) Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar

İskonto Oranı; Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

İskonto Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem; Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik ASALLERDEKİ problemler, gelir indirgeme yaklaşımlı değerlemede nakit akışlarının günümüze indirgenmesinde kullanılacak oranın belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan iskonto oranının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı;

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi;

Her bir varlığın içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar Gayrimenkulün-tesisin lokasyonuna, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkul veya tesisin veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir varlığın Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesi çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu varlıklara özgü risk primi öngörülmüştür. (ihtiyaç duyulduğunda güncellenecektir.)

Nakit akışlarının Net bugünkü değerinin hesaplandığı gelir indirgeme yaklaşımında kullanılacak iskonto Oranı (İskonto Oranı), risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşacak şekilde hesaplanmaktadır.

Efektif brüt gelir; Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelire denir.



Net İşletme geliri (NOI); Etkatif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

Boşluk ve Kira Kaybı Oranı; Gelir getiren bir mülkün, gelirlerinden mahrum kaldığı alanlarına ait boşluk ve tahsil edemediği kiralari ile ilgili oranı. Bunun tersi olan orana ise Doluluk Oranı denilmektedir.

Varsayımlar; Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

Net Bugünkü Değer-NBD- (Net Present Value); İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NBD analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir.

İç Verim Oranı (IRR); Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranıdır. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA); Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir. Geliştirme mülkleri söz konusu ise sermaye giderleri, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri, tahmin edilen geliştirme ve pazarlama dönemleri boyunca indirgenecek olan bir dizi net nakit akışı elde edilecek şekilde tahmin edilir. İşletme söz konusu ise periyodik nakit akışı tahminleri ve projeksiyon döneminin sonundaki işletme değeri indirgenir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer (NBD) dir.

Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate, Yield); Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan orandır.

Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri; Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün



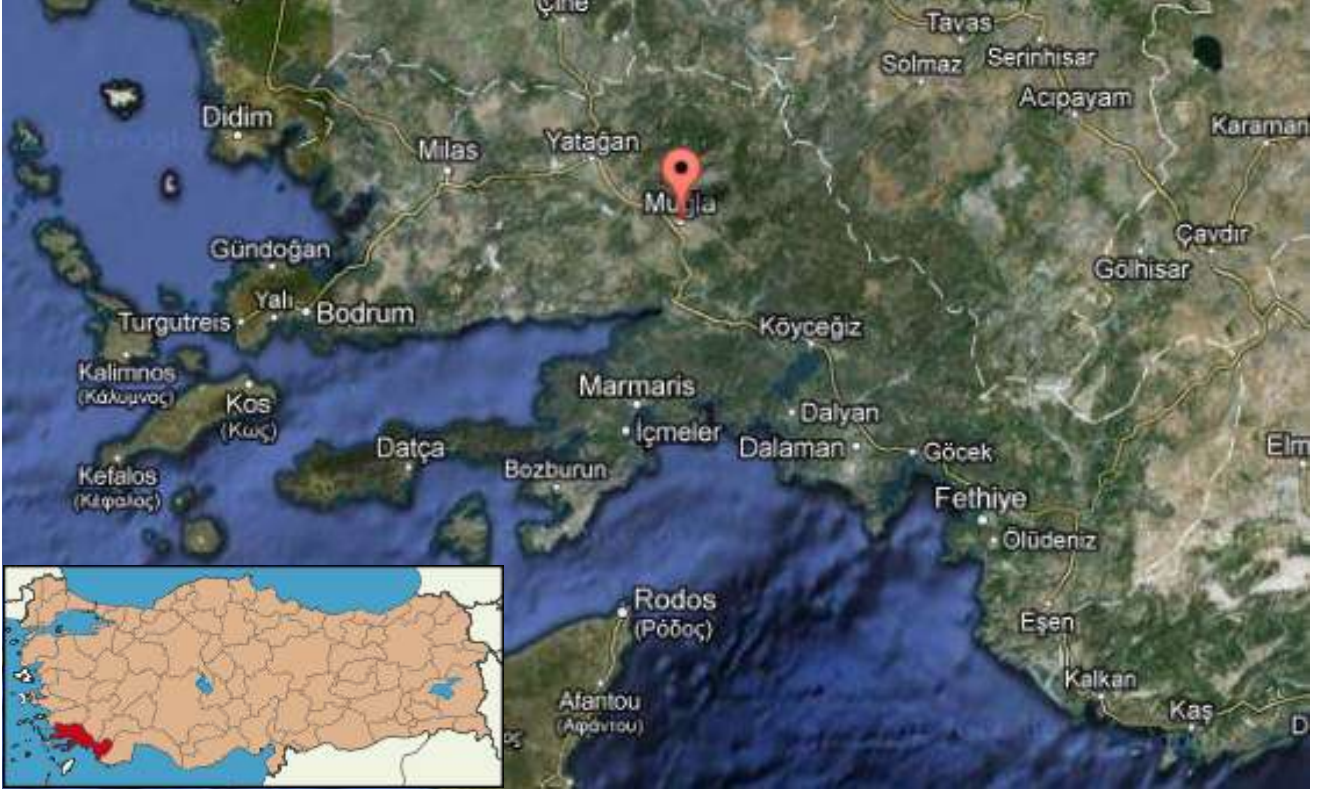
sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

Şerefiye; Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 6 (UFRS 3, Ek A)

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Muğla İli



Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Muğla İli; 37° kuzey, 28° doğu koordinatlarında, Ege Bölgesi'nin güney kesiminde yer alır. Topraklarının küçük bir kısmı ise Akdeniz Bölgesi'ndedir. Türkiye'nin güneybatısında kurulmuştur. Muğla İli'nin batısında Ege Denizi, güneyinde Akdeniz, kuzeyinde Aydın İli, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur İli, güneyinde Antalya İli yer almaktadır. Muğla İli'nin; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Milas, Merkez, Ortaca, Ula, Yatağan olmak üzere 12 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 13.338,-km²'dir.

1124km.'lik kıyı şeridi ile Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip Muğla İli, tarihi ve turistik özellikleri ile ülkenin önemli bir turizm şehridir. Hava, kara ve deniz ulaşımından istifade eder. Biri Bodrum diğeri Dalaman'da olmak üzere 2 tane havaalanı bulunmaktadır. İç hat ve dış hat seferleri yapılmaktadır.

Muğla İli; Güllük, Gökova, Fethiye, Bodrum, Marmaris ve Datça'da ülkenin en önemli ihracat limanlarına sahiptir. Ayrıca Fethiye, Bodrum, Marmaris ve Datça ilçeleri arasında feribot seferleri yapılmaktadır.

Muğla il merkezinden ilçelere ve diğer illere ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. İzmir-Aydın-Denizli-Isparta-Antalya yönünde uzanan E-24 karayolundan Aydın'dan ayrılan 6 numaralı karayolu Muğla'ya bağlanır. İzmir-Selçuk-Kuşadası-Söke yolu Bodrum-Yatağan-Muğla'ya bağlanır. İl sınırları içinde 626km. devlet yolu ve 380km. il yolları, 132km. turistik yol bulunmaktadır.

Muğla İli dağlık bir bölgedir. İlin %77'si dağlar, %12'si platolar, %11'i platolarla kaplıdır. 4 adet doğal gölü vardır. Bunlar; Köyceğiz, Bafa, Denizcik ve Hacat Gölü'dür. Kıyı şeridi girintili çıkıntılıdır. Akdeniz ve Ege Denizi'nde sahilleri bulunan Muğla'nın kıyıları dünyanın en girintili ve çıkıntılı yerlerinden bir tanesidir. Bu kıyılarda pek çok körfez, koy, yarımada ve irili ufaklı ada vardır. Muğla ili orman bakımından çok zengindir.



Ormanları gür ve verimlidir. İl yüzölçümünün % 70'i orman ve fundalıktır. 800 bin hektar orman ve 200 bin hektar fundalıkla 1 milyon hektarlık orman varlığı vardır.

Muğla İli Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Muğla ilinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi' nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1000mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan illerinden 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.

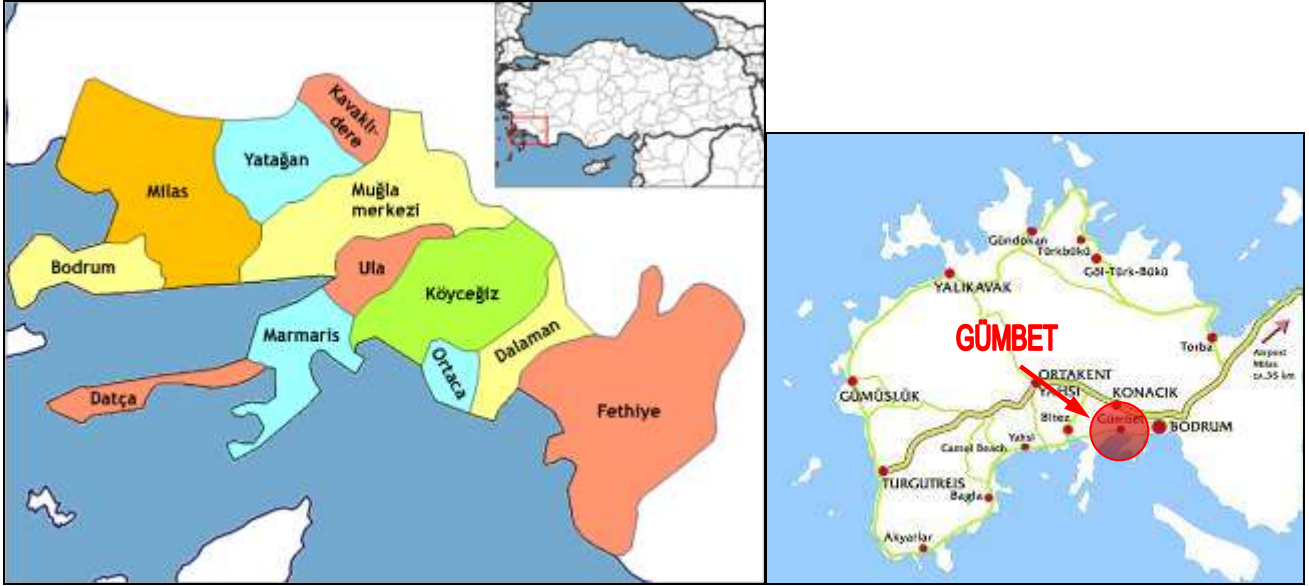
Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarıma, turizme, sanayi ve ticarete dayanır. Orman, turuncgiller ve sanayi ürünleri bakımından zengindir. Muğla ili dağlık bir arazi olduğu için ekime müsait arazisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Sebzeçilik gittikçe gelişmekte, seracılık ve turfanda sebzeçilik yaygınlaşmaktadır. Meyvecilikte Muğla önde gelen illerimizden biridir. Türkiye'de en çok bal Muğla'da elde edilir. İl sınırları içinde 200 bin arı kovanı vardır. Marmaris balı ve arı sütü meşhurdur. Balıkçılık ve sünger çıkarma çok ileridir. Balı gibi balığı da meşhurdur. Kefal, barbunya ve mercanbalığı bol miktarda yakalanır. Türkiye'de süngerin tamamı buradan çıkarılır. Muğla maden varlığı bakımından da çok zengin bir ildir. İşletilen başlıca madenleri linyit, krom, zımpara, giofrik, boksit, kuvarsit, mika ve ponzadır. Türkiye'nin en zengin linyit yatakları Muğla'nın Yatağan ilçesindedir. Ponza Bodrum'da ve Giofrik merkez ilçe ile Yatağan'da bulunur. Yatağan linyitlerinin küllerinde uranyum vardır.

Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır ve sanayi kuruluşlarının %80'ni devlet kuruluşudur. İmalat sanayi gelişme halindedir. Küçük sanayi işyeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanayi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kağıt Fabrikası, TARİŞ Çırçır ve Prese Atölyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanayi T. A.Ş., İnal Gözlük Sanayi, Peynir ve Tereyağ Fabrikası, Koytaş Tarım ve Sanayi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römork Sanayi, Kireç Sanayi A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanayi, Yatağan Termik Santrali'dir. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru imalatı gelişmektedir.

Muğla İli'nin ekonomik göstergelerinde ilk sırayı turizm sektörü almaktadır. En çok turist gelen illerden biridir. Turistik tesisler giderek artmaktadır. Yüzölçümünün %68'ini kaplayan ormanları, tarihi kalıntıları, iklimi ve Türk kültürünün belirgin özelliklerini koruyan örf ve gelenekleriyle geniş bir turizm yelpazesine sahiptir. İlçelerinin çoğunluğu kıyı kesimindedir ve ülkenin önemli deniz turizm merkezleridir. Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı 15 adet marina bulunmaktadır. Mavi Bayrak projesi kapsamında Mavi Bayraklı 76 adet plaj, 7 adet marinaya sahiptir.

Muğla nüfusu 2011 verilerine göre 838.324'dür. Bu nüfusun 362.513'ü il ve ilçe merkezlerinde, 475.811'i belde ve köylerde yaşamaktadır. İl genelinde nüfus artış hızı %25,2 olarak tespit edilmiştir.

Bodrum İlçesi



Ekspertize konu gayrimenkullerin bulunduğu Bodrum İlçesi, Güllük Körfezi ile Gökova Körfezi arasında kalan yarımadadan meydana gelmiştir. İlçe yarımada olması nedeniyle 3 tarafı Ege Denizi ile çevrilidir ve doğudan Milas ilçesine komşudur. Bodrum ilçe merkezinin Muğla il merkezine olan uzaklığı yaklaşık

Ülkenin ve bölgenin en önemli tatil yörenesi olarak bilinen Bodrum'un yüzölçümü 557km²'dir. Yaran ve Pazar Dağları nedeniyle ilçe engebelidir. İlçe sınırları dahilinde birçok irili ufaklı ada bulunmaktadır.

Bodrum İlçesi'nde; Bitez, Bodrum, Gölürbükü, Gümüşlük, Gündoğan, Konaklık, Mumcular, Ortakent, Yalı, Yalıkavak olmak üzere 11 adet belde belediyesi ve 19 adet köy bulunmaktadır.

Bodrum ekonomisi tarım ve turizme dayalıdır. Sahip olduğu doğal güzellikleri, tarihi dokusu ve iklimi çok sayıda yerli ve yabancı turist için özellikle yaz aylarında ilçeye gelmesine imkan yaratmaktadır. İlçe merkez ve beldelerinde çok sayıda konaklama tesisi mevcuttur. 3 adet marina bulunmaktadır.

İlçe 2011 yılı nüfusu 130.990, yıllık nüfus artış hızı %48,2 olarak tespit edilmiştir. Nüfus artış hızı olarak il genelinde Marmaris'ten sonra en yüksek artış gösteren ikinci ilçedir.

Ekspertize konu gayrimenkul Bodrum İlçesinde Gümbet Mahallesi'nde yer almaktadır. Yarımadanın güneyinde yer alan mahallenin merkezlere olan uzaklıkları şöyledir: Bodrum ilçe merkezine yaklaşık 2km., Muğla il merkezine yaklaşık 100km, Milas-Bodrum Havaalanı'na yaklaşık 35km., Dalaman Havaalanı'na yaklaşık 190km. mesafededir.

5.2. Konu Taşınmazla Kıyaslanabilecek Konut ve Villa Projeleri

- Regnum – Escana



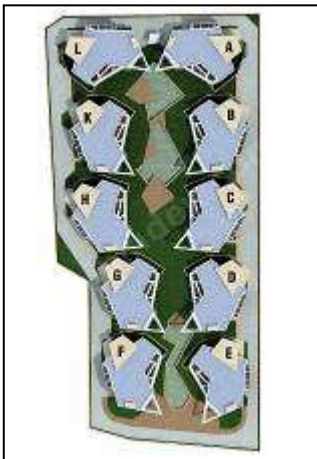
Bodrum manzarasına hakim konumda bulunan 25 villalık Regnum Escana, The Marmara Otel'in hemen yanında inşa edilmiştir. Bodrum marina ve Bodrum kalesi manzaralıdır. Mimari tasarımı Les Ottoman, Bodrum Rixos gibi projelere imza atan Mimar Erdal Tasavul'a, iç mimari tasarımı ise Four Seasons otelleri, KemerGolf & Country Club gibi projelere imza atan Mimar Sinan Kafadar'a ait olan Escana projesi, 3'er katlı 25 villadan oluşuyor. Her villanın deniz manzarası ve müstakil havuzu bulunuyor.

- Önder İnşaat – Retron



Teslim tarihi Mayıs 2014 olarak belirlenen Retron Bodrum projesi, Bardakçı Koyu bölgesinde inşa ediliyor. Proje, 10 blokta 10 adet dubleks 10 adet flat olmak üzere 20 adet rezidans daireden meydana geliyor.

3.200 m² alan üzerinde konumlanan Retron Bodrum'da yer alan daireler 3 oda 1 salon ve 5 oda 2 salon olarak tasarlandı. Bodrum Retron'da; 2 adet açık yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, oyun parkı, açık otopark, güvenlik gibi olanaklar yer alıyor. Retron Bodrum 2011 International Property Awards ödüllerinden "Highly Commended Residential Property Interior" ödülüne layık görülmüş.



İsmiyle uyumlu bir şekilde Retron, 70'lerin mimari tarzını yansıtıyor. Bununla birlikte iddialı bir mimari her kesime ve yaş grubuna hitap etmeyebilir. Zaman içerisinde de değer artışını minimal düzeyde tutabilir. Bölge emlakçılarıyla yapılan görüşmelerde Retron Bodrum'da vaziyet planında görüldüğü üzere en iyi manzaraya sahip olan blokların E ve F bloklar olduğu belirtilmiştir. E bloğun satıldığı ve diğer blokların kısmi deniz manzarasının olduğu ifade edilmektedir. Sitenin denize en yakın noktası denize 150m. mesafededir. An itibarıyla

denizle arasında halı saha bulunmaktadır. Açıklanan bu nedenlerin Retron Bodrum'un kendisinden beklenen getiriye sağlayamayabileceğini düşündürmektedir.

- **Çağdaş Properties – Şalvarağa Evleri**



Denize sıfır konumda bulunan Şalvarağa Evleri, Bodrum Kalesi, Karaada, İstanköy Adası ve deniz manzarasına sahip. Konum olarak bodrum merkezine oldukça yakın olan site, Diamond of Bodrum'a yakın olan Şalvarağa Tepesi'nde yer alıyor. Projede açık yüzme havuzu ve her daire için bir adet otopark alanı bulunuyor. 20 yıl inşaat garantisi verilen ve 24 saat site içi güvenlik sağlanan projede ısı, ses ve su izolasyonu bulunuyor. 17.355 m² arsa üzerine kurulu sitede flat, dubleks ve tripleks olmak üzere 21 daire yer alıyor. Sitenin emsallerine göre en farklı özelliği ise denize sıfır konumlu ve tekne ve yat parkı yapılabilecek bir marınayla komşu olması.

- **Eyfel Yapı – Bodrummandalin**



Eyfel Yapı'nın inşa ettiği Bodrummandalin, 11.445 m² alan üzerinde konumlanıyor. Bodrum Gümüşlük Koyunbaba Koyu'nda yaşama geçirilen Bodrummandalin'de yer alan konutlar 1 oda 1 salon ve 2 oda 1 salon olarak tasarlandı. 14 adet A tipi 2+1 ve 40 adet B tipi 1+1 dairenin bulunduğu sitenin denize en yakın noktası ~40m. mesafede. Site imkanları arasında; kapalı otopark, tenis kortu, sosyal tesis, fitness center, yüzme havuzu ve sauna yer alıyor.

- **Novron – Ardesco Villaları**



36.000 m² alan üzerine konumlanmış Ardesco Villaları 24 adet butik villadan oluşuyor. Villa Aqua, Villa Terra ve Villa Aura şeklinde isimlendirilmiş 3 tipten oluşan villalar Yalıkavak'ta yer alıyor. Tüm dairelerin müstakil havuzunun bulunduğu Ardesco Villaları'nda konsept çevreci ve modern bir mimari üzerine kurulmuş. Sitede tüm villaların deniz manzarası bulunuyor.

- **Bilgili Holding – bodrumbodrum**



Yalıkavak Tilkicik koyunda toplam 26.000 metrekarelik alan üzerinde, 80 adet villa ve az sayıda flat daireden oluşan “BodrumBodrum”, geleneksel ve modern mimariyi başarılı bir şekilde harmanlamış. 3 farklı tipte 2+1 ve 3+1 villa ve az sayıda da 2+1 daire tipinden oluşan projede, 16 adet dubleks villa ve kendilerine özel serinleme havuzuna sahip olan B tipi evler 237 m² ile 266 m² arasında değişiyor. Boyutları 237 m² ile 284 m² arasında farklılık gösteren C tipi evler 40 adet villadan oluşurken, koyun tüm manzarasına hakim D tipi evler ise 251 m² ile 287 m² arasında alternatifler sunuyor. Evlerin içleri kadar dışına da önem gösterilen “BodrumBodrum” projesinde B, C ve D tiplerinin bahçeleri, terasları, balkonları, verandaları ve özel havuzları bulunuyor. Çatı terasının yanı sıra 2 odalı daire seçenekleri bulunan 12 adet 152 m² E tipi teraslı daireler Yalıkavak Tilkicik koyunun manzarasını en iyi şekilde sunuyor. Denize sıfır konumlu sitenin, ahşap kaplamalı verandaları, 200 metre uzunluğunda özel, temiz ve sakin plajı, tekneler için özel iskelesi, yüzme havuzları, yüzen güneşlenme ve dinlenme alanları, cafe-restaurant ve fitness salonunun yanı sıra evlere ulaşımı sağlayan, yeraltından geçerek kapalı otoparka bağlanan özel araç yoluyla birlikte kapalı misafir otoparkı sunuyor.

- **Metemtur – Fugayaz Gündoğan Evleri**



Bodrum Gündoğan'da inşa edilen Fugayaz Gündoğan Evleri, 20 dönüm arazi üzerinde 76 konuttan meydana geliyor. Proje, 38 adet alanları 100 m² olan 2+1 daire ve yine 38 adet alanları 232 m² olan 3+1 dublekslerden oluşuyor. Dairelerin deniz manzaralı olduğu sitede her daire için müstakil havuz yer almıyor. Sitenin denize en yakın noktası ise ~150m. mesafede bulunuyor.

- **Çağdaş Properties – Çağdaş Torba Evleri**



Torba Manastır Mevkii'nde yer alan Çağdaş Torba Evleri, Toplamda 13.000 m² arsa üzerinde A, B ve C tipi 19 adet müstakil villadan oluşuyor. Her villanın özel bahçe ve otoparkı, iki adet ortak yüzme havuzu, siteye özel iskele, 24 saat güvenlik hizmeti sunuluyor. Deniz ve Doğa manzaralı villalardan denize ulaşmak oldukça kolay.

- Tekfen Holding – Tekfen Yalıkavak Evleri



60.000 m² arsa üzerine kurulu olan Tekfen Yalıkavak Evleri, toplam 41 bina ve 86 bağımsız bölümden oluşuyor. Sahile yakın kısımda yer alan butik otel imkanlarından faydalanılabilen projede A, C ve D tipi olmak üzere 3 tip konut yer alıyor. A tipi evler 3+1, C tipi evler 1+1, 2+1 ve 3+1, D tipi evler 6+1 olacak şekilde tasarlanmış. 3+1 A tipi ve D tipi evlerde müstakil havuz bulunuyor.





5.3. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

Son yıllarda dünyada yaşanan siyasi gelişmeler özellikle doğu ve güneydoğu komşularımızda yaşanan istikrarsızlık ve gerginlik ülkemizi siyasal olduğu kadar ekonomik anlamda da olumsuz olarak etkilemiştir. Özellikle dünya piyasalarında petrol ve doğalgaz fiyatlarındaki hızlı artış, dışa bağımlı olan ülkemizdeki ekonomik dengeleri nispeten bozmuştur.

Ekonomimizin hassas dengelere bağlı olması itibarıyla 2001 yılında yaşanan krizin etkilerinin hemen hemen yok olmuş olmasına rağmen piyasalardaki endişeler henüz tam olarak giderilememiştir.

Diğer yandan son yıllarda yapılan başarılı özelleştirmeler, yabancı sermaye girişleri ve Avrupa Birliği ile müzakerelerin başlamış olmasının ekonomimiz üzerinde olumlu etkileri olmuştur.

2006 yılının özellikle ilk 6 ayı gayrimenkul için parlak bir dönem olmuştur. Faiz oranları aylık % 1 'in altına inmiş ve buna bağlı olarak gayrimenkule yatırım oldukça artmış ve paralelinde gayrimenkul fiyatları özellikle İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlerde yükselmiştir.

Son aylardaki faiz artırımları sonucu özellikle konut amaçlı üretilen gayrimenkul ve gayrimenkul projelerine olan ilgi azalmıştır.

Son günlerde yaşanan bu ekonomik gelişmelere bağlı olarak gayrimenkule olan yatırımlar alternatif yatırım enstrümanlarından döviz ve faize yönelmiş, dolayısıyla gayrimenkul piyasalarında kısmen daralmaya ve fiyatlarda gerilemelere neden olmuştur.

AB sürecindeki zorlu müzakereler, dünyada yaşanan politik istikrarsızlık ve ülkemize yakın yeni bölgelerdeki olası savaş beklentileri yakın zamanda gayrimenkul piyasalarında olumlu bir hava esmesini güçleştirmektedir.

5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

Taşınmazların değerini etkileyen faktörler ise şöyle özetlenebilir:

Olumlu etkenler:

- Bodrum Merkezi'ne yakın olması,
- Sahile yakın konumlu olması,
- Sahil cephesi olan 33 parselde yer alacak otelin olanaklarını kullanabilecek olması,
- Her bağımsız bölümün deniz manzaralı olması,
- Yapıların yeni inşa ediliyor olması,
- Kullanılan malzemelerin nitelikli ve üst kalite olması,
- Yakın çevresinde benzer nitelikte gayrimenkullerin olmaması.

Olumsuz etkenler:

- Parsel üzerinde yüzme havuzu bulunmaması.

5.5. Gayrimenkulün Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Fiziki özellikler;

Değerlemeye konu 26 ada 32 Nolu parsel aşağıda görülen geometrik yapıdadır.

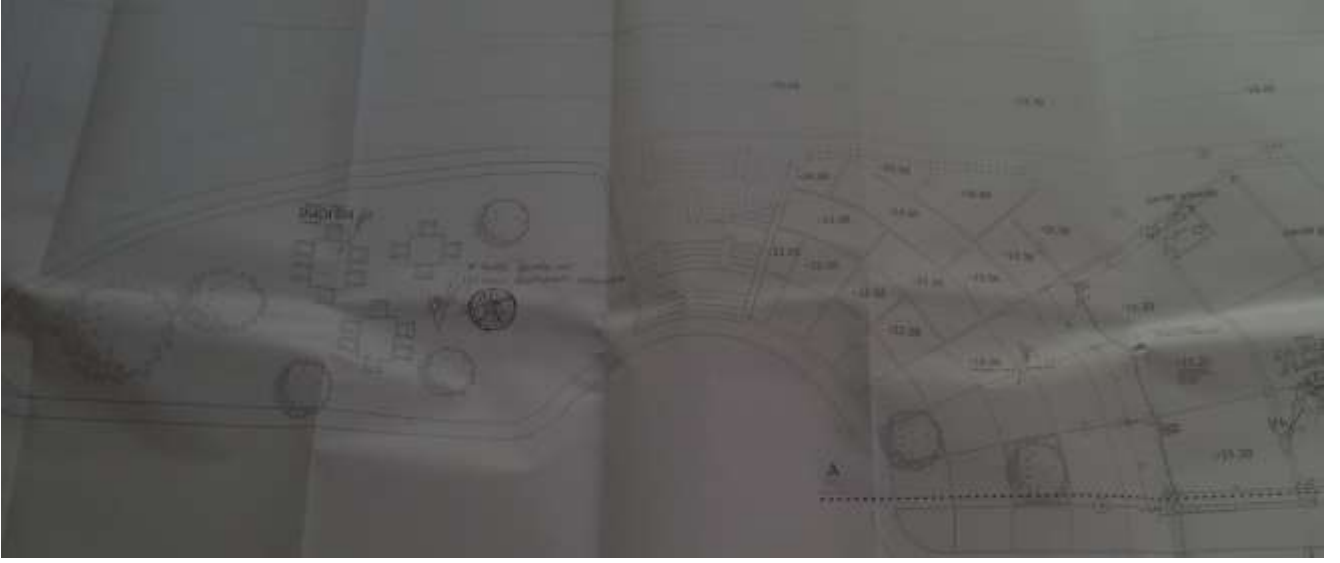


Değerlemeye Konu Gayrimenkul Üzerindeki Binaların Yapısal Özellikleri;

Gayrimenkul üzerinde yer alan binalar, yapısal özelliklerine göre aşağıda detaylı olarak izah edilmiş ve vaziyet planında konumları ve isimleri işaretlenmiştir.

Değerlemeye konu 26 ada 32 parsel üzerinde, 11 adet A tipi, 14 adet B tipi, 7 adet C tipi, 1 adet D tipi ve 1 adet E tipi olmak üzere toplam 34 blok bulunmaktadır. A, B, C ve D tipi bloklar her katta 1 bağımsız bölüm olacak şekilde tasarlanmış ve 2'şer bağımsız bölüm bulundurmaktadırlar. Buna göre parsel üzerinde toplam 67 bağımsız bölüm bulunmaktadır. A tipi bloklar 3+1, B tipi bloklar 2+1, C tipi bloklar 1+1 odalara sahiptir. D tipi tek blok mimari projesinde, alanı kısıtlı ve 2 bağımsız bölüme sahip bir blok olarak çizilmiş olup, mevcut durumda 26 ada 33 parselde yer alan otel içerisinde dahil edilmiş durumdadır. Fiziksel olarak otel binası içerisinde kalmakta, otelden ayrı olarak veya başka bir amaçla kullanılması bulunduğu konum itibarıyla güç görülmektedir. 32 parselin güney kısmından 33 parsel içerisine uzanan kısımda kalmaktadır. D Blok otel binasına entegre olduğu için, gelir getirebilecek bir taşınmaz olabileceği öngörülebilir, fakat bu konuda da bir kesin bir hüküm verilememektedir. Ayrıca 32 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin 33 parseldeki otel imkanlarından faydalanacağı düşünülürse, D ve E blokların da otel tarafından kullanılabilirliği/işletilebilirliği öngörülebilir. Bu tip belirsizliklerden dolayı D blok değerlemeye dahil edilmemiştir. E tipi blok restoran-kafeterya olarak görünmekte ve henüz inşasına başlanmamıştır; satışa uygun bir bağımsız bölüm olmadığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

31



E BLOK – RESTORAN – KAFETERYA, Amfiteyatroyla bağlantılı üzeri açık rekreasyon alanından oluşmaktadır.

Taşınmazların 1 adet B tipi örnek dairesi %100 tamamlanmış durumda, kalan daireler ise kabası tamamlanmış, yer döşemeleri, dış kapı ve pencere montajları tamamlanmış vaziyettedir.

Örnek daire özellikleri, yerler mermer kaplamalı, duvarlar kısmen saten boyalı, kısmen duvar kağıdı kaplamalıdır. Salon ve odalarda boydan boya UV filtreli camlar kullanılmıştır. Daire içinde gelişmiş akıllı ev sistemi, yangın ve gaz alarm sistemi bulunmaktadır. Daire içi ısıtma ve soğutma sistemi mevcuttur. Dairede yüksek kalite inşaat malzemeleri kullanılmıştır.

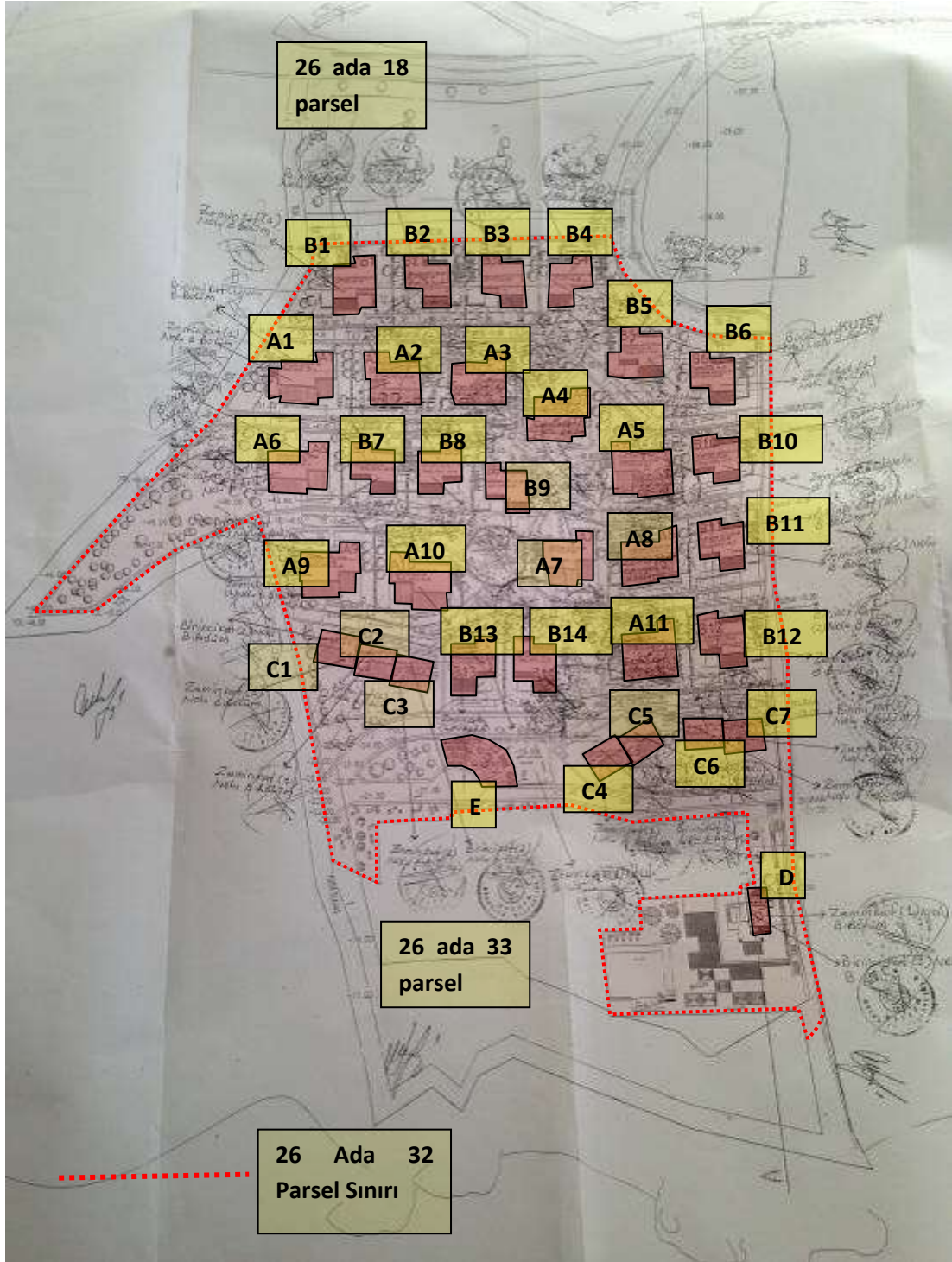
Konu taşınmazların yer aldığı sitenin altında bulunan 33 parselde yer alan otelin imkanlarından(havuz, sosyal tesis, özel plaj vs.) site sakinlerinin yararlanabileceği, her daireye ait bir golf-car tahsis edileceği şifahen belirtilmiştir. Bununla beraber konu taşınmazların yer aldığı 32 parsel üzerinde müstakil ya da ortak kullanıma konu herhangi bir parsel bulunmamaktadır.



Aşağıdaki tablo blok tiplerinin ve bağımsız bölümlerin mimari projesindeki sırasına göre kullanım alanlarını, varsa bloklara dahil olan otopark ve müştemilat alanlarını açıklamakta; 2. Tabloda ise emsal dışı ve emsale dahil alanların tümünün toplamı üzerinden yapı maliyeti hesaplanmaktadır.

	A(1-4-6-7-8-9-11)	A(2-10)	A3	A5	B1	B4	B(2-6)	B(3-5)	B(7-10-11-12-14)	B9	B8	B13	C(1-6)	C(2-3-4-5-7)	D	E
Bodrum(Emsal Dışı)	146,5	146,5	146,5	146,5	113,18	113,18	113,18	113,18	113,18	113,18	113,18	113,18	69,5	69,5	63	0
Otopark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40,39	0	0	0	0
Zemin(Emsale Dahil)	145,6	146,5	146,5	146,5	113,18	113,18	113,18	113,18	113,18	113,18	113,18	113,18	69,5	69,5	50,62	45
Müştemilat	47,62	47,62	47,62	47,62	0	0	0	0	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	0	0
Teras	46,89	46,89	46,89	46,89	31,05	31,05	31,05	31,05	31,05	31,05	31,05	31,05	26	26	0	0
1.Kat(Emsale Dahil)	151,76	151,76	151,76	151,8	118,9	118,9	118,9	118,9	118,9	118,9	118,9	118,9	69,5	69,5	35,52	0
Otopark + Müştemilat	52,78	52,78	52,78	52,78	0	0	0	0	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	0	50
Teras	59,69	59,69	59,69	59,69	48	48	48	48	48	48	49,33	49,33	26	26	9,2	0
Blok Sayısı	7	2	1	1	1	1	2	2	5	1	1	1	2	5	1	1
Bağımsız Bölüm Sayısı	14	4	2	2	2	2	4	4	10	2	2	2	4	10	2	1
Emsal Dışı Alan	2.474,36	706,96	353,48	353,48	192,23	192,23	384,46	384,46	1.365,05	273,01	274,34	314,73	404,56	1.011,40	72,20	50,00
Emsale Dahil Alan	2.081,52	596,52	298,26	298,26	232,08	232,08	464,16	464,16	1.160,40	232,08	232,08	232,08	278,00	695,00	86,14	45,00
TOPLAM	4.555,88	1.303,48	651,74	651,74	424,31	424,31	848,62	848,62	2.525,45	505,09	506,42	546,81	682,56	1.706,40	158,34	95,00

		Birim Fiyatlar	Yapı Değeri
EMSALE DAHİL ALAN TOPLAM	7.627,82	1.250,00 TL	9.534.775,00 TL
EMSALE DIŞI ALAN TOPLAM	8.806,95	750,00 TL	6.605.212,50 TL
TÜM ALANLAR TOPLAM	16.434,77		16.139.987,50 TL



Çevre Düzenlemesi:

Konu parselin çevre düzenleme çalışmalarına henüz başlanmamıştır. Site genelinde inşai faaliyetlerin devamı ve iş makinelerinin çalışıyor olması sebebiyle, site içi yollar toprak yol olarak kullanılmaktadır



5.6. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve gözlemlerimiz ile yetkililerden alınan bilgiler baz alınarak düzenlenmiştir.

- Taşınmazların konumlandığı 32 nolu parsel **25.452,78 m²** yüzölçümüne sahip olup eski 20 nolu parselin 32 ve 33 olarak ifraz edilmesi sonucu oluşmuştur.
- Parselin topografik yapısı eğimlidir.

Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Binaların teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiştir.

ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
TRAFO	: Yok.
SU DEPOSU	: Mevcut.
ISITMA SİSTEMİ	: Her binaya ait özel ısıtma/soğutma sistemi mevcut.
GÜVENLİK	: Site güvenliği mevcut.
ASANSÖR	: Yok
SERVİS VE YANGIN MERDİVENİ	: Yok.
YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	: Binalar için mevcut.
OTOPARK	: 36 adet bağımsız bölüm için özel otopark mevcut.

5.7. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemede Taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri, topoğrafik özellikleri, manzarası, altyapı ve ulaşım imkanları gibi etkenler dikkate alınmıştır.

5.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Taşınmazların sahip olduğu otopark ve bulunduğu konumdan kaynaklanabilecek yüksek ve düşük şerefiye oranları pazar değeri hesabında dikkate alınmış, ortalama değerler her blok için ayrı pazar değerleri ortak değer kabul edilmiştir.

5.9. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Yapılan değerlendirme çalışmalarında kullanılmakta olan değer yaklaşımları; “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”dır.



5.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Tamamlanmak üzere olan tatil evi projesi dışında parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir başka proje veya gelecekte geliştirilmesi planlanan bir projenin mevcudiyeti hakkında tarafımıza bilgi verilememesi nedeniyle olası proje / projeler için boş arazi ve proje değerleri hesabı yapılmamıştır.

5.11. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Değer gelir indirgeme yöntemi kullanılarak hesaplanmadığı için, Nakit/Gelir Akımları Analizi çalışması yapılmamıştır.

5.12. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu taşınmazın değerlemesinde, maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.



5.13. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Satılık Konut Emsali Araştırması

Emsal 1: Sahibi, 0 533 4155811

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Oasis Residence Evleri'nde yer alan 90 m² kullanım alanlı daire 300.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 6.733.-TL)

Pazarlık Payı: % 10 (arz talep dengesizliğinin yüksekliği)

Şerefiyesi: % 25 şerefiyesi düşük (ekspertize konu taşınmazla kıyaslanamayacak kadar farklı bir konseptte ve yapı kalitesindedir.)

Gayrimenkulün değeri: 300.000.-USD x 0,90 x 1,25= 337.500.-USD

Gayrimenkulün birim değeri: 337.500.-USD / 90 m² = 3.750.-USD/m² (7.575.-TL/m²)

Emsal 2: Tuana Evleri Satış Ofisi, 0 532 7219997 – 0 532 2559529

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Tuana Evleri'nde yer alan 75 m² brüt kullanım alanlı daireler 350.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 9.426.-TL) Aynı sitedeki 220 m² olarak beyan edilen dubleks dairelerin fiyatlarının 550.000.-USD fiyatla satılık olduğu ifade edilmiştir.

Pazarlık Payı: % 20 (arz talep dengesizliğinin yüksekliği)

Şerefiyesi: % 20 şerefiyesi düşük (ekspertize konu taşınmazla kıyaslanamayacak kadar farklı bir konseptte ve yapı kalitesindedir.)

Gayrimenkulün değeri: 350.000.-USD x 0,80 x 1,20= 336.000.-USD

Gayrimenkulün birim değeri: 336.000.-USD / 75 m² = 4.480.-USD/m² (9.049,6.-TL/m²)

Emsal 3: BB Turkey Senem Karaçiçek, 0 533 3127082

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Bodrum Retron Evlerinde yer alan 163 m² brüt kullanım alanlı daireler 425.000.-EUR fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 7.118.-TL) Aynı sitedeki 220 m² olarak beyan edilen dubleks dairelerin fiyatlarının 550.000.-EUR fiyatla satılık olduğu ifade edilmiştir.

Pazarlık Payı: % 15 (arz talep dengesizliğinin yüksekliği)

Şerefiyesi: % 25 şerefiyesi düşük (ekspertize konu taşınmaza göre site olanakları ve manzarası kısıtlıdır)

Gayrimenkulün değeri: 425.000.-EUR x 0,85 x 1,15= 415.437.-EUR

Gayrimenkulün birim değeri: 415.437.-EUR / 163 m² = 2.548.-EUR/m² (6.930.-TL/m²)

**Emsal 4: Bölge Sakini, 0 533 4155811**

Değerleme konusu taşınmazlara ~1km mesafede, Adnan Menderes Caddesi'ni takiben karşılaşılan halı sahaların üzerinde bulunduğu düz topografik yapıda olan 23.000 m²'lik arsa için 18.000.000USD'lik teklif yapıldığı fakat satışta tarafların anlaşamadığı ifade edilmiştir. (m² birim fiyatı: 1.580 .-TL)

Pazarlık Payı: % -10 (Satıcı belirtilen fiyata satışı kabul etmemektedir.)

Şerefiyesi: % 25 şerefiyesi düşük (ekspertize konu taşınmaza göre eğimsiz bir arazidir ve manzarası kısıtlıdır)

Satılık değeri: 18.000.000.-USD

Gayrimenkulün değeri: 18.000.000.-USD x 1,10 x 1,25= 24.750.000.-USD

Gayrimenkulün birim değeri: 24.750.000.-USD / 23.000 m² = 1.076.-USD/m² (2.173.-TL/m²)

Emsal 5: Özgül Emlak / Hüseyin Özgül, 0 532 6069998

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, eğimli, turizm imarlı, denize sıfır, 24.500m² alanlı arsanın 25.000.000USD fiyatla satılık olduğu ifade edilmiştir. (m² birim fiyatı: 2.061.-TL)

Pazarlık Payı: % 5 (arz talep dengesizliğinin yüksekliği.)

Şerefiyesi: % 0 (özellikleri taşınmazla benzerdir.)

Satılık değeri: 25.000.000USD

Gayrimenkulün değeri: 25.000.000USD x 0,95 = 23.750.000.-USD

Gayrimenkulün birim değeri: 23.750.000.-USD / 24.500 m² = 969.-USD/m² (1.958.-TL/m²)

5.14. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların yer aldığı bölgenin genellikle yazlık ve tatil amaçlı kullanılması, taşınmazların kimi zaman sezonluk, kimi zaman senelik kiralanması, kimi zaman boş kalmaları nedenlerinden dolayı kira analizi yapılmamıştır.

5.15. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup rapor içerisinde ilgili bölümlerde açıklanmıştır. Taşınmazın hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmamaktadır. Taşınmaza ait satış hasılatı sözleşmesi her ne kadar 20 parseli kapsıyor olsa da, sözleşmeye konu parselin ifraz edilmiş olması, ifraz edilen parselin 32 ve 33 nolu parsellere ayrılmış olması, Metemtur'un 33 No'lu parseli satmış olması nedenlerinden dolayı, yalnızca 32 no'lu parsel üzerindeki taşınmazlar değerlendirilmiştir.



5.16. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri

Tamamlanmak üzere olan tatil evi projeleri dışında parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir başka proje veya gelecekte geliştirilmesi planlanan bir projenin mevcudiyeti hakkında tarafımıza bilgi de verilmemesi nedeniyle olası proje / projeler için boş arazi ve proje değerleri hesabı yapılmamıştır.

5.17. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

5.18. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterimiz Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş. taşınmazların bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

5.19. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Metemtur A.Ş. tarafından temin edilen ve 15.11.2013 tarihinde incelenen satış vaadi hasılatı paylaşım sözleşmesi detaylarına göre yüklenici firma A.E.B. Turizm Yatırım A.Ş. satış hasılatının %60'ını kendisi alacak, %40'ını arsa sahibi Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye verecektir. Sözleşme tarihi 19.11.2009 olup sözleşmenin 26 ada 20 parsel için yapıldığı görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmaz 20 parselden ifrazen oluşan 32 no'lu parsel olmasından dolayı, 32 parsel ile ilişkin sözleşme araştırılmış ve yeni bir sözleşmenin bulunmadığı öğrenilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesi için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi için Bodrum/Gümbet'te yer alan benzer projeler araştırılmıştır. Taşınmazın yer aldığı sahil şeridindeki tüm konut ve residence projeleri ve daha önceden yapılmış olanların analizleri satış örnekleri bölümünde değerlendirilmiştir. Konu taşınmaza yakın konumda olan ve benzer şartları kısmen sağlayan tek proje, Bardakçı Koyu'na yakın olan Önder İnşaat'ın Retron projesidir. Bu projenin de taşınmaza göre konum ve tesis dezavantajları bulunmaktadır.

Caresse Tatil Evleri projesi inşa işi, A.E.B Turizm Yatırımları A.Ş. tarafından yüklenilmiştir. Söz konusu şirket Büyükhanlı ailesine aittir. Büyükhanlı Kardeşler, A.E.B ve Büyükhanlı Kardeşler İnşaat Turizm A.Ş. tüzel isimleri altında turizm yatırımları ve özellikle İstanbul'da gerçekleştirdiği nitelikli konut projeleriyle tanınmaktadır. Carese projesi yüksek inşaat kalitesi, her bağımsız bölümünün deniz manzaralı olması ve Büyükhanlı markasının eklediği katma değer sebebiyle emsallerinden belirgin ölçüde ayrılmaktadır. Bu sebeple taşınmazın karşılaştırılacak emsallerinin araştırılma alanı Gümbet çevresinden, tüm Bodrum'a yayılacak şekilde genişletilmiştir. Bodrum ilçesi boyunca konu taşınmaza emsal olabilecek tüm projeler gözden geçirilmiş, özellikle inşaat kalitesi bakımından Carese'e yaklaşan projeler seçilmiştir.

Bodrum'un farklı noktalarında yer alan benzer projelerin taşınmazla kıyaslanabiliyor olması için, ortaya belirli kriterler konması ve değerlerin bu kriterlere göre tekrar gözden geçirilmesi gerekliliği doğmuştur. Bu kriterler, manzara, denize mesafe, site olanakları, müstakil havuzun bulunup bulunmaması, merkeze uzaklık, yapı kalitesi ve arzu edirlilik(desirability) olarak belirlenmiştir. Her ne kadar Bodrum ilçesinde yapılan her iddialı proje deniz manzaralı ve belli sosyal tesis imkanlarını sağlıyor olsa da, müşterilerin ve hedef kitlenin farklı istekleri rayiç bedellerin oluşmasında daha büyük ölçüde etkili olmaktadır. Bu istekler belirli bir zümre arasında yer alma isteğinden, Bodrum'un hareketli yaşamına ev sahipliği yapan merkeze yakın ya da uzak olma isteğine kadar kapsanan farklı ve bireysel tercihlerin ön plana çıktığı isteklerdir. Fiyatların bu istekler doğrultusunda normalize edilebilmesi için çekicilik-arzu edirlilik(desirability) olarak nitelendirilen ek bir kriter Bodrum Geneli Emsal Araştırma Tablosu'na dahil edilmiştir.

Tablo Bodrum genelindeki karşılaştırılabilir konut projeleri ve detaylarını açıklamakta; birim m² değerlerinin normalize edilebilmesi için gereken kriterleri kapsamaktadır. Her biri ayrı birer emsal olarak nitelendirilebilecek projeler için satış bedeli bilgileri bölge emlakçılarından, internet sitesi ilanlarından temin edilmiştir. Uyumlaştırılmış alan bilgileri konut projelerinin web sitelerindeki kat planları incelenerek hesaplanmıştır.

Aşağıda görülen tabloda tüm kriterler satış bedeline uygulandıktan sonra ortaya çıkan birim m² değerleri bulunmaktadır. Ortalama birim fiyat 15.021TL/m² olarak hesaplanmıştır. Konu taşınmazın ortalama birim fiyatı 15.982TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bölgede taşınmazın bulunduğu arsaya benzer arsaların fiyatlarının, emsali 0,30 olmasına rağmen fiyatları



~2.000TL/m² seviyesindedir. Turizm Yerleşme Alanı lejantlı arsalarda otel yapımına izin verilmesi ve ayrıca emsal olarak seçilen arsaların eğimli arsalar olması ve bu sayede her kottan deniz manzarasına sahip olması arsa fiyatlarının yükselmesine sebep olmaktadır.

Parsel üzerinde daha önce yer alan Hotel Fuga Fine Times'ın yıkılarak, yerine bu projenin yapıldığı da göz önüne alınırsa, bölgede benzer arsa fiyatlarının makul seviyesinin ~2.000TL/m² seviyesinde olması rasyonel bulunmuştur.



BODRUM GENELİ EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU

B İ P R O J E L E R İ	Yüklenici	Regnum	Önder İnş	Çağdaş Prop.	Tekfen İnş	Novron	Bilgili Holding	Metemtur	Çağdaş Prop.
F İ Y A T L A R	Proje Adı	Escana	Retron	Şalvarağa Evleri	Tekfen Yalıkavak	Ardesco Villaları	bodrubodrum	Fugayaz Gündoğan	Çağdaş Torba
	Konum	Bodrum Merkez	Gümbet	Bodrum Merkez	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak	Gündoğan	Torba
	Daire Tipi	Triplex 5 Oda	3+1 Flat		3+1	3+1	3+1	2+1	4+2
	Alan	378	163	450	180	177	237	90	250
	Uyg. Alan	275	120	375	135	125	200	75	200
	Fiyat	1.600.000 EUR	425.000 EUR	3.500.000 USD	650.000 EUR	429.000 EUR	695.000 EUR	385.000 USD	1.000.000 EUR
	Uyg. Fiyat	1.450.000 EUR	400.000 EUR	3.250.000 USD	625.000 EUR	400.000 EUR	650.000 EUR	350.000 USD	950.000 EUR
K Ş E R T E E F R İ L Y E R İ	Manzara	5	-15	5	0	-10	-10	-5	-5
	Denize Mesele	-20	0	5	-5	-5	5	0	15
	Site Olanakları	5	-20	5	0	0	5	-5	0
	Müstakil Havuz	5	0	0	0	0	0	0	0
	Merkeze Uzaklık	10	0	5	-15	-15	-25	-25	-15
	Yapı Kalitesi	-15	-15	-15	0	-10	-25	-10	-5
	Desirability	0	-15	0	-10	-15	-15	-5	0
	Toplam Katsayı	-10,00	-65,00	5,00	-30,00	-55,00	-65,00	-50,00	-10,00
	Birim Fiyat	5.273 EUR	3.333 EUR	8.667 USD	4.630 EUR	3.200 EUR	3.250 EUR	4.667 USD	4.750 EUR
	Birim Fiyat TL	14.342 TL	9.067 TL	17.507 TL	12.593 TL	8.704 TL	8.840 TL	9.427 TL	12.920 TL
	Uyarlanmış Birim Fiyat	15.776 TL	14.960 TL	16.631 TL	16.370 TL	13.491 TL	14.586 TL	14.140 TL	14.212 TL

Ortalama Birim Fiyat	15.021 TL
----------------------	-----------

Emsal Araştırma Tablosu: Emsal Tablosu'nda oluşturulmuş şerefiye kriterleri, değerlemeye konu taşınmaza göre kıyaslanmakta, taşınmaza göre avantajlı durumda olan kriterler (+), dezavantajlı durumda olan kriterler (-) olarak belirlenmiştir.



Yukarıdaki emsal karşılaştırma yönteminde hesaplanan birim değerler dikkate alınarak Blok ve Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değerleri gösterir tablo aşağıdadır.

Yukarıdaki emsal tablosunda ulaşılan ortalama birim fiyat 15.021 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Emsallerin geneli 3+1 dairelerden oluşmaktadır, bu sebeple A Blok 3+1 daireler için emsal fiyatına yaklaşık olan 15.076,22 TL/m² değeri baz değer olarak kabul edilmiş. 2+1 ve 1+1'ler için birim fiyat kademeli olarak artırılmıştır. 2+1 dairelerin kullanım alanları 3+1'lere oldukça yakın olduğundan dolayı %5 fark uygulanmış, 1+1 dairelerde fark oldukça açıldığı için birim fiyatta ~%23 fark uygulanmıştır. Dairelere takdir edilen değerlerin ortalaması 15.982,54 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

	CARESSE TAKDİR EDİLEN DEĞERLER TABLOSU						
	DEĞER(EUR)	ALAN	BAĞIMSIZ BLM SAYS	TOPLAM FİYAT(EUR)	BİRİM FİYAT(EUR)	BİRİM FİYAT (TL)	TOPLAM FİYAT (TL)
A BLOK	825.000	3.274,56 m ²	22,00	18.150.000	5.542,73	15.076,22	49.368.000
B BLOK	675.000	3.249,12 m ²	28,00	18.900.000	5.816,96	15.822,13	51.408.000
C BLOK	500.000	973,00 m ²	14,00	7.000.000	7.194,24	19.568,35	19.040.000
D BLOK	DEĞER VERİLMEMİŞTİR, AYRINTILAR RAPORDA AÇIKLANMIŞTIR.						
E BLOK							
							119.816.000,00
	ORTALAMA BİRİM FİYAT	15.982,54 TL					



Bağımsız bölüm bazında takdir edilmiş değerleri içeren tablo aşağıda verilmiştir.

A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	TAKDİR EDİLEN DEĞERLER	B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	TAKDİR EDİLEN DEĞERLER	C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	TAKDİR EDİLEN DEĞERLER
1	825.000,00 EUR	1	675.000,00 EUR	1	500.000,00 EUR
2	825.000,00 EUR	2	675.000,00 EUR	2	500.000,00 EUR
3	825.000,00 EUR	3	675.000,00 EUR	3	500.000,00 EUR
4	825.000,00 EUR	4	675.000,00 EUR	4	500.000,00 EUR
5	825.000,00 EUR	5	675.000,00 EUR	5	500.000,00 EUR
6	825.000,00 EUR	6	675.000,00 EUR	6	500.000,00 EUR
7	825.000,00 EUR	7	675.000,00 EUR	7	500.000,00 EUR
8	825.000,00 EUR	8	675.000,00 EUR	8	500.000,00 EUR
9	825.000,00 EUR	9	675.000,00 EUR	9	500.000,00 EUR
10	825.000,00 EUR	10	675.000,00 EUR	10	500.000,00 EUR
11	825.000,00 EUR	11	675.000,00 EUR	11	500.000,00 EUR
12	825.000,00 EUR	12	675.000,00 EUR	12	500.000,00 EUR
13	825.000,00 EUR	13	675.000,00 EUR	13	500.000,00 EUR
14	825.000,00 EUR	14	675.000,00 EUR	14	500.000,00 EUR
15	825.000,00 EUR	15	675.000,00 EUR		
16	825.000,00 EUR	16	675.000,00 EUR		
17	825.000,00 EUR	17	675.000,00 EUR		
18	825.000,00 EUR	18	675.000,00 EUR		
19	825.000,00 EUR	19	675.000,00 EUR		
20	825.000,00 EUR	20	675.000,00 EUR		
21	825.000,00 EUR	21	675.000,00 EUR		
22	825.000,00 EUR	22	675.000,00 EUR		
		23	675.000,00 EUR		
		24	675.000,00 EUR		
		25	675.000,00 EUR		
		26	675.000,00 EUR		
		27	675.000,00 EUR		
		28	675.000,00 EUR		
A BLOK TOPLAM	18.150.000,00 EUR	B BLOK TOPLAM	18.900.000,00 EUR	C BLOK TOPLAM	7.000.000,00 EUR
GENEL TOPLAM		44.050.000,00 EUR			
		119.816.000,00 TL			



Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi için “Emsal Karşılaştırma” yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sınırları konu taşınmazın yer aldığı sitenin çevresine göre özellikli bir site olmasından dolayı, araştırma alanı Gümbet ile sınırlı bırakılmamış; tüm Bodrum ilçesine genişletilmiştir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılırken özellikle karşılaştırılan konut ve projelerin çok farklı konumlarda yer almasından dolayı değerleri normalize edebilmek için bir takım katsayılar kullanılmıştır.

Bu nedenle “Emsal Yaklaşımı” yöntemi ile bulunan değer Nihai Değer olarak takdir edilmiştir.

	Toplam satılabilir alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)	Toplam Değeri (EUR)
A TİPİ DAİRELER	3.274,56 m ²	15.076,22 TL/m ²	49.368.000 TL	18.150.000 EUR
B TİPİ DAİRELER	3.249,12 m ²	15.822,13 TL/m ²	51.408.000 TL	18.900.000 EUR
C TİPİ DAİRELER	973,00 m ²	19.568,35 TL/m ²	19.040.000 TL	7.000.000 EUR
TOPLAM Bağımsız Bölümler Değeri			119.816.000 TL	44.050.000 EUR
Metemtur Hasılat Sözleşmesi Değeri (%40)			47.926.400 TL	17.620.000 EUR

Hesap edilen değerler;

Emsal yaklaşımı ile hesap edilen değer : 47.926.400 TL

Nihai Değer (KDV Hariç) : 47.925.000 TL

KDV tutarı (%18) : 8.626.500 TL

KDV Dahil Toplam Değer : 56.551.500 TL

Yazıyla (KırkYediMilyonDokuzYüzYirmiBeşBin TL)

Rapor tarihi itibarıyla 1USD = 2,02 TL; 1EUR = 2,72 TL'dir. Bu durumda takdir edilen değerın döviz karşılıkları;

Nihai Değerin USD karşılığı : 23.725.247 USD (KDV hariç)

Nihai Değerin EUR Karşılığı : 17.619.485 EUR (KDV hariç)



6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenler Ve Gerekçeleri

Parsel üzerinde proje geliştirilmediği için boş arazi ve proje değerleri incelenmemiştir.

Müşterimiz Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş tarafından talep edilmemesi nedeniyle Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

Müşterimiz Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş tarafından talep edilmemesi nedeniyle rapora konu taşınmazlar için En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi yapılmamıştır.

Müşterimiz Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş taşınmazların bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmaz, 20 parselden ifrazen ayrılarak oluşan 32 parsel üzerinde yer almaktadır. Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın dosyasının bulunmadığı ifade edilmiştir. Taşınmaza ilişkin yer alan belgeler arasında, ifrazdan önceki 20 parsel için dosya görülmüştür. Dosyada 20 parsel için proje görülmüştür. İncelemelerde 32 parsel üzerindeki binalara (E blok hariç) ait yapı kullanma izin belgeleri görülmüş, ruhsatlara ulaşılamamıştır. Yapı ruhsatları müşteriden edinilmiştir. Ruhsatlar üzerindeki parsel numaraları elle düzeltilmiştir. Bodrum Belediyesi'nden şifahi olarak alınan bilgiye ve incelenebilen belgelere göre mülkün yasal tüm gerekliliklerini yerine getirdiği öğrenilmiştir.

6.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım ortaklığı Portföyüne alınması yönünde bir talep söz konusu değildir.

6.5. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.

Bulunmamaktadır.



7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmazlar, rapor içeriğinde belirtilmiş olan kabuller, sınırlayıcı unsurlar, varsayımlar ve elde edilen verilerin analizleri doğrultusunda Sorumlu Değerleme Uzman Yardımcısı Sn. Mevlüt Biltekin ve Değerleme Uzmanı Sn. Şenol Kaya tarafından ulaştıkları sonuçları ve takdir edilen değerler, rapor tarihi itibarıyla Pazar değerini yansıtmaktadır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, manzara durumuna, cephesine, halihazır fiziki durumuna, konumlandıkları parselin imar durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **toplam değeri** yukarıda 5.1 maddesinde detaylı açıklanmıştır. Dikkate alınan yöntem ve uzlaştırma sonucunda elde edilen Nihai Değer;

Para Birimi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
TL	47.925.000 TL	56.551.500 TL
USD	23.725.248 USD	27.995.792 USD
EUR	17.619.485 EUR	20.790.993 EUR

Rapor tarihi itibarıyla KDV oranı (%18), 1 USD: : 2,02 TL, 1EUR: 2,72 TL dir.

- Değer takdirimiz, gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.
- KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %18 esas alınmış olup Vergi Kanunları'nın Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Saygılarımızla,

Mevlüt Biltekin
Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı

Şenol KAYA
Gayrimenkul Değerleme Birim Müdürü
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400489)

EKLER VE FOTOĞRAFLAR

EKLER

Eski Geşme
sh/3087

METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.
CARESSE BODRUM - TATİL EVLERİ PROJESİ

İSİM YERİ					
İL	İLÇESİ	MAKULLE	MEVKİ	PAFTA/ADA	PARSEL/İMAR D. TARİHİ
BODRUM	MUGLA	ESKİGEŞME	ASARLIK	194	28 / 32

CARESSE BODRUM TATİL EVLERİ VE BUTİK-OTEL

2013.11.18. 14:42. 14. 223
E-POSTA: 110000-1402233 1100001

BU PROJE ASLINDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN YERİN ÇIKARILMIŞ HAZIRLANMIŞTIR.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		MÜHÜR VE İMZA		MÜHÜR VE İMZA	
ADI SOYADI:	HAKAN BÜYÜKHANLI	ADI SOYADI:	HAKAN BÜYÜKHANLI	ADI SOYADI:	HAKAN BÜYÜKHANLI
Unvanı:	Mimar	Unvanı:	Mimar	Unvanı:	Mimar
Oda Sicil No:	23432	Oda Sicil No:	23432	Oda Sicil No:	23432
Bina Tespit Bel. No:	18587	Bina Tespit Bel. No:	18587	Bina Tespit Bel. No:	18587
Veri Dairesi/No:		Veri Dairesi/No:		Veri Dairesi/No:	
Katman Adı:	İmar Tare	Katman Adı:	T/01	Katman Adı:	T/01
1:200	1:400	1:400	1:400	1:400	1:400

MİMARLAR ODASI ONAYI

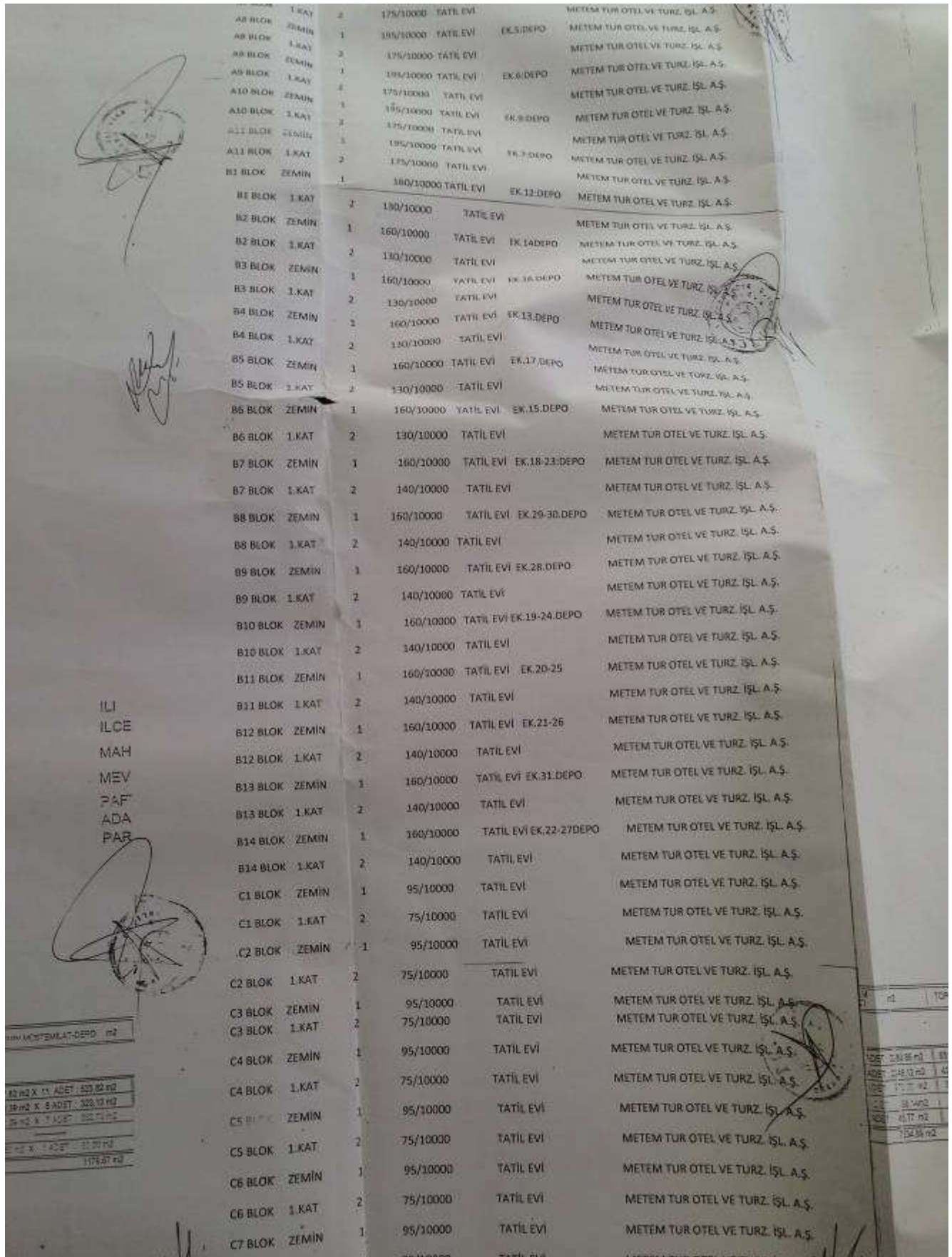
27.06.2012
23432/2000253

BELEDİYE ONAYI

ASLI GİBİDİR
23.06.2012
Haluk AYTI
İmar ve Şeh. Müd.V

BU PROJEDEN TASIVICI SİSTEM MİMARİ TABIRIMLA BİR BÜTÜNDÜR. İMZA SAYILI FİKRİ VE SANAT

BLOK NO	KAT	SIRA NO	ARSA PAYI	NOTLARI	EKLANTI	MALIKI
A1 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.1:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A1 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A2 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.8:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A2 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A3 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.10:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A3 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A4 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.2:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A4 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A5 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.11:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A5 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A6 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.3:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A6 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A7 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.4:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A7 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A8 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.5:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A8 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A9 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.6:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A9 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A10 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.9:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A10 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A11 BLOK	ZEMİN	1	195/10000	TATİL EVİ	EK.7:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
A11 BLOK	1.KAT	2	175/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B1 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.12:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B1 BLOK	1.KAT	2	130/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B2 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.14:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B2 BLOK	1.KAT	2	130/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B3 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.16:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B3 BLOK	1.KAT	2	130/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B4 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.13:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B4 BLOK	1.KAT	2	130/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B5 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.17:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B5 BLOK	1.KAT	2	130/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B6 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.15:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B6 BLOK	1.KAT	2	130/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B7 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.18-23:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B7 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B8 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.29-30:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B8 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B9 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	EK.28:DEPO	METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.
B9 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ		METEM TUR OTEL VE TURZ. İŞL. A.Ş.

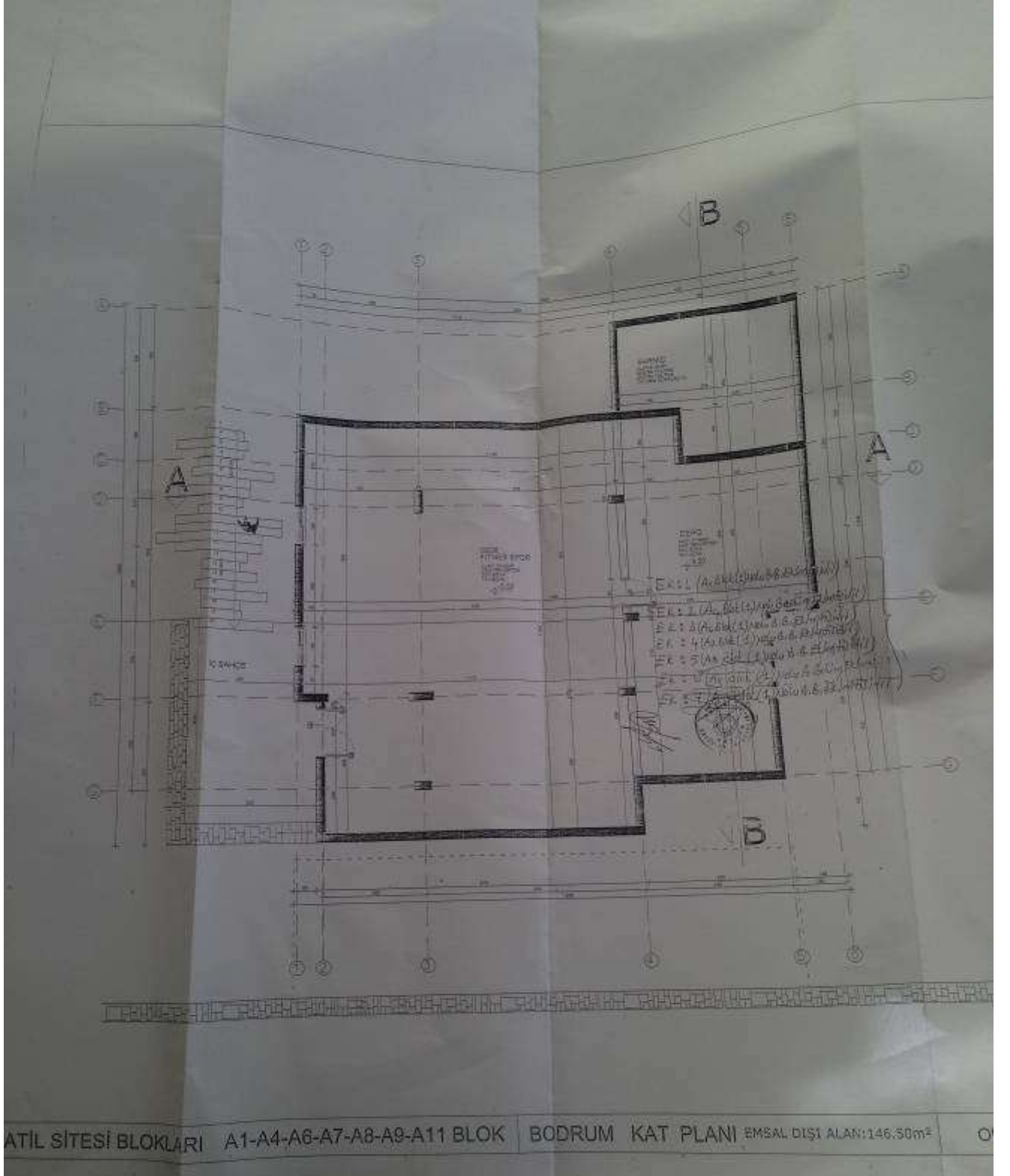


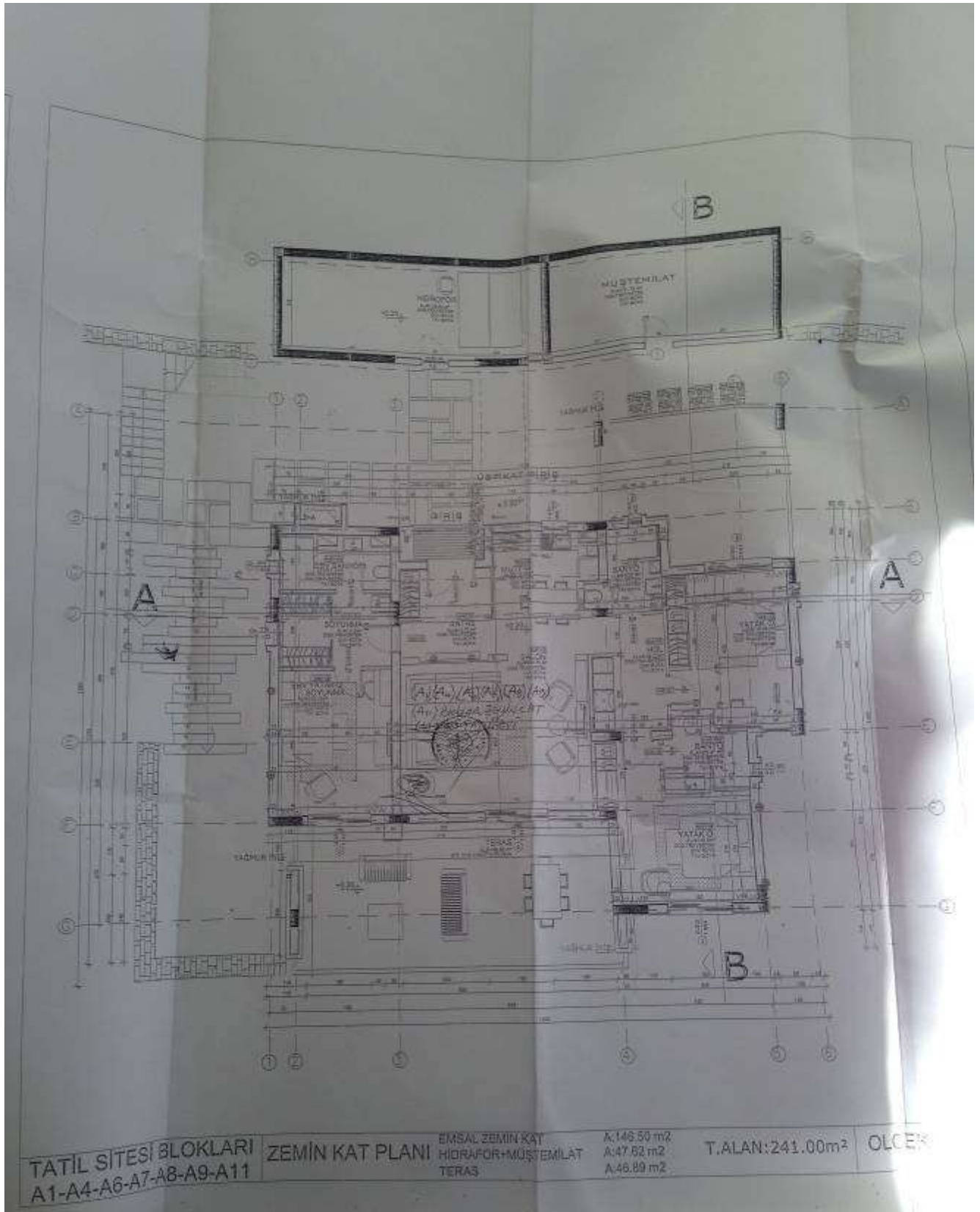
B6 BLOK	ZEMİN	1	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B6 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B7 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B7 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B8 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B8 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B9 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B9 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B10 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B10 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B11 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B11 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B12 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B12 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B13 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B13 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B14 BLOK	ZEMİN	1	160/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
B14 BLOK	1.KAT	2	140/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C1 BLOK	ZEMİN	1	95/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C1 BLOK	1.KAT	2	75/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C2 BLOK	ZEMİN	1	95/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C2 BLOK	1.KAT	2	75/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C3 BLOK	ZEMİN	1	95/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C3 BLOK	1.KAT	2	75/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C4 BLOK	ZEMİN	1	95/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C4 BLOK	1.KAT	2	75/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C5 BLOK	ZEMİN	1	95/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C5 BLOK	1.KAT	2	75/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C6 BLOK	ZEMİN	1	95/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C6 BLOK	1.KAT	2	75/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C7 BLOK	ZEMİN	1	95/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
C7 BLOK	1.KAT	2	75/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
D BLOK	ZEMİN	1	150/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
D BLOK	1.KAT	2	150/10000	TATİL EVİ	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.
E BLOK	ZEMİN	3	300/10000	Restoran-Kafeterya EK.32.DEPO	METEM TUR OTEL VE TURİZ. İŞL. A.Ş.

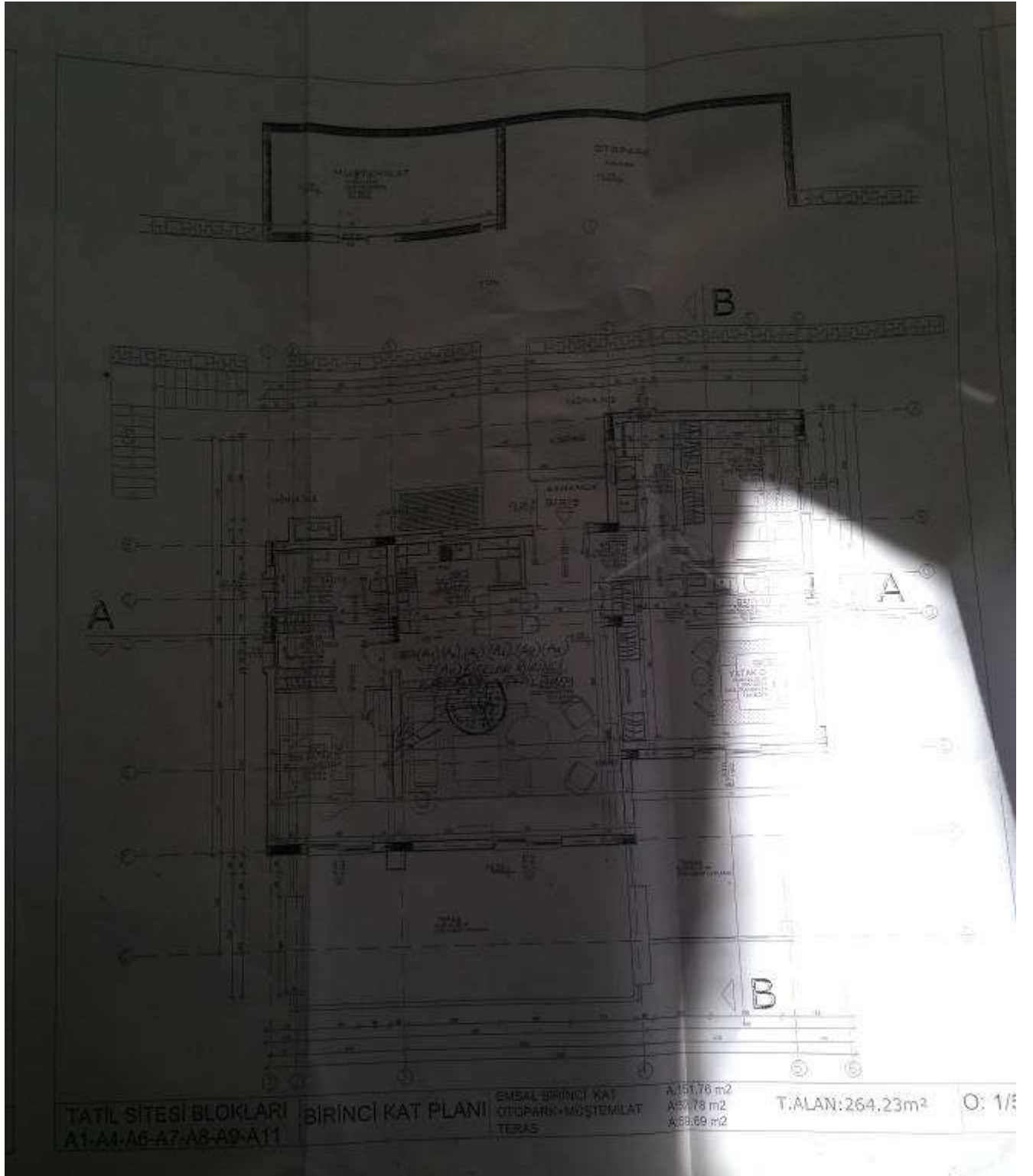
Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi 26 ada 32 parsel no'lu (25452.78) m2 yüzölçümündeki arsa üzerine inşaa olunacak bir bodrum, bir zemin ve bir normal katlı 66 adet tatil evi ve bir adet restoran kafeteryadan ibaret binaların her bağımsız bölümünün bulunduğu katı, sıra numarasını, arsa payı, niteliği, ekidanti ve malikini gösterir iş bu liste 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12/C maddesi uyarınca tarafımdan tanzim ve tasdik edildi. 18.03.2013.

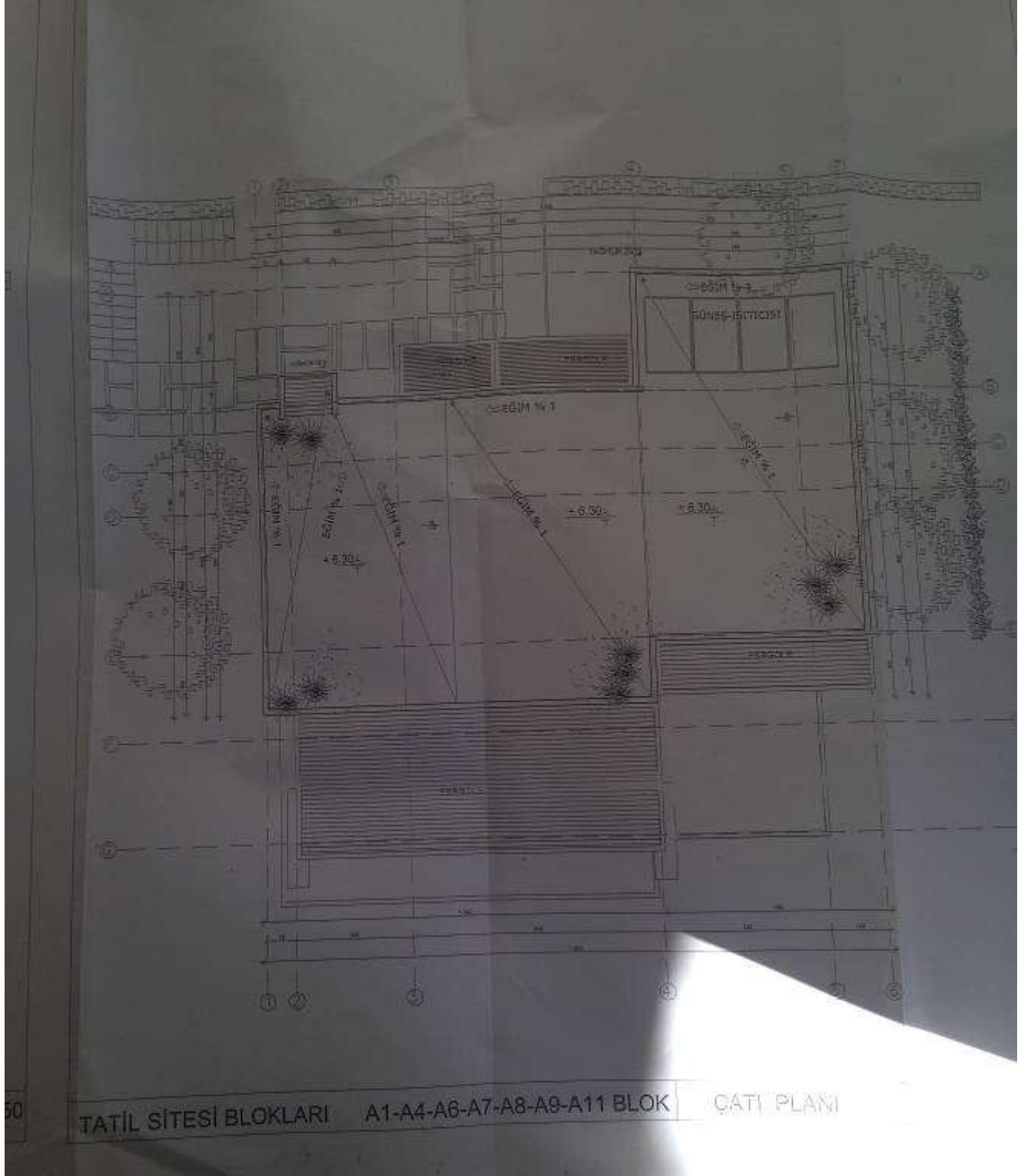
METEM TUR OTELÇİLİK VE TURİZMİŞLETMELERİ A.Ş. ADINA

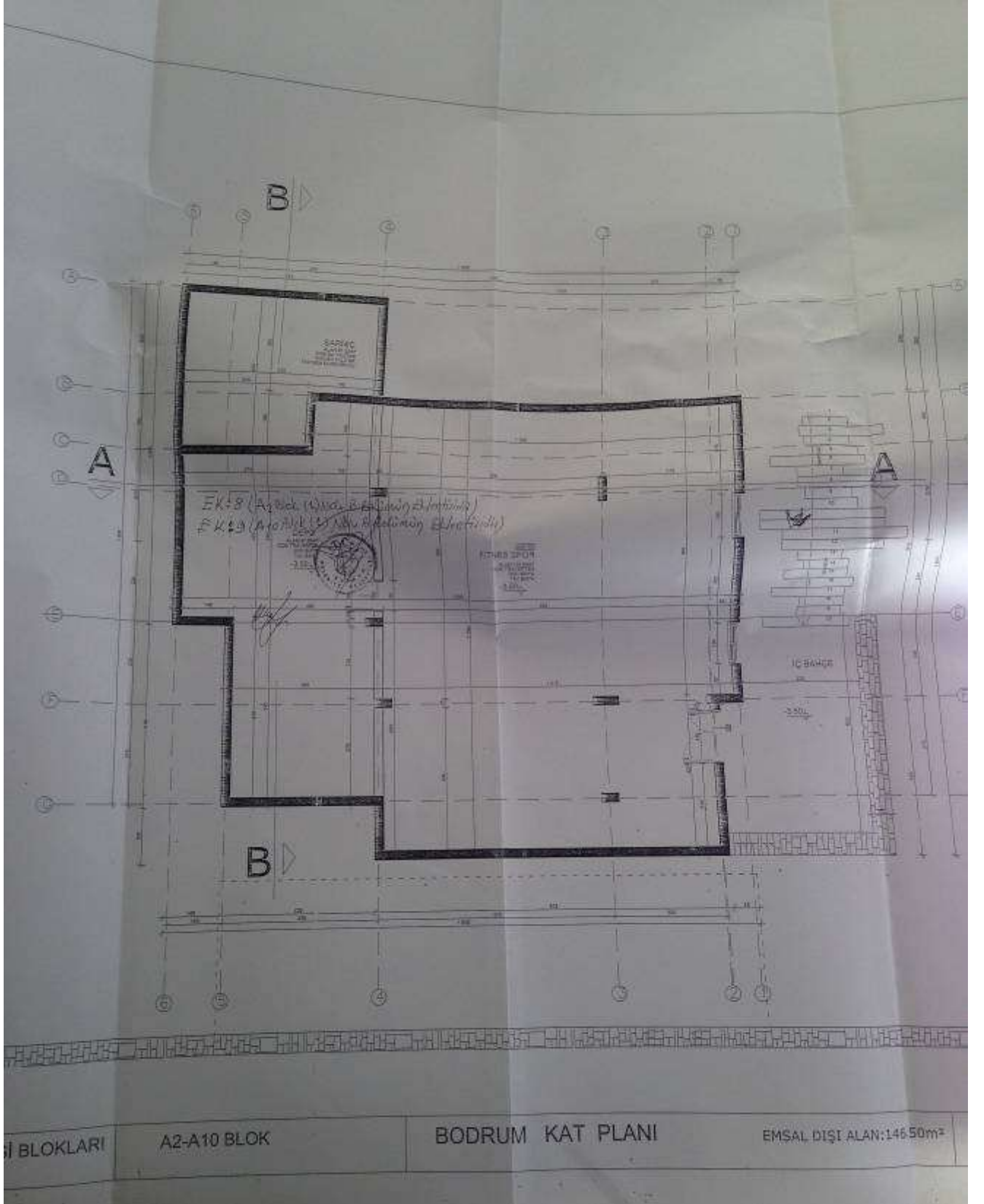
MUAMMER KEMAL İŞLEYEN

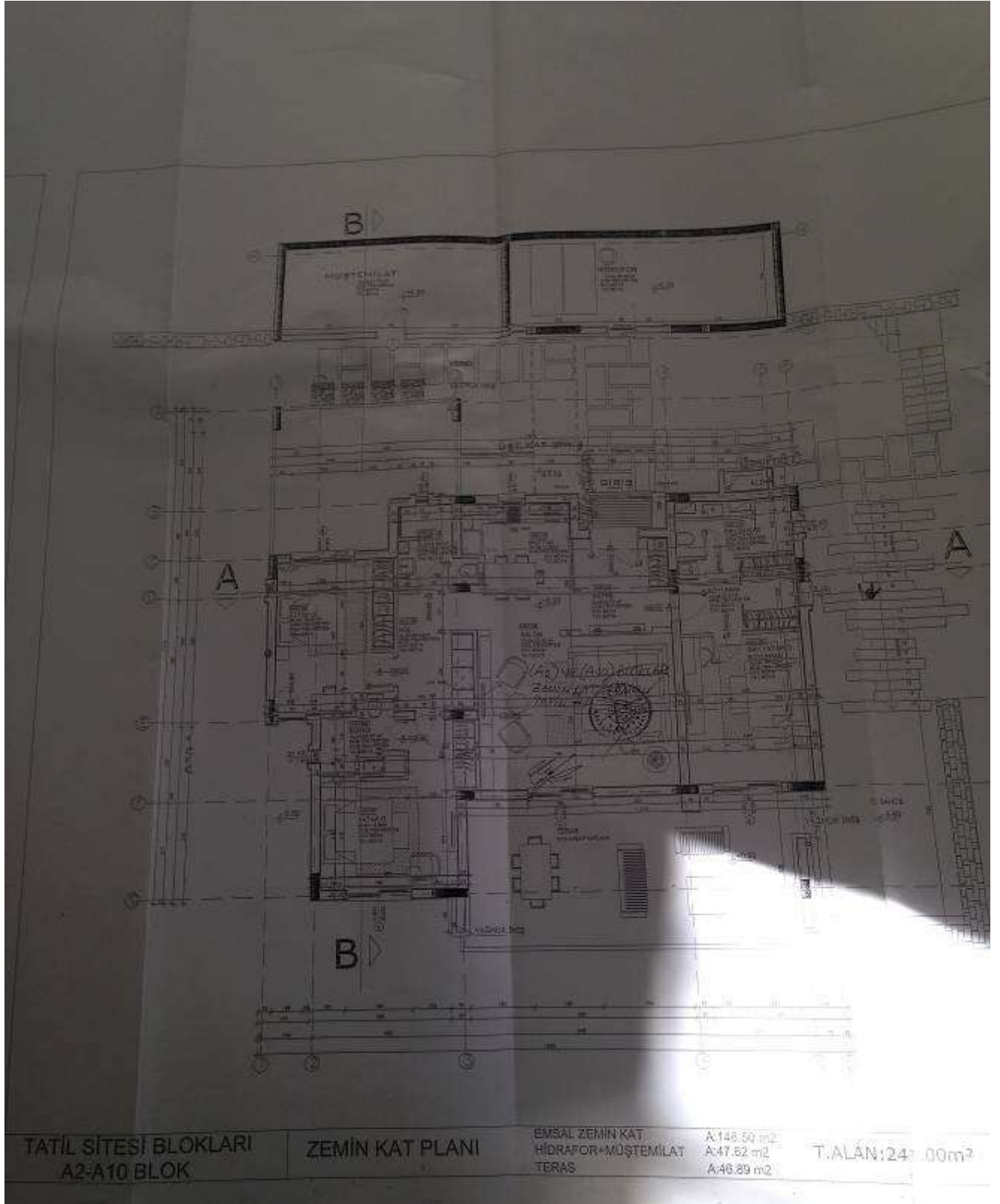


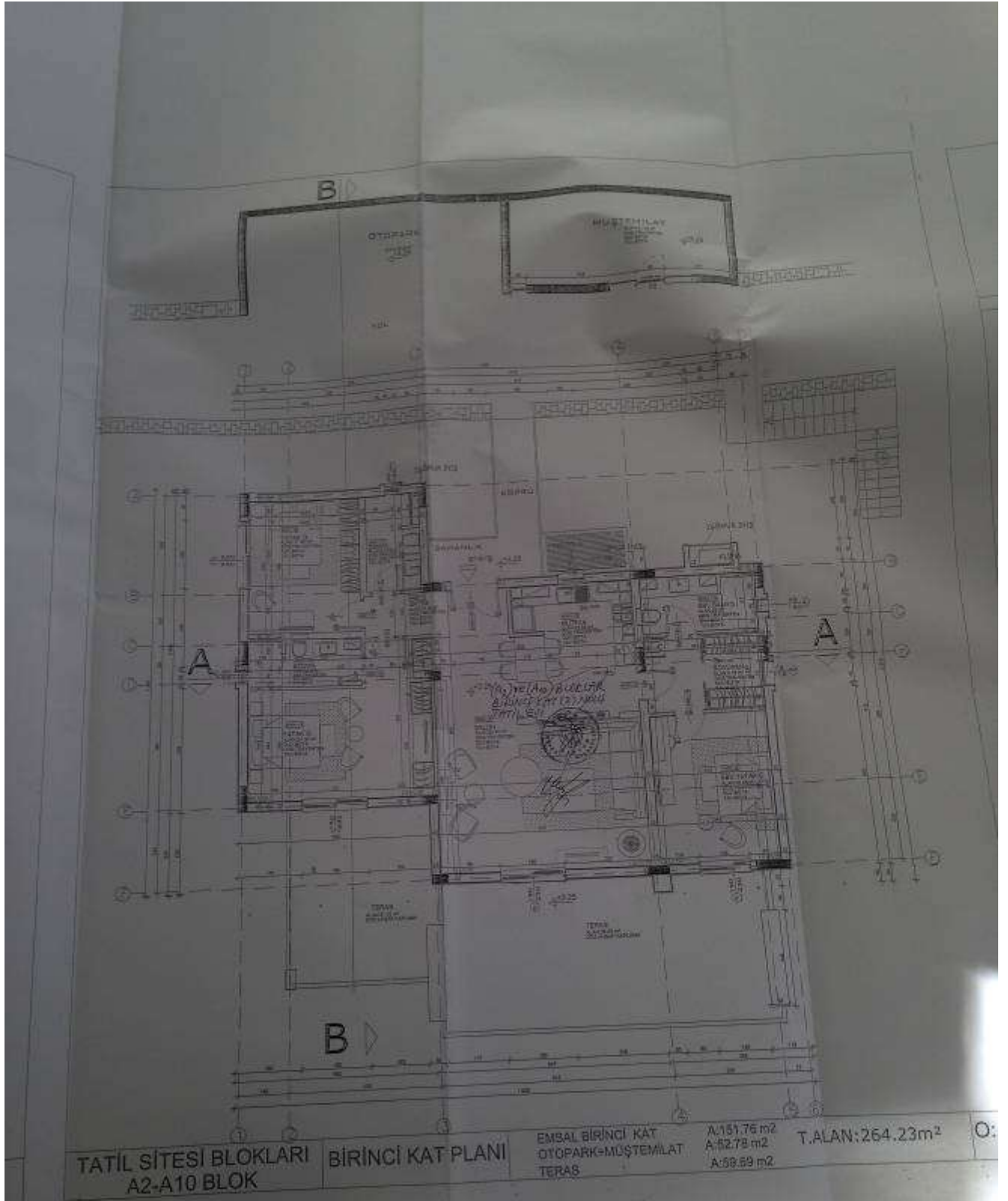


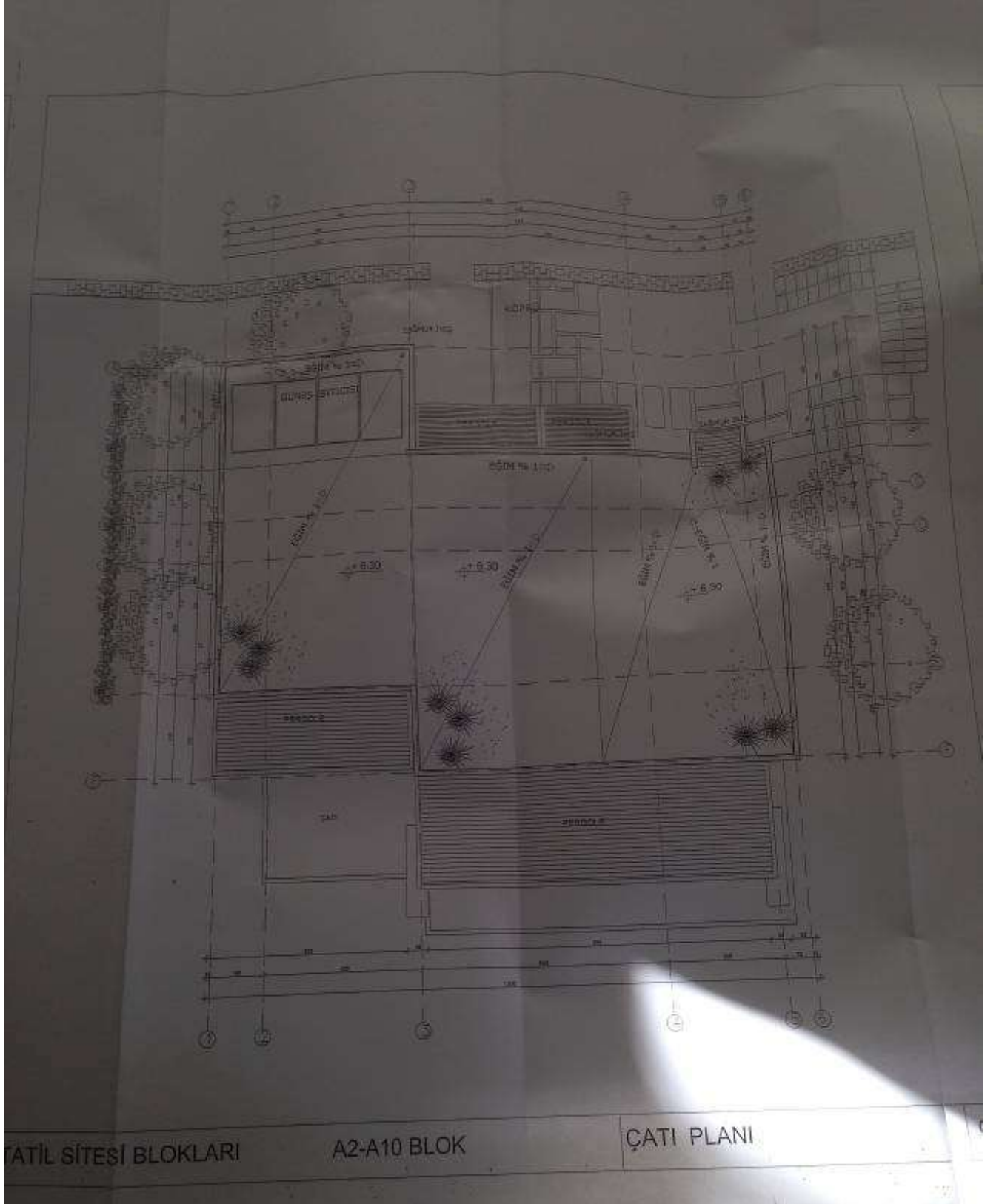


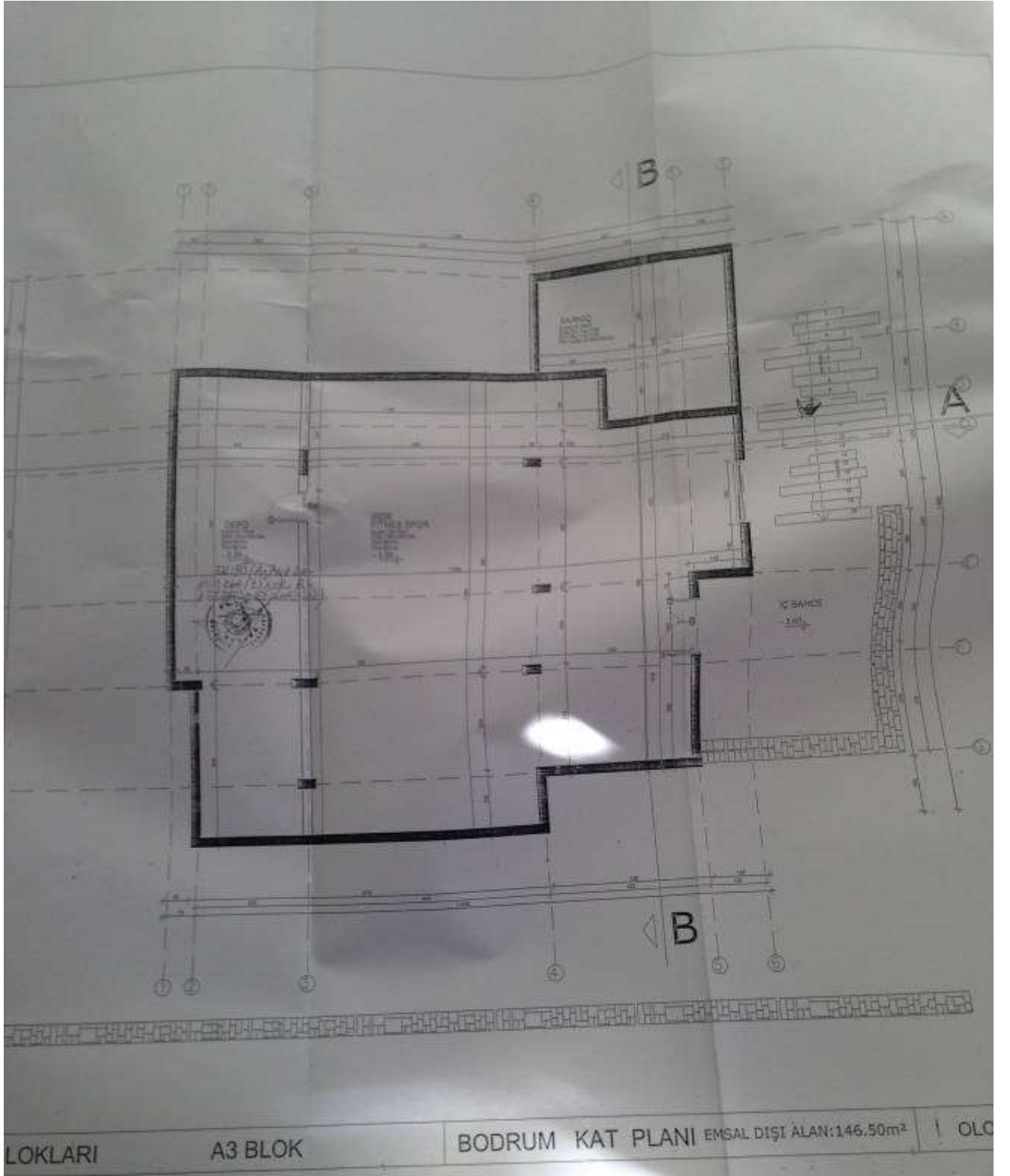


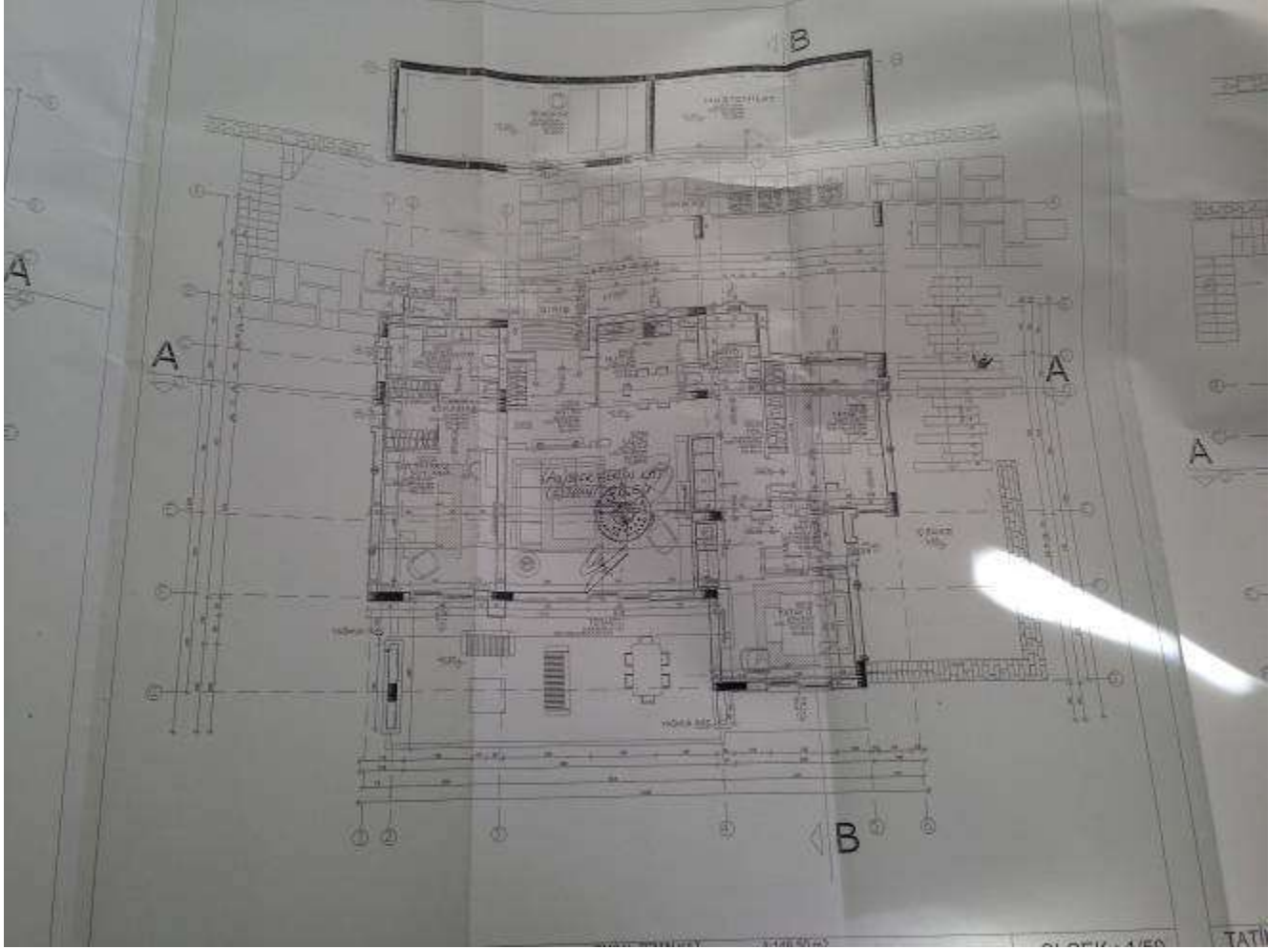


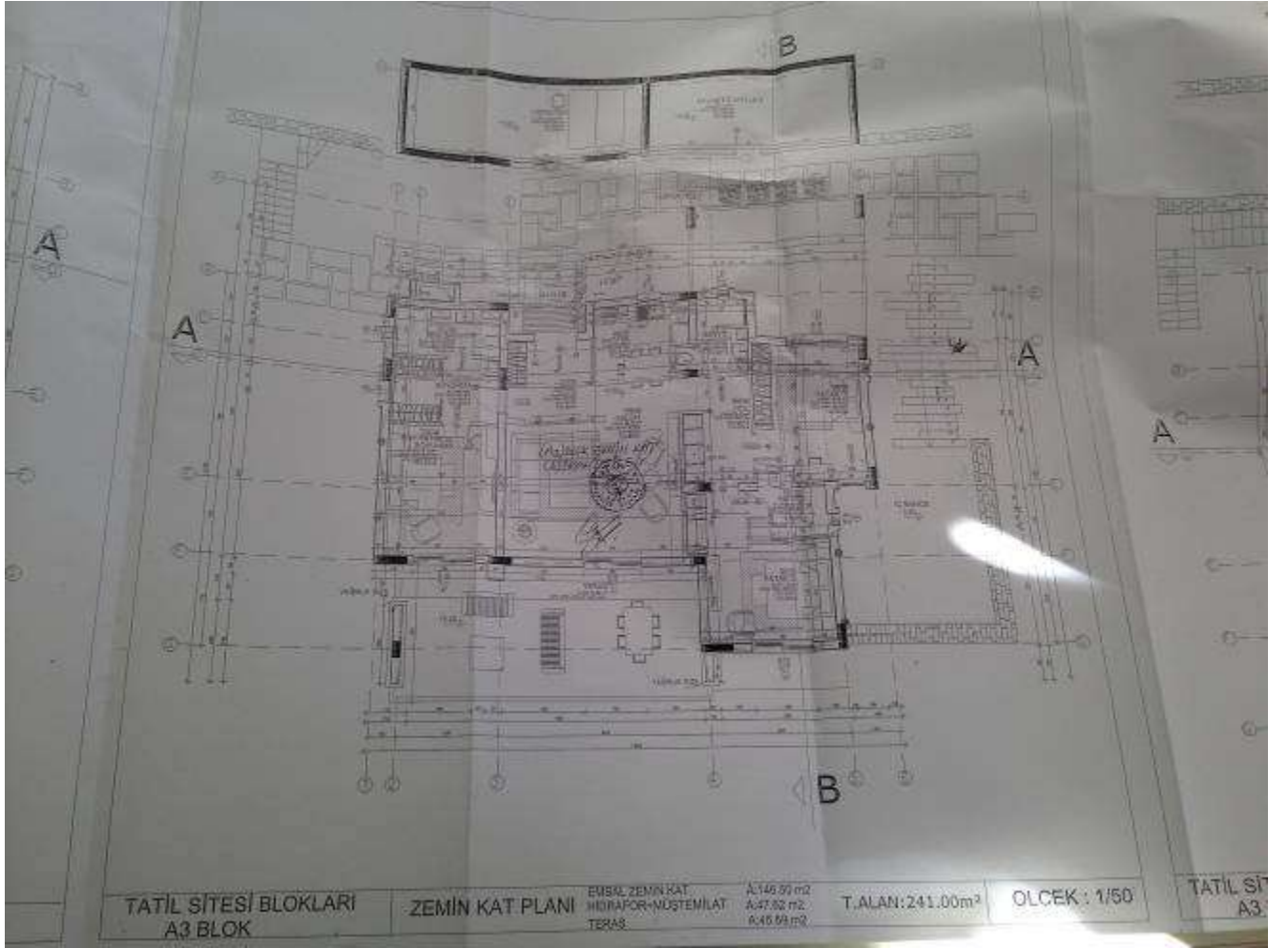


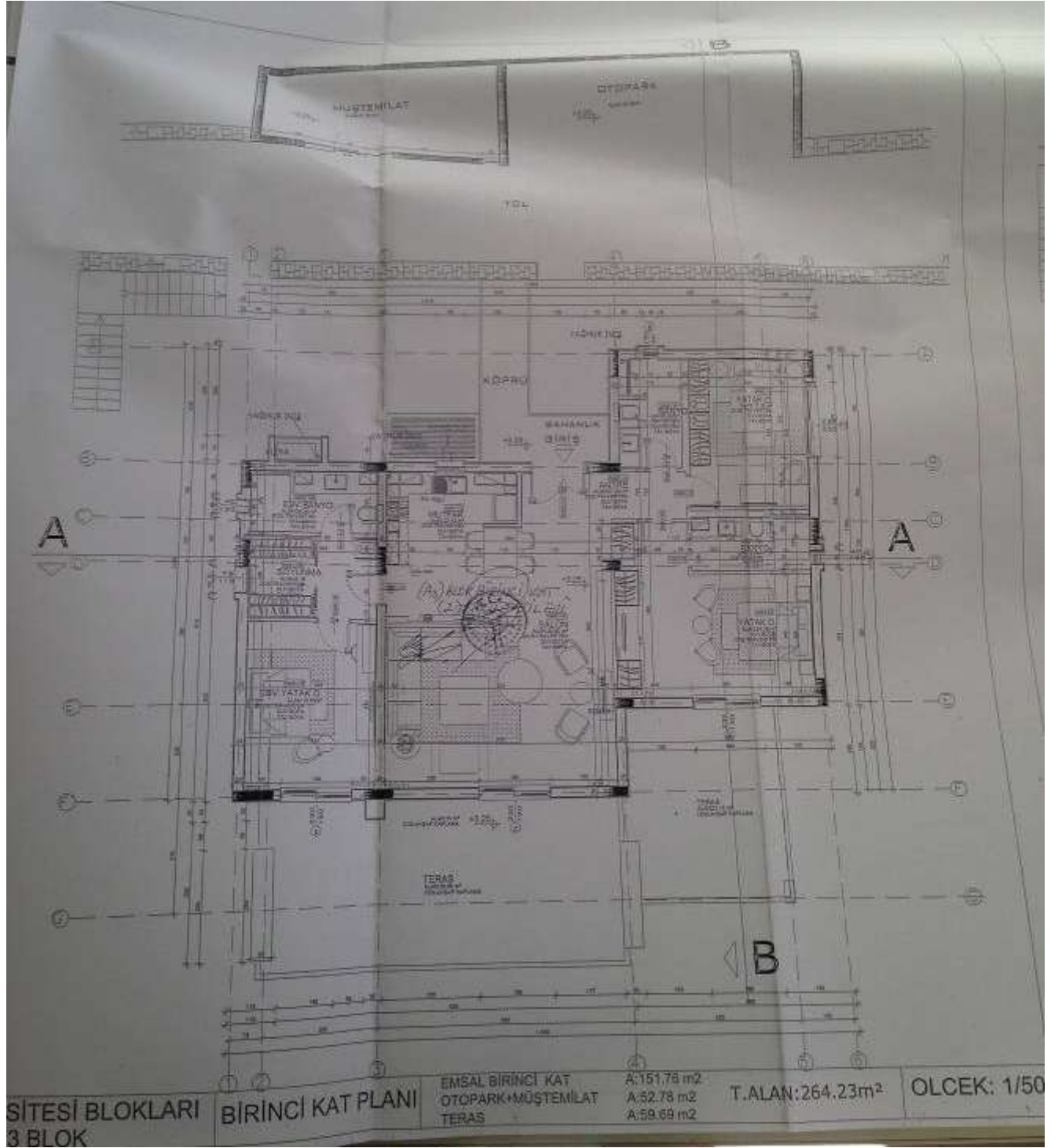


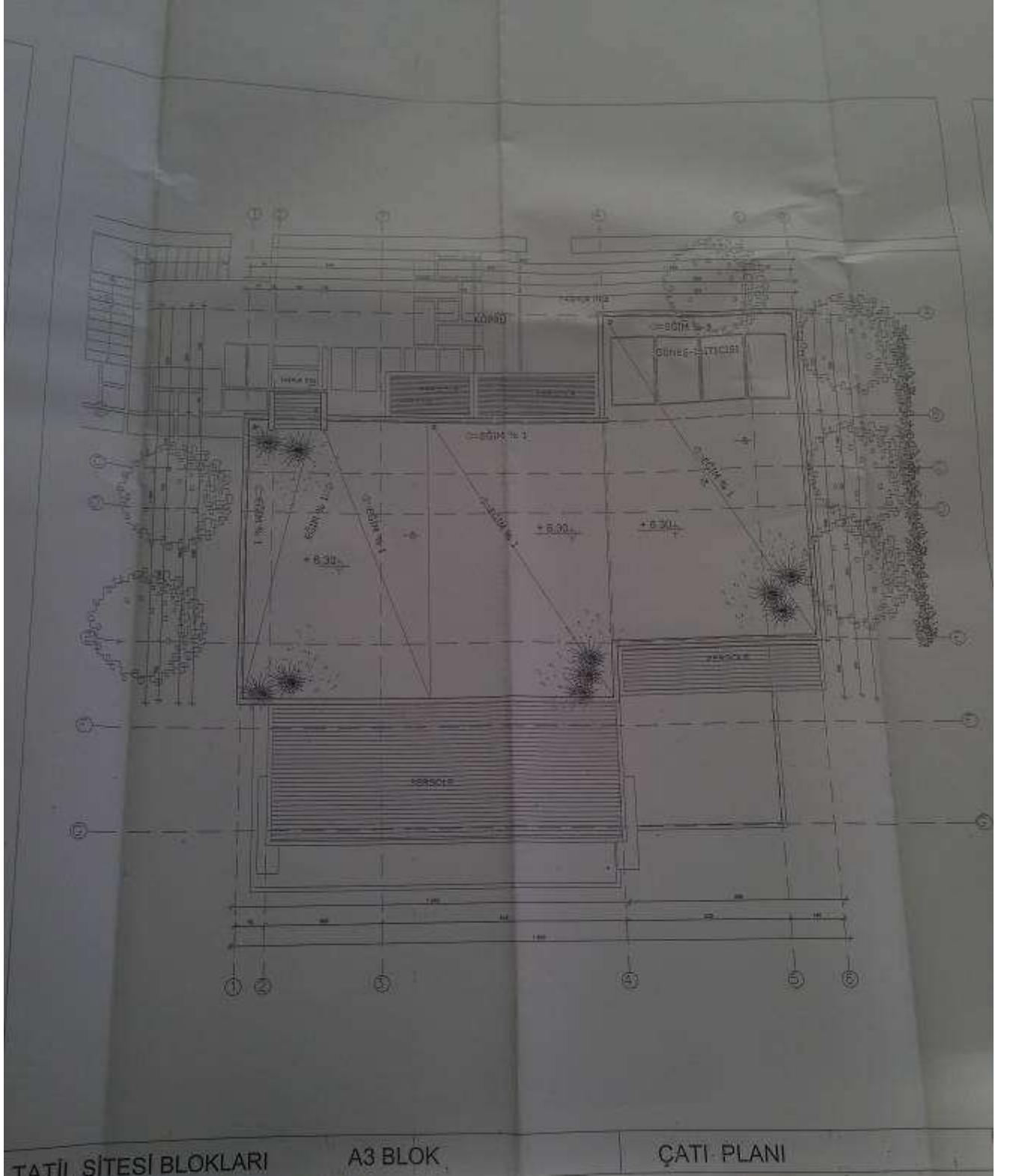


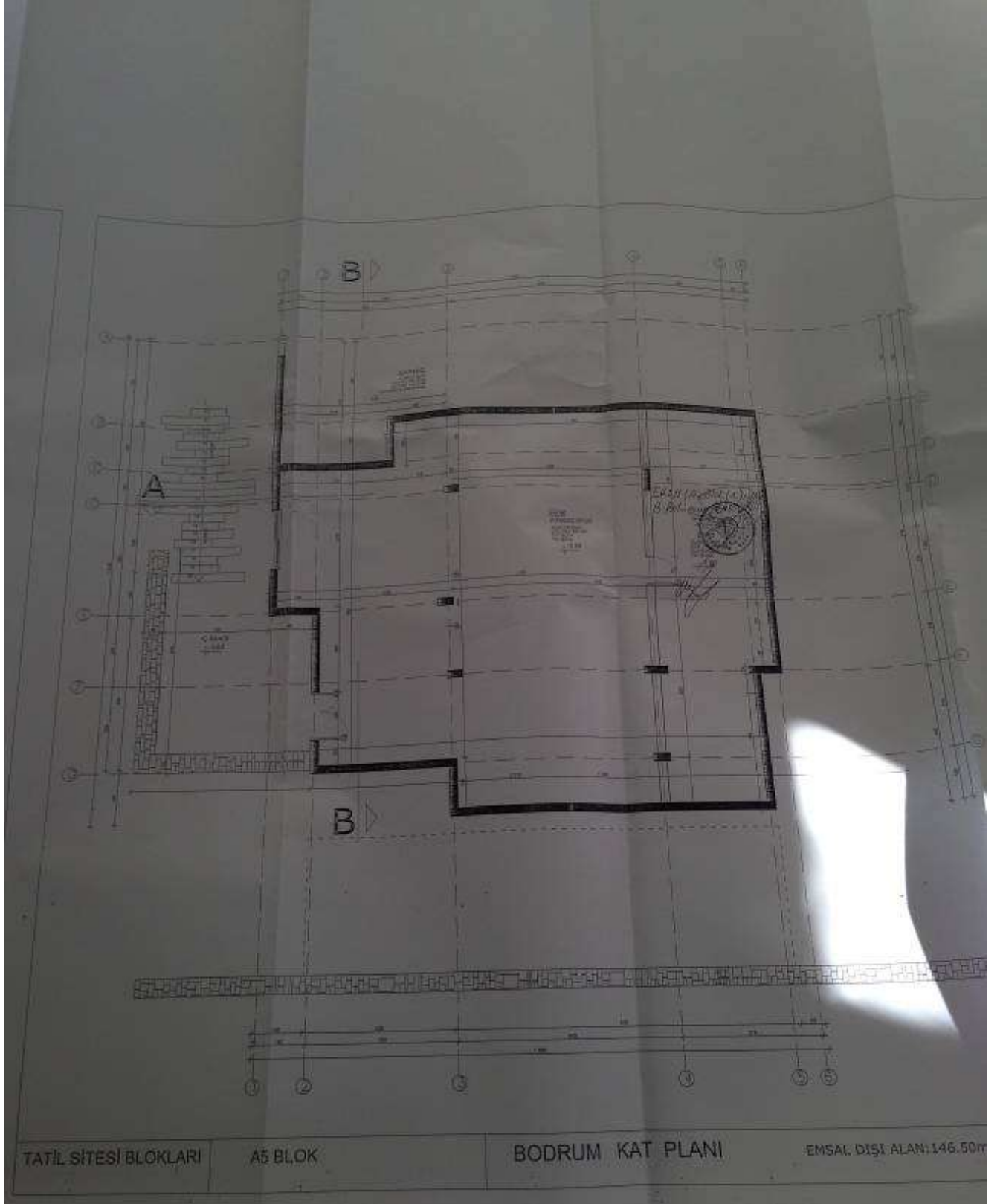


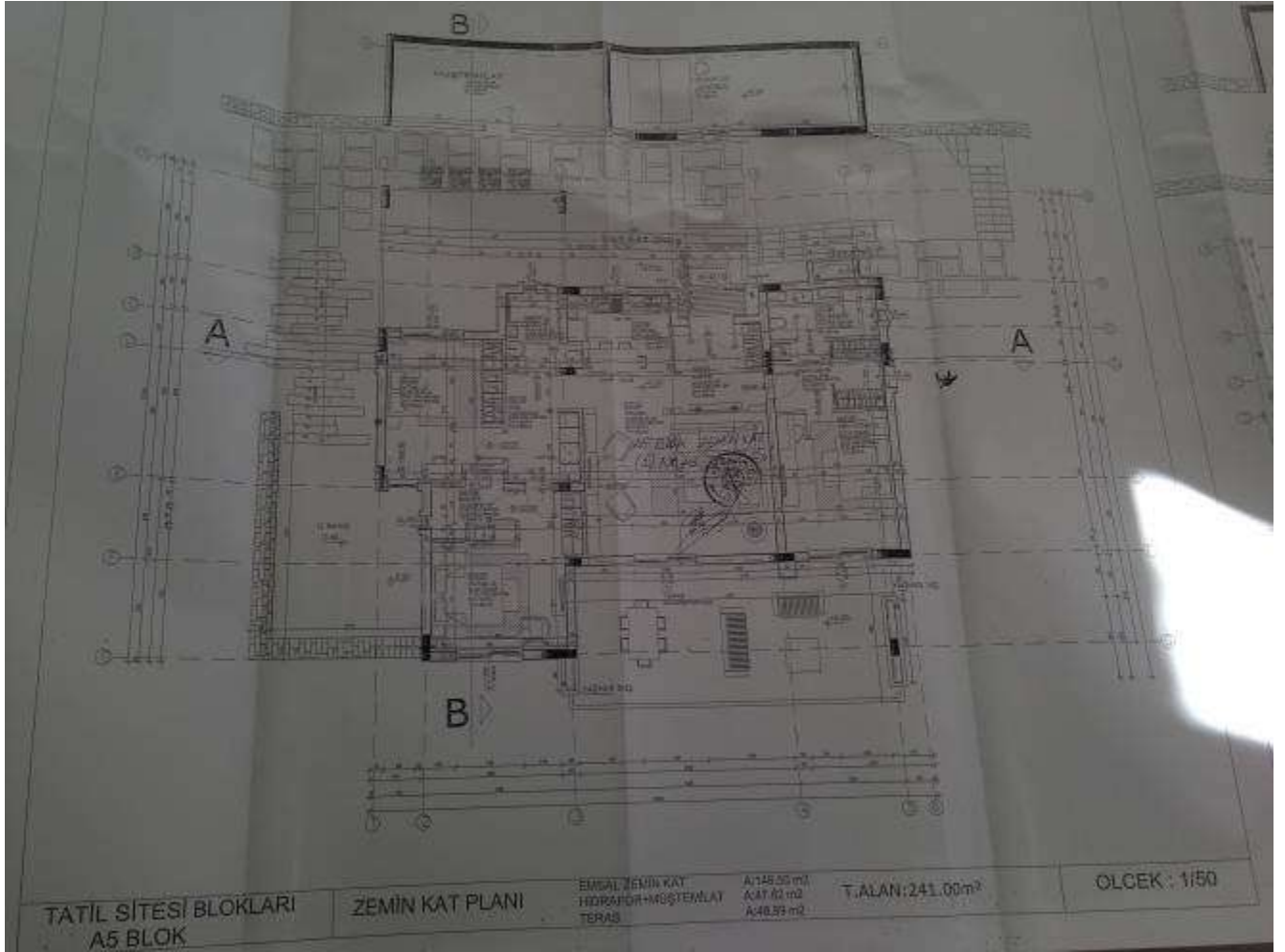


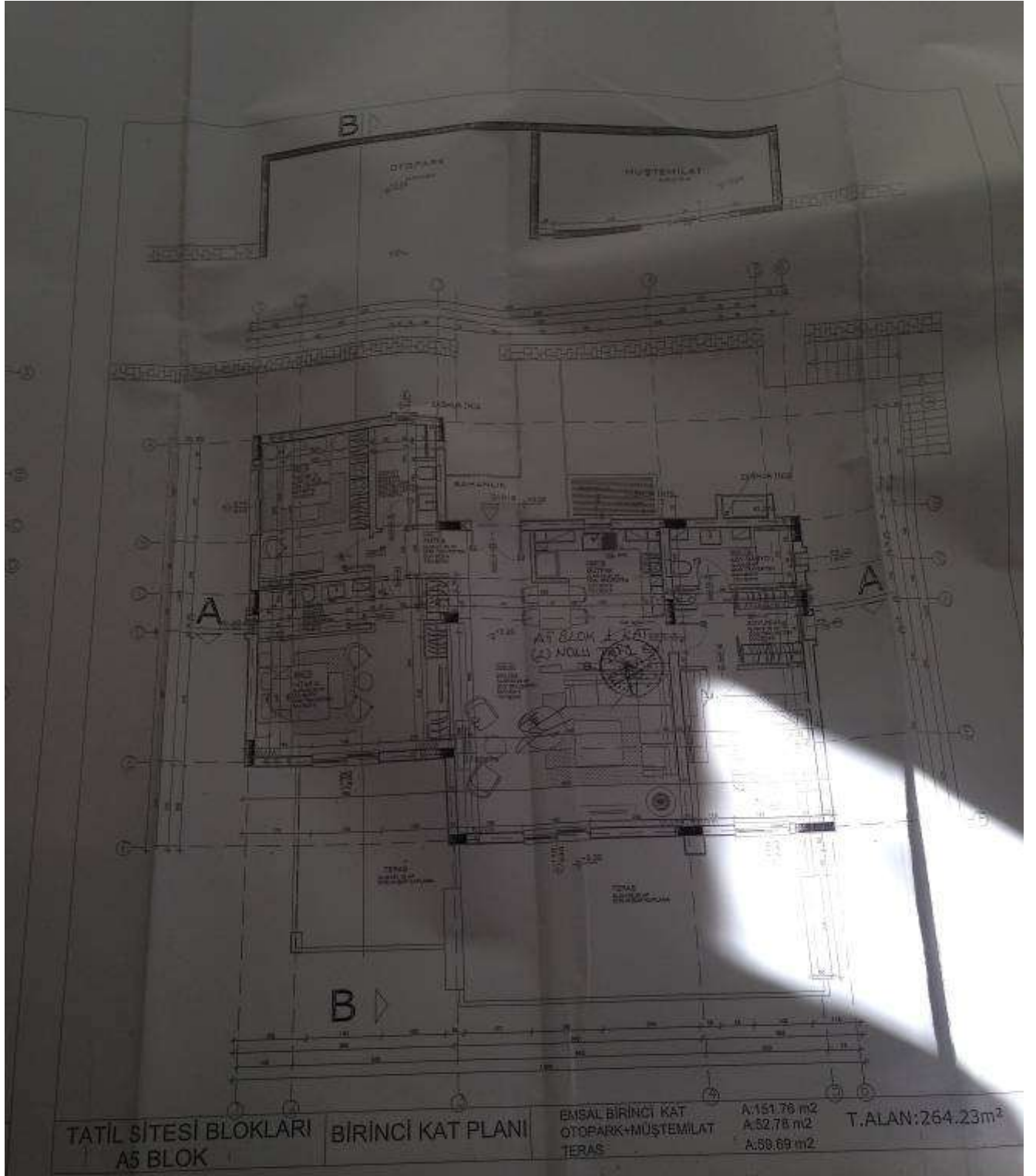


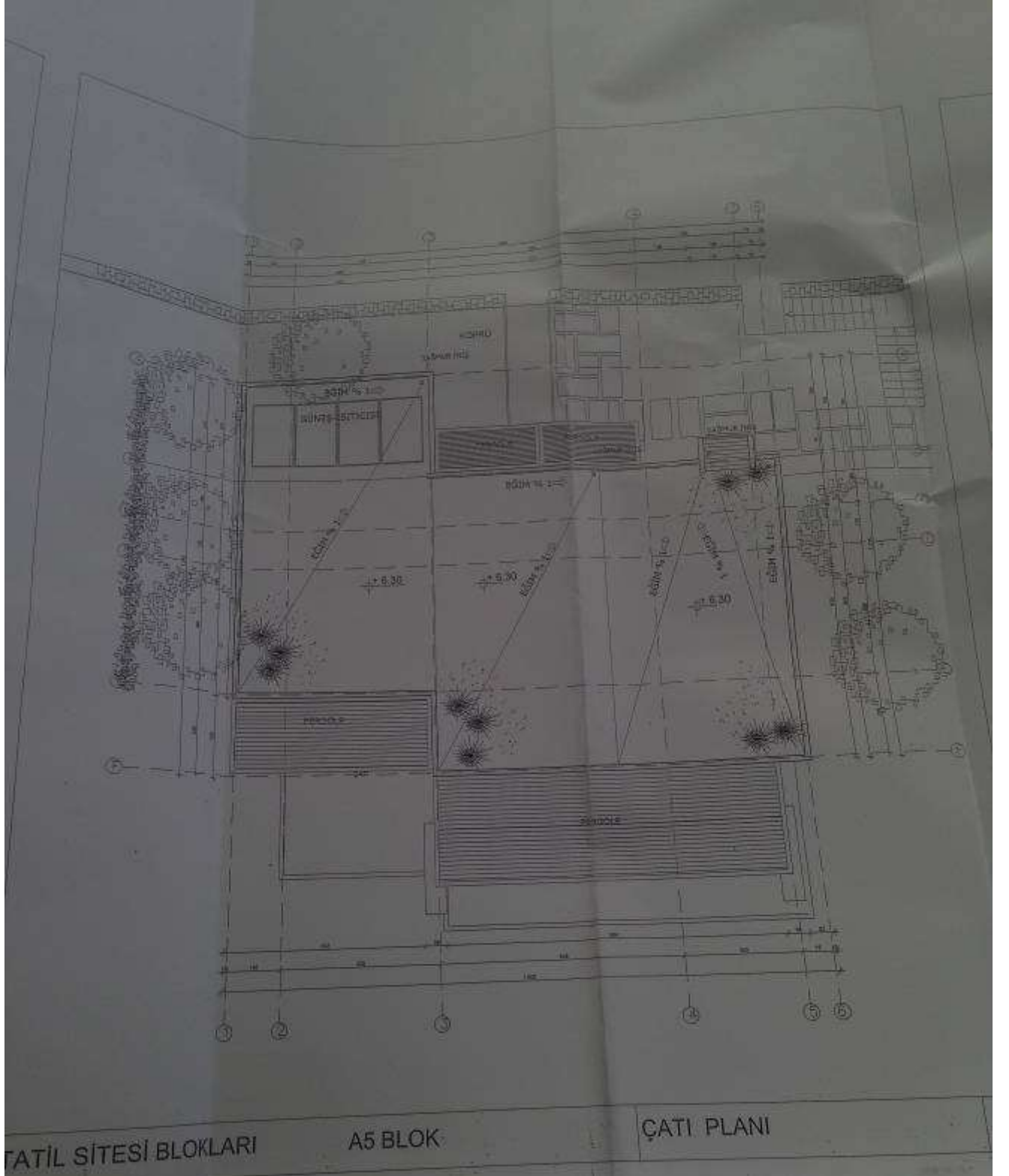


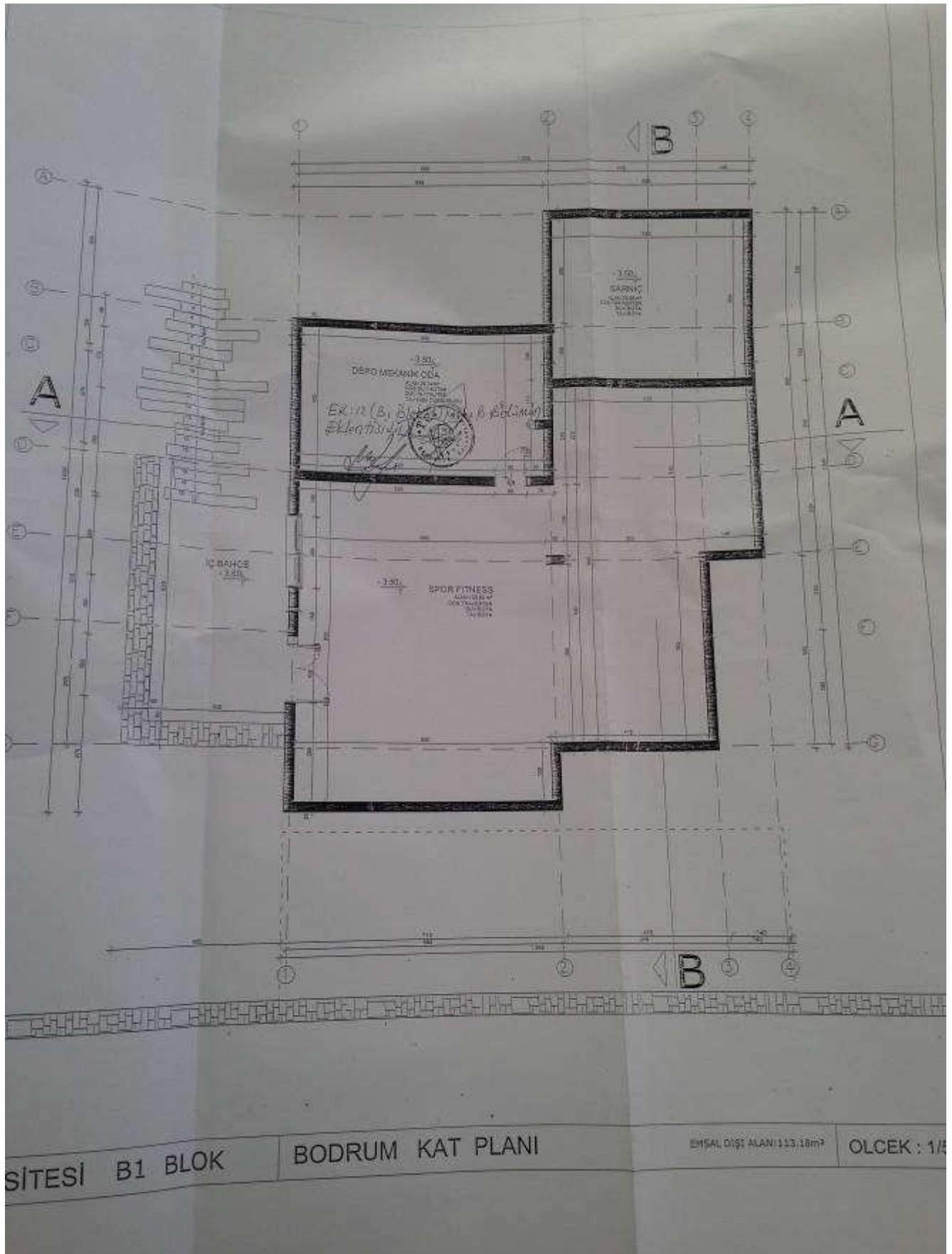


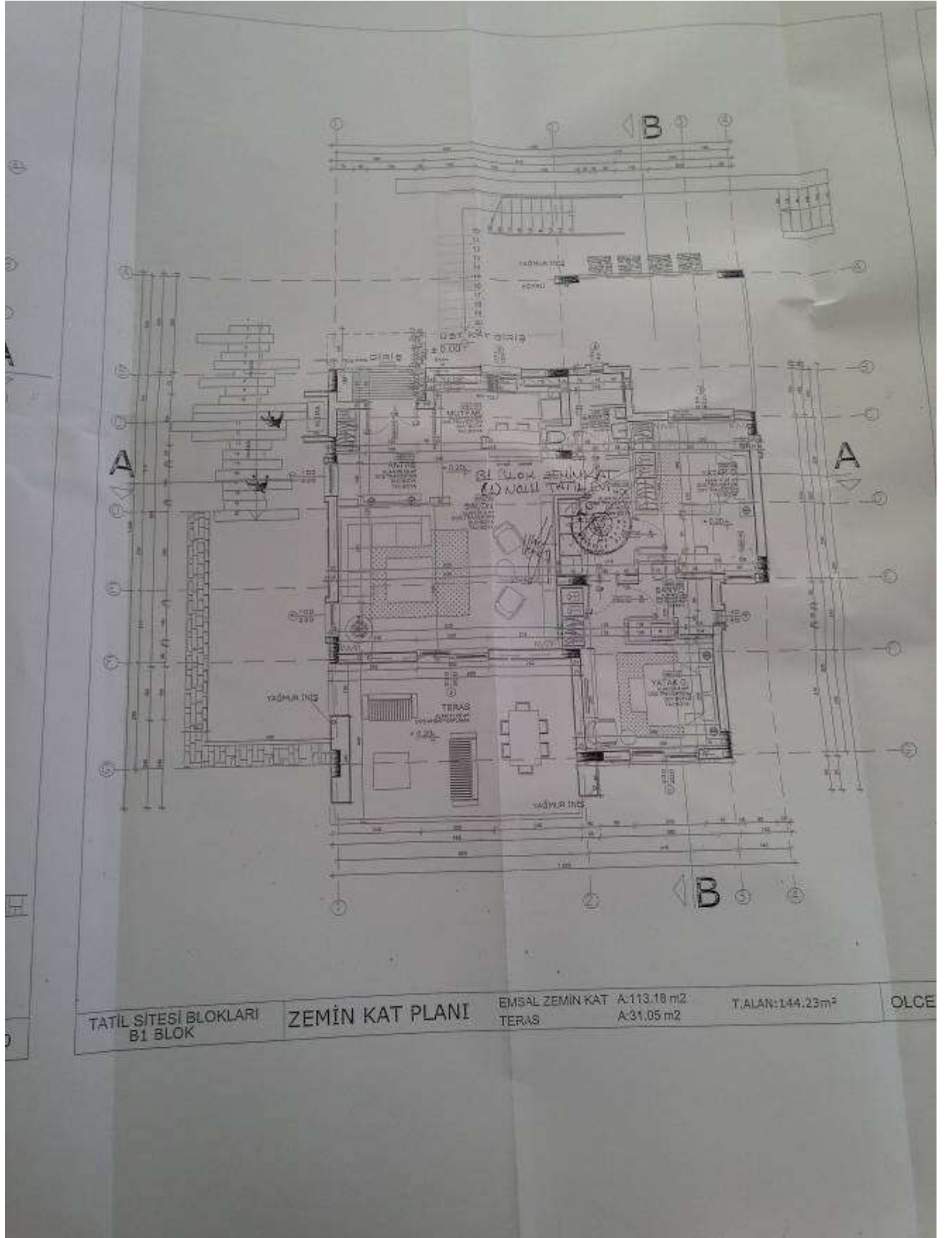


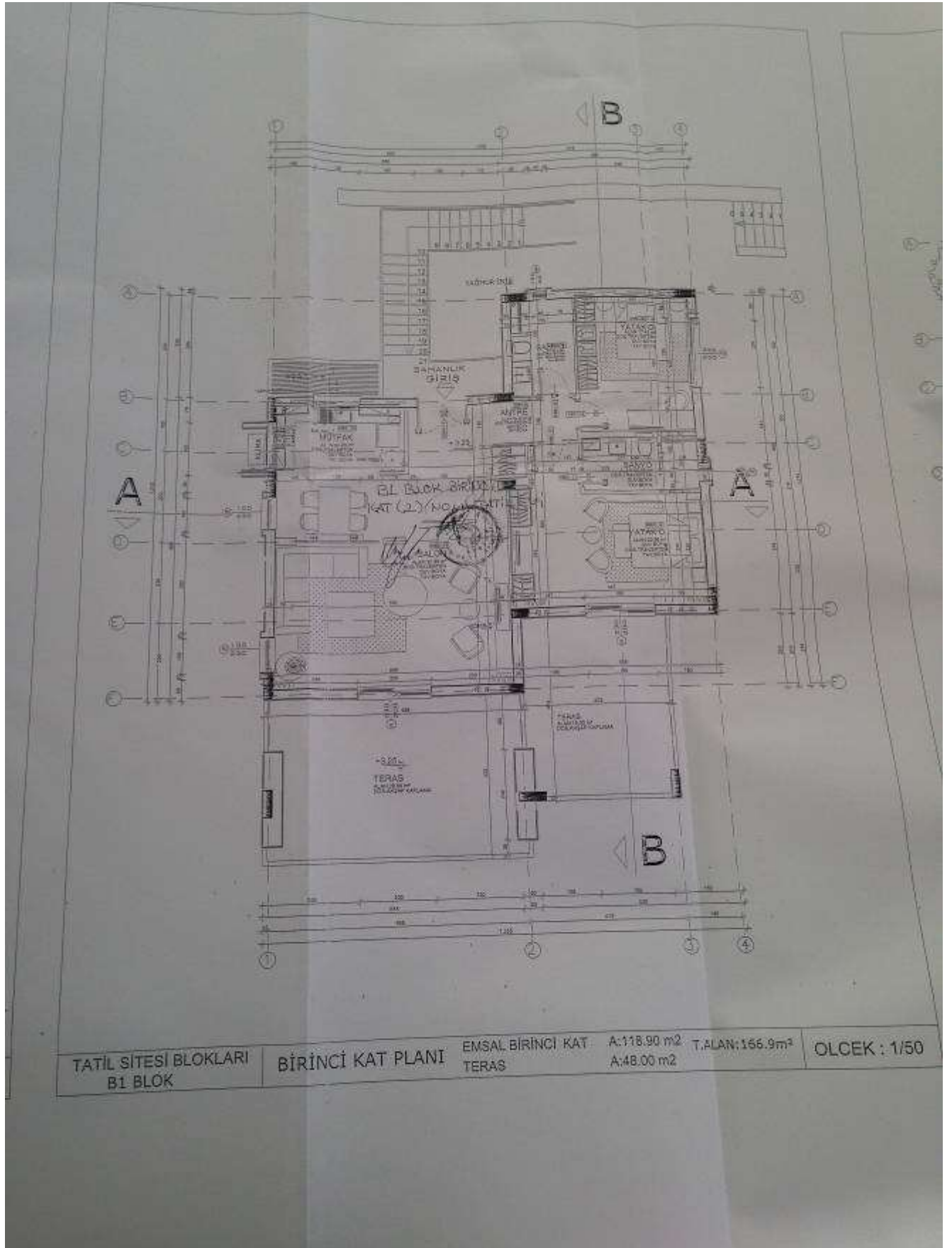


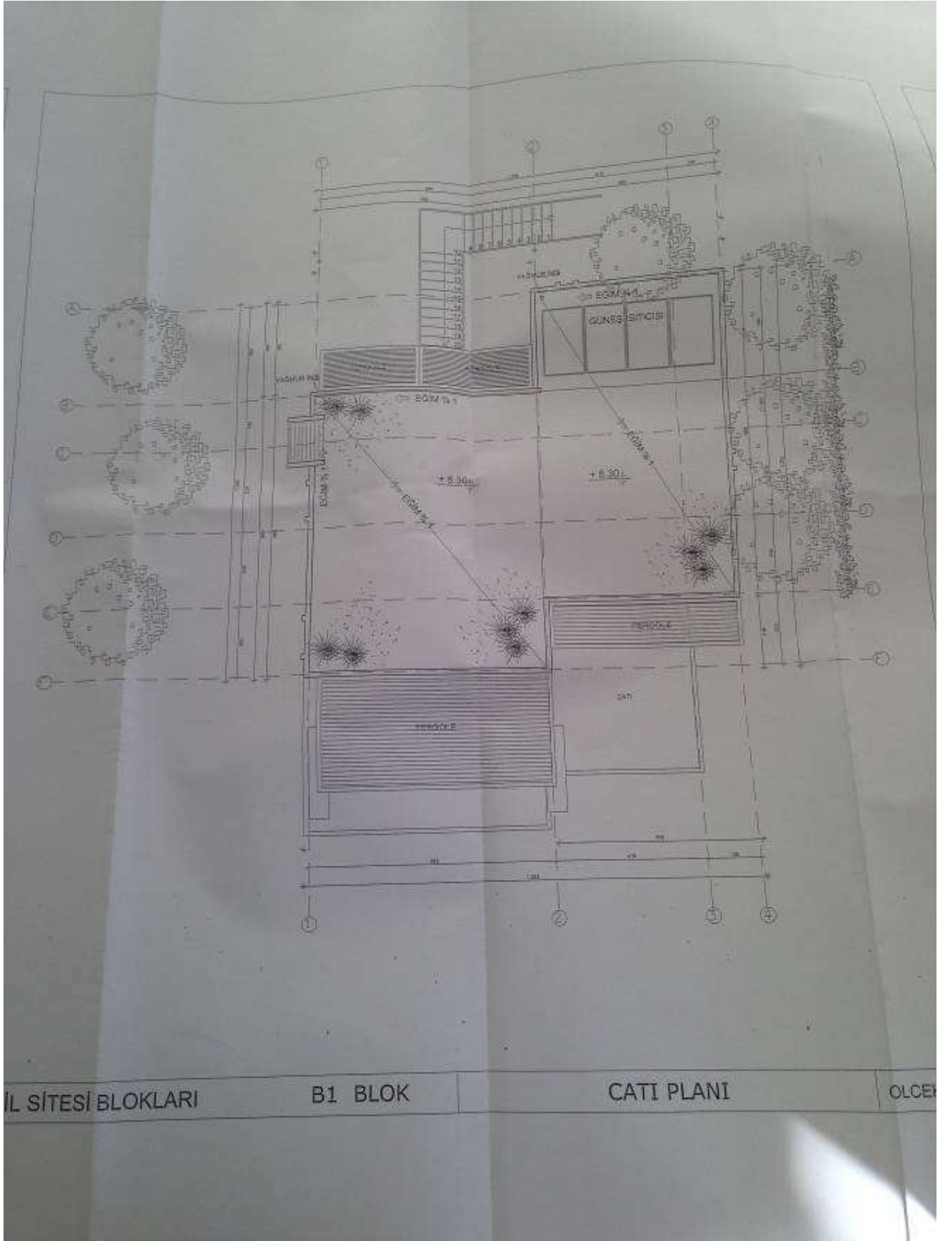


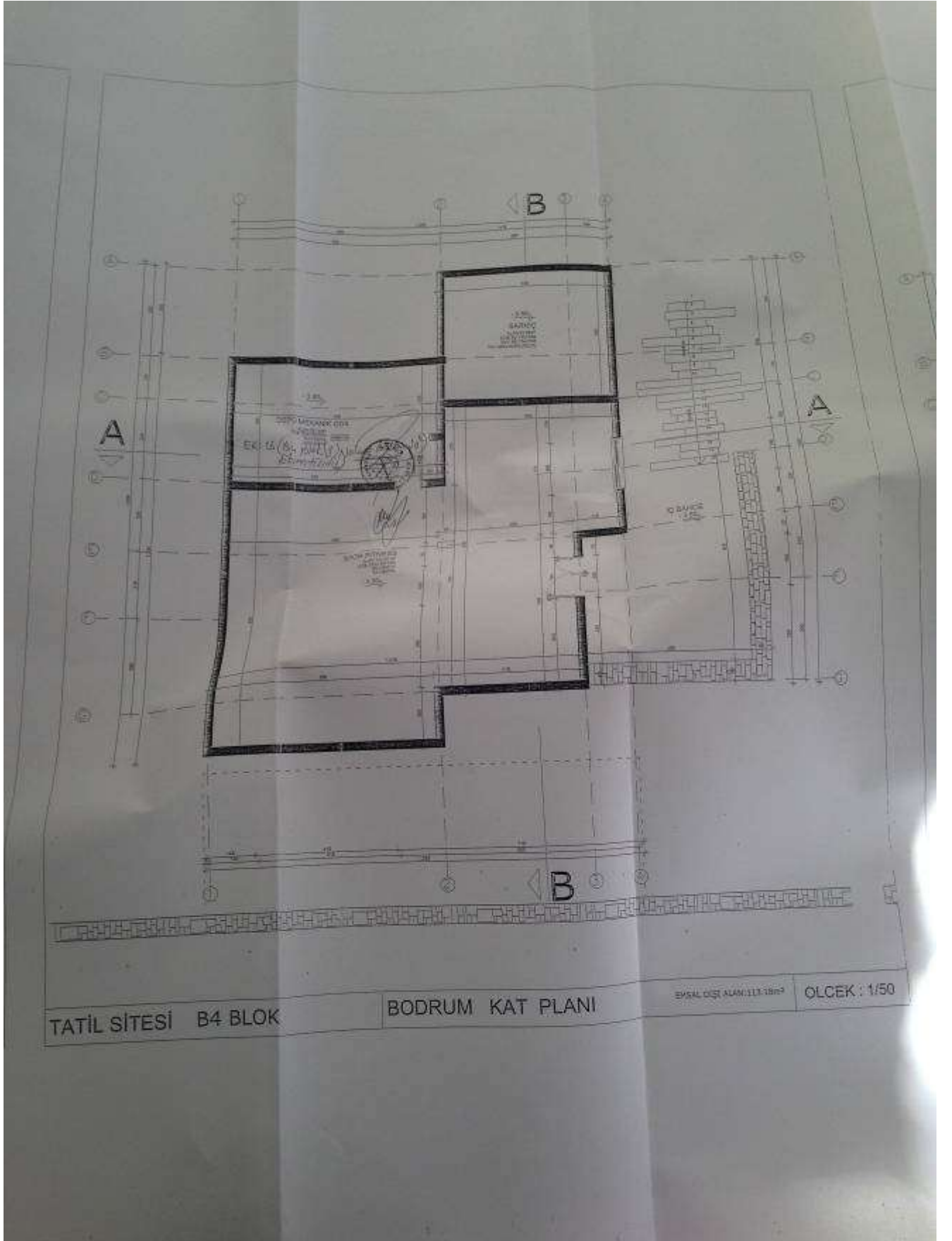


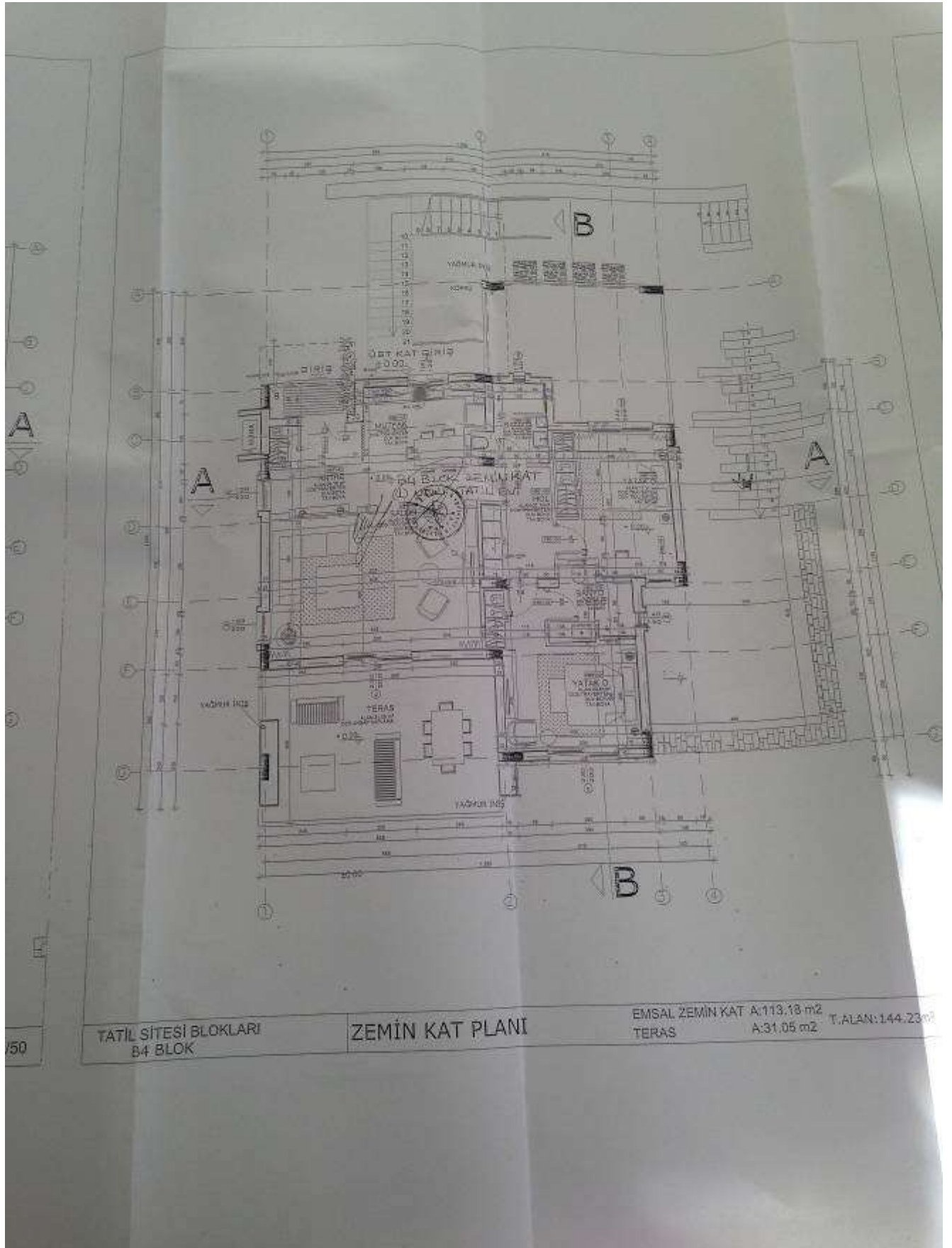


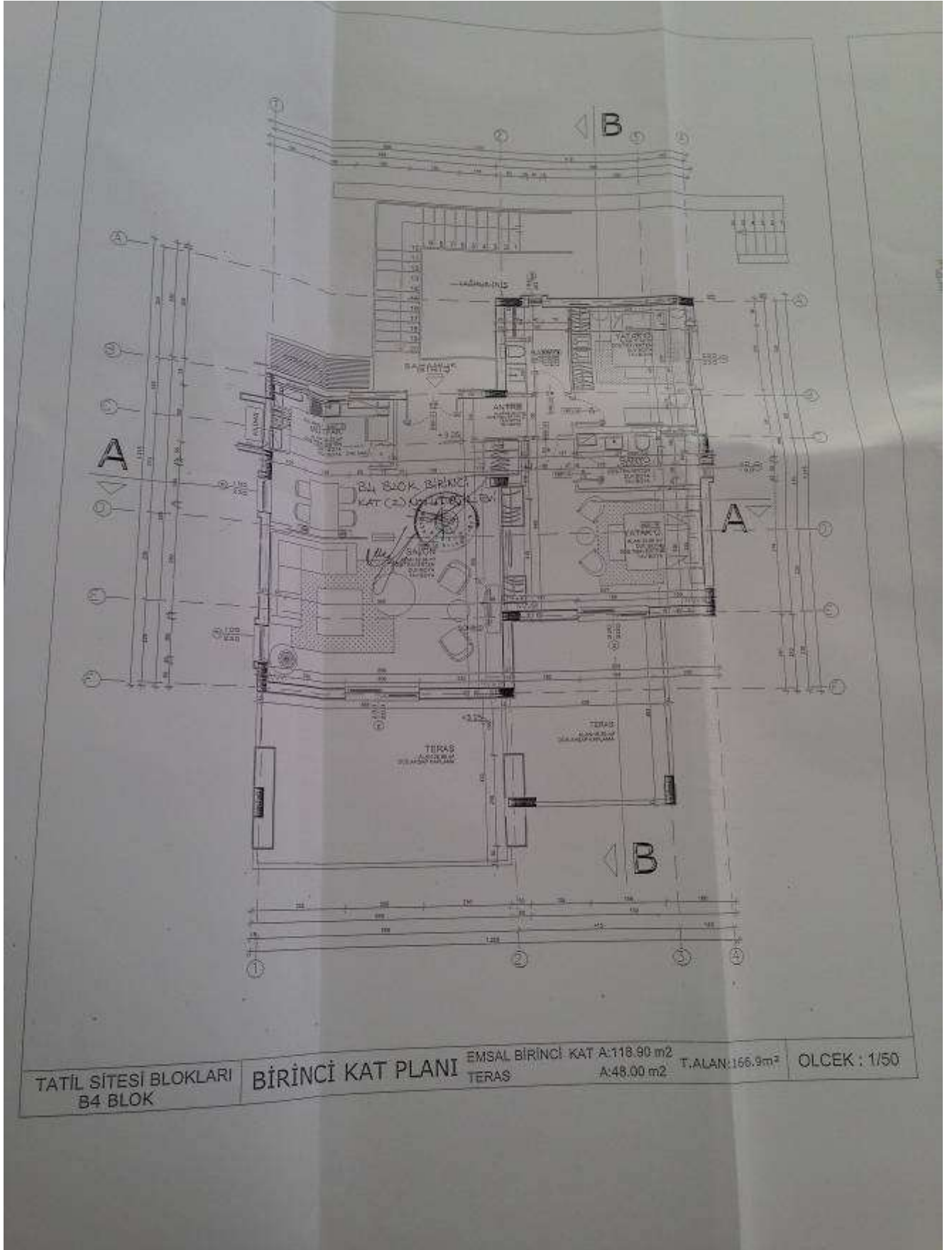


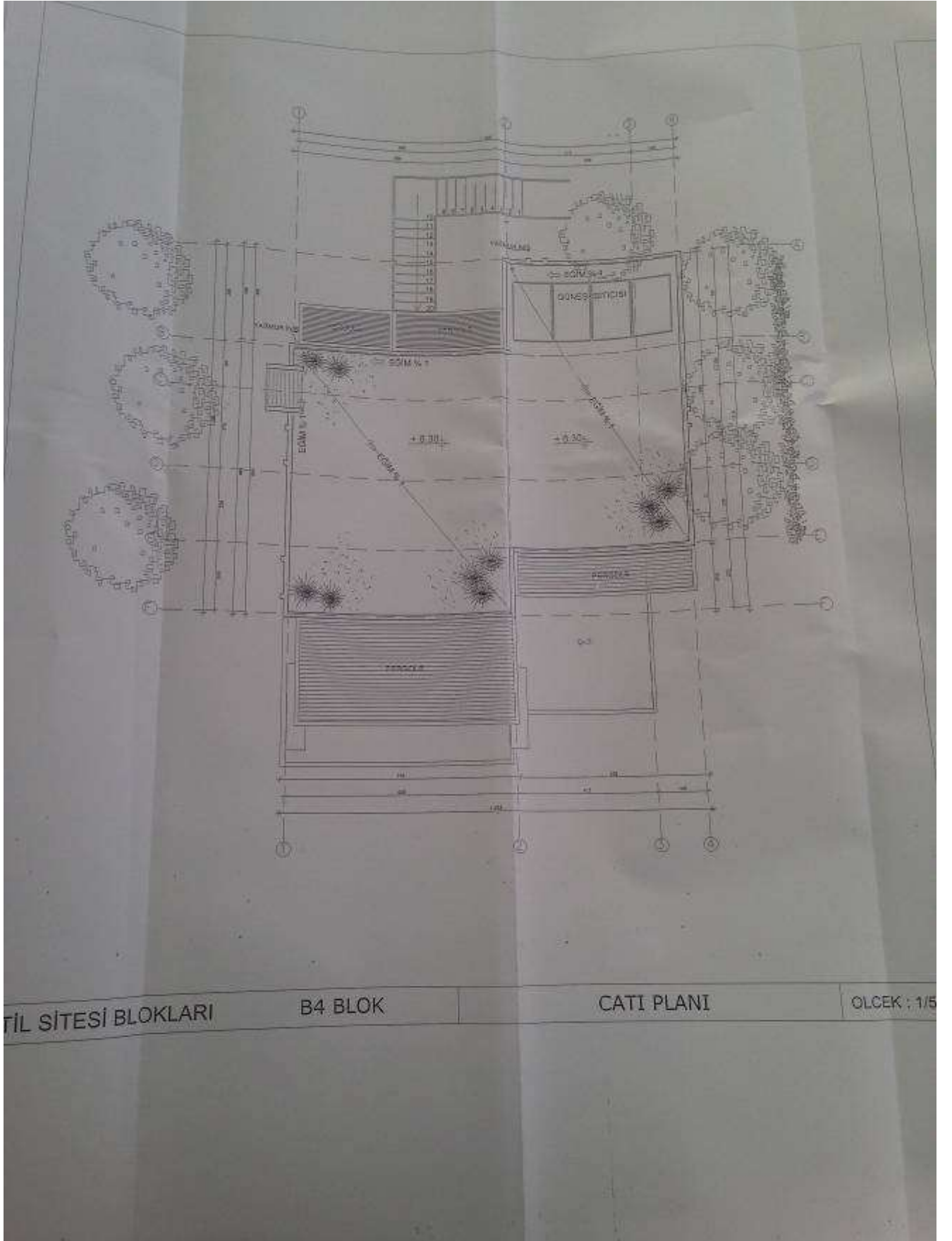


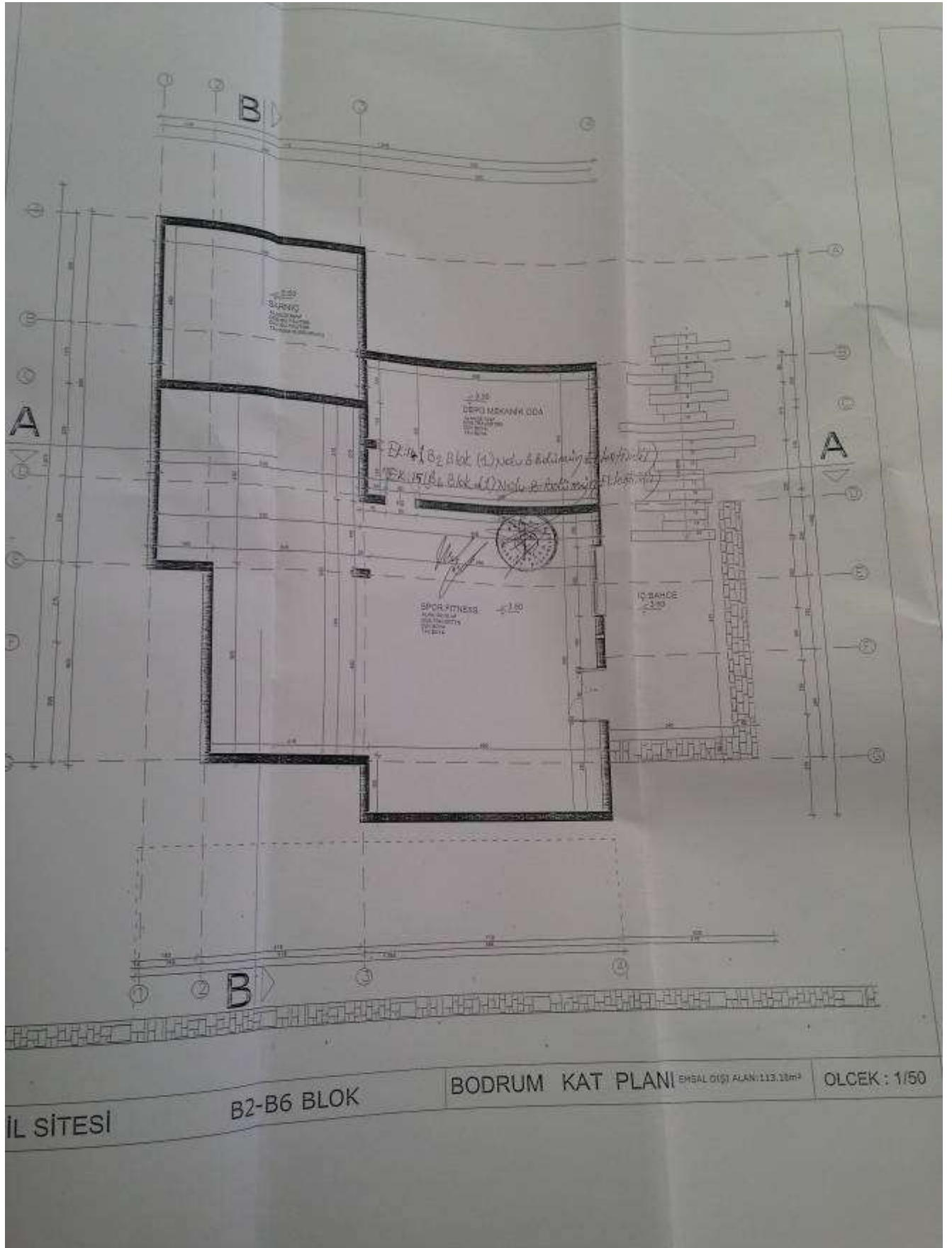


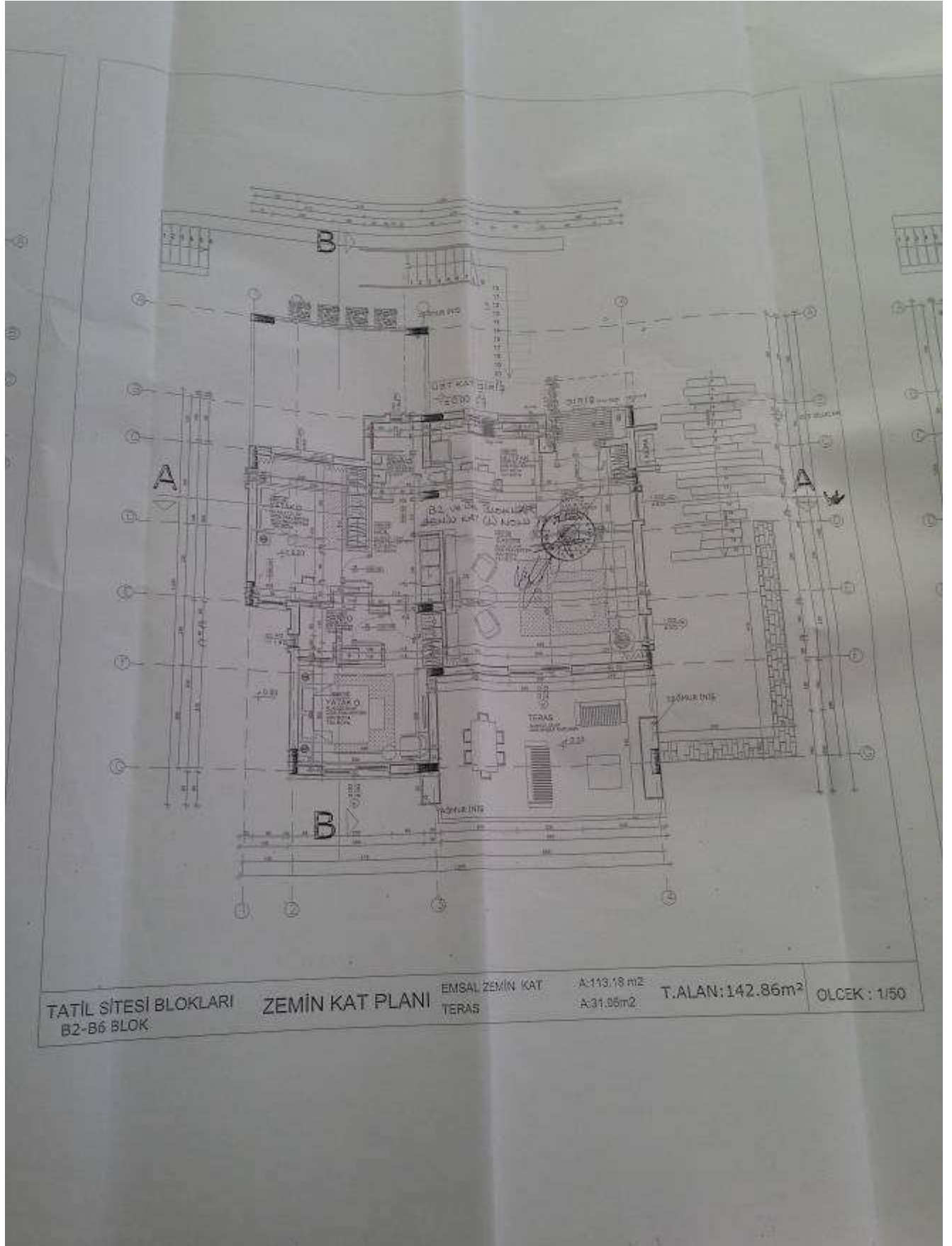


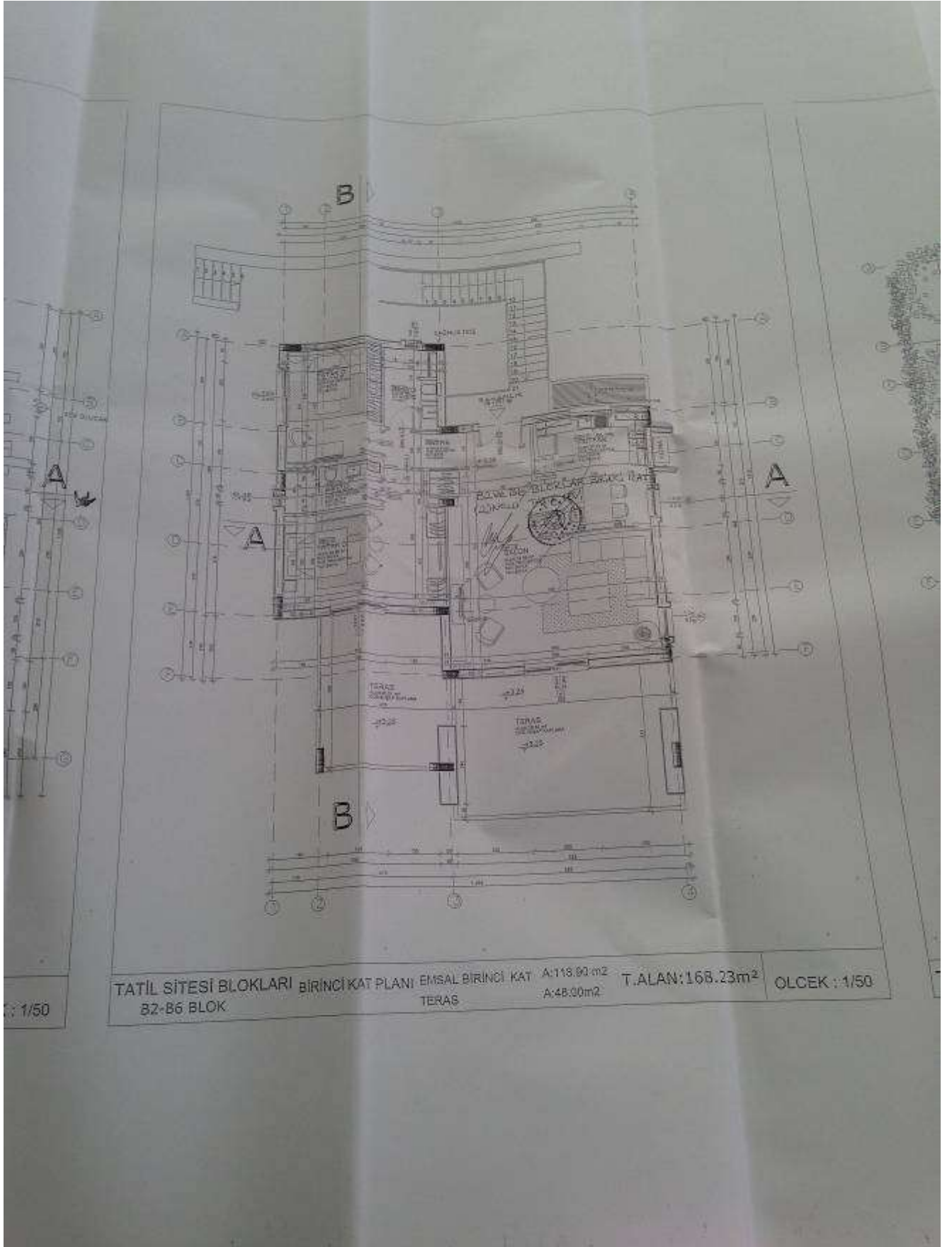


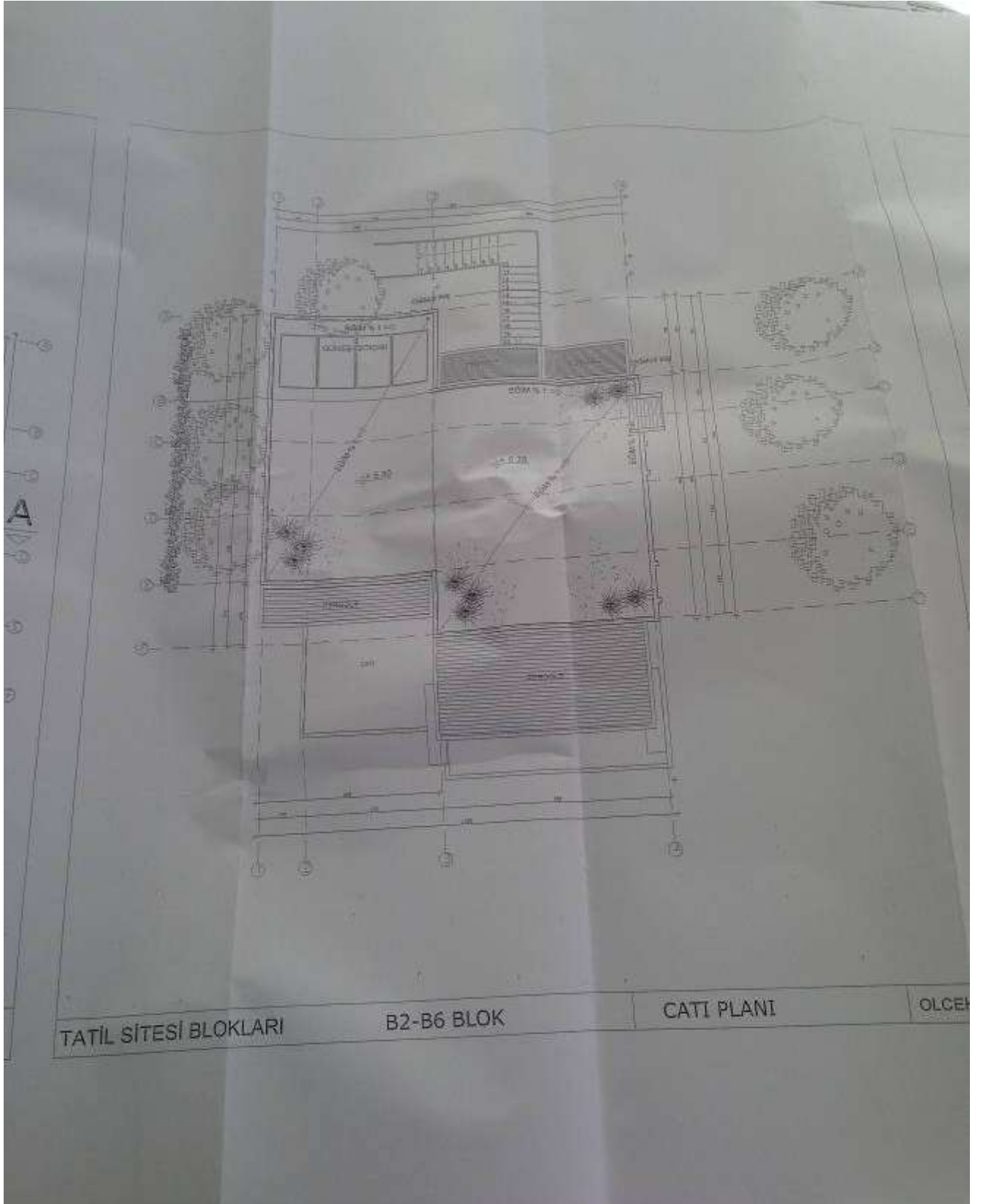


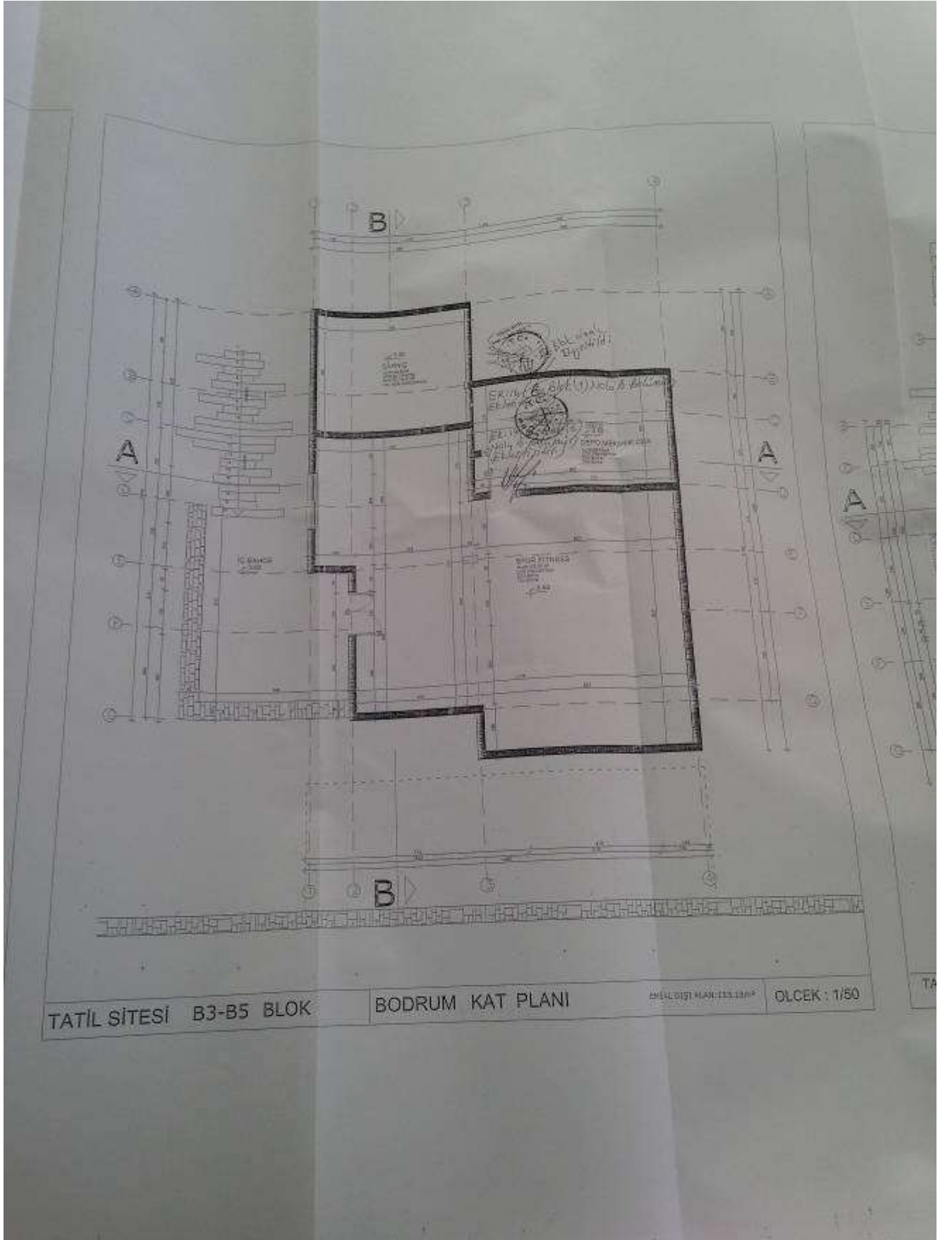


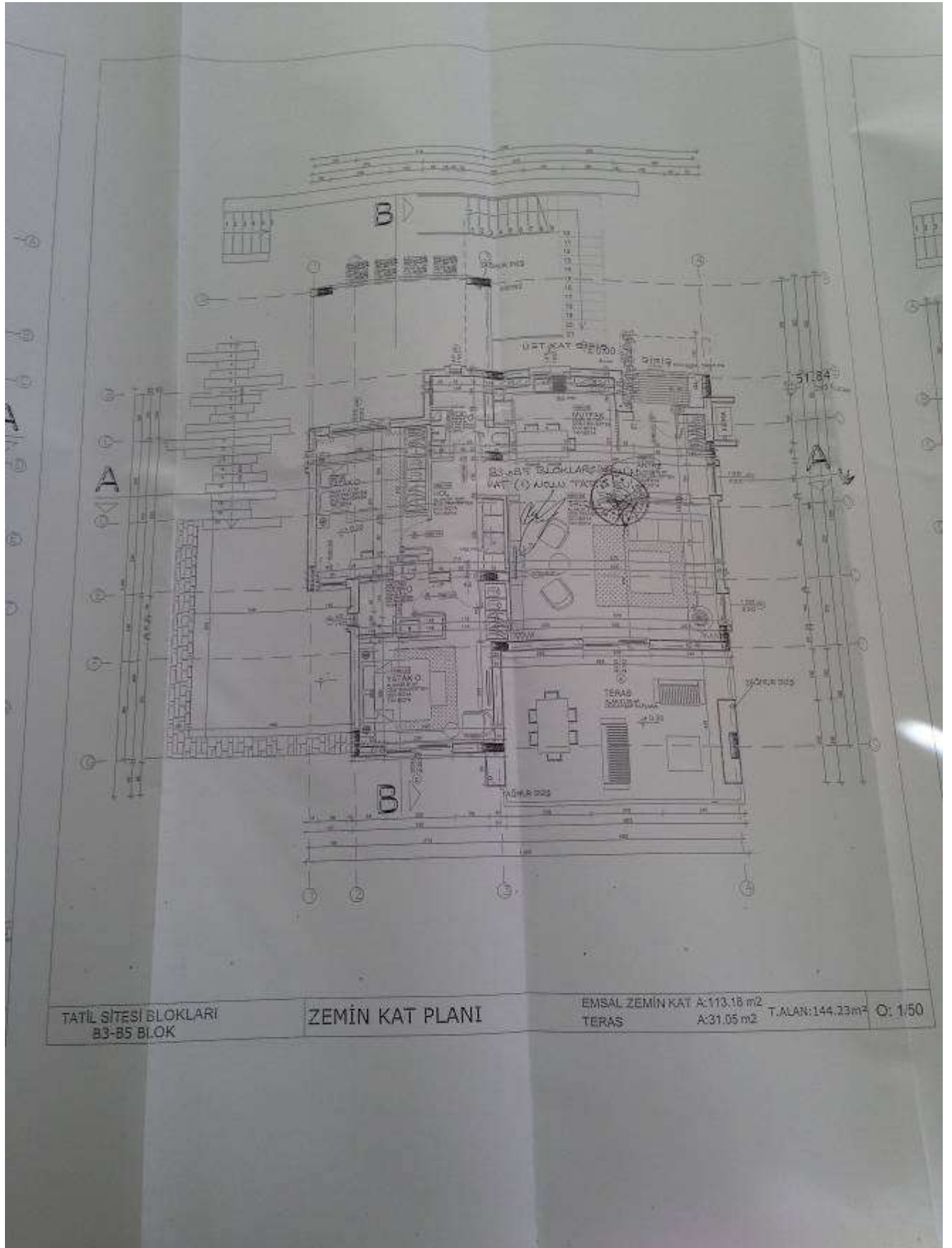


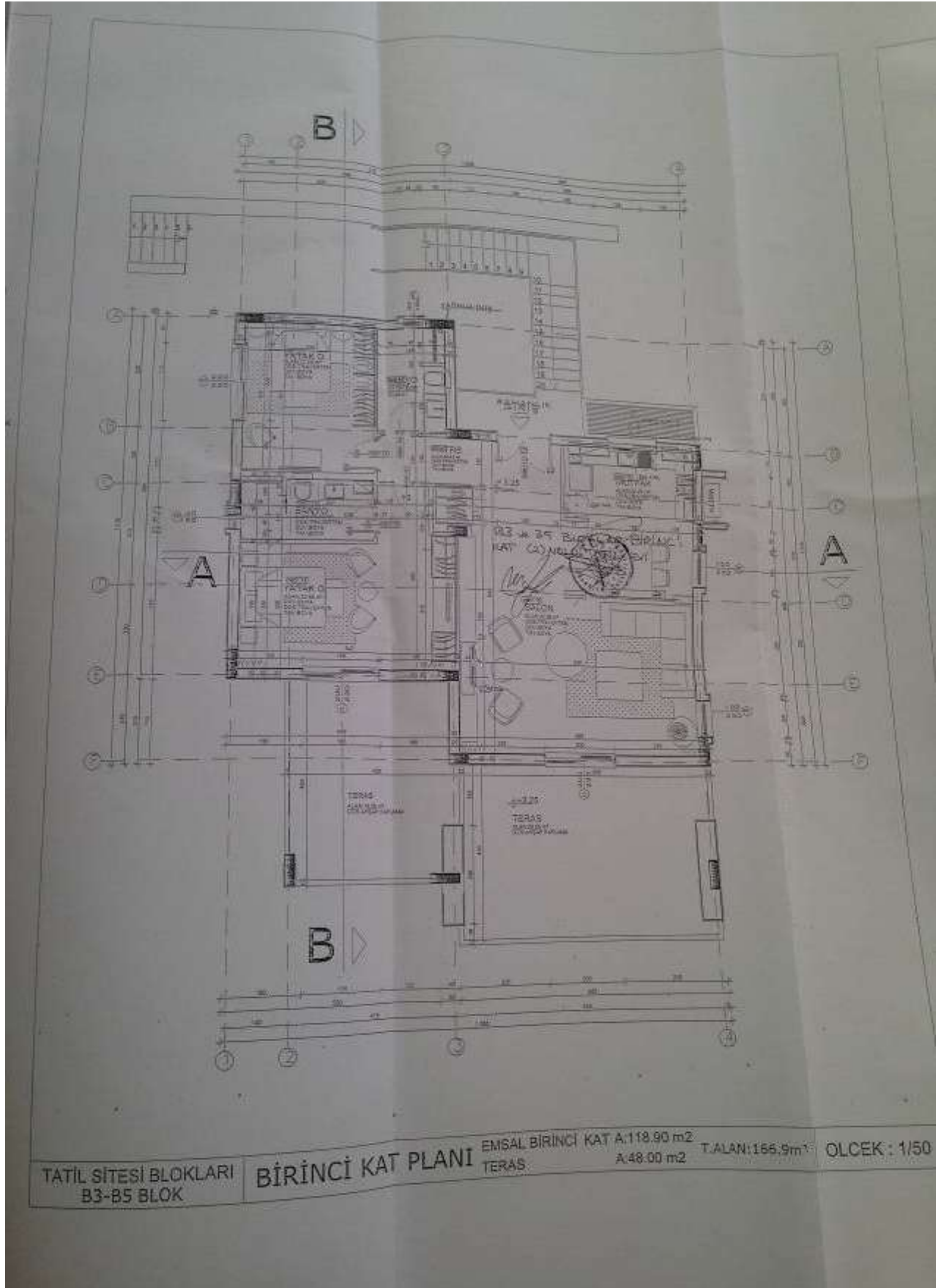


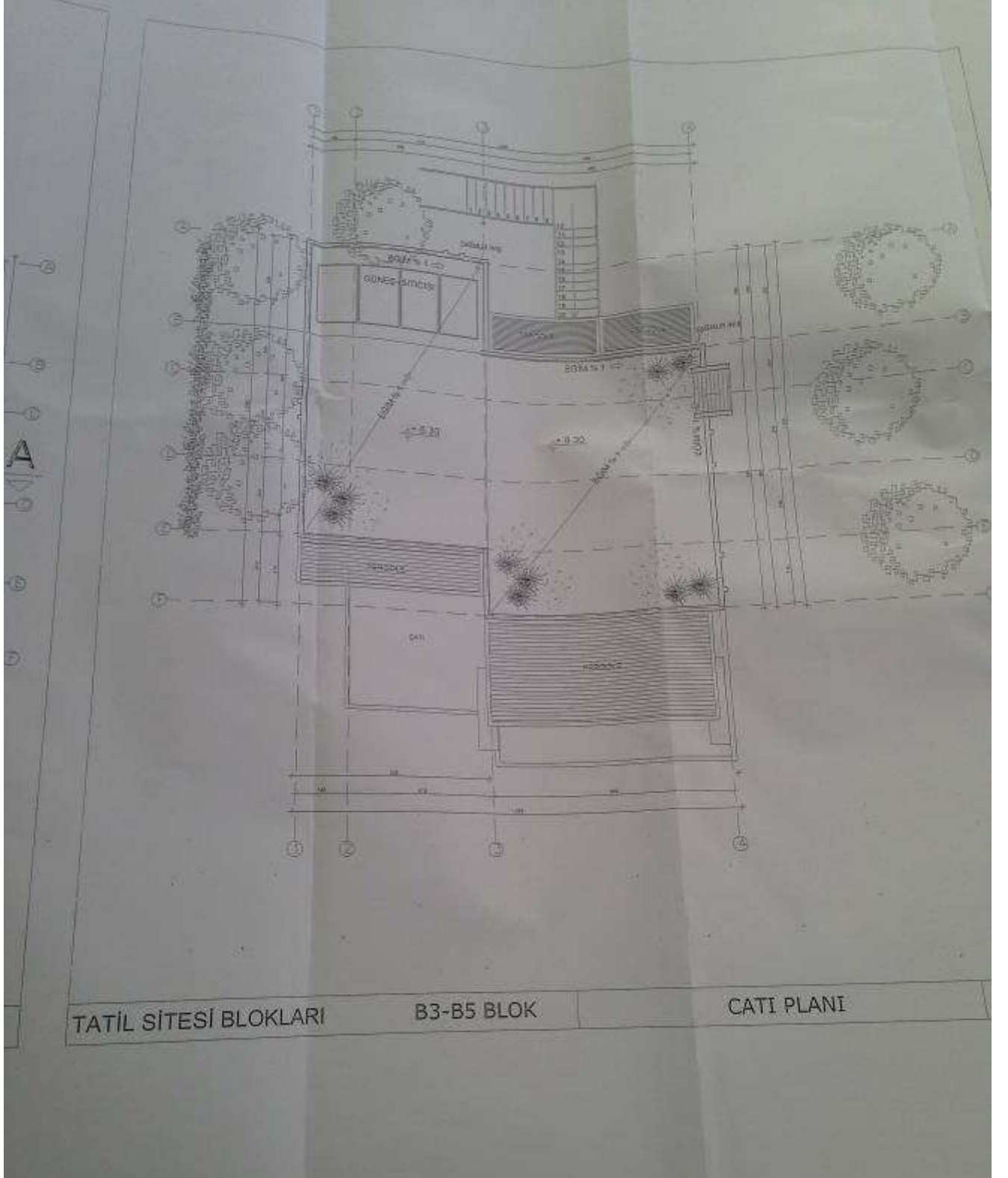


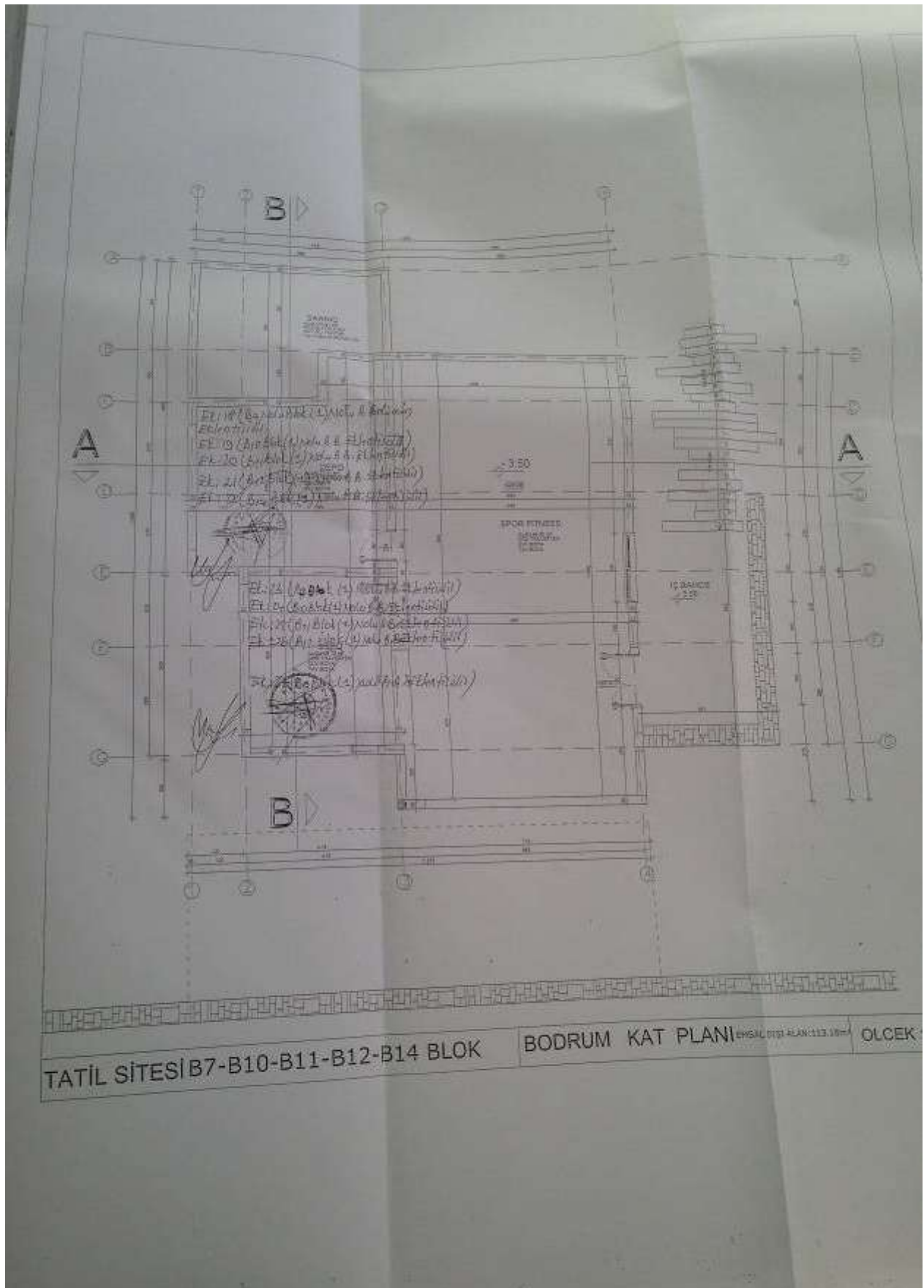


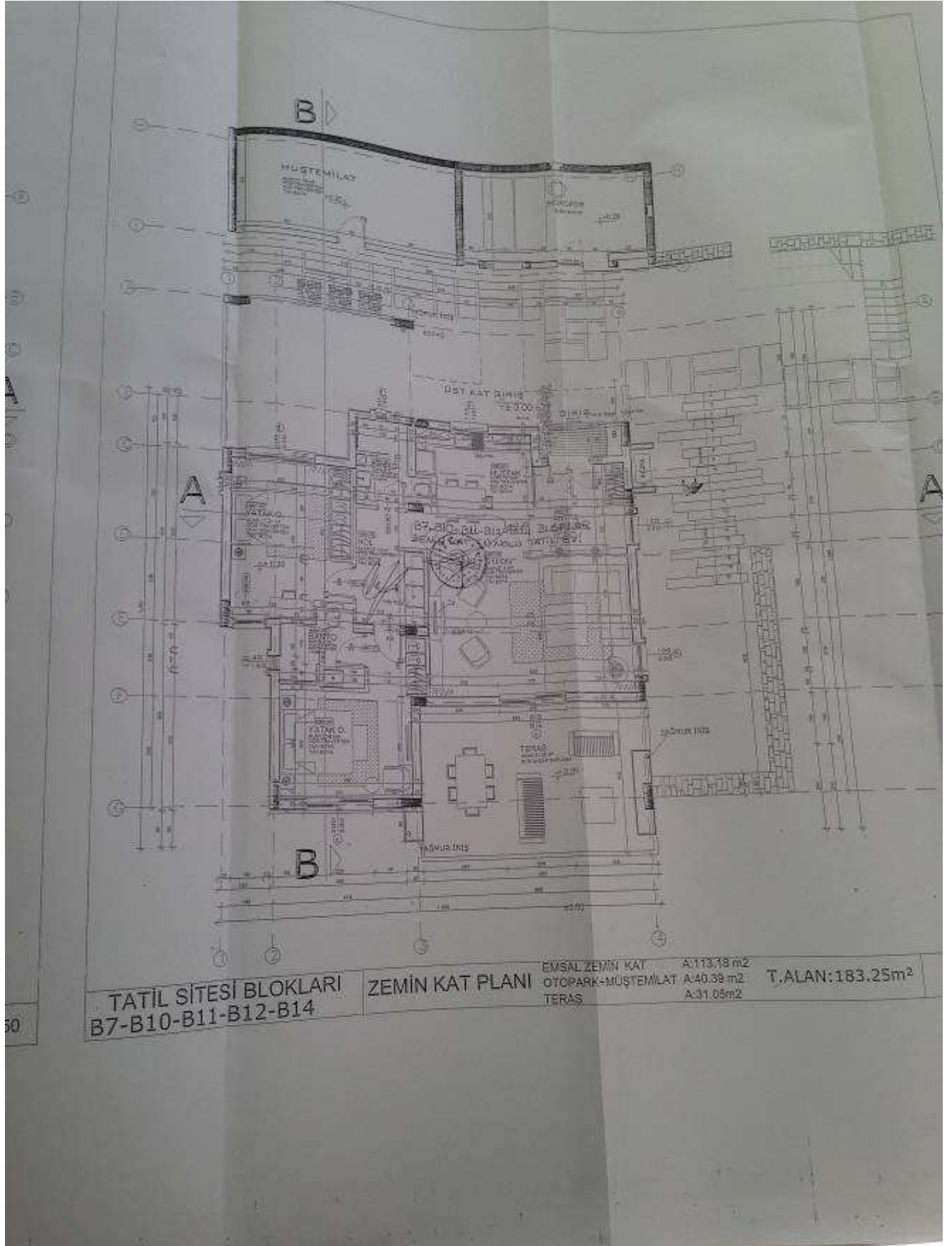


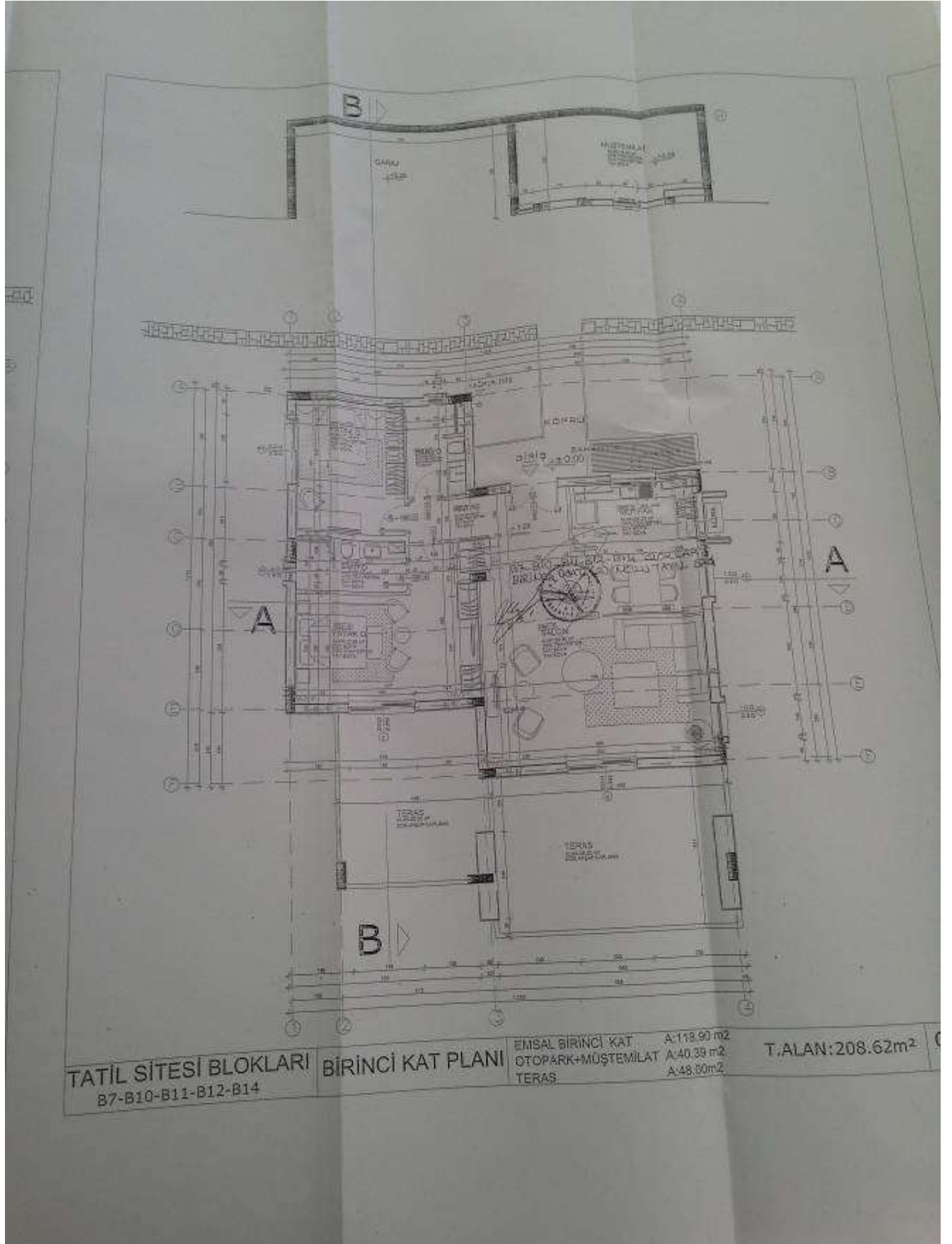


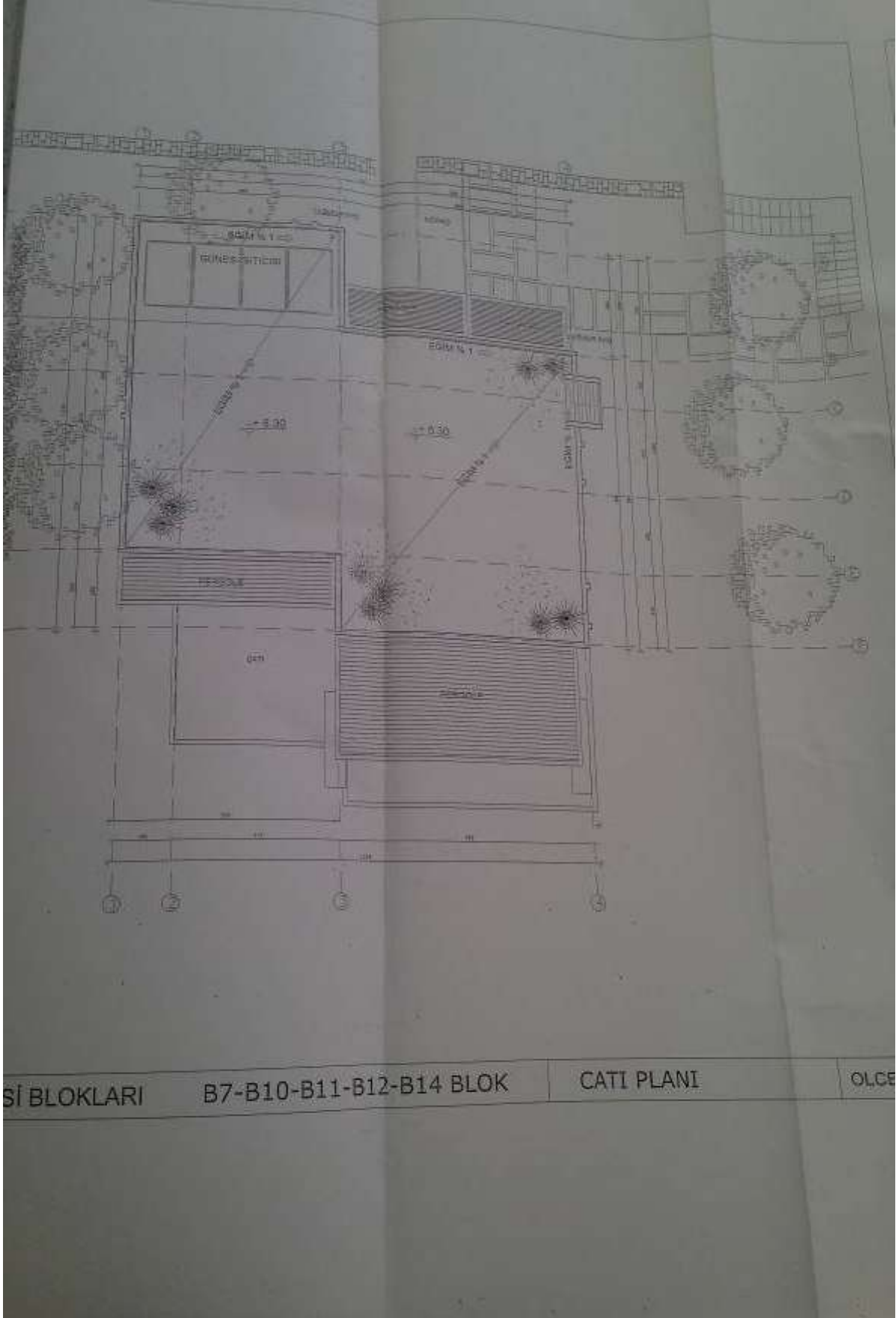


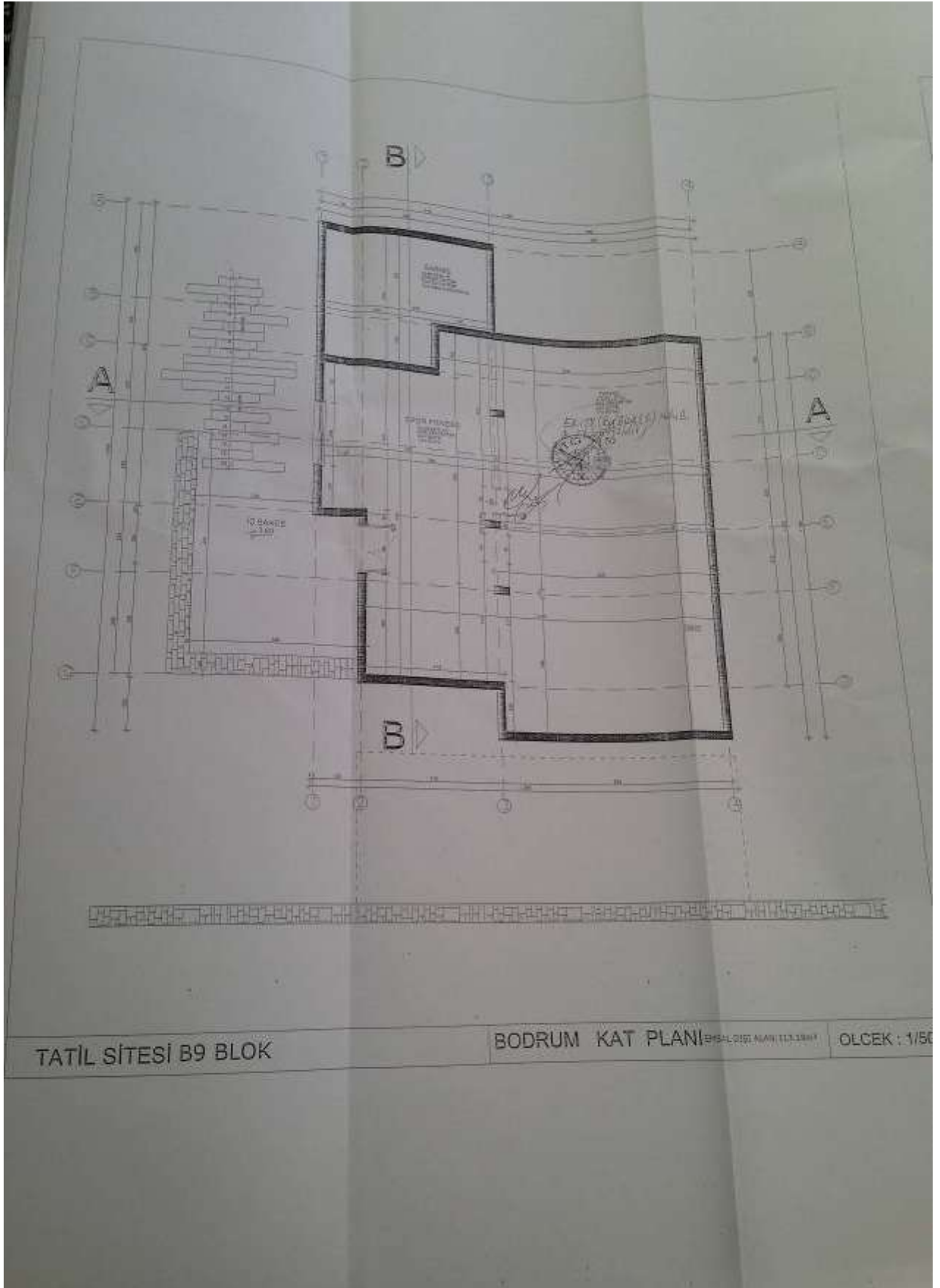


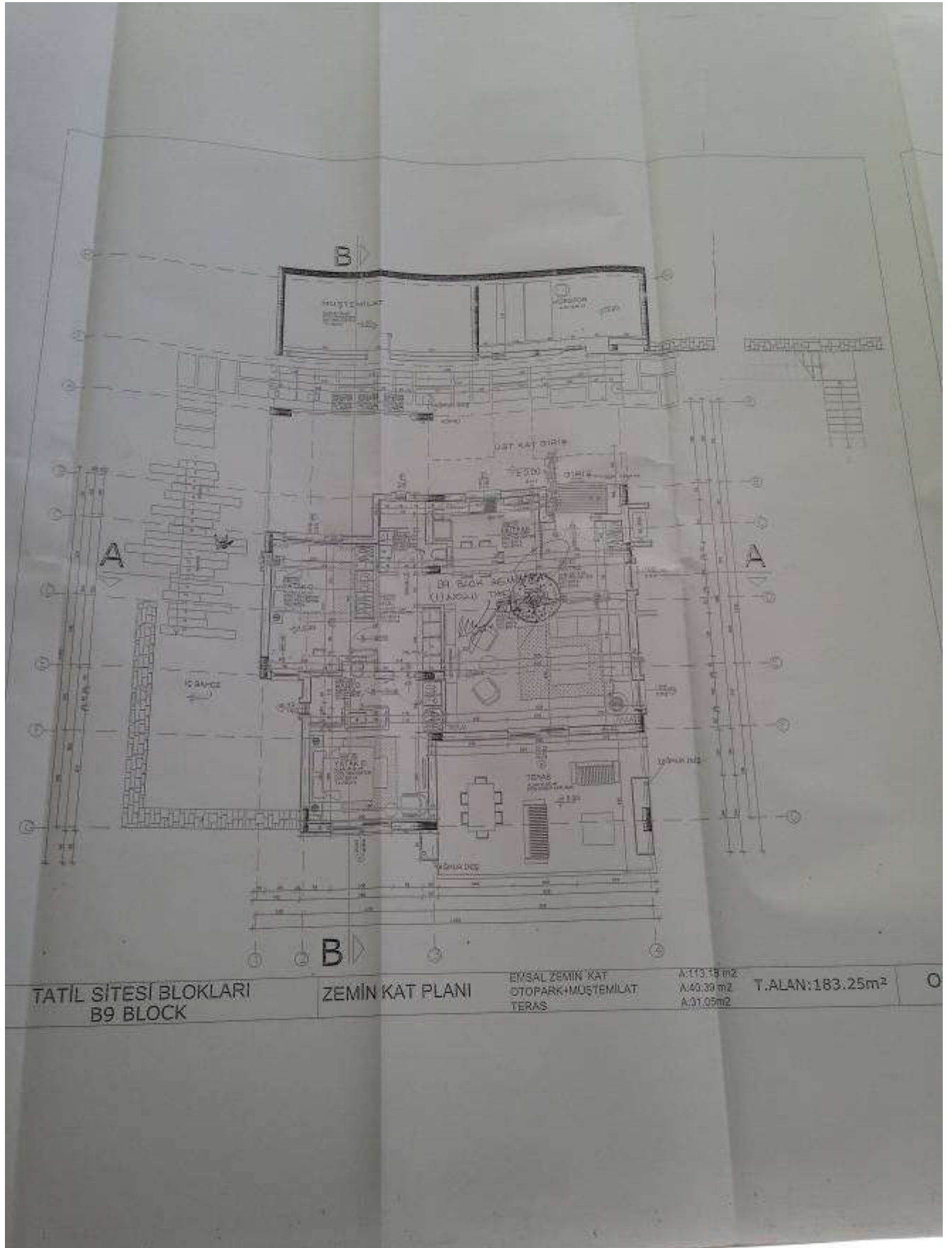


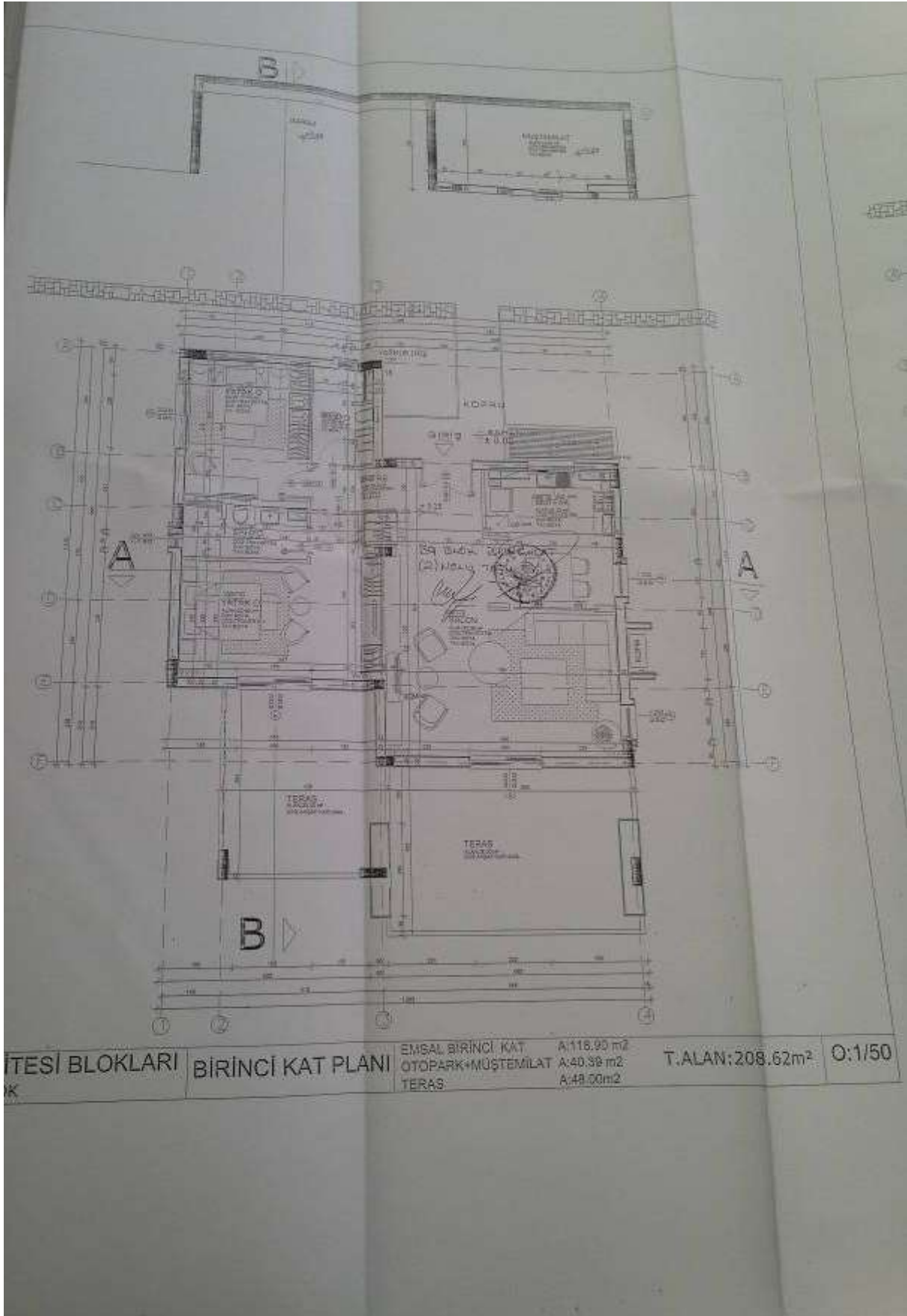


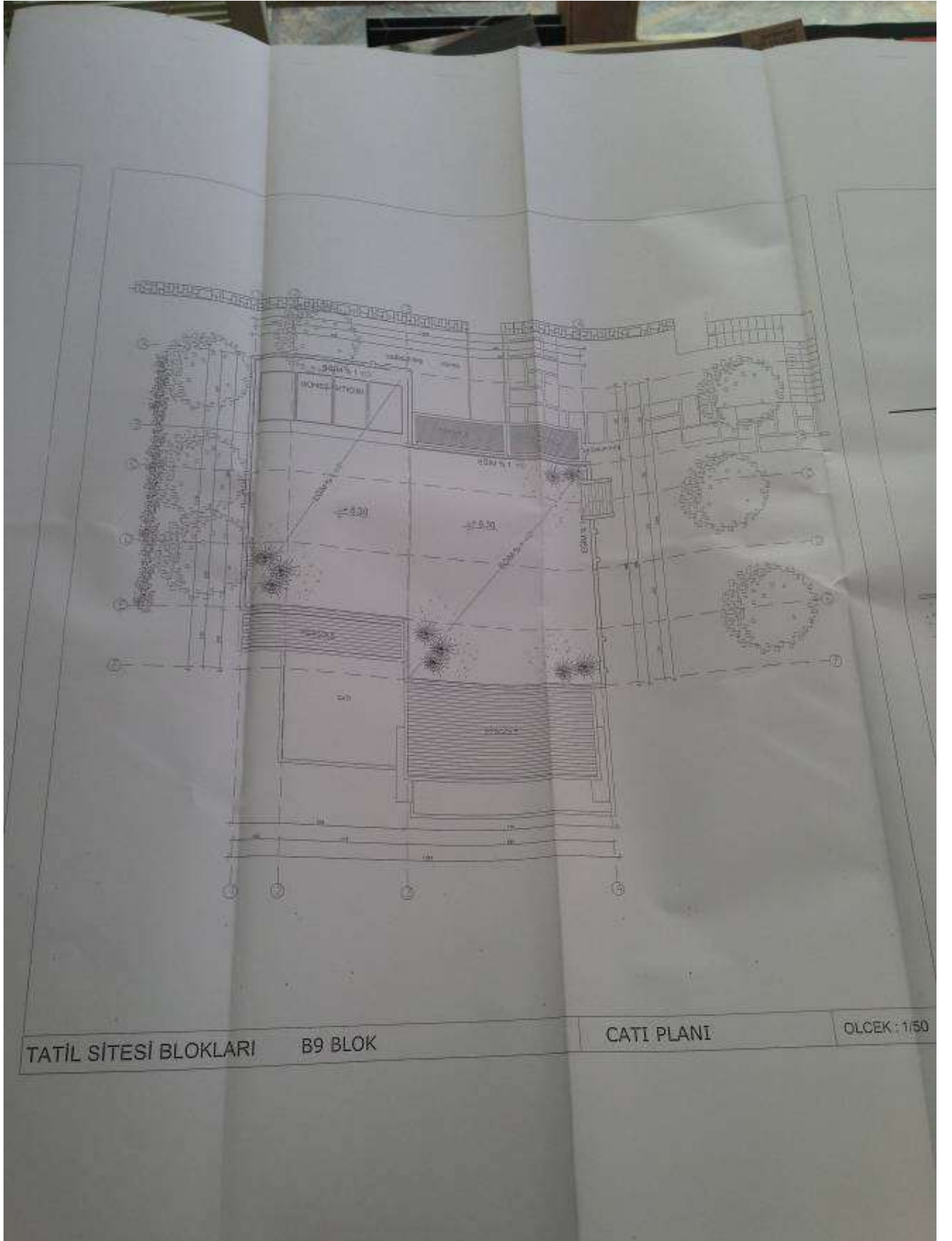


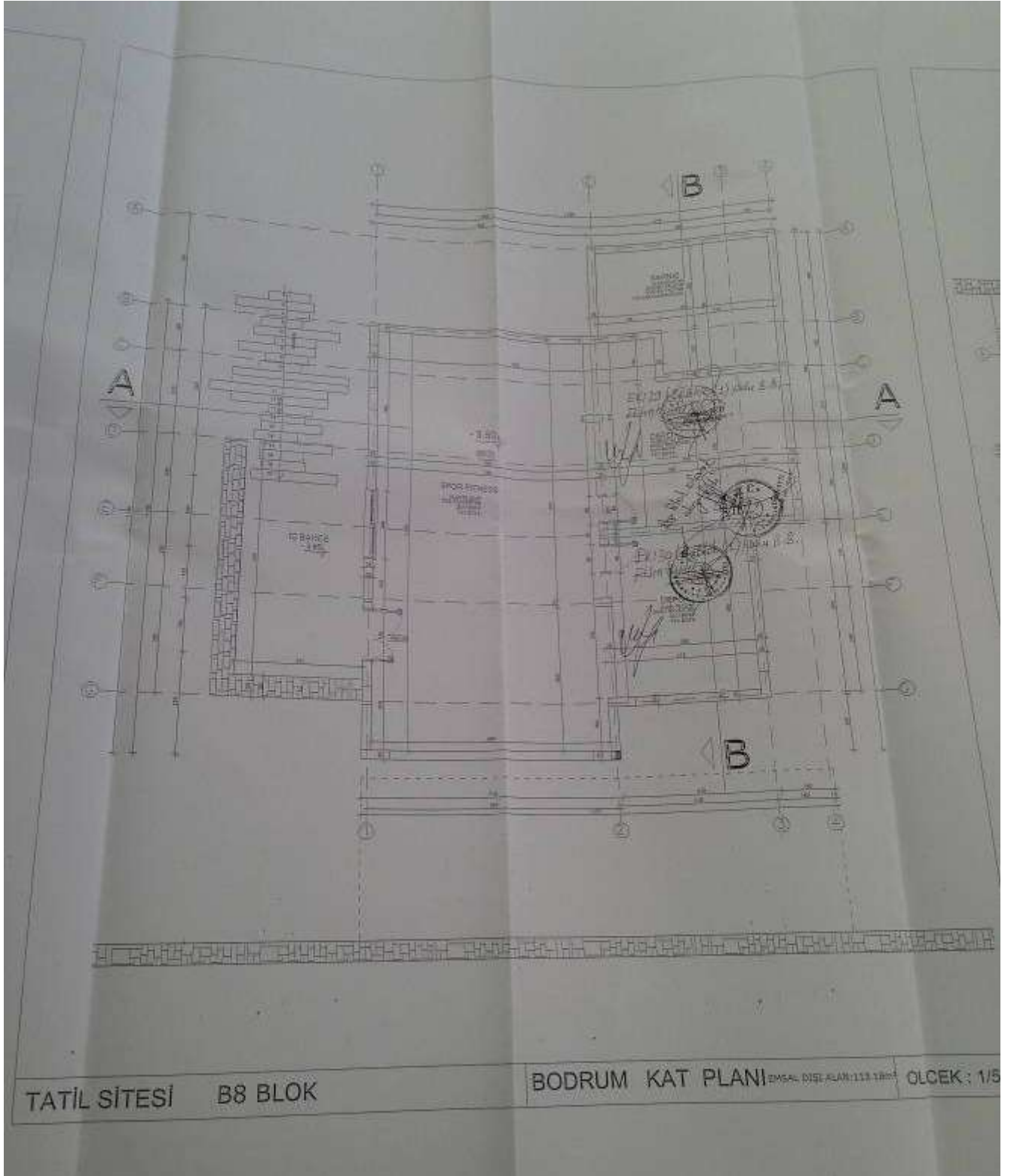


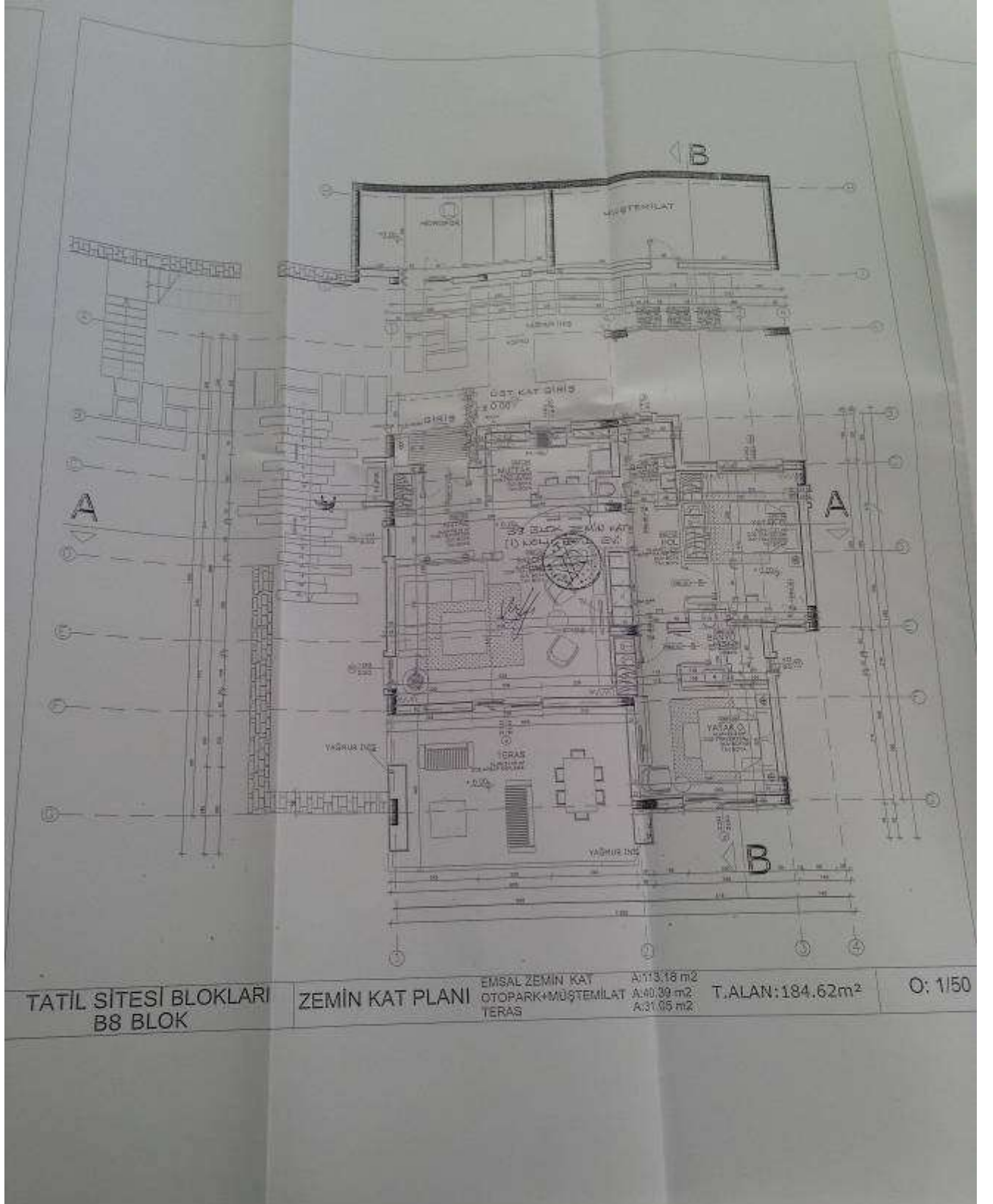


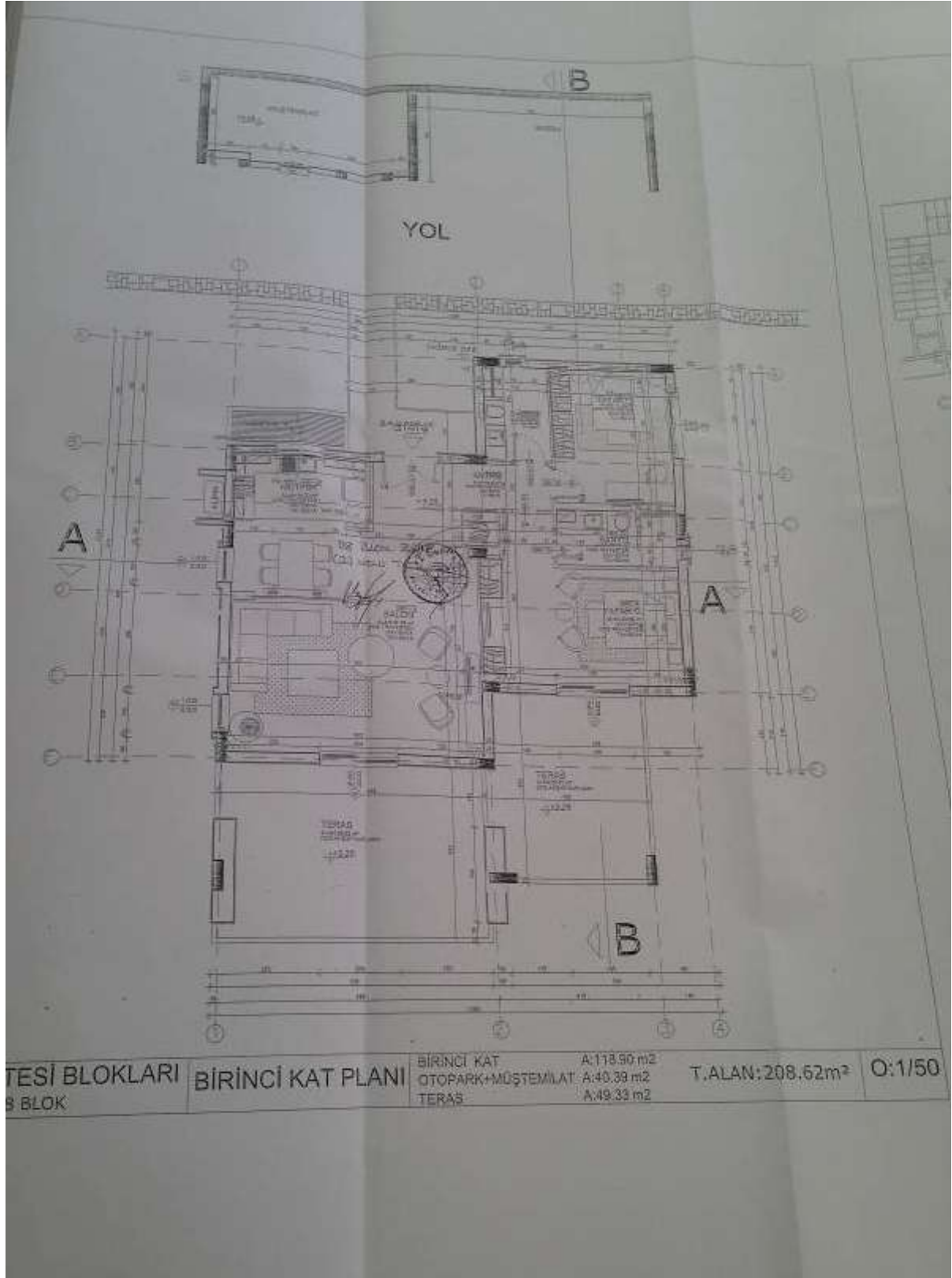


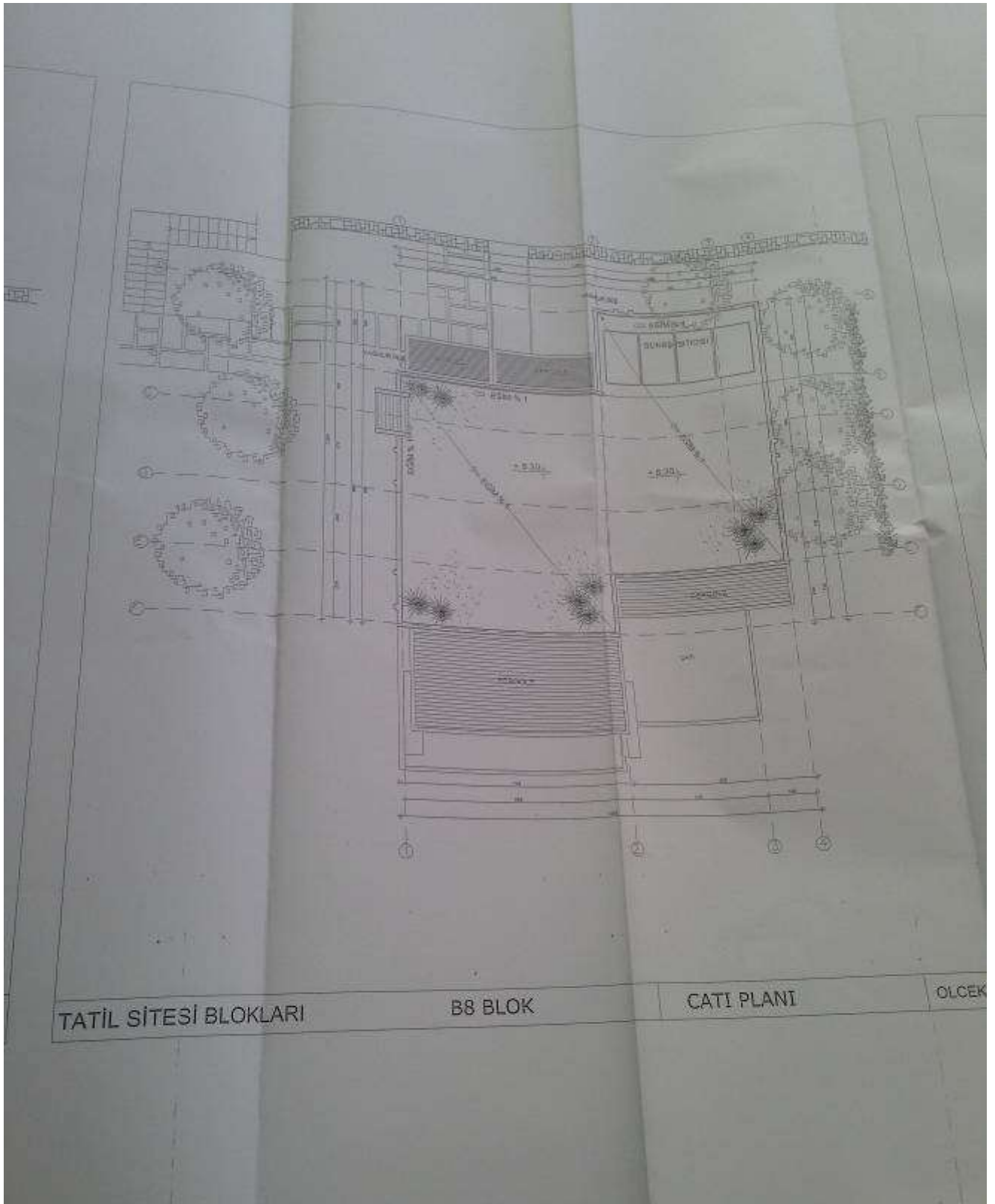


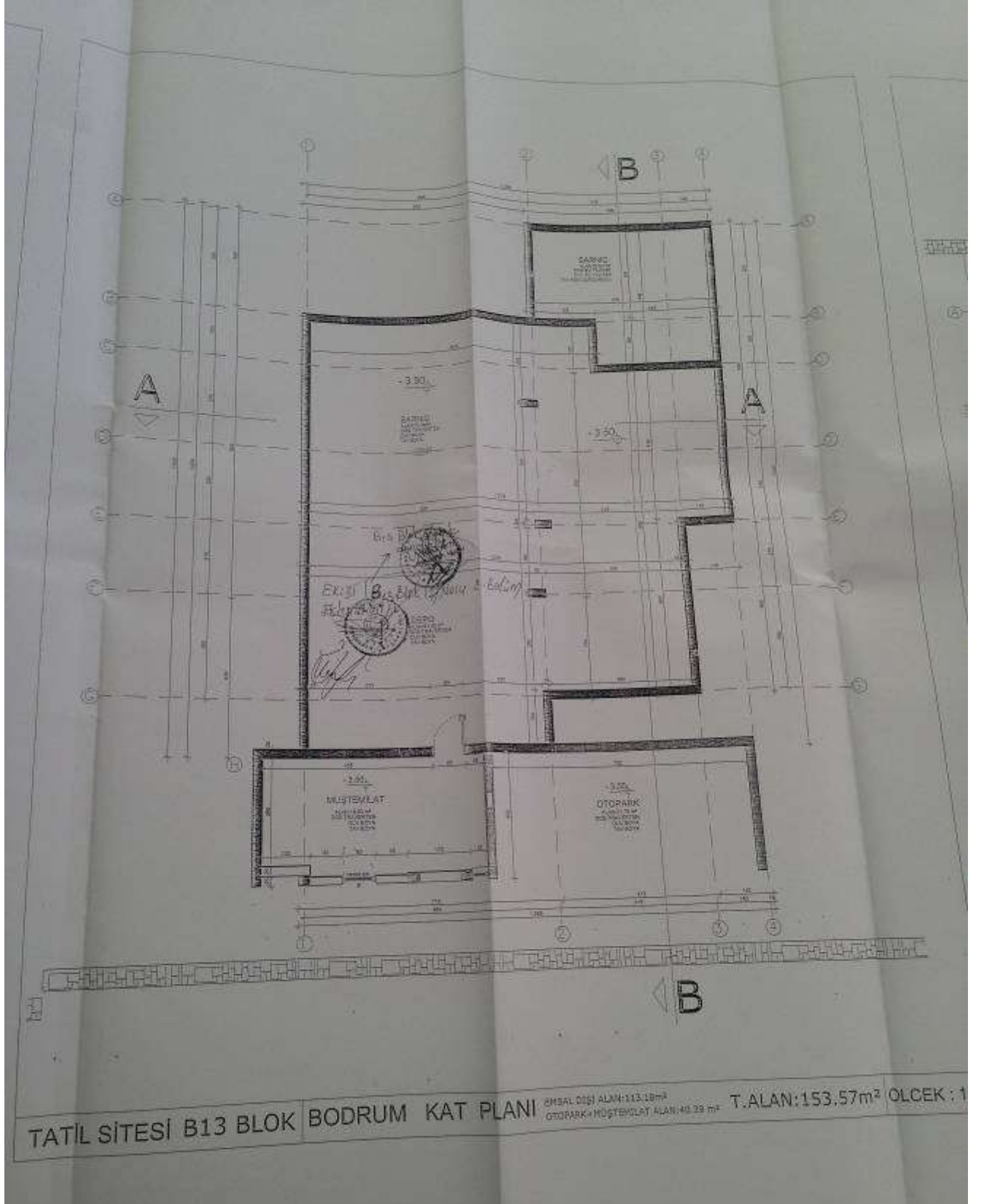


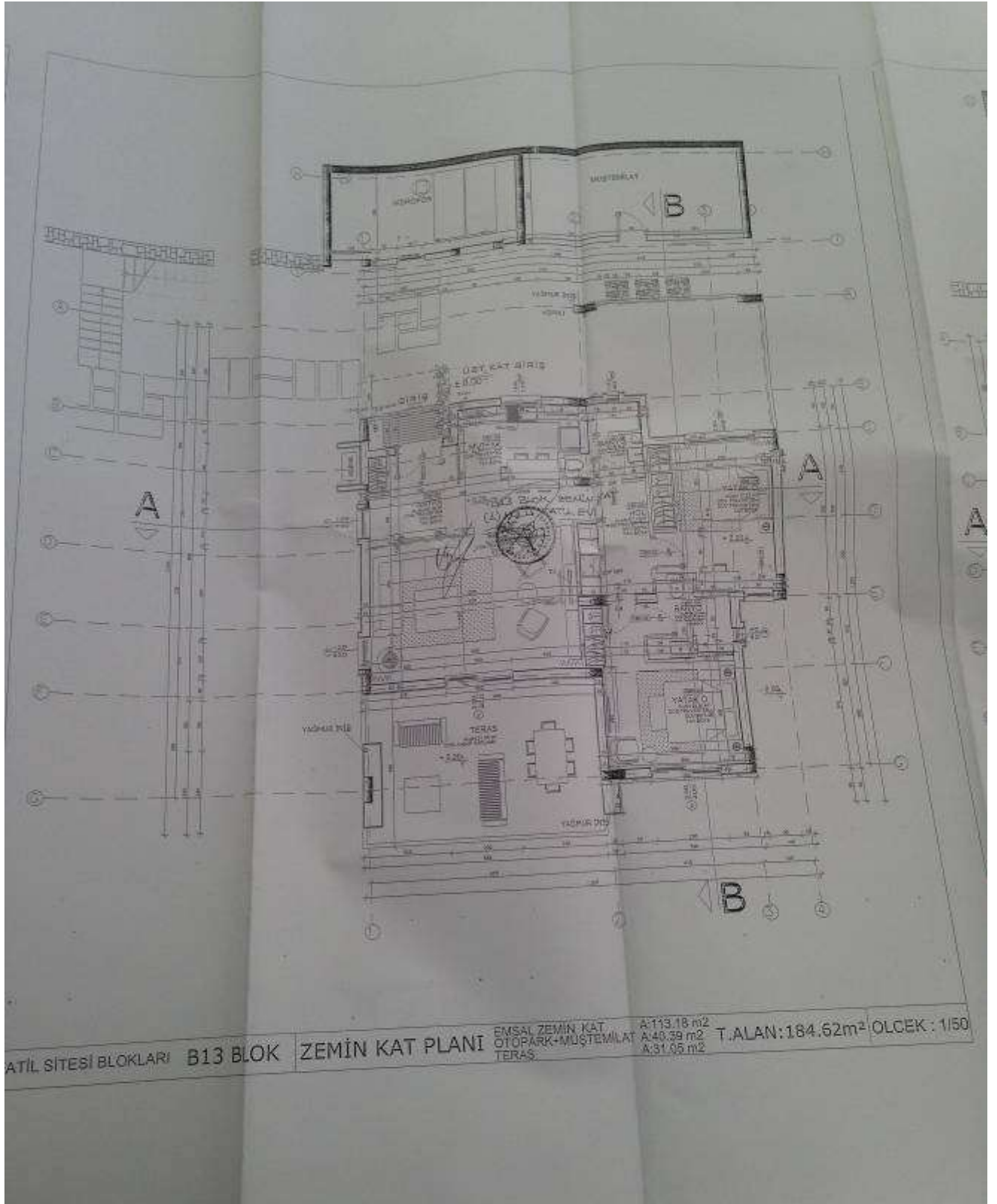


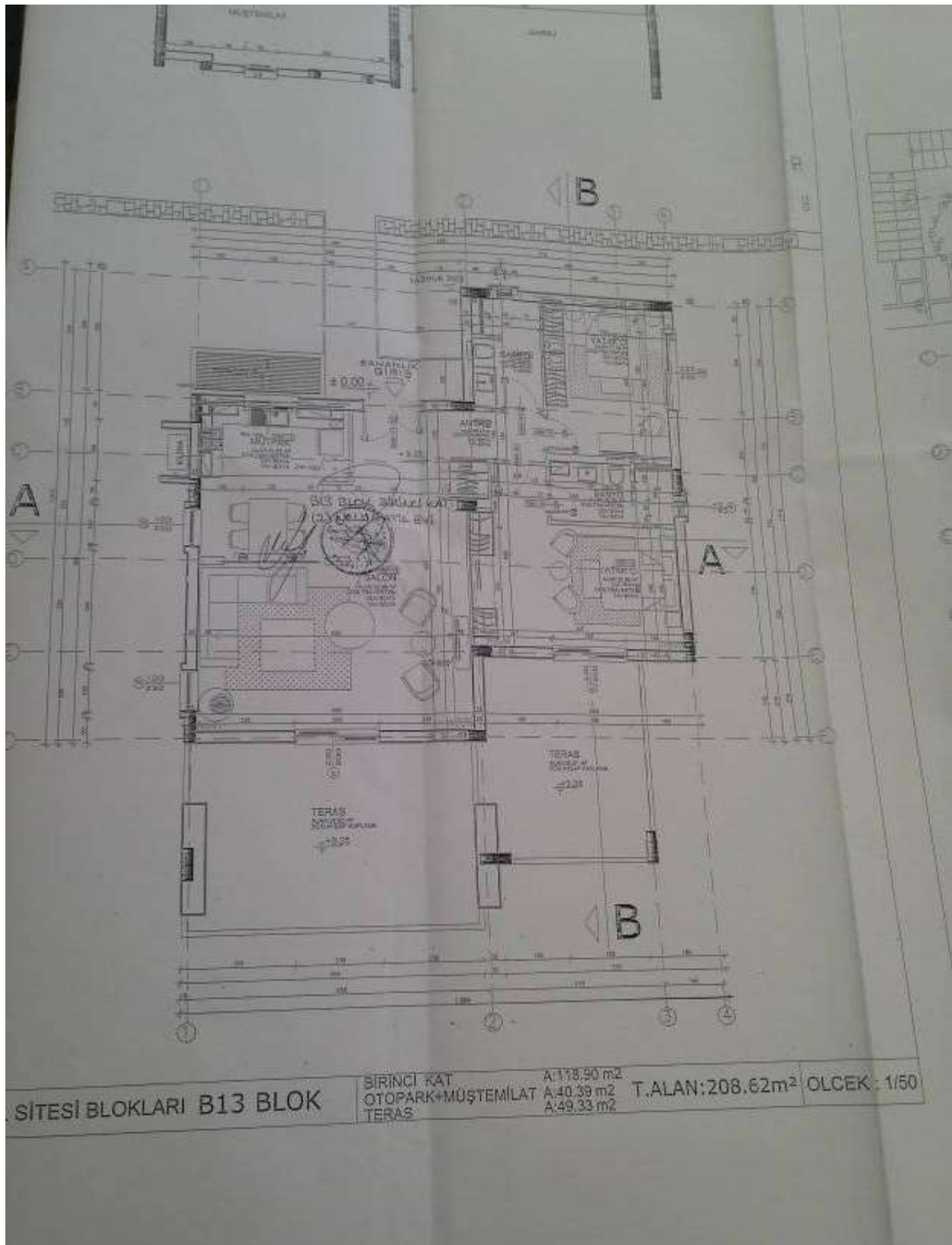


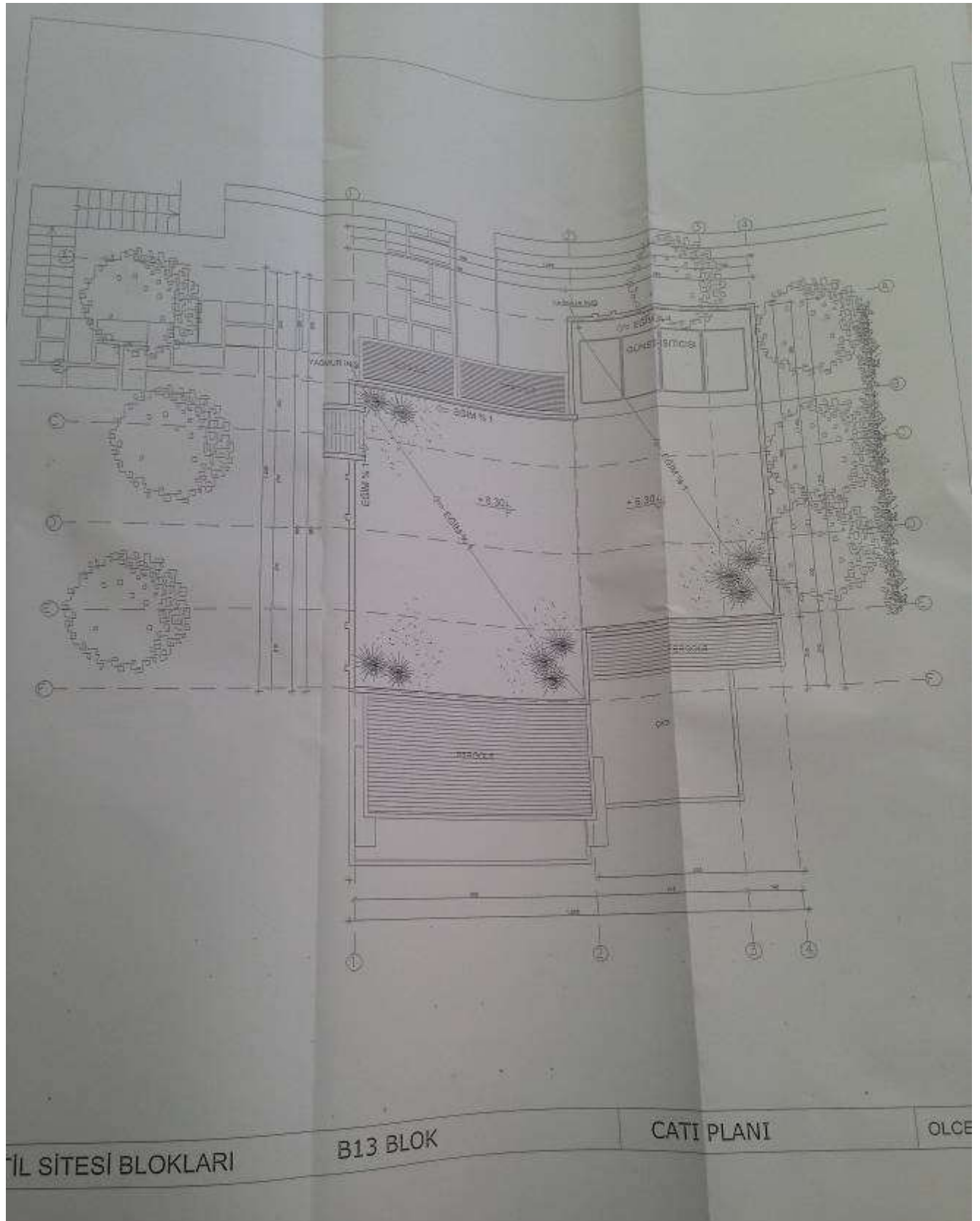


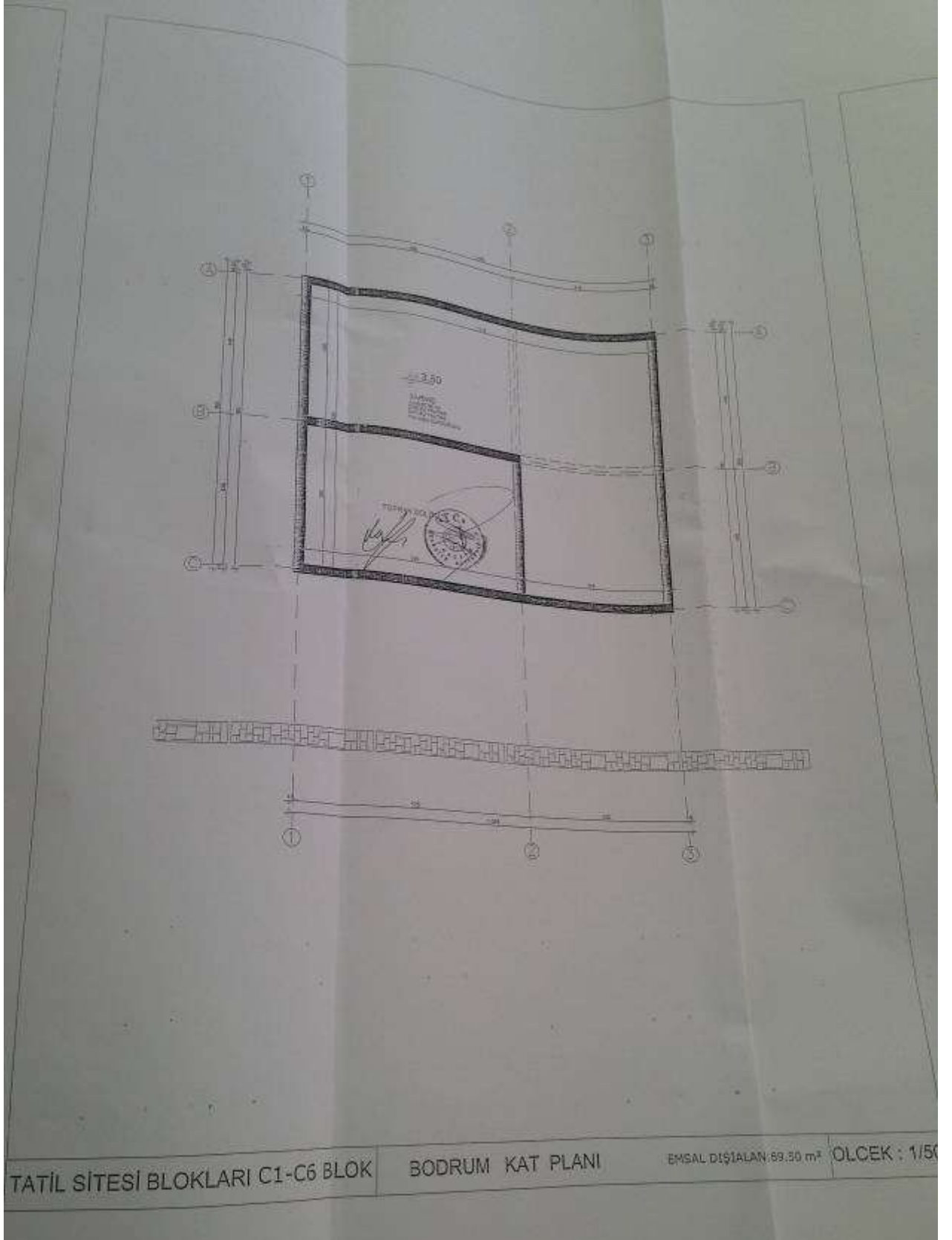


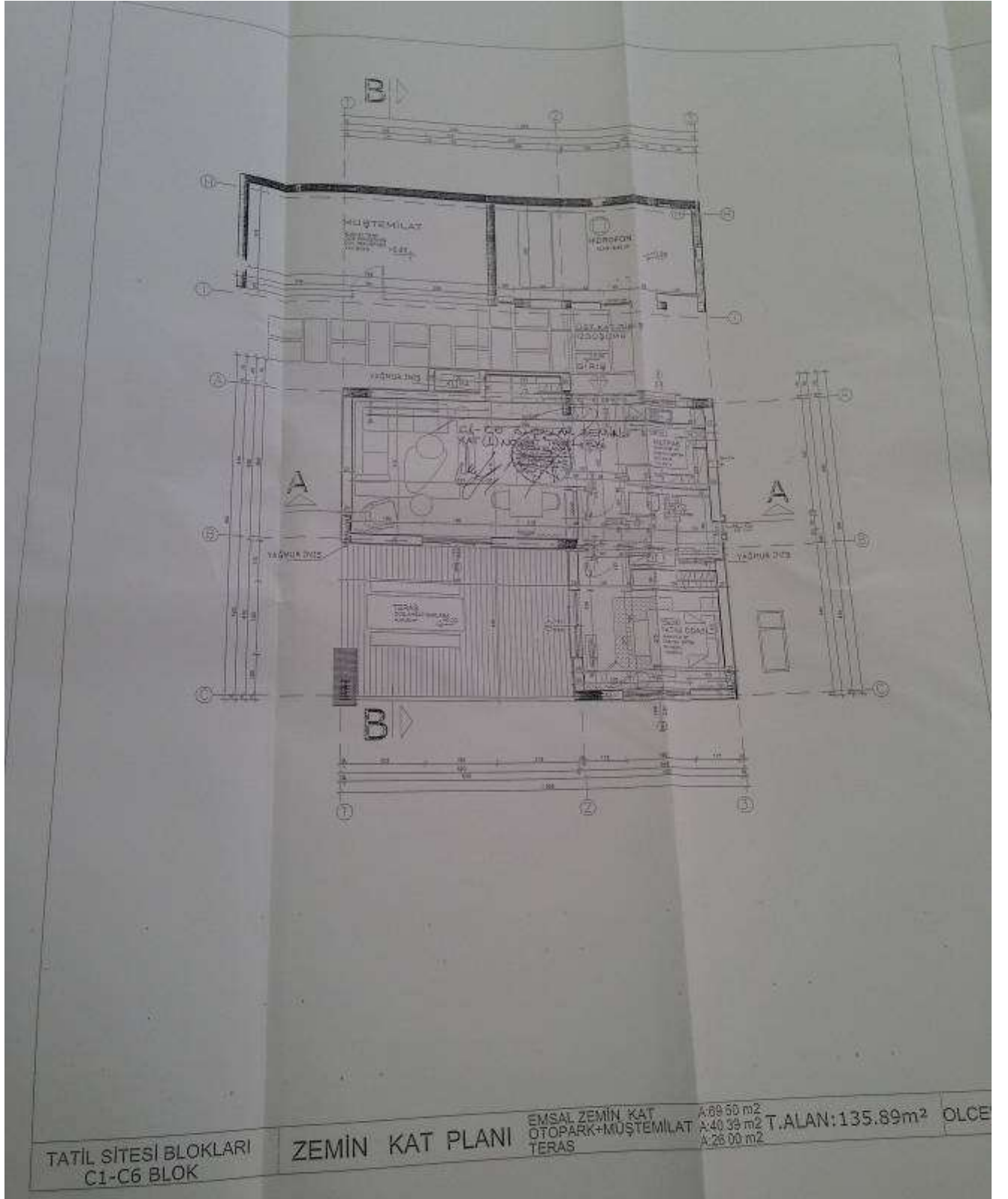


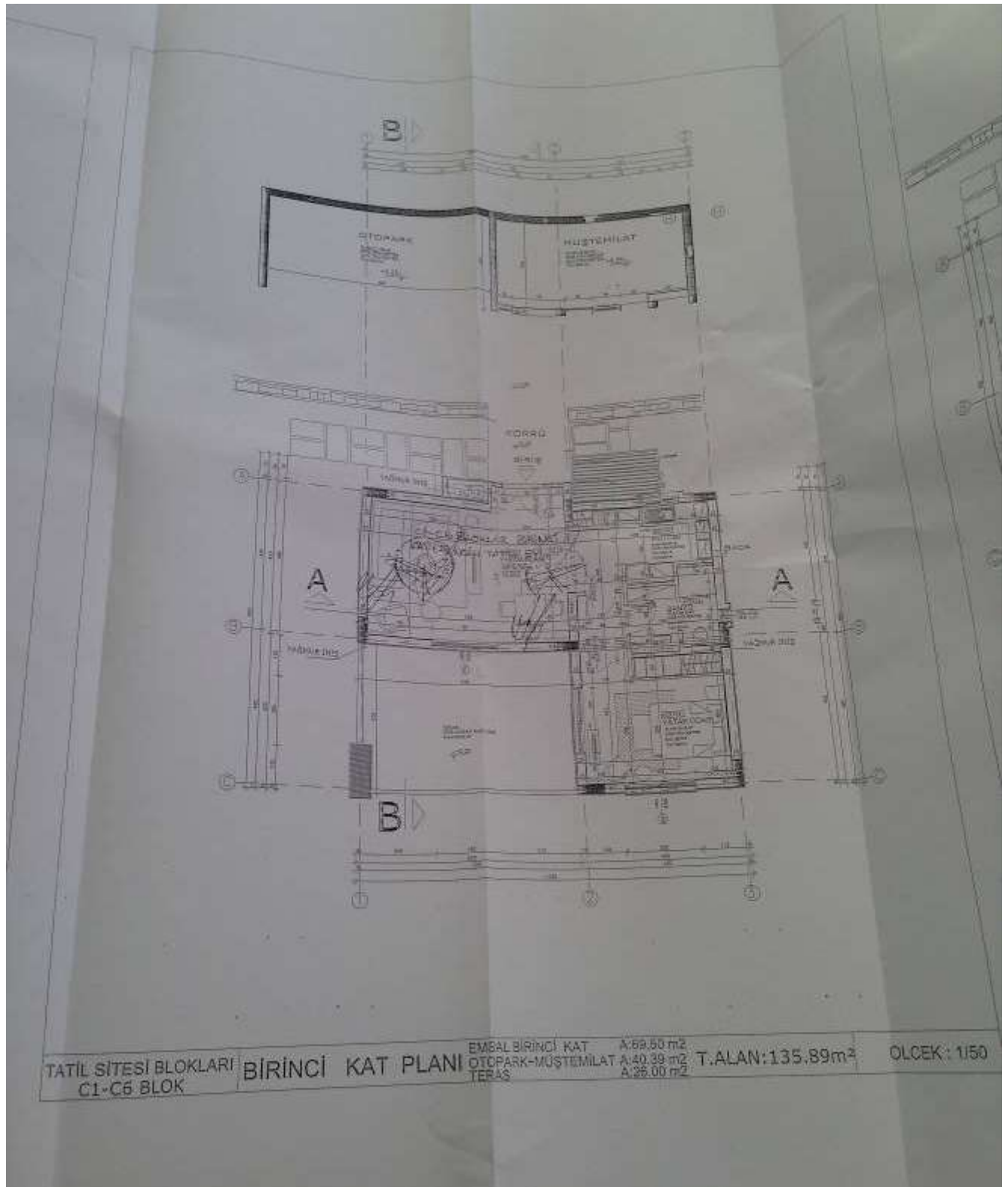


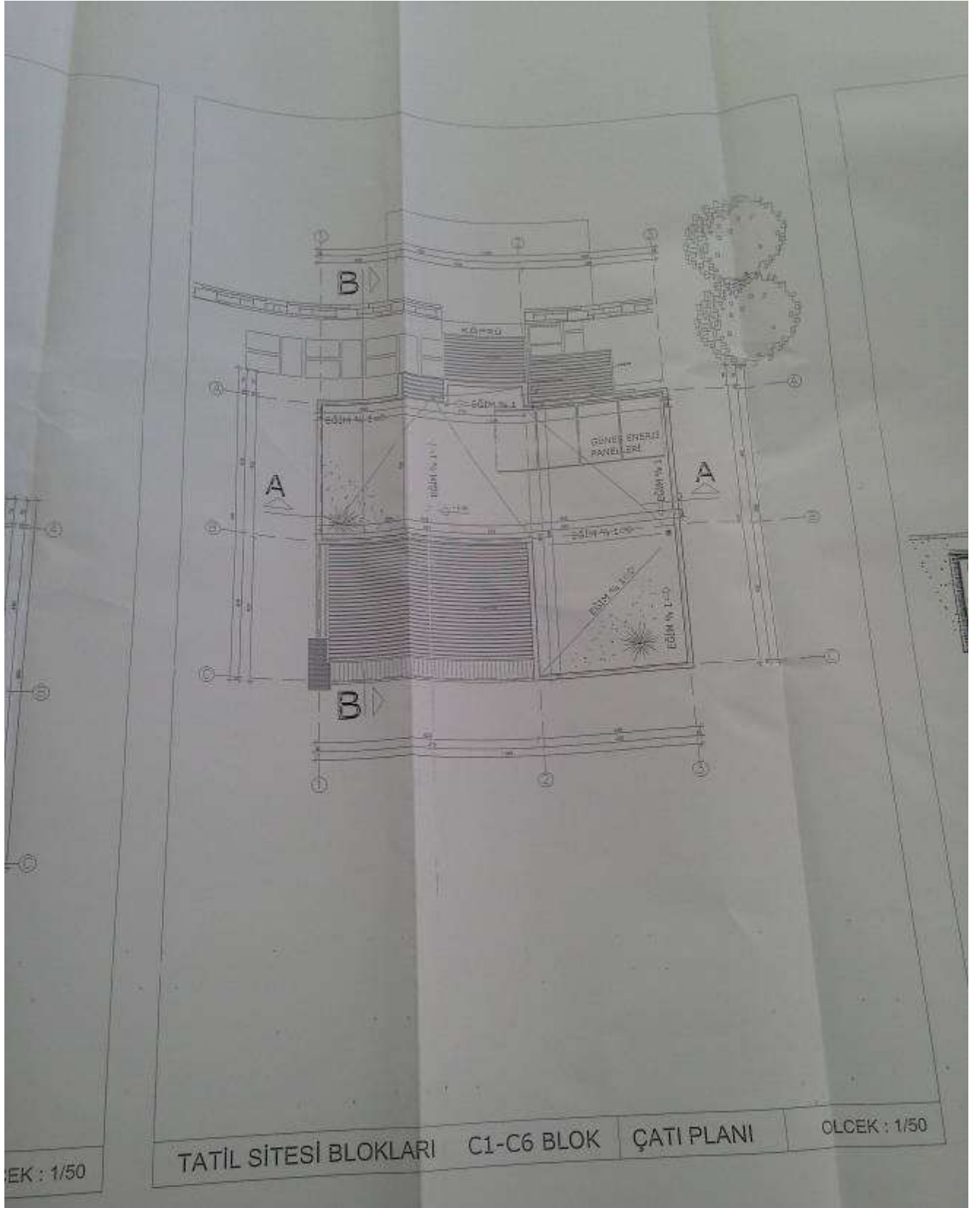


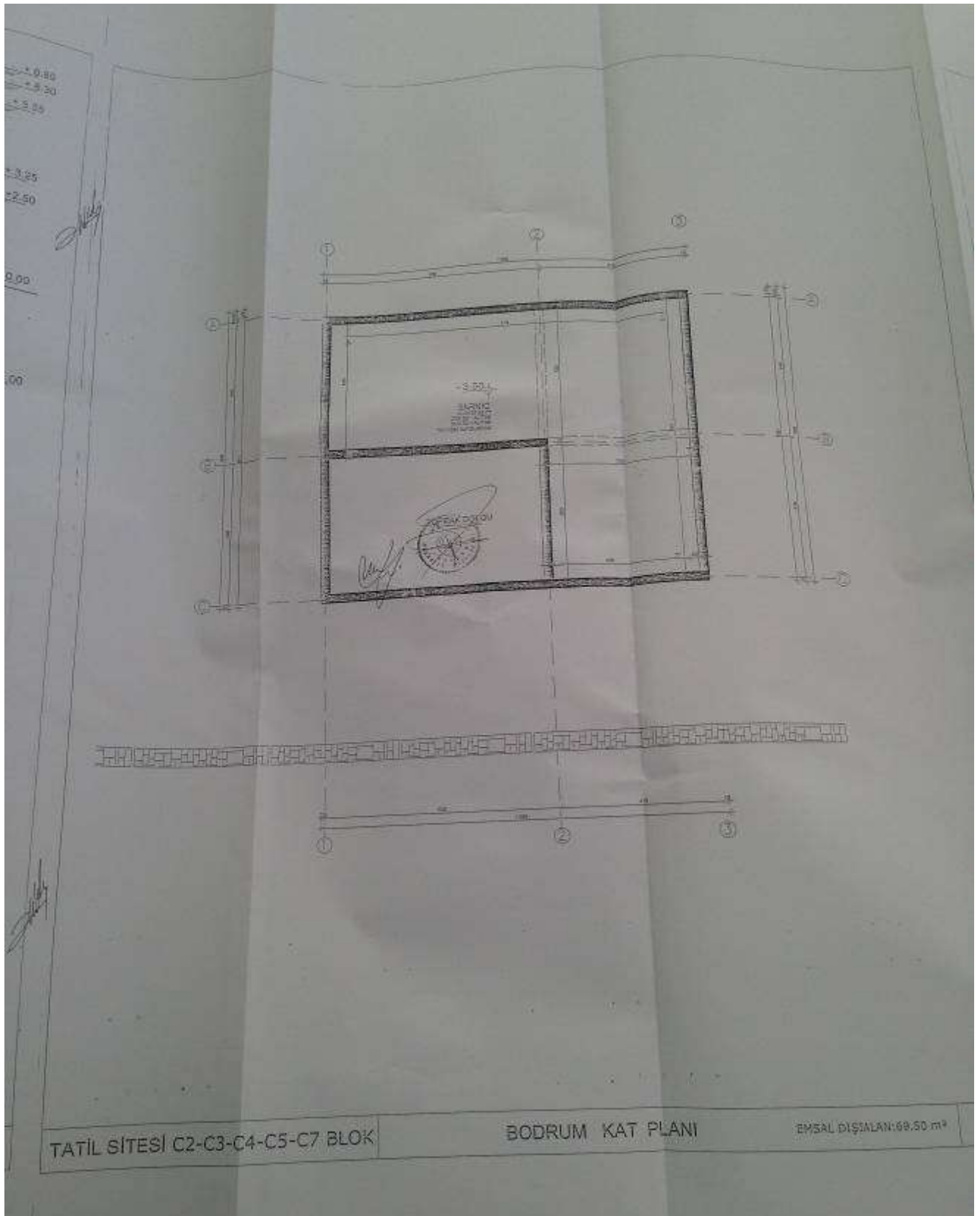


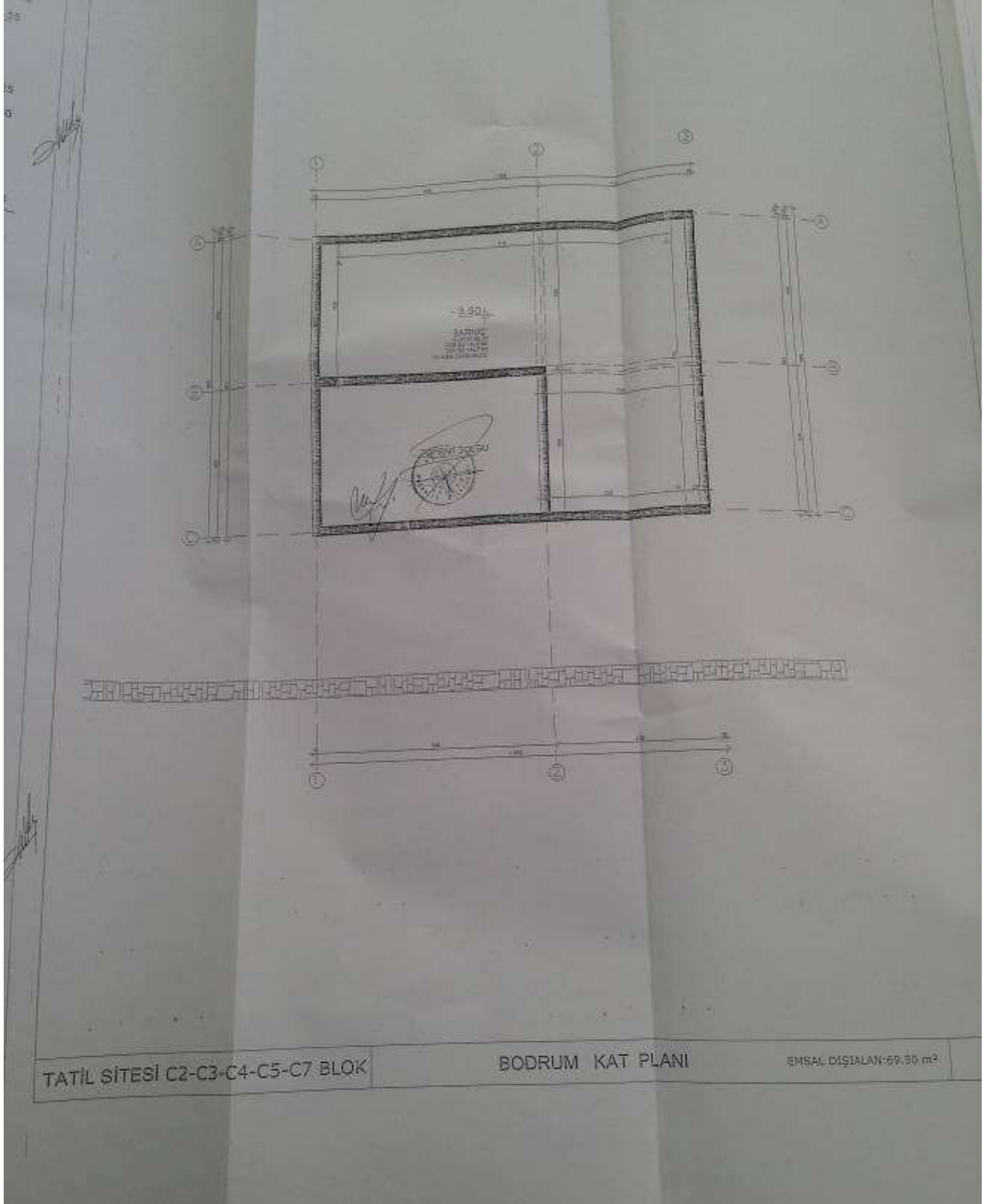


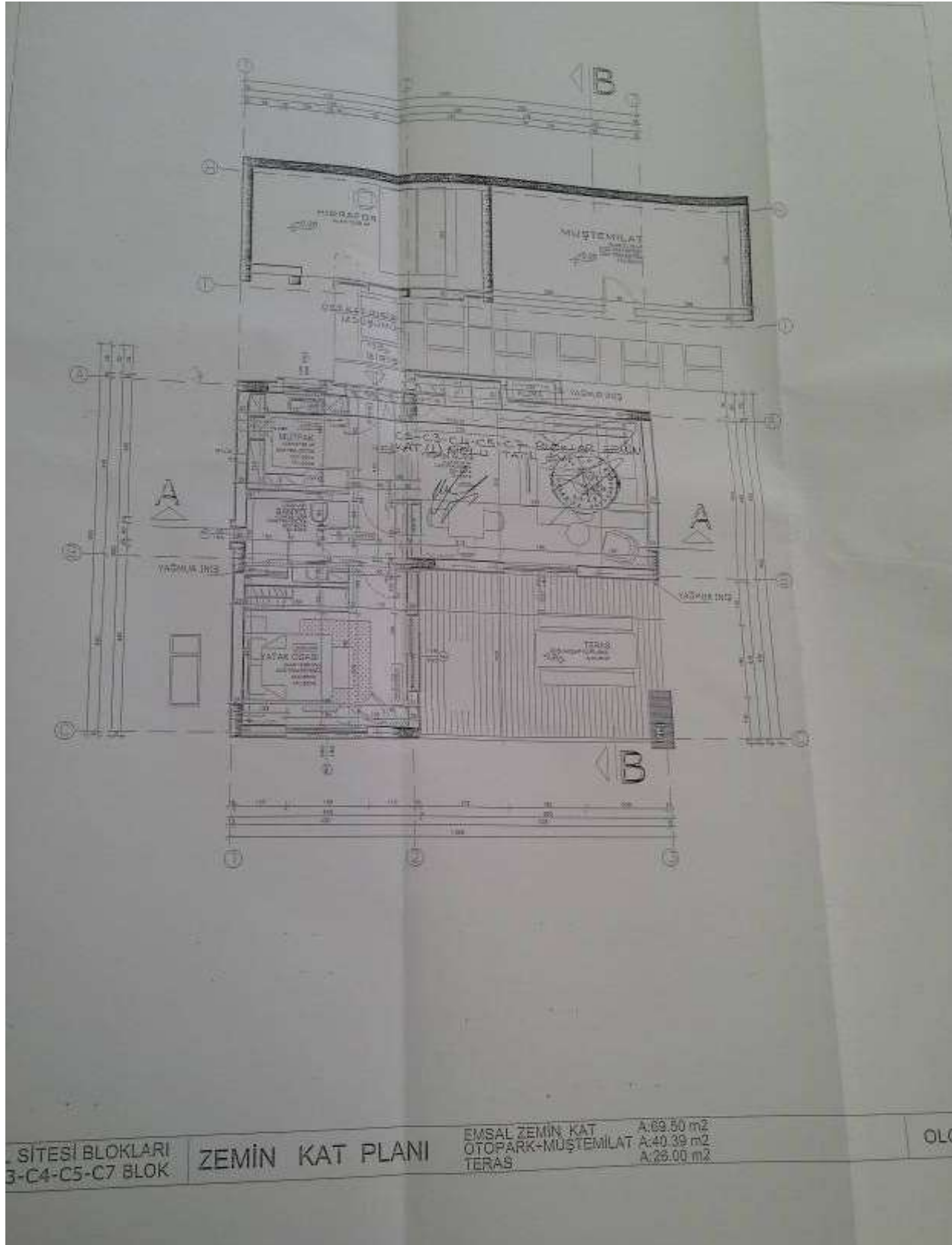


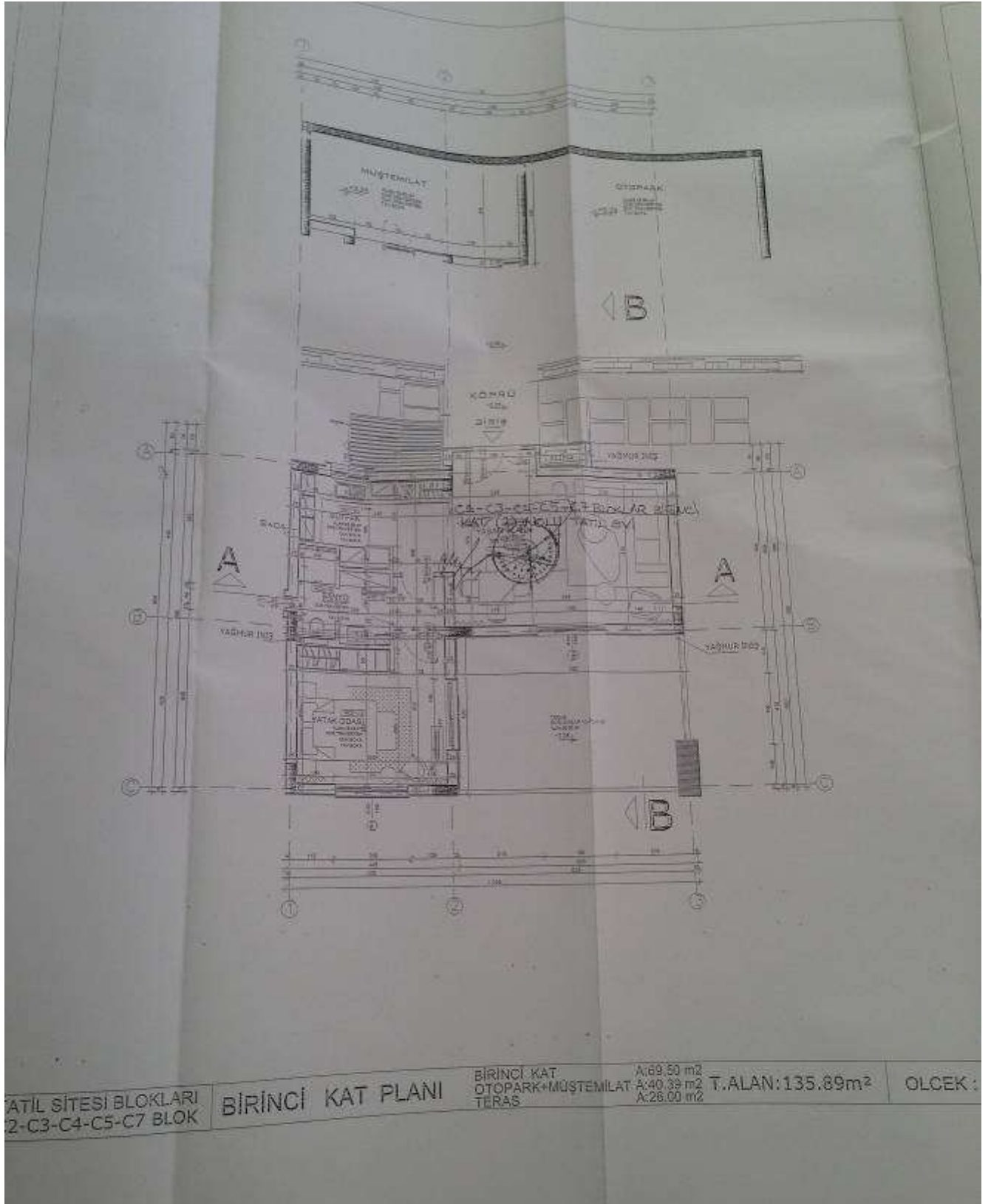


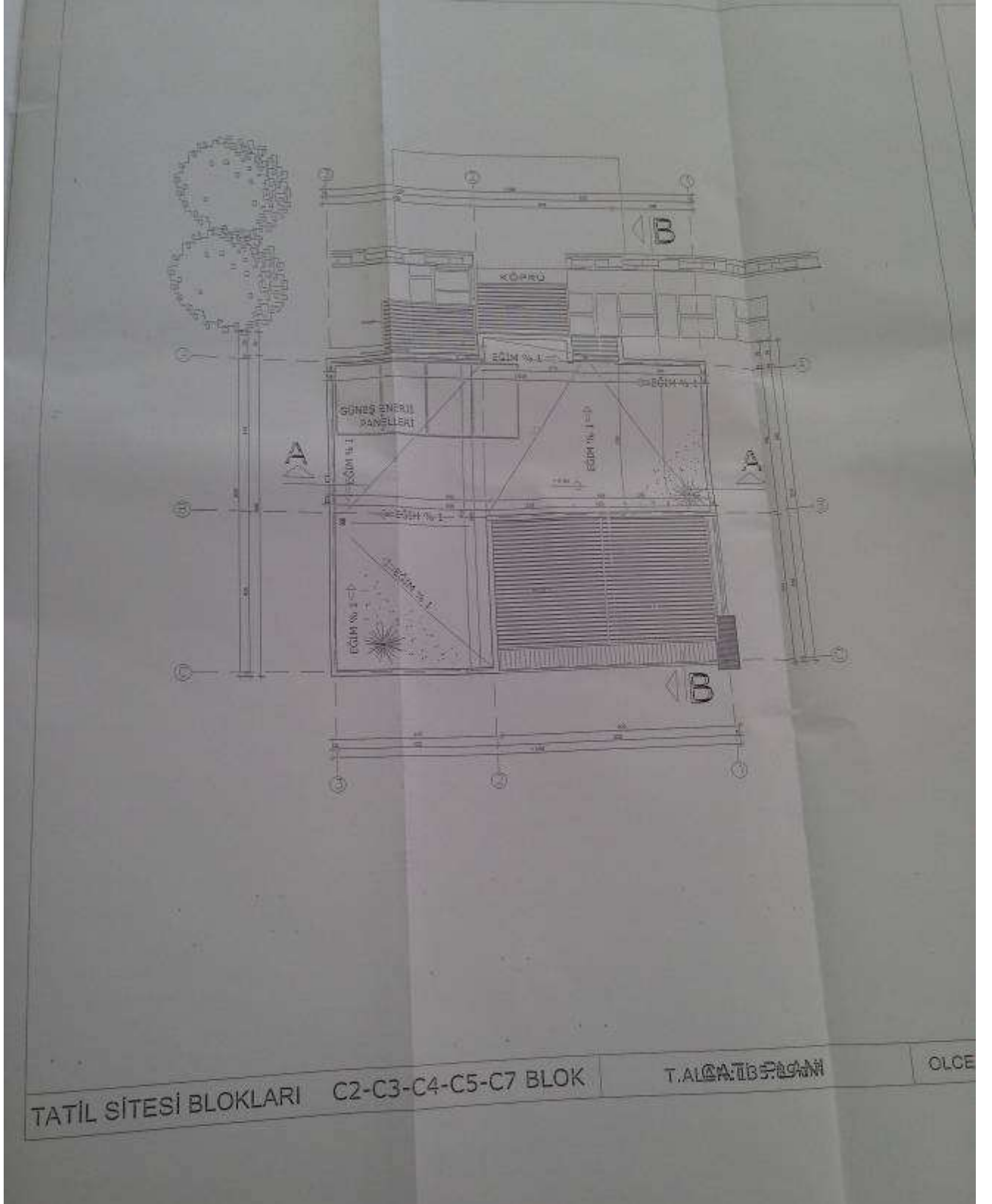


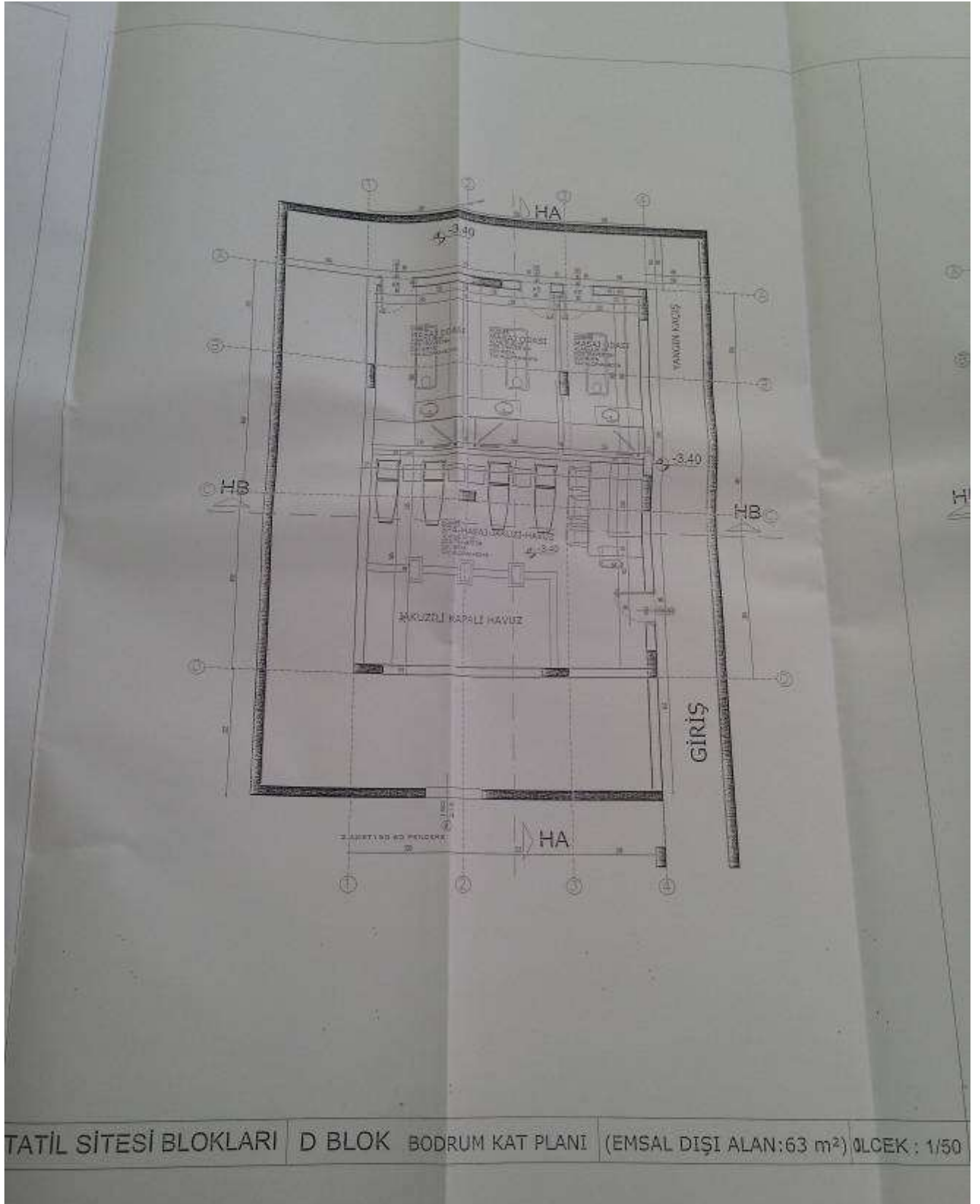


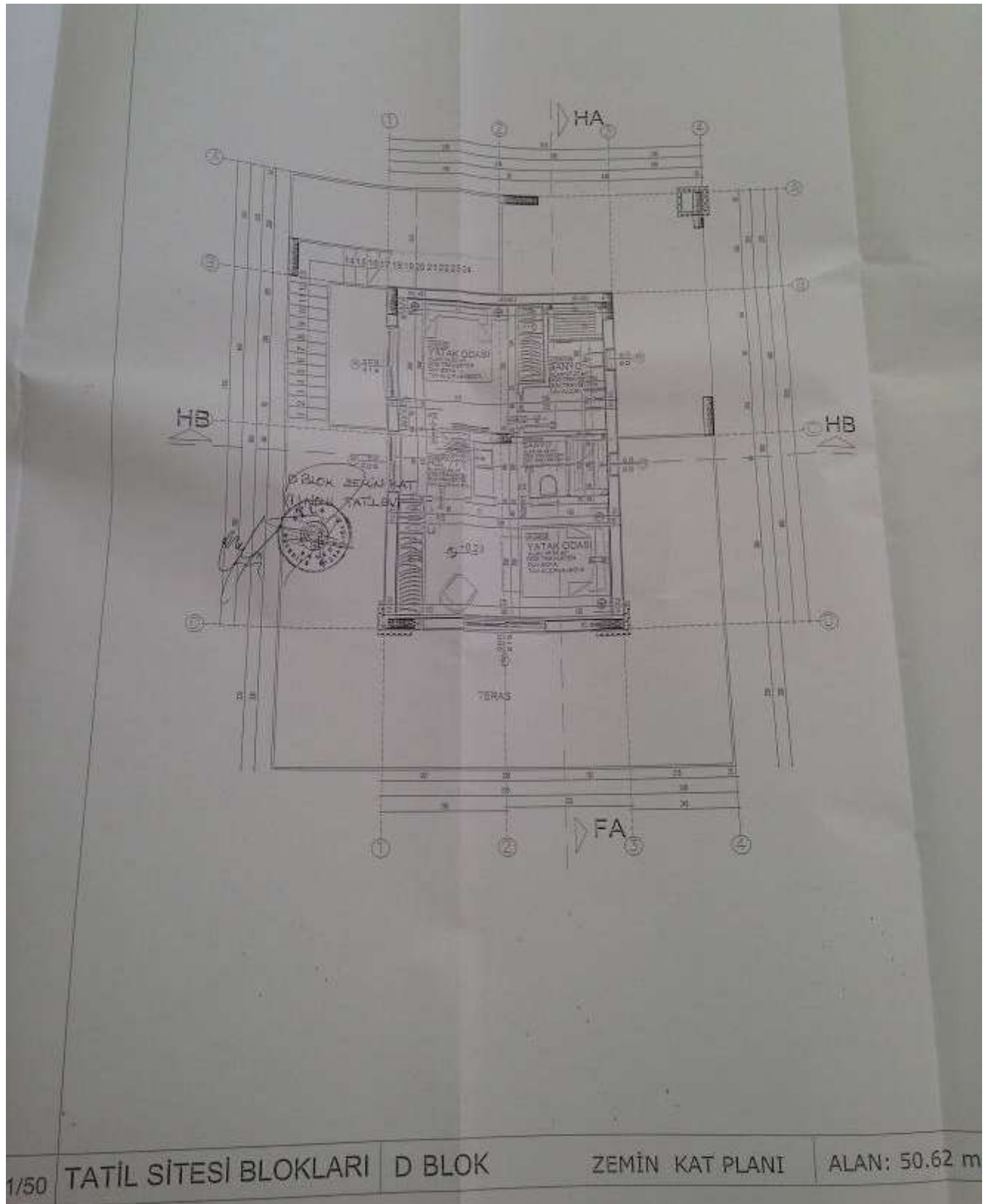


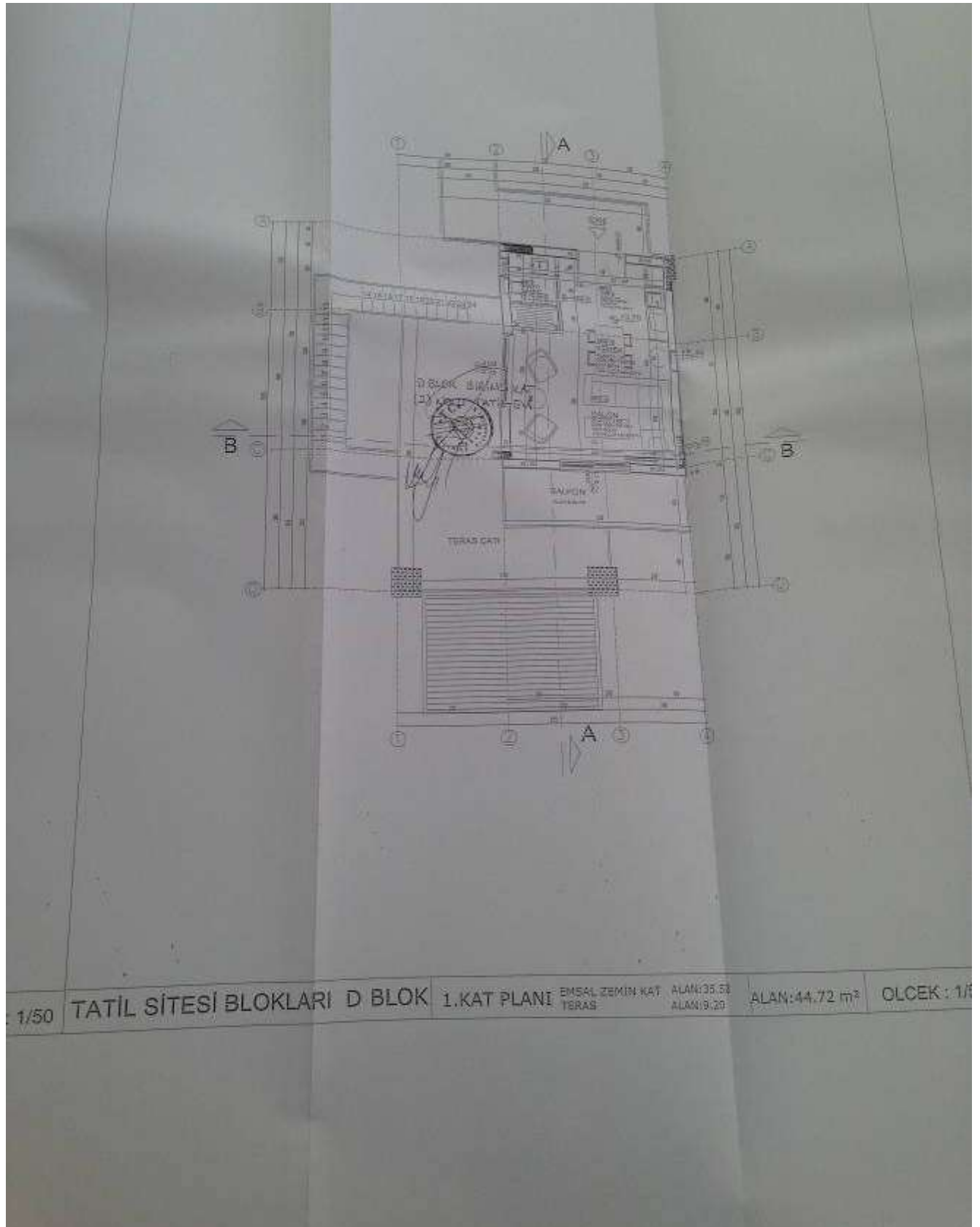










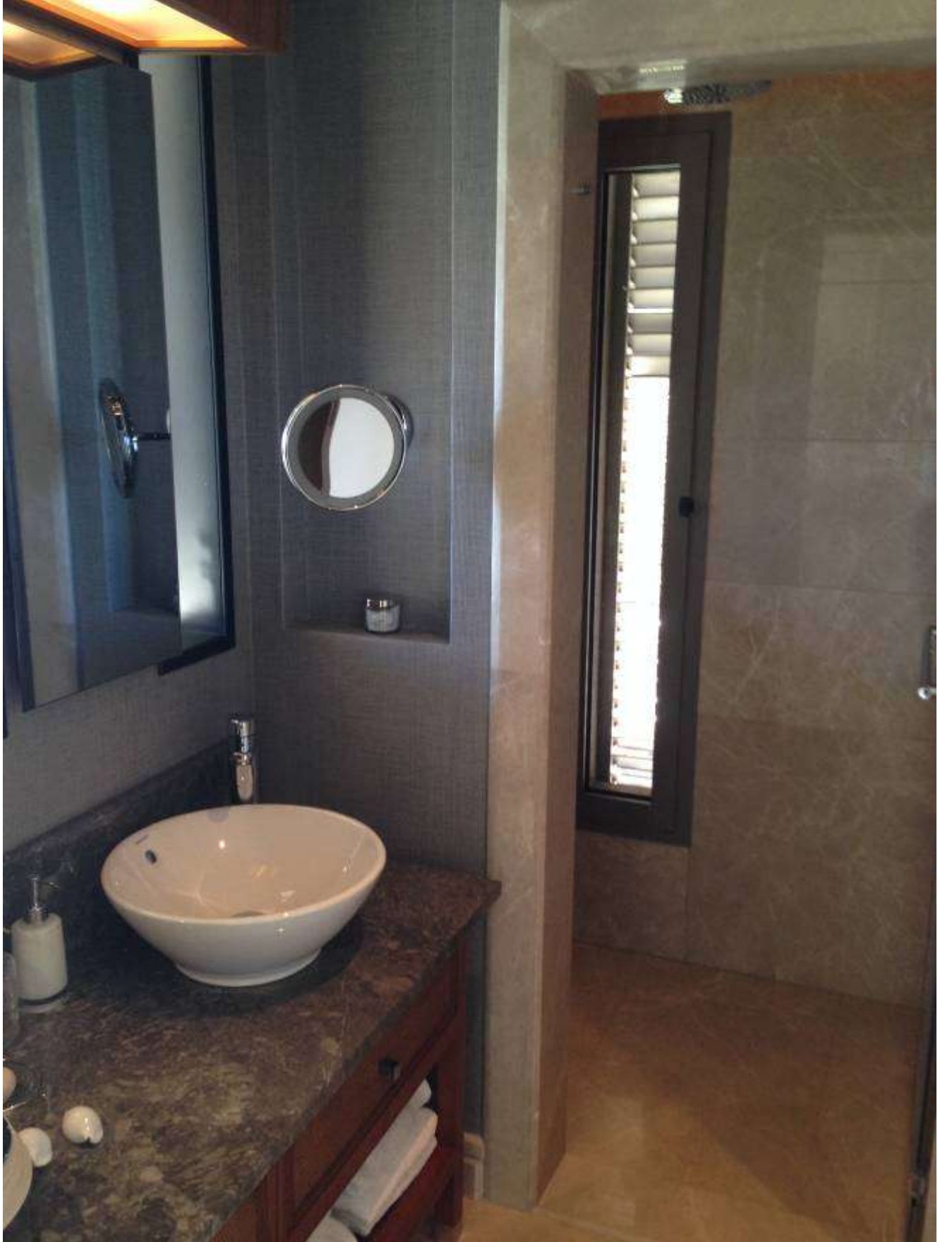


FOTOĞRAFLAR







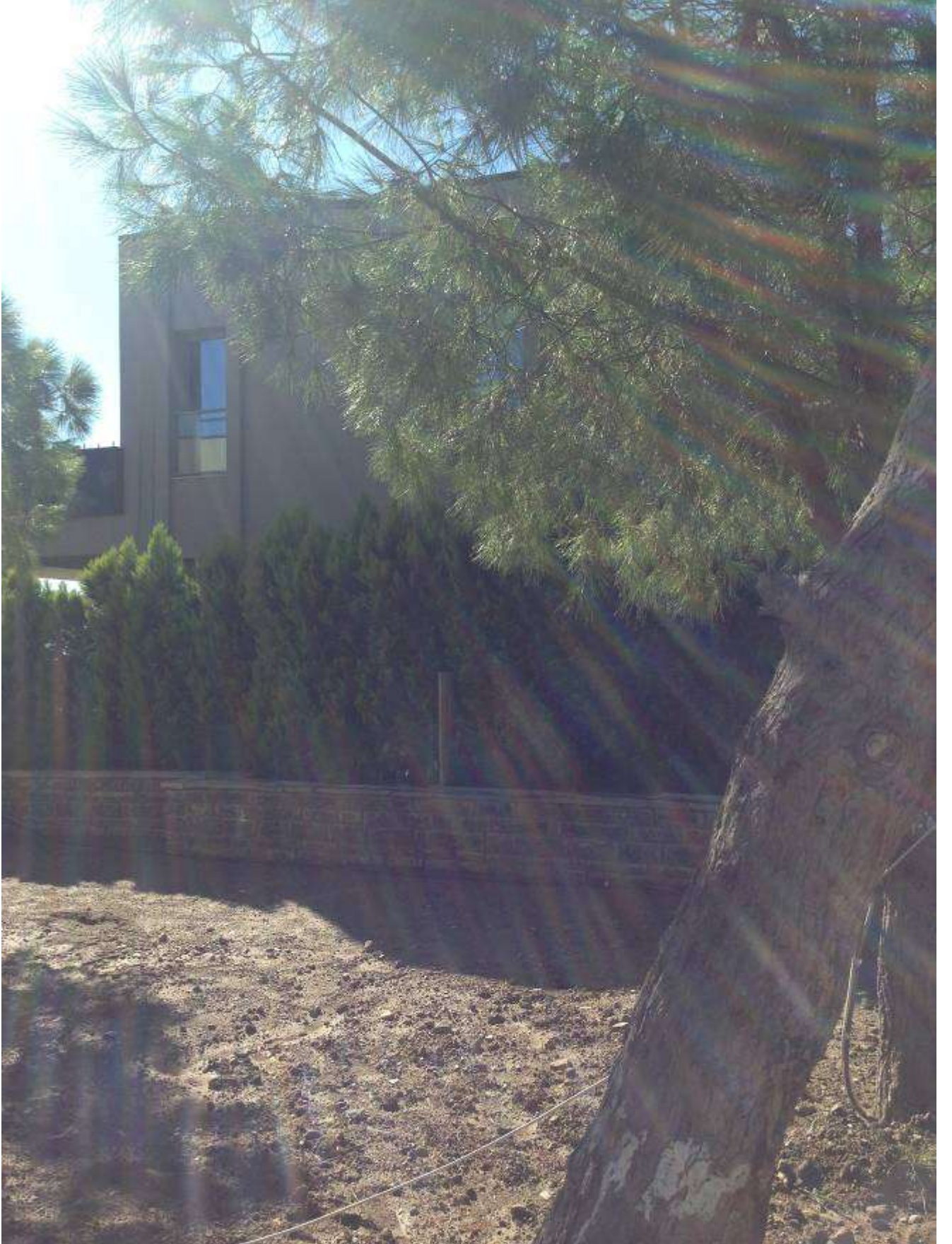




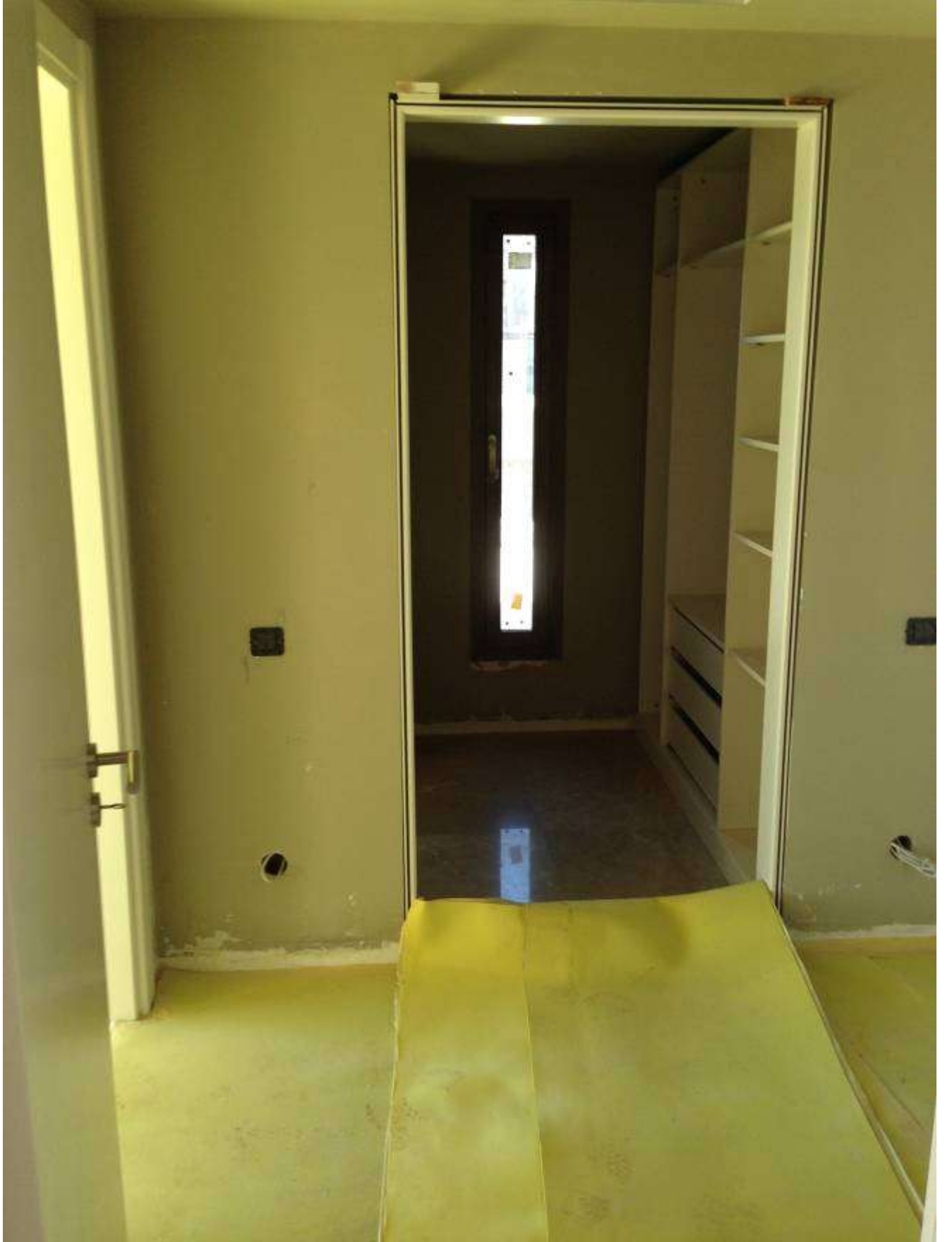












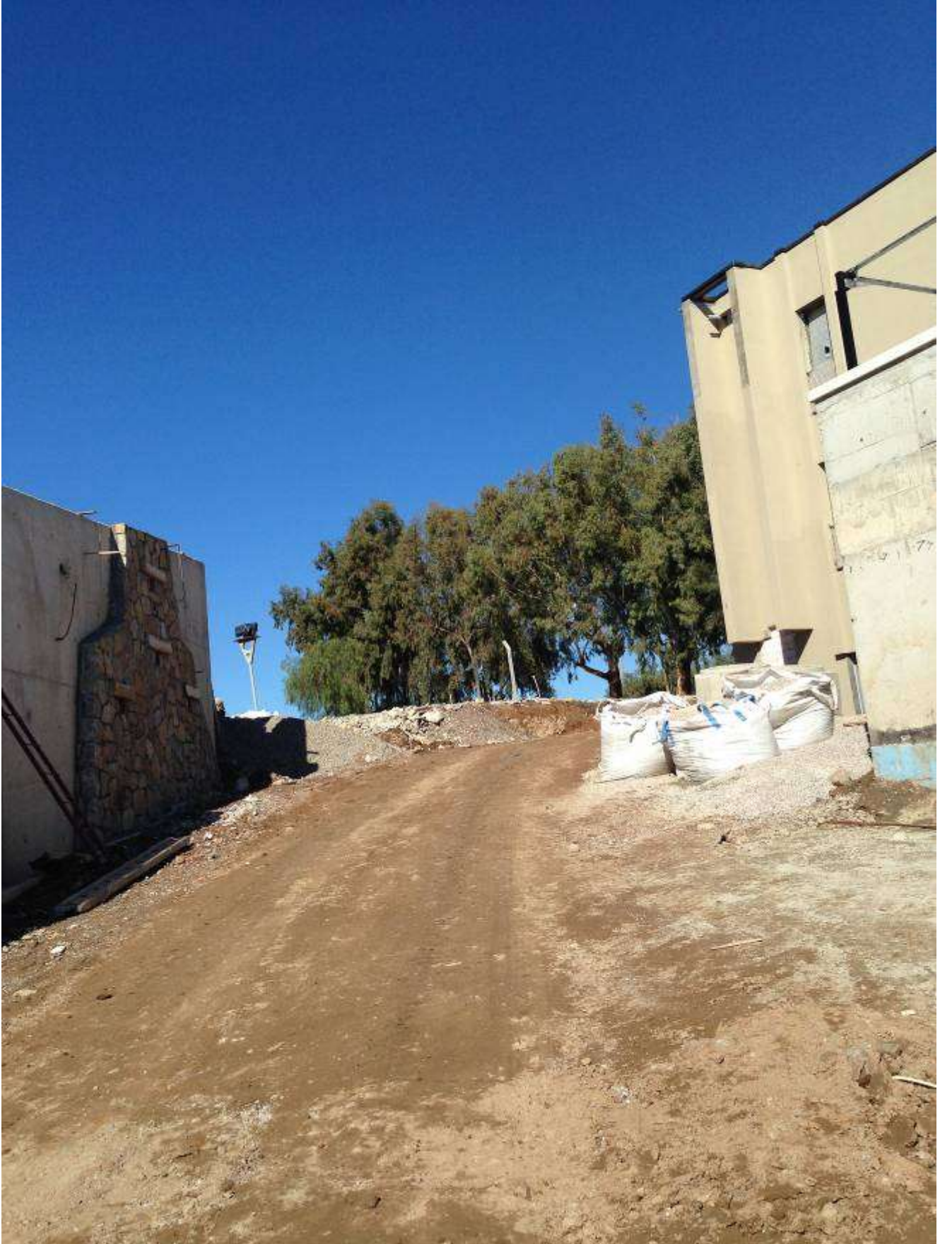




















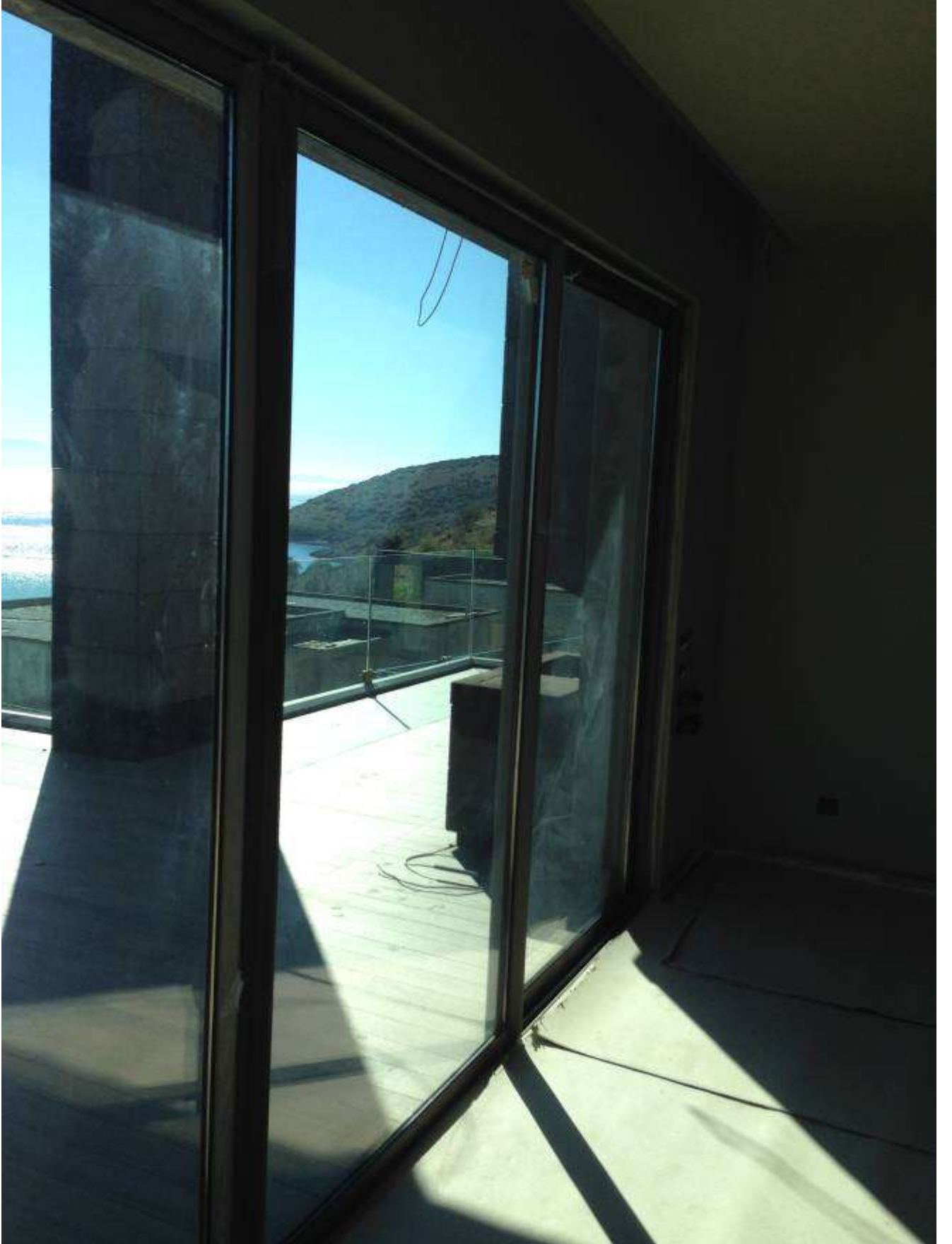






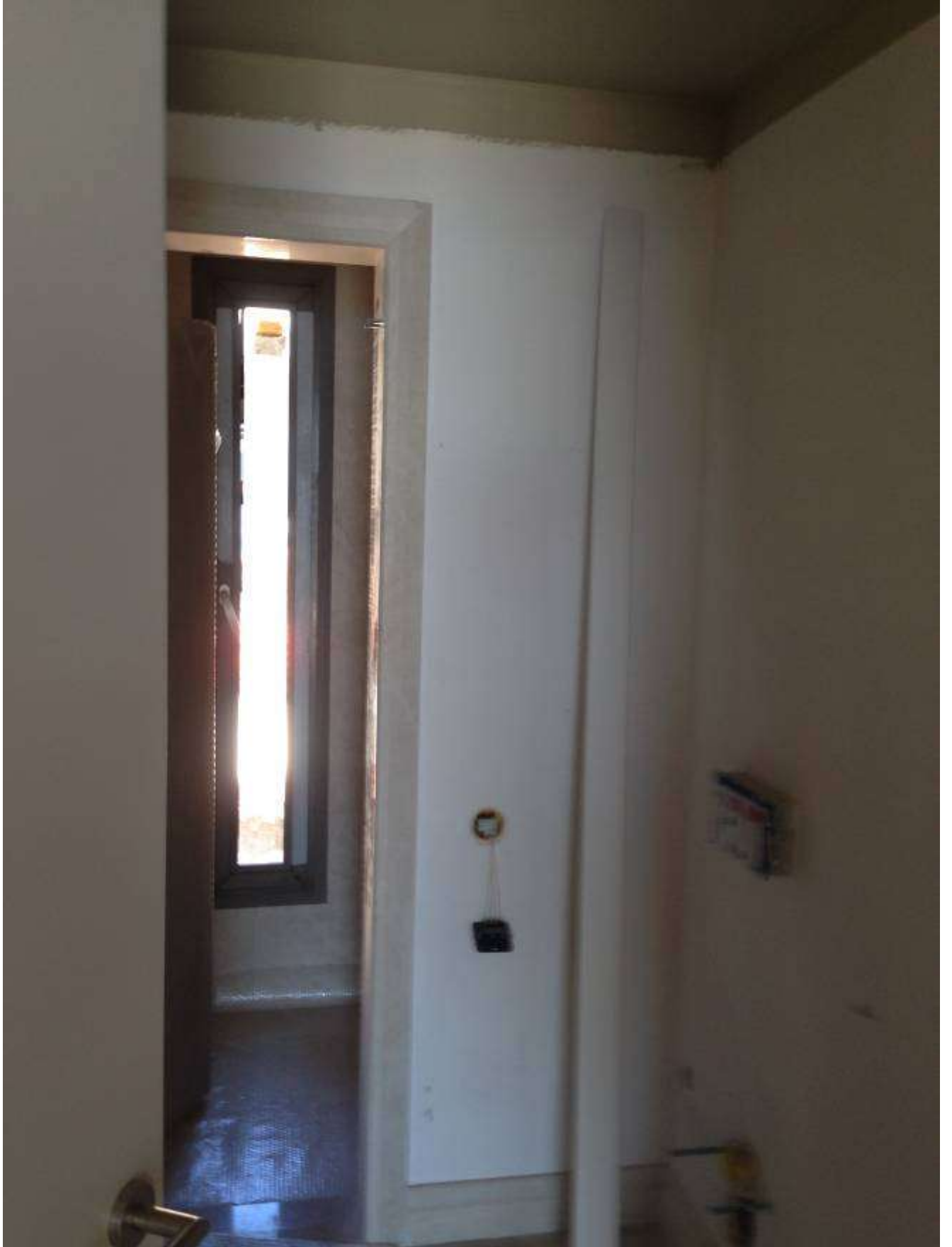


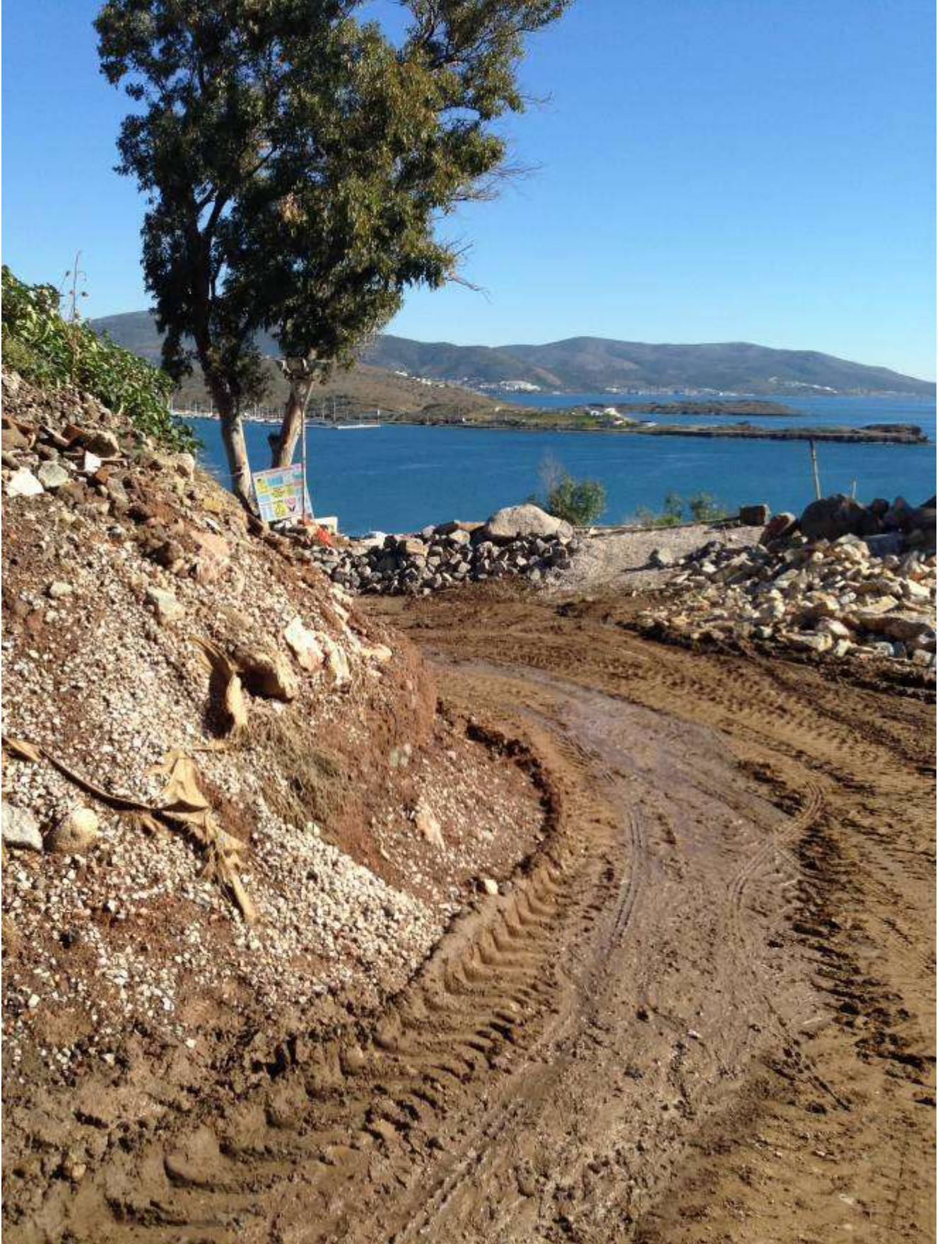


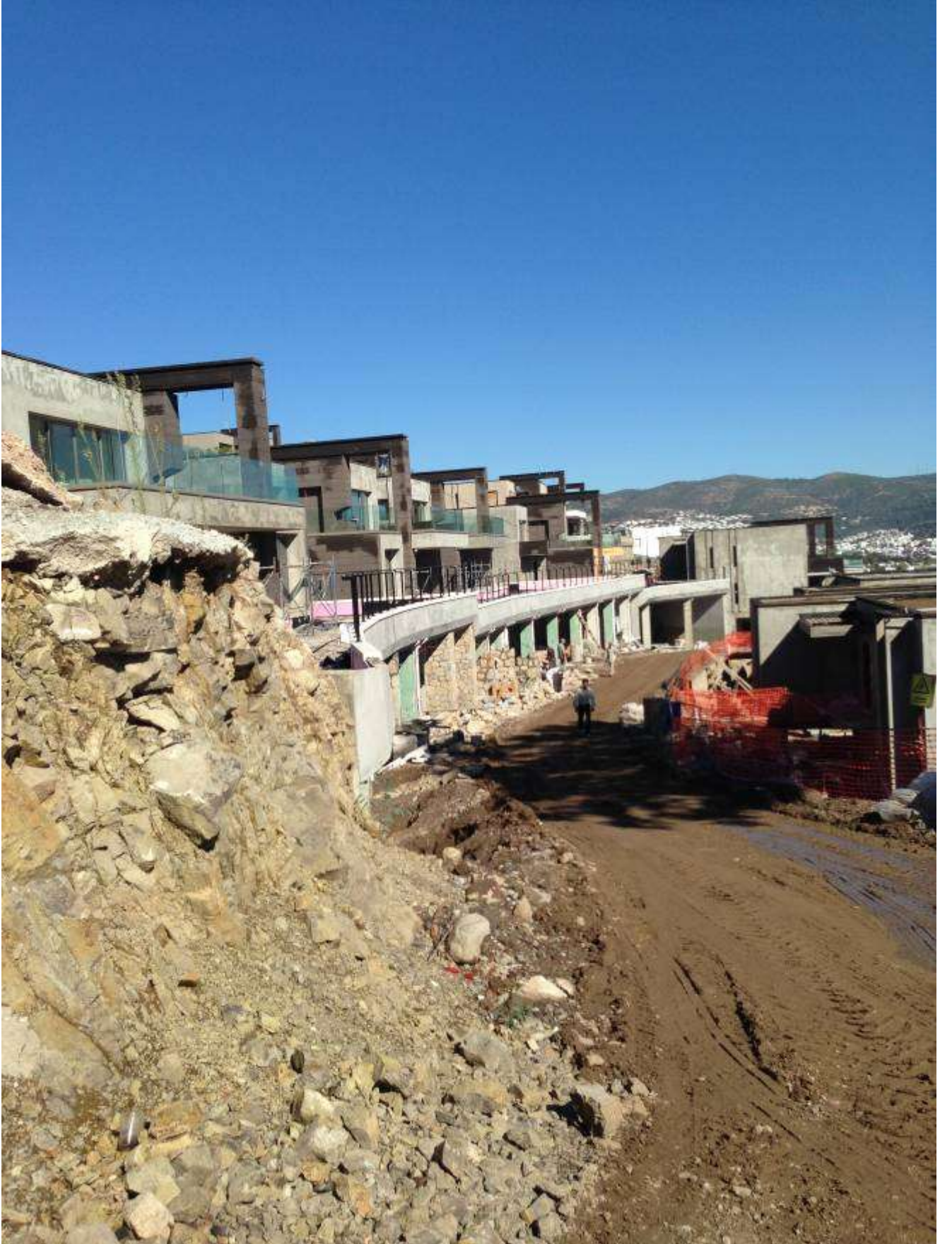










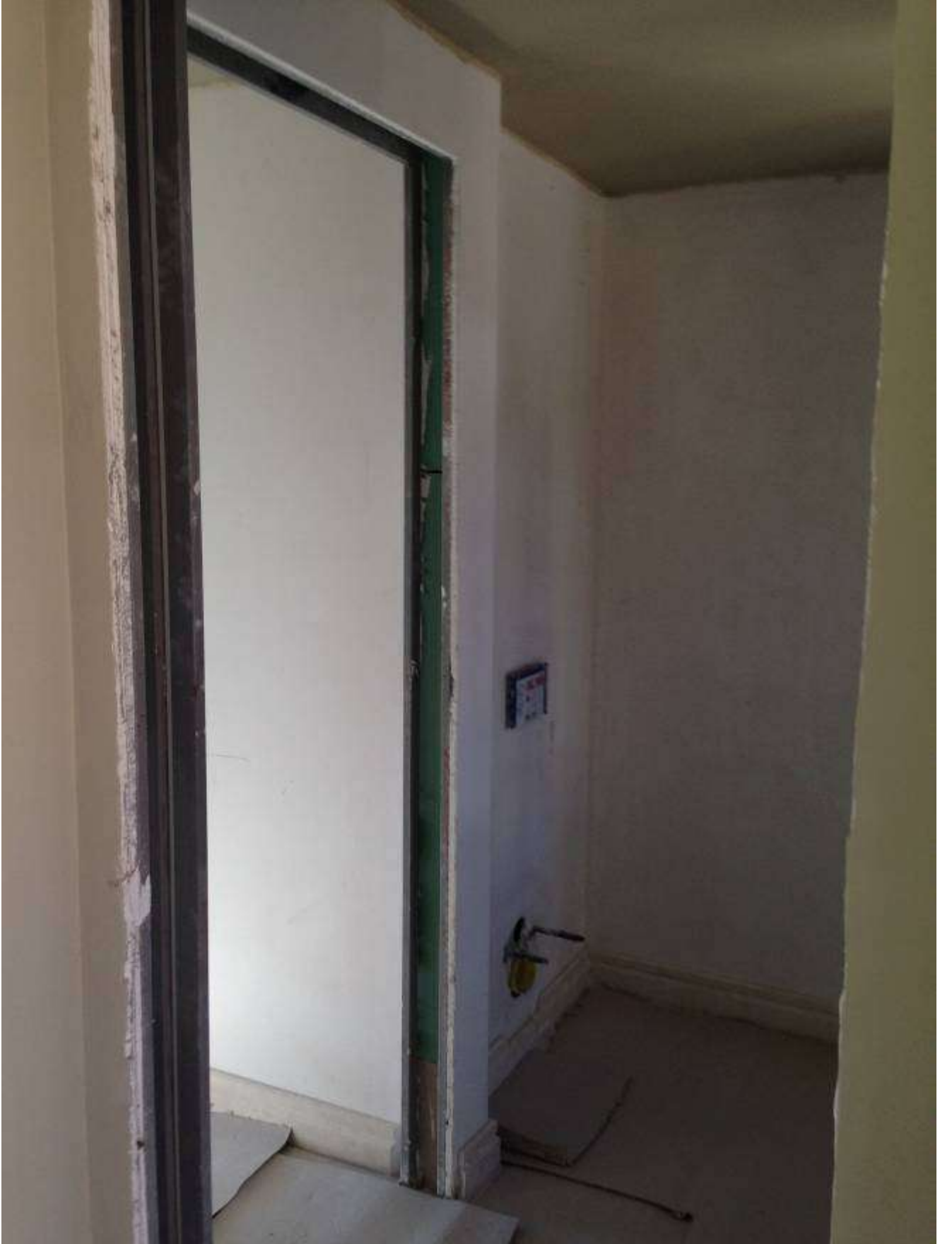


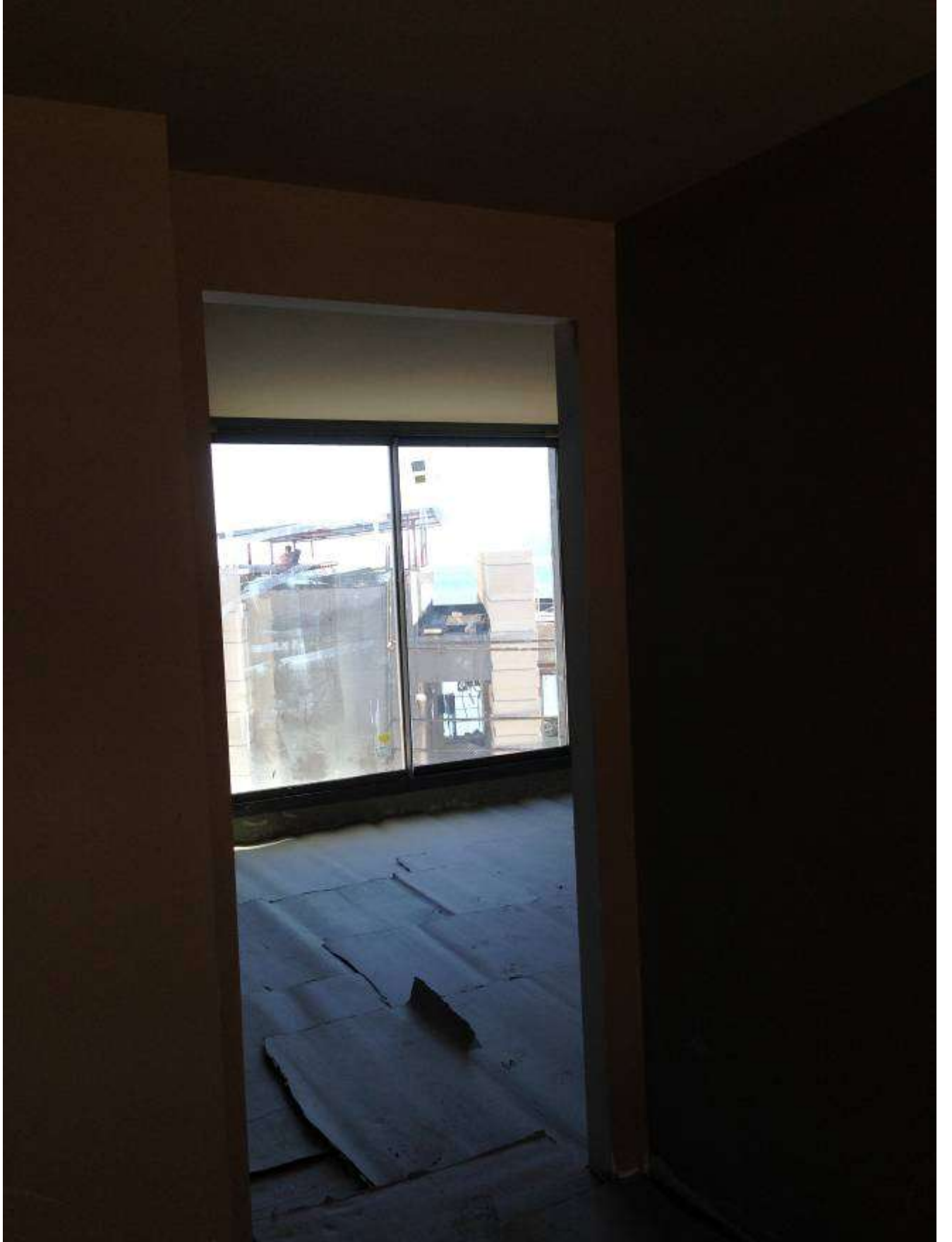


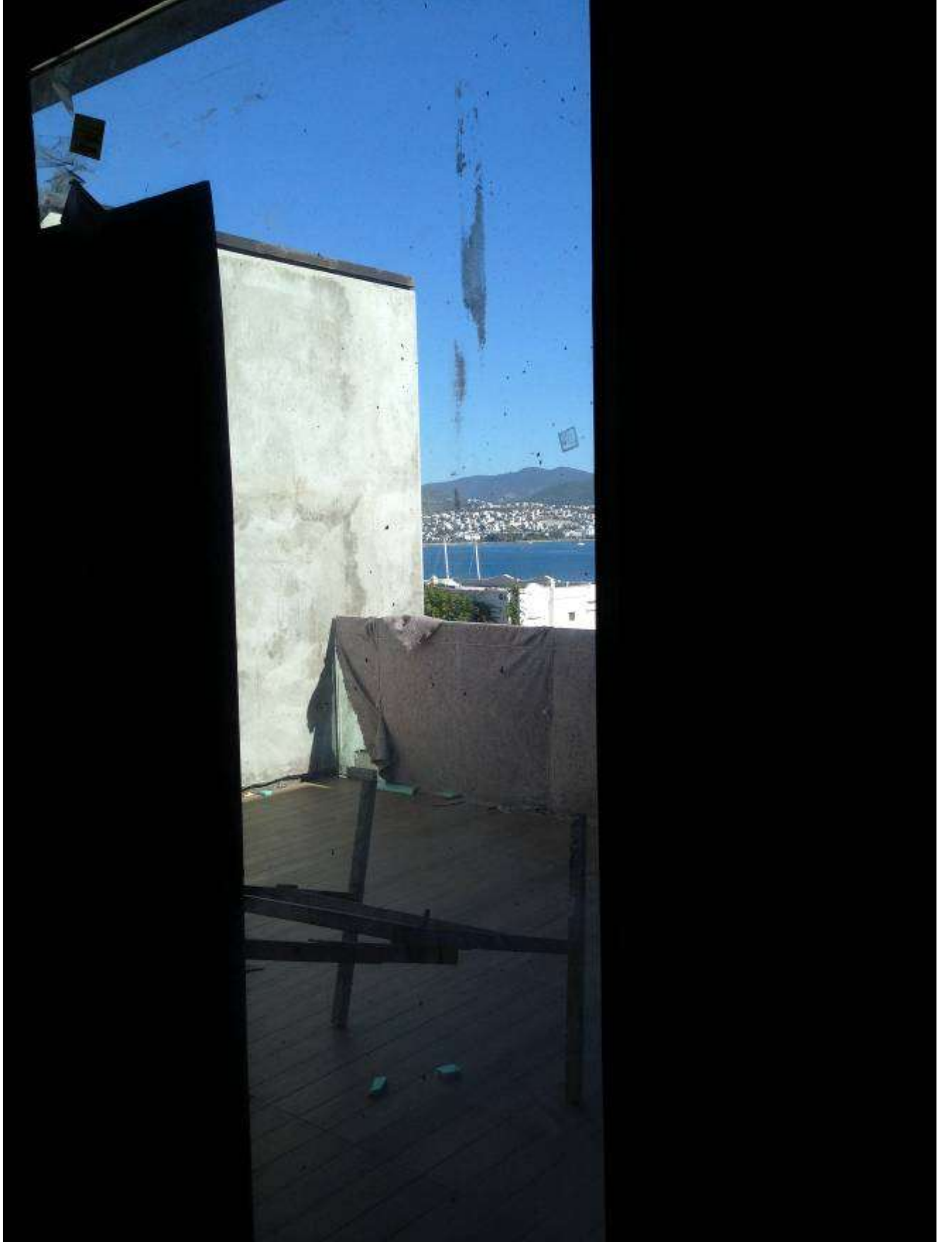
























TAKYİDAT BELGELERİ (26 Ada 32 Parsel üzerinde bulunan 67 bağımsız bölüm için takyidatlar edinilmiş olup, 1 adeti aşağıda, diğerleri basılı raporun ekindedir.)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 26/32
Zemin No	: 80473282	Yüzölçüm	: 25.452,78 m2
İl / İlçe	: MUĞLA/BODRUM	Ann Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Bodrum TM	Blok/Kat/Giriş-B.R.No	: A1 / ZEMİN / - (Bag Böl No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ESKİÇİŞME Mah.	Arsa Pay/Payda	: 195/10600
Mevki	: ASARLIK	Bag Böl. Nitelik	: TATIL EVİ
Çift / Sayfa No	: 56 / 5518		
Kayıt Durum	: Akıf		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehri - Tarih - Yev
Beyan	DİĞER (Konusu: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN VAPİ VE TURİZM) TESİSİDİR BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAZ. 1 Tarih: 03/02/2011 Sayı: 256-965	BODRUM BELEDİYESİ	04/02/2011 - 2056	-
Beyan	BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV. 5450		04/09/1995 - 5450	-
Beyan(AT 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.			08/04/2013 - 5809	-
Şerh	Tamamında/...hissesinde kat karpılığı imar hakka vardır.		23/07/2010 - 13802	-
Beyan	Yönetime Planı: 27/03/2013		29/03/2013 - 5293	-

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tamim	Tarih / Yevmiye
3248389	Depo	EK-1 DEPO	29/03/2013 - 5293

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrckare	Edinme Şehri - Tarih - Yev.	Terkin Şehri - Tarih - Yev.
23867649	METEMTUTUR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETİMELERİ A.Ş.		1/AM		Kat İrtifakı Tesisi - 29/03/2013 - 5293	-

İpotek			
Alacaklı	Misterrckmi?	Borç	Borçlu
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. Vergi No:0150015264 Sicil No:90418	Evet	15.000.000,00 USD	METEMTUTUR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETİMELERİ A.Ş.
		%40 DEĞİŞKEN	11/06/2008-9847
		1 / 0 F.B.K.	Yok

Rapor Tarihi / Saati: 08.11.2013 14:11

İpotekli Konutlu Hisseler Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Ticari Tarih - Yev.	Ticari Sebebi - Tarih - Yev.
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 33 Parsel	1/1	A.E.B. TURİZM YATIRIMLARI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	17.997.500,00 USD	11.06.2008 - 9847	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A1/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A1/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A2/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A2/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A3/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A3/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A4/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A4/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A5/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A5/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A6/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A6/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A7/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A7/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A8/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A8/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A9/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş :A9/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17.997.500,00 USD	29.03.2013 - 5293	--

Rapor Tarihi / Sayı: 08.11.2013 / 14.11

Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: A10/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: A10/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: A11/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: A11/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B1/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B1/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B2/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B2/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B3/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B3/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B4/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B4/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B5/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B5/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B6/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B6/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B7/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B7/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B8/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B8/ 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok Giriş: B9/ 1 nolu Bağ Bölüm	1/1	METEMTÜR OTELÇİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	17,797,500.00 USD	29/03/2013 - 3293	--

Rapor Tarihi : Saat : 08.11.2013 14:11

[illegible]

Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/1 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/2 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/3 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/4 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/5 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/6 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/7 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/8 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---
Bodrum TM - ESKİÇEŞME Mah. 26 Ada 32 Parsel Blok/Giriş C/9 nolu Bag. Bölüm	1/1	17.797.500,00 USD	29/03/2013 - 5293	METEMTÜR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	---

S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Veçüye	Tarhi Şehbi - Tarih - Yec
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI				

Zemin Tipi	: Kat İrtifaki	Ada Parsel	: 26/32
Zemin No	: 80473283	Yüzölçüm	: 25.452,78 m2
İl / İlçe	: MUĞLA/BODRUM	Ara Tas. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Bodrum TM	Blok/Kat/Giriş - B.B. No	: A1 / 1 / - (Bağ. Böl. No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ESKİÇEŞME Mah.	Arsa Pay/Payda	: 175/10000
Mevkii	: ASARLIK	Bağ. Böl. Nitelik	: TATIL EVİ
Cilt / Sayfa No	: 56 / 5519		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Veçüye	Tarhi Şehbi - Tarih - Yec
Beyan	Diger (Komu: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR BASKA AMAÇLA KULLANILMAZ.) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 256-965	BODRUM BELEDİYESİ	04/02/2011 - 2056	---
Beyan	BAKANLAR KURULU KARARI ÜYARINCA ASKERİ YANAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450		04/09/1995 - 5450	---
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmazına tabidir.		08/04/2013 - 5869	---
Şerh	Tamamında/.....İssesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.		23/07/2010 - 13802	---
Beyan	Yinetim Planı : 27/03/2013		29/03/2013 - 5293	---

Yazdır Tarih: / Sayf: 08/11/2013, 14:11

Rapor Tarihi / Sayı : 08.11.2013 / 14.11

ŞENOL KAYA

Kişisel Bilgiler

Doğum Yeri - Tarihi : Bartın - 08.02.1970
Ehliyet : B sınıfı Sürücü Belgesi
Cep Telefonu : 0.532.7874856
Elektronik Posta : senol.kaya@asaldegerleme.com



**Eğitim
Yabancı Dil
Bilgisayar**

Mimar Sinan Ün. – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü,
İngilizce
Windows, MS Office, AutoCAD, MicroStation programları

Deneyim

Kurucu Ortak - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400489)
10/2011 ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.
İSTANBUL

Kurucu Ortak - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400489)
11/2005 – 08/2011 Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan.A.Ş.
İSTANBUL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
05/2005-11/2005 Epos Gayrimenkul Değerleme Dan.A.Ş.
İSTANBUL

Gayrimenkul Danışmanı
2001-2004 Turyap Emlak Bilgi Bankası
İSTANBUL

Emlak Araştırma Geliştirme Uzmanı
2000-2001 OYPA Oyak Büyük Mağazacılık Tic. A.Ş.
İSTANBUL

GIS Coğrafi Bilgi Sistemleri Uzmanı
1997-1999 Etap Mühendislik
BURSA

Ulaşım ve Şehir Plancısı
1996-1997 Bursa Büyükşehir Belediyesi
BURSA

Proje ve İnşaat Sorumlusu
1993-1994 Nur-Kon İnşaat
BARTIN

Üye Olunan Dernekler TMMOB Şehir Plancıları Odası (ŞPO), Değerleme Uzmanları Derneği (DUD), Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- Arsa, Bina, Fabrika, Konut, Ofis, İşyeri, Liman, Akaryakıt İstasyonu, Dolum Tesisi, Enerji Üretim Tesisi, Eğitim Tesisi, Hastane, Otel, AVM vb. gayrimenkullere ilişkin değerlendirme çalışmalarını yaptı. Çalışmalarını gerçekleştirdiği tesislerden örnekler:
 - Bandırma Limanı - Balıkesir
 - Birlik Mensucat Fabrikası – Kayseri
 - Petlas Lastik Fabrikası – Kırşehir



- Nobel Farma İlaç Fabrikası – Düzce
 - Abaloğlu Yem Fabrikası – Denizli
 - Merinos Halı Fabrikası – Gaziantep
 - Flyinn AVM – İstanbul, Bakırköy
 - Starcity Outlet AVM – İstanbul, Bahçelievler
 - AKSA Enerji Üretim Tesisi – Samsun
 - Kalamış Otel Arsası – İstanbul, Kadıköy
- Emlak bilgi bankası oluşturulması, kiralanan ya da satılan konut, işyeri, arsa, depo, bina vb. gayrimenkullerin kontratlarının yapılması ve tapu işlemlerinin tamamlanması, kiralık ve satılık gayrimenkullerin değerlerinin tespiti işlerini yaptı.
 - Yatırım programı doğrultusunda değerlendirilmek üzere arsa, arazi ve bina bilgi bankası oluşturulması konularında piyasa araştırması - mağaza, depo, ofis vb. amaçlar için ihtiyaç duyulacak arsa ve binaların değer tespitleri, kiralınması ve sözleşmelerinin hazırlanması, satın alınması ile ilgili olarak ön çalışmaları - sözleşmelerin tapu şerh işlemleri, rakip kuruluşların mevcut durum ve açmayı planladığı mağazalar hakkında bilgi toplama - açılması muhtemel mağazaların fizibilite çalışmaları - Milli Emlak Müdürlüklerinde ihalelere katılım – Belediyeler ve Bayındırlık Müdürlüklerinde mevzii plan ve imar plan tadilatları onaylatma işlerini yaptı.
 - Bursa İmar Planları Sayısallaştırılması ve Coğrafi Bilgi Sisteminin kurulması Projesi - Bursa Kadastro ve İmar Planlarının İmar Mevzuatına uygun olarak, gerek Bursa Büyükşehir ve gerekse İlçe Belediyeleri İmar-Planlama Müdürleri ile yapılan ortak çalışmalardan sonra sayısal ortama aktarılması işlerini yaptı.
 - Bursa Ulaşım İyileştirme Projesi kapsamında İngiliz ortaklı bir Konsorsiyum ile birlikte toplu taşıma, sinyalizasyon, otopark çözümleri, yol ve kavşak tasarımları ve analizleri, konularında UKOME Müdürlüğünü (Ulaşım Koordinasyon Merkezi) temsilen çalıştı. Proje sonunda İngiltere’de TRL firmasında 15 günlük bir seminere katıldı.
 - Arsaların imar durumlarının çıkarttırılması, kadastro evraklarının tamamlanması, vaziyet planlarının hazırlanması, mimari projelerinin çizilmesi, İnşaat ruhsatlarının alınması, inşaatların tamamlanması, Yapı Kullanma İzin Belgelerinin alınması, kat mülkiyeti tapularının çıkartılması ve satış işlemlerinin yapılması işlerini yaptı.

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.04.2007

No : 400489

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şenol KAYA

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI