



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GÖLKÖY MAHALLESİ, 325. SOKAK, NO: 7
BODRUM LOFT OTEL (112 ADA 4 PARSEL)
BODRUM / MUĞLA

06.01.2026
SM-25-SPK-039

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No: 201, Levent Loft, C Blok Kat: 8, 3490 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 - E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 039
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-039
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Gölköy Mahallesi, 325. Sokak, No: 7, Bodrum Loft Otel (112 Ada 4 Parsel), Bodrum / MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	25
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	31
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	31
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	48
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	48
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	48
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	48
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	49
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	49

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	49
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	52
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	53
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	56
8. SONUÇ	57

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Göl Mahallesi'nde, 57.000,01 m² yüz ölçümlü, 112 ada 4 parsel üzerinde yer alan 47 yıl 9 ay 25 gün süre ile 18. cilt 1678. sayfadaki 112 ada 4 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"nın pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ANA TAŞINMAZ)	
İli	MUĞLA
İlçesi	BODRUM
Mahallesi	GÖL
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	N18-C-14-C-2-D
Ada No.	112
Parsel No.	4
Yüz ölçümü (m ²)	57.000,01
Ana Taşınmazın Niteliği	ORMAN----
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	18
Sayfa No.	1678
Tarih / Yevmiye No.	27.07.2016 / 15866
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ÜST HAKKI)	
İli	MUĞLA
İlçesi	BODRUM
Mahallesi	GÖL
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	N18-C-14-C-2-D
Ada No.	112
Parsel No.	4
Yüz ölçümü (m²)	57.000,01
Ana Taşınmazların Niteliği	47 YIL 9 AY 25 GÜN SÜRE İLE 18. CILT 1678. SAYFADAKİ 1543 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	18
Sayfa No.	1679
Tarih / Yevmiye No.	16.09.2021 - 30176
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 11.12.2025 tarihinde, saat 15:05'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar

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

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

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

- Diğer (Konusu: 2.derece doğal sit alanıdır.) Tarih: 0 Sayı: -(Şablon: Diğer) (SN:7801679) MUĞLA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ

- Beyan Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÜRKÜBÜKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİT VARLIKLARINI KORUMA KURULU2NUN 24/08/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 2223/10/2010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 18/04/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN, MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÜST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 (SN:6414042) BODRUM SUALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN: Bodrum - 29-07-2016 15:46 - 16134 BİLGİ AMAÇLIDIR 2 / 4 PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK ŞANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİNİNİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932,93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin “MALİYE HAZİNESİ” olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi'nde, 57.000,01 m² yüz ölçümlü, 112 ada 4 parsel numaralı "ORMAN----" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Bodrum Loft adı altında işletilen tatil köyüdür.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



İdari Yapı:

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.



Ulaşım:

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi: Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.



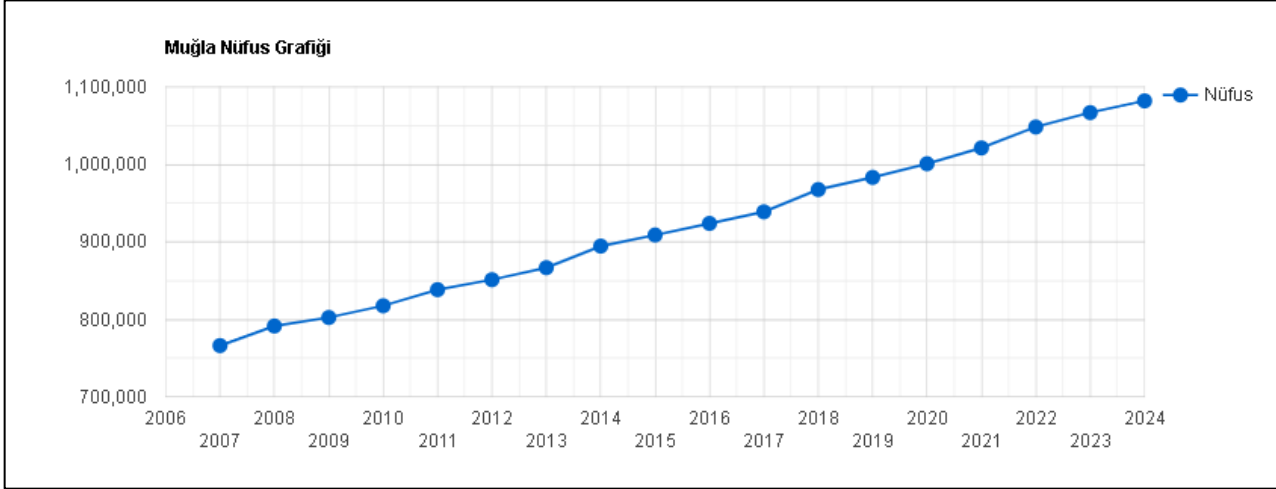
İklim ve Bitki Örtüsü:

Yöremiz, Akdeniz ve Ege bölgeleri iklim özelliğine sahiptir. Yazlar; sıcak ve kurak, kışlar; ılık ve yağmurludur. İlkbahar karsız ve çok değişken, sonbahar da kısa ve kış rejimine dönüktür. Kışın yüksek tepelerde kar görmek mümkün iken, yerleşim yeri olan ova ve sahil kesimine kar hemen hemen hiç düşmez.

Ortaca, Akdeniz iklim kuşağının tipik bitki örtüsüne sahiptir. Muğla bölgesindeki toprakların %74'ü orman ve fundalık, %15.8'i ekili ve dikili alan, %5.6'sı tarıma elverişli yerler ve %4.6'sı çayır ve meralardır. Ormanlarımızı oluşturan ağaçlar, meşe, sıgla (günlük), sandal karaağaç, çınar, akçakesme, ladin, okaliptus (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam, yükseklerdeki yemişe gıcırdikeni, mersin, zakkum, pırnal, keçiboynuzu ve defne ile bodur ürün olarak kekik, adaçayı, harnup (hırnap), meyankökü ve hayıttır. Bu bodur ürünler ülkemizin ekonomisinde önemli bir yer tutarlar. Ortaca doğal kaynakları, turizm tesisleri ve kültürel değerleri bakımından turistik çekiciliği olan bir yöredir. Sarigerme ve Dalyan gibi iki önemli turizm beldesine sahip Ortaca Fethiye- Marmaris ve Muğla üçgeninin ortasında yer alması ve Dalaman Havalimanına yakınlığı nedeniyle önemli bir konuma sahiptir. Dalyan kanalından İztuzu kumsalına doğru giden yolda, 5000 yıldır canlılığını koruyan kaya mezarları, çam ormanları, günnük ağaçları, nesli tükenmekte olan Caretta Caretta kaplumbağalarının yaşam alanı olan İztuzu kumsalları ve antik kent kalıntılarının bulunduğu, ince kumu temiz denizi ve doğal güzelliğiyle Sarigerme Plajı önemli çekim değerleridir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 15.131 artmıştır. Muğla nüfusu 2024 yılına göre 1.081.867'dir. Bu nüfus, 549.074 erkek ve 532.793 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,75 erkek, %49,25 kadındır.



Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.081.867	549.074	532.793
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345

(Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Bodrum, Fethiye, Milas ilçeleri yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olan ilçeler arasında yer alırken; Kavaklıdere ve Datça ilçeleri en az nüfus yoğunluğunda sahip ilçelerdir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Bodrum	203.035	103.947	99.088	% 18,77
2024	Fethiye	182.280	90.796	91.484	% 16,85
2024	Milas	150.520	76.222	74.298	% 13,91
2024	Menteşe	124.825	62.348	62.477	% 11,54
2024	Marmaris	96.589	50.126	46.463	% 8,93
2024	Seydikemer	65.861	34.607	31.254	% 6,09
2024	Ortaca	57.155	28.428	28.727	% 5,28
2024	Dalaman	51.088	26.817	24.271	% 4,72
2024	Yatağan	45.217	22.744	22.473	% 4,18
2024	Köyceğiz	41.205	20.700	20.505	% 3,81
2024	Ula	27.392	13.849	13.543	% 2,53
2024	Datça	25.866	13.007	12.859	% 2,39
2024	Kavaklıdere	10.834	5.483	5.351	% 1,00

Ekonomi:

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Turizm:

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya’ca ünlü destinasyonları; Artık birer uluslar arası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km’ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla’da turizm sektörü, 400’ü Turizm İşletme Belgeli olmak üzere 3.600’ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanı sıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

Tarım:

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya’da arıcılığın en önemli merkezlerindendir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup “Dünya Çam Balı Üretiminin Başkenti” olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90’ı ilimizden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye’de birinci sırada olan ilimizde, zeytincilik de gelişmiş olup, yağlık zeytin alanında Türkiye’de ikinci sıradadır. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde ise yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyluft) yapılmaktadır.

Endüstri:

Yatağan'da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

4.2.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir.

Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.

**İklim:**

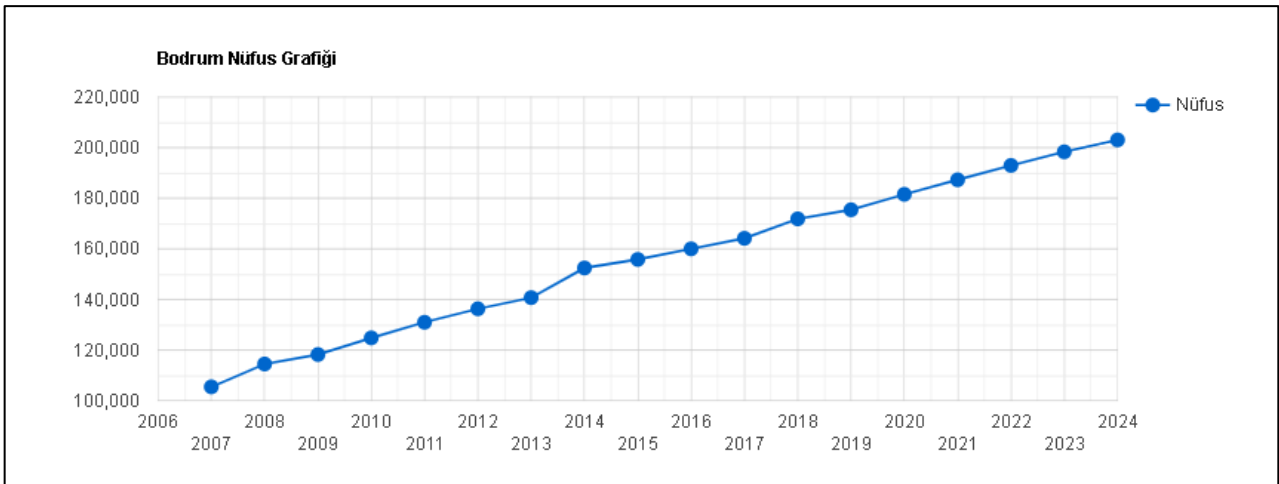
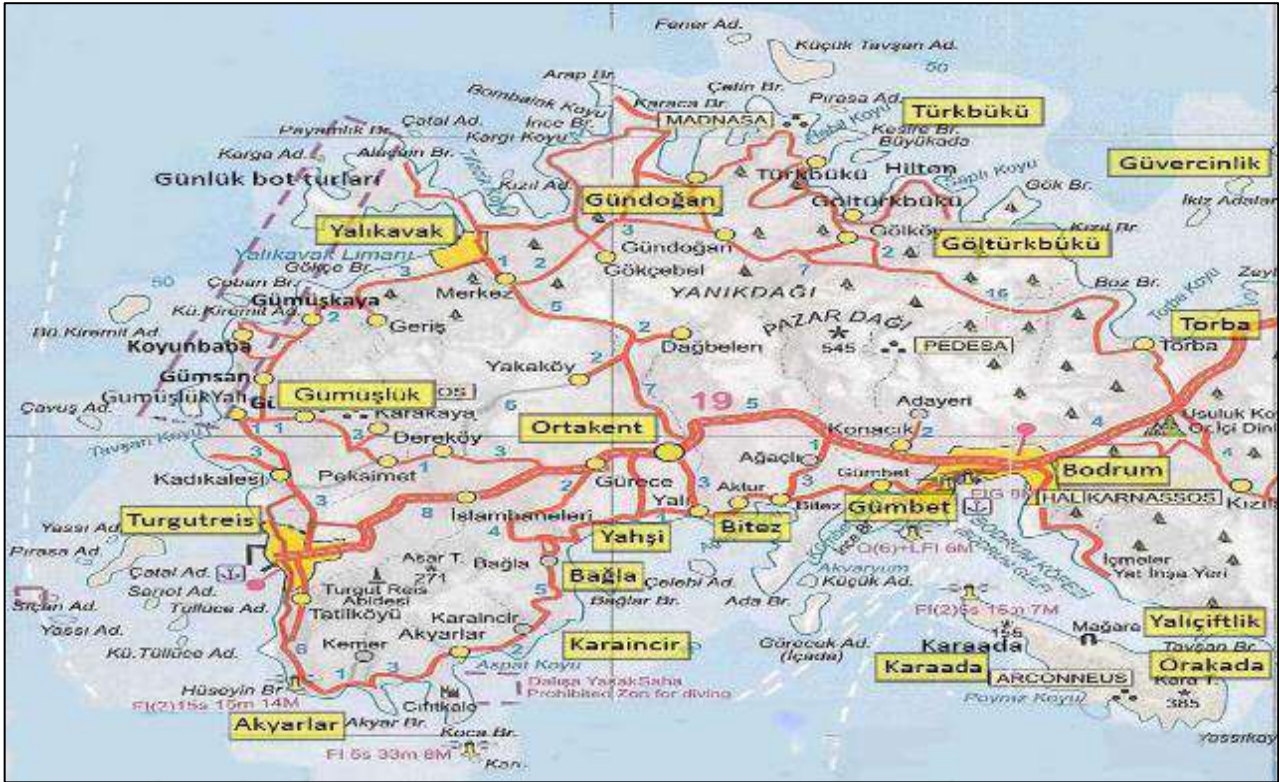
İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur. Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur.

Nüfus:

Bodrum nüfusu 2024 yılına göre 203.035. Bu nüfus, 103.947 erkek ve 99.088 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,20 erkek, %48,80 kadındır.

Ulaşım:

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinasıdır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

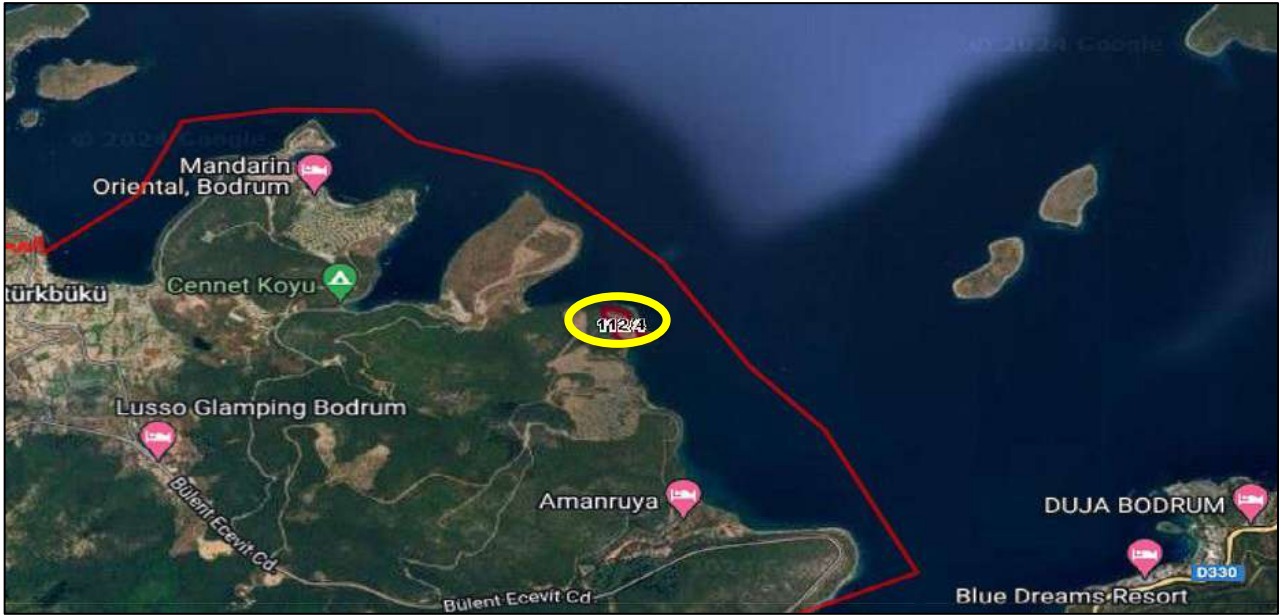
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçöy Mahallesi, 325. Sokak, No: 7 adresinde yer alan Bodrum Loft Otel adı altında işletilen otel ile arsasıdır.

Rapora konu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Bülent Ecevit Caddesi üzerinde Türkbükü yönünde ilerlerken sağa Gökburun Caddesine dönüş yapılır Bu Cadde üzerinde Kızılburun Tepesine gelmeden önce sağa taşınmazın konumlu olduğu 325. Sokak'a ulaşılmış olur. Rapora konu taşınmazın bu sokak sonunda giriş kapısı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz Demirbükü Koyunda yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede genel olarak boş araziler, ormanlık alanlar, kıyı sahilleri, villa siteleri ve konu taşınmaza benzer nitelikte tatil köyleri bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın konumunda Güllük Körfezi, Gökburun, taşınmaz ile benzer nitelikte konseptte sahip, Seba Gökçöy, NEF Reserve Gökçöy gibi projeler yer almaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	5/C
Yapım Yılı	2021 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Bitişik
Yapının Toplam Kat Adedi	- A, B, C, T ve Y Bloklar: 1 (ZK) - H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, U, V, Z Bloklar ve Teknik Hacimler: 2 (ZK+1 NK) - E, F, G Bloklar: 3 (ZK+2NK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Rapora konu taşınmaz 57.000,01 m² yüz ölçümüne sahip 112 ada 4 parsel üzerinde, Projesine göre; betonarme yapı tarzında A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, V, Y, Z Blok olarak isimlendirilmiş 23 adet blok ve 1 adet teknik hacim bloğundan oluşan 5 yıldız konseptinde, Bodrum Loft Otel adı altında işletilen tatil köyü yer almaktadır. Bloklardan 19 tanesi konaklama ünitesi, 3 adet idari, mutfak, restoran vb. alanların bulunduğu blok, 1 adet kütüphane ve 1 adet teknik hacimlerin yer aldığı bloklar olarak projelendirilmiştir.

Konaklama üniteleri 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere 3 farklı konsept villa tarzında hizmet sunmaktadır.

Otelin yer aldığı parsel geometrik olarak amorf şeklinde olup eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel güney yönde yaklaşık 135 metre kıyı kenar çizgisine cepheli olup parsel girişi batı yönde yer alan sokak üzerinden güvenlik kontrolü ile yapılmaktadır.

A Blok; projesine göre yaklaşık brüt 95 m² kullanım alanlı olup kütüphane ve yaşama alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde zeminler mozaik taşlı beton kaplı, duvarlar ise ahşap kaplamalıdır.

B Blok; projesine göre yaklaşık brüt 42 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 27 m² teras kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 69 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın zemin katında çocuk kulübü hacmi yer almaktadır.

C Blok; projesine göre yaklaşık brüt 605 m² 2. bodrum kat, yaklaşık brüt 1.118 m² 1. bodrum kat ve yaklaşık brüt 650 m² zemin kat hacminden oluşmakta olup toplamda yaklaşık brüt 2373 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın 2. bodrum katında; sığınak, WC ve teknik hacimler, 1. bodrum katında; personele ait alanlar, mutfak, yönetime ait ofisler, çamaşırhane, depolama alanları, çöp odaları ve mal kabul alanı hacimleri, zemin katında ise 2 adet restoran, bagaj odası bulaşikhane, WC hacimleri ve karşılama hacimleri bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde zeminler mozaik taşlı beton kaplı, duvarlar sıva üzeri boyalı, kapılar ise ahşap paneldir.

D Blok; projesine göre yaklaşık brüt 331 m² bodrum kat ve yaklaşık brüt 399 m² zemin kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın bodrum katında; duş, masaj, buhar odası, dinlenme alanları, WC, soyunma odaları hacimleri, zemin katında; havuzlar, bar, WC, spor alanı, butik, yoga, pilates alanı hacimleri yer almaktadır. Taşınmaz içerisinde zeminler mozaik taşlı beton kaplı, duvarlar sıva üzeri boyalı, kapılar ise ahşap paneldir yoga, pilates alanları ile havuz alanlarında zeminler ahşap kaplamalıdır.

E Blok; projesine göre yaklaşık brüt 378 m² bodrum kat, yaklaşık brüt 345 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 180 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 903 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın bodrum katında; otopark ve depo hacimleri, zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan yaşam alanı, WC/duş, nanny hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

F Blok; projesine göre yaklaşık brüt 929 m² bodrum kat, yaklaşık brüt 684 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 435 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 2048 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın bodrum katında; otopark, zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşam alanı, depolar, WC/duş alanları, 3 adet nanny alanı ve teras hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

G Blok; projesine göre yaklaşık brüt 612 m² bodrum kat, yaklaşık brüt 464 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 298 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.374 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın bodrum katında; otopark, teknik hacimler ve depolar, zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşam alanı, teras, depolar, WC/duş alanları, 2 adet nanny, vestiyer hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

H Blok; projesine göre yaklaşık brüt 424 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 290 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 714 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, WC/duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 1 adet yaşama alanı, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

I Blok; projesine göre yaklaşık brüt 411 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 318 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 729 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı nannı, depolar, teknik alanlar, WC/duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

J Blok; projesine göre yaklaşık brüt 650 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 424 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.074 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşama alanı, nannı, teras, depolar, teknik alanlar, WC/duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

K Blok; projesine göre yaklaşık brüt 393 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 295 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 688 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, nannı, WC&duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

L Blok; projesine göre yaklaşık brüt 325 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 202 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 527 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 1 adet yaşama alanı, teras, teknik alanlar, WC hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

M Blok; projesine göre yaklaşık brüt 681 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 490 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.171 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, nannı, WC/duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

N Blok; projesine göre yaklaşık brüt 661 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 435 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.096 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, 2 adet nannı, WC&duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

O Blok; projesine göre yaklaşık brüt 303 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 188 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 491 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 1 adet yaşama alanı teras, teknik alanlar, WC&duş hacmi, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

P Blok; projesine göre yaklaşık brüt 419 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 282 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 702 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, nannı, WC&duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

R Blok; projesine göre yaklaşık brüt 290 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 170 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 460 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 1 adet yaşama alanı, teras, WC&duş, çamaşırlık ve teknik hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

S Blok; projesine göre yaklaşık brüt 441 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 273 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 714 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, nannı, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, teknik alanlar, teras hacimleri, 1. katında ise giyinme alanı ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

T Blok; projesine göre yaklaşık brüt 271 m² kullanım alanı olup giyinme ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan yaşama alanı, WC&duş, depo, teknik alanlar ve teras hacimlerinden oluşmaktadır.

U Blok; projesine göre yaklaşık brüt 444 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 347 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 791 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, WC&duş, WC, 2 adet depo, teknik alanlar, teras hacimleri, 1. katında ise giyinme alanı ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

V Blok; projesine göre yaklaşık brüt 223 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 147 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 370 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 1 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan yaşama alanı, teknik hacimler ve teras hacimler, 1. katında ise giyinme odası ve banyosu bulunan 1 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

Y Blok; projesine göre yaklaşık brüt 374 m² kullanım alanı olup giyinme ve banyo alanı bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan yaşama alanı, WC ve teras hacimlerinden oluşmaktadır.

Z Blok; projesine göre yaklaşık brüt 558 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 417 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 975 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşama alanı, teknik alanlar, WC&duş hacimleri, depolar ve teras hacimleri, 1. katında ise giyinme alanı ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

Teknik Hacim Yapısı; projesine göre zemin altında inşa edilmiş, yaklaşık brüt 782 'şer m² kullanım alanı, 2 adet bodrum kattan oluşmakta olup toplamda yaklaşık brüt 1.564 m² kullanım alanıdır. Taşınmaz içerisinde su depoları, teknik hacimleri, pompa ve arıtma odaları, paket arıtma odası, deniz suyu tankları bulunmaktadır. İç hacimlerde zeminler serleştirilmiş beton kaplama duvarlar sıva üzeri boyalıdır.

Otel içerisinde 20 adet 2+1, 12 adet 3+1, 4 adet 4+1 olmak üzere 36 adet villa bulunmakta olup villalarda toplamda 96 adet oda yer almaktadır. Konaklama ünitelerinin dış cephesi dekoratif beton kaplama, iç mekanlarda zeminler mozaik taşlı beton kaplı, duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Banyo hacimlerinde lavabo mevcut, duş alanlarında zeminler ahşap kaplı, vitrifiye ürünleri takılıdır. Mutfak hacimlerinde tezgah granit, dolaplar masiftir. Üniteler içinde pencereler alüminyum doğrama, kapılar ahşap doğramadır. Bazı villaların teras alanlarında mutfak dolabı ve tezgah mevcuttur.

Taşınmaz oldukça lüks malzeme ile inşa edilmiş olup yerinde yapılan incelemelerde bakımlı ve tadilat ihtiyacının bulunmadığı gözlemlenmiştir. Villalarda Anadolu mimarisindeki avlu konseptinden yararlanıldığı görülmektedir. Konaklama ünitelerinin bazılarında nannı olarak isimlendirilen bakıcı-yardımcı odaları bulunmaktadır. Konaklama ünitelerinin tamamının deniz manzarası bulunmakta olup konumlandırma yapılırken manzaradan maksimum yararlanmalarına dikkat edildiği gözlenmiştir.

Söz konusu tesisin denize doğrudan ulaşımı bulunmakta olup parselin güney cephesinde yer alan iskele üzerinden denize girilebilmektedir. Ayrıca deniz üzerinde kurulan platformlar ile müşterilerin denizden faydalanma olanakları artırılmış olup tesisi içerisinde müşterilerin ulaşımı için buggy araçları ile hizmette sunulmaktadır.

Söz konusu parsel üzerinde otel müşterilerin yararlanacağı, bloklar içerisinde yer alan restoran hariç 2 adet restoran yer almaktadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Deniz manzarasının olması	Ulaşılabilirliğinin kısıtlı olması
Nitelikli bir proje olması	Yakın konumda benzer nitelikli projelerin bulunması
İşçilik ve malzeme kalitesinin yüksek seviyelerde olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Denize ulaşımının bulunması	Konsepti gereği bölgedeki otellerden daha kısıtlı hizmet sunuyor olması
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	Sezon dışında hizmet verilmiyor olması
	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalıyor olması

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- İşçilik ve malzeme kalitesinin yüksek olması - Nitelikli bir proje olması - Denize ulaşımın olması - Bilinirliğinin yüksek olması	ZAYIF YANLAR	- Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması - Konsepti gereği bölgedeki otellerden daha kısıtlı hizmet sunuyor olması - Sezon dışında hizmet vermiyor olması 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalıyor olması	İÇ ETKENLER
	- Denize yakın konumda olması - Turizm bölgelerine yakın konumda yer alıyor olması - Yakın çevresinde bilinirliği yüksek otellerin konumlu olması - Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübirlik Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü
İnşaat Nizamı	-	H max	7,50m (Turizm Tesis Alanı)
TAKS	-	KAKS (Emsal)	0,30 (Turizm Tesis Alanı) 0,03 (Günübirlik Tesis Alanı)
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: 8-	Arka: -
Diğer	Bodrum İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında "Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübirlik Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü" lejantında kalmakta olup Turizm Tesis Alanında E:0,30, Hmax: 7,50 m, Turizm Tesis Alanında E:0,03 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 2. Derece Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde yer almakta olup herhangi bir inşa faaliyetinde Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Koruma Müdürlüğü'nden görüş ve izin alınması gerekmektedir. <u>*Detaylı plan notları ekler kısmında belirtilmiştir..</u>		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemede Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 24.01.1985 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübirlik Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü" lejantında, E:0,30 ve E:0,03 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerindeki yurt kompleksinde yer alan taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

- 20.03.2020 tarih ve 1-13/158 sayılı Yapı Ruhsatının eki olan farklı bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş Mimari Proje bulunmaktadır.

- **A Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-1 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 95,38 m² kapalı alanlı kütüphane için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **B Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-2 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 59,01 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-2 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **C Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-3 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 2.372,88 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-3 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **D Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-4 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 729,62 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-4 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-4 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **E Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-5 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 902,84 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-5 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-5 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **F Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-6 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 2.048,32 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-6 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-6 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **G Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-7 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.373,98 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-7 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **H Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-8 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 714,34 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-8 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **I Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-9 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 729,29 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-9 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-9 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **J Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-10 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.073,53 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-10 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **K Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-11 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 687,79 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-11 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-11 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **L Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-12 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 526,70 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-12 sayılı Yapı

Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-12 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **M Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-13 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.170,68 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-13 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **N Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-14 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.095,96 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-14 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-14 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **O Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-15 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 490,86 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-15 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-15 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **P Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-16 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 701,34 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-16 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **R Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-17 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 460,31 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-17 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-17 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **S Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-18 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 713,54 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-18 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-18 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **T Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-19 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 271,32 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-19 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **U Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-20 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 790,57 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-20 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-20 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **V Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-21 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 370,37 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-21 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **Y Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-22 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 374,06 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-22 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-22 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **Z Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-23 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 975,46 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-23 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-23 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **İstinat Duvarı;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-24 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-24 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **Teknik Birimler;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-25 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.564 m² kapalı alanlı ortak alan için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-25 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-25 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

Bodrum Belediyesi İmar Arşivinde taşınmaza ait herhangi yıkım kararı, cezai işlem vb. evrak bulunmamaktadır.

18.04.2012 tarih, 1533 sayılı, 91 oda (2 yatak), 1 bedensel engelli odası (2 yatak), toplam: 92 oda-184 yatak, 60 kişilik açık alakart lokanta, havuz, bar, lobi bar, vitamin bar, açık bar, 56 kişilik lokanta, a.ık yüzme havuzu, sauna, buhar odası, masaj ünitesi (3 adet), aletli jimnastik salonu, 15 kişilik oyun salonu, televizyon salonu, 10 kişilik özel hizmet salonu (36 adet), satış ünitesi, 50 araçlık kapalı otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki otel yapısının brüt kullanım alanı bakımından mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Taşınmazın denetimi Konacık Mahallesi Atatürk Bulvarı, No:301/E Bodrum / MUĞLA adresinde faaliyet gösteren Halikarnas Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-020 numaralı ve 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-047 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-020	03.07.2024	1.517.240.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-047	06.01.2025	1.751.010.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlardan A Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244891AF3AE8 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, B Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244883F671F9 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, C Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448BA04FB06 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, D Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24480A5DD397 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, E Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244887F6A5E5 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, F Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24481E6BC70D belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, G Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448689F894A belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, H Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244850706032 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, I Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244878865770 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, J Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244803D49FC7 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, K Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24487CB37DCF belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, L Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244823C1BFCF belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, M Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244875F1E65C belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, N Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448999F94D7 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, O Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24489F04E79A belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, P Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448BC55B4D3 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, R Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244823CE871E belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, S Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448B20846E4 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, T Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244886E57C50 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, U Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448D747C983 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, V Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448224B5C37 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, Y Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24484232056E belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, Z Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244817DDB5EB belge numaralı, B sınıfı özelliğinde enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Orman" niteliğinde olup üzerinde otel tesisi bulunmaktadır.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

lehine kayıtlıdır. 01.10.2012 tarihinde başlayacak üst hakkı süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sonlanacaktır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılganlıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılganlık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

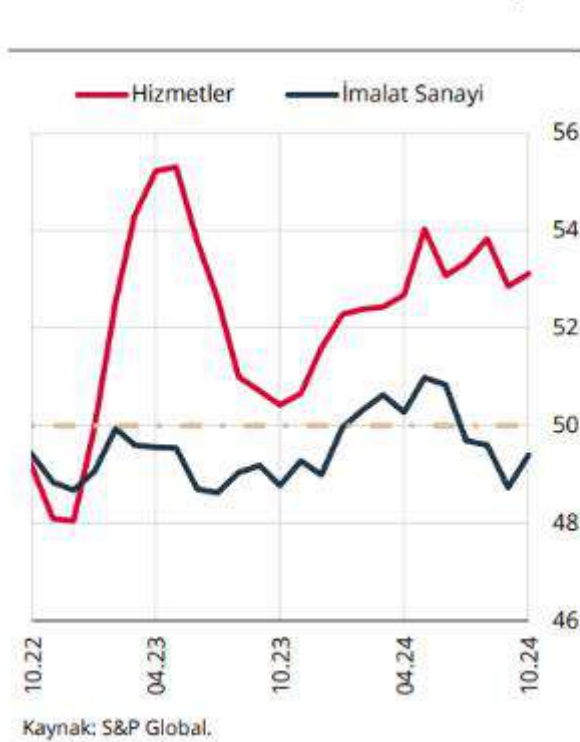
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)**

	2023	2024 Tahmini	2025 Tahmini
		ER 2024-III	ER 2024-IV
Euro Bölgesi	0,4	0,7	1,4
Almanya	-0,3	0,2	0,0
ABD	2,9	2,3	2,6
İngiltere	0,3	0,8	1,0
İtalya	0,7	0,9	0,8
Irak	-0,6	1,1	0,7
İspanya	2,5	2,3	2,7
Fransa	1,1	0,9	1,1
Hollanda	0,1	0,4	0,6
İsrail	2,0	1,5	1,0
Rusya	3,6	3,2	3,5
BAE	2,9	3,4	4,0
Romanya	2,1	2,8	2,0
Belçika	1,4	1,2	1,2
Polonya	0,2	2,9	3,1
Mısır	3,8	3,4	2,9
Bulgaristan	1,8	2,2	2,2
Çin	5,2	4,9	4,8

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

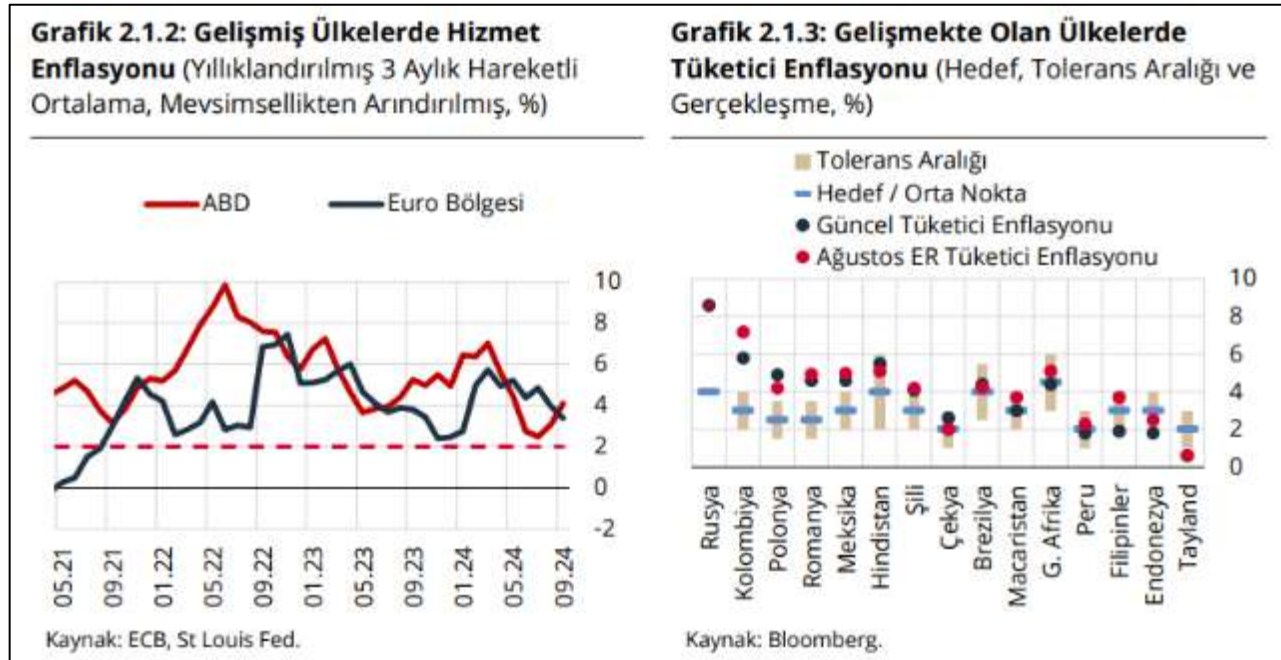
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

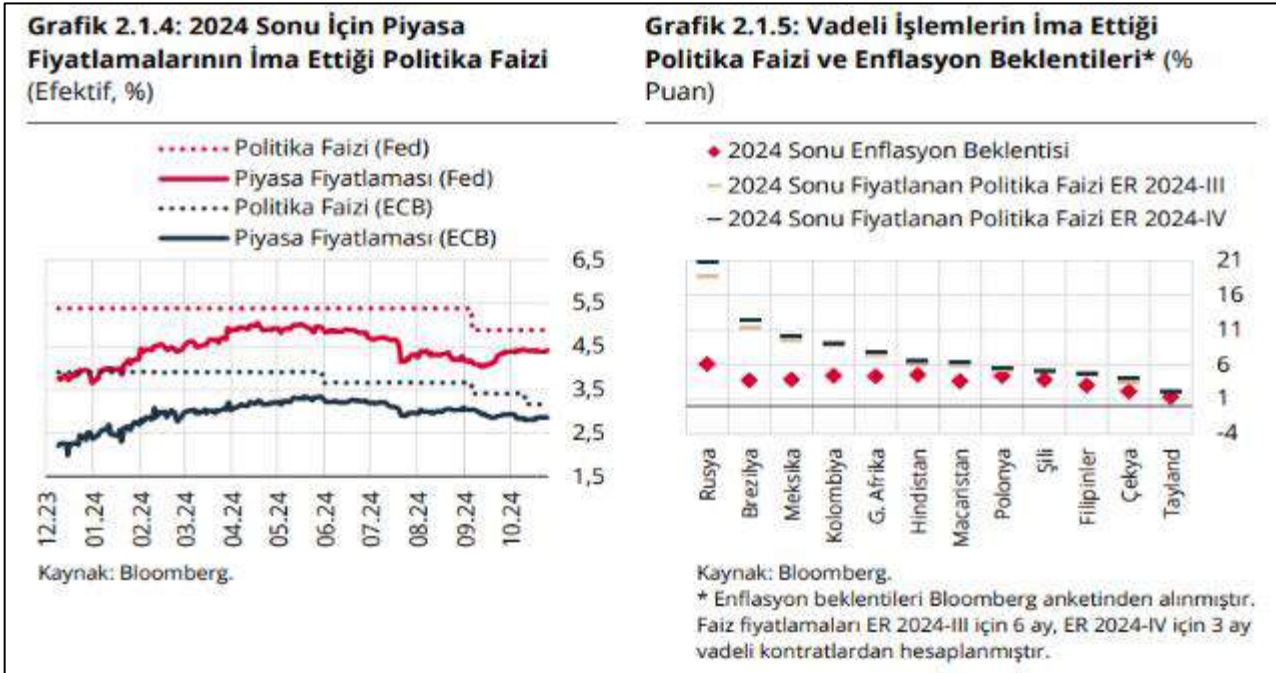
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirimine işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalat da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalat da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

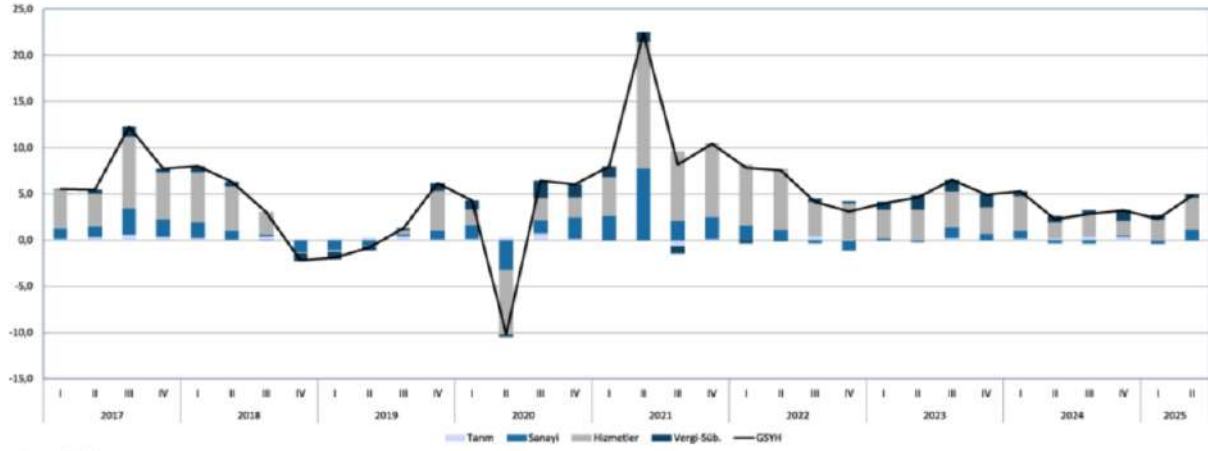
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																	
2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



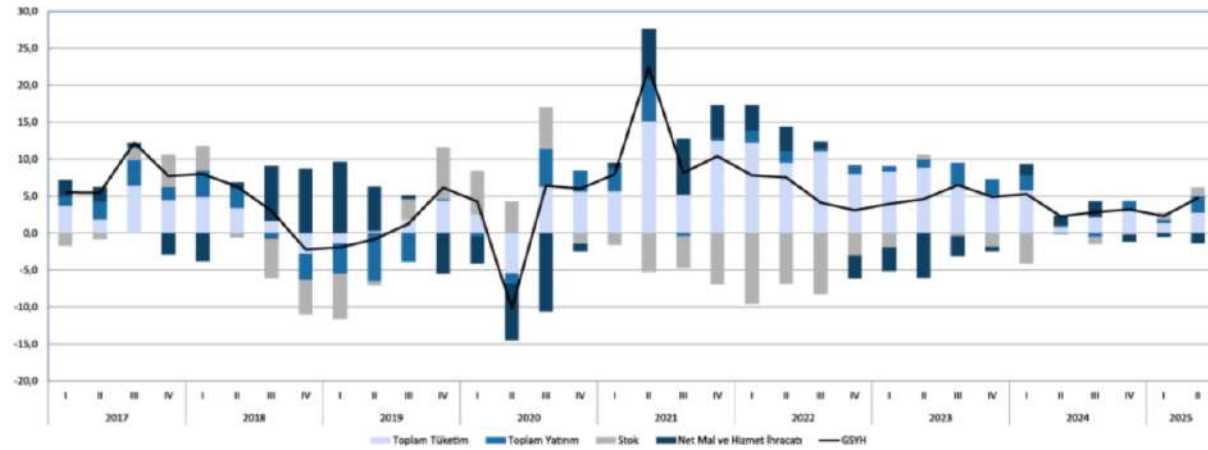
ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

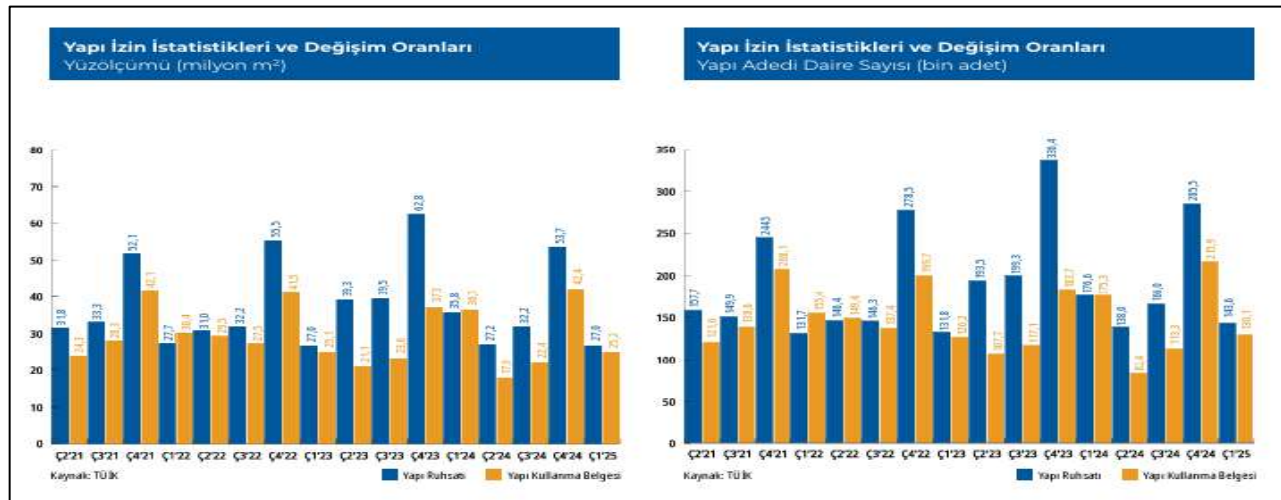
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

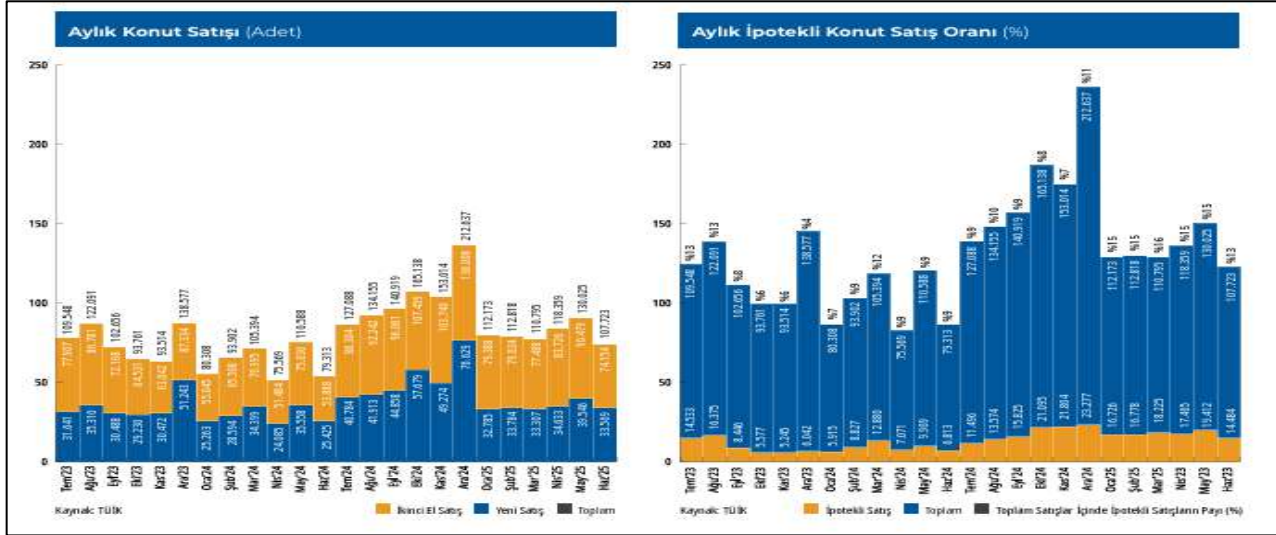
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

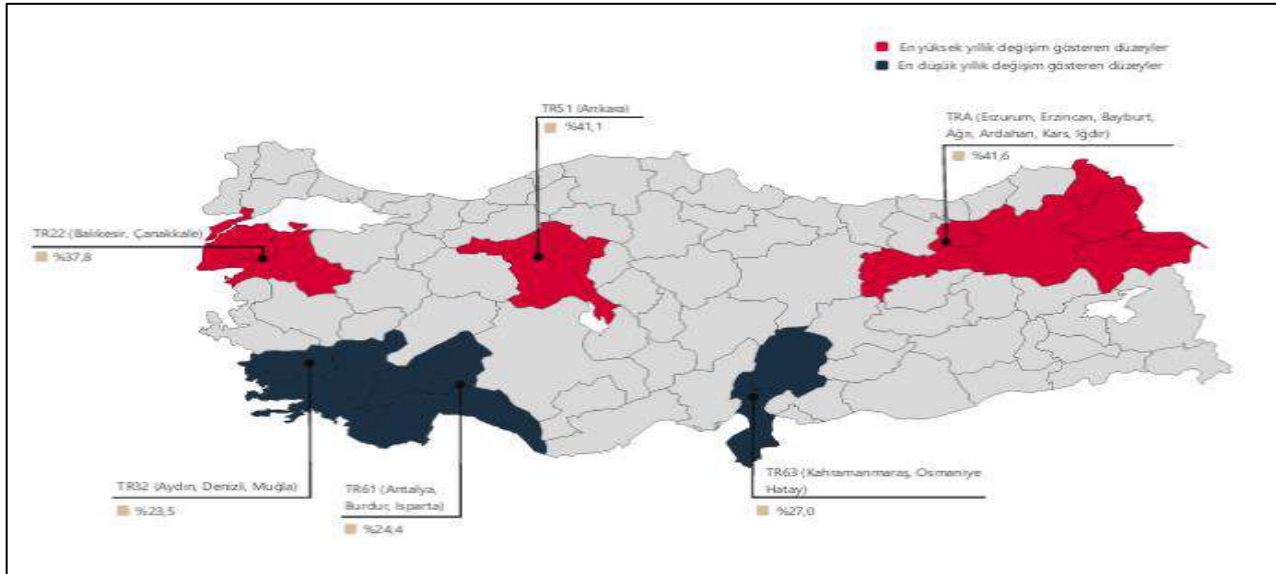
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

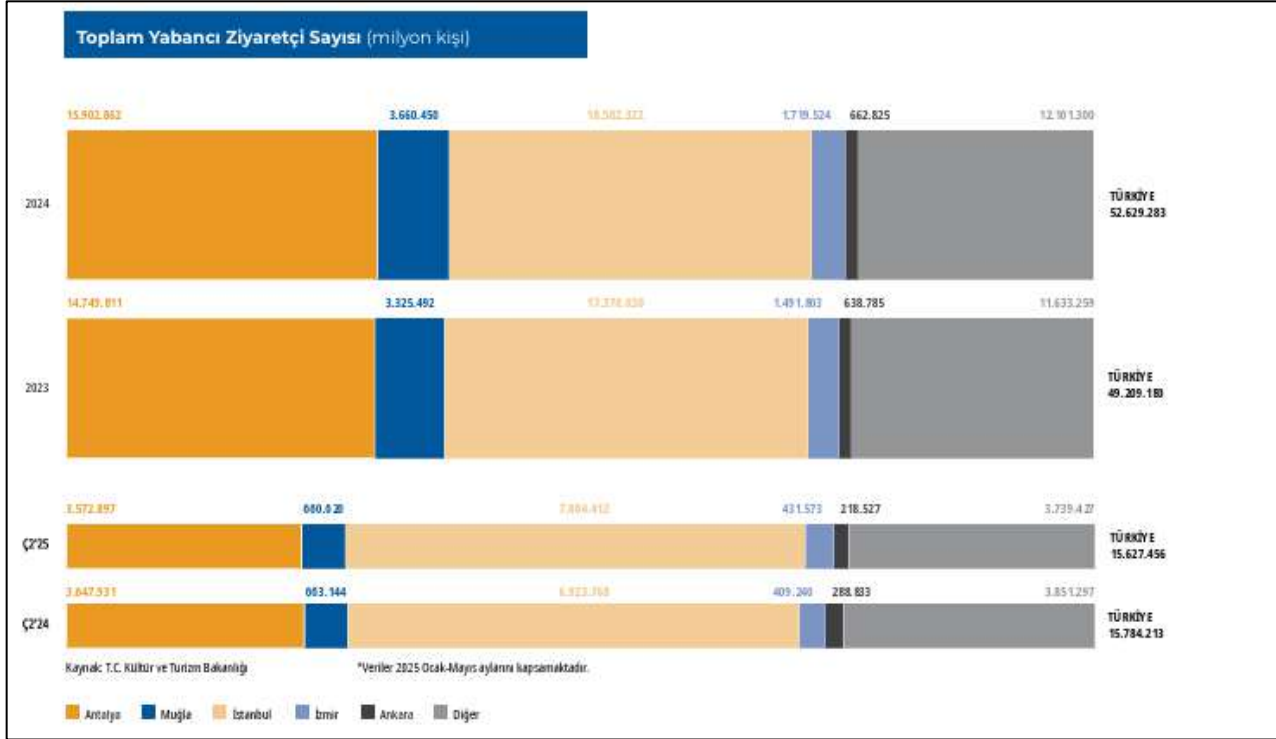
6.1.4 Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1.4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 287 810	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 528 342	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	50 248 936	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	56 439 612	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024	62 269 890	62 232 447	61 103 419	972	7 741 002	10 303 122	1 073
2025 (Ocak-Haziran)	26 388 831	25 533 320	25 778 039	996	5 208 130	4 849 895	990

(Kaynak: KTB,2025)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	21.196	873.809	629	65.832

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

Milliyetlere göre Geliş

	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

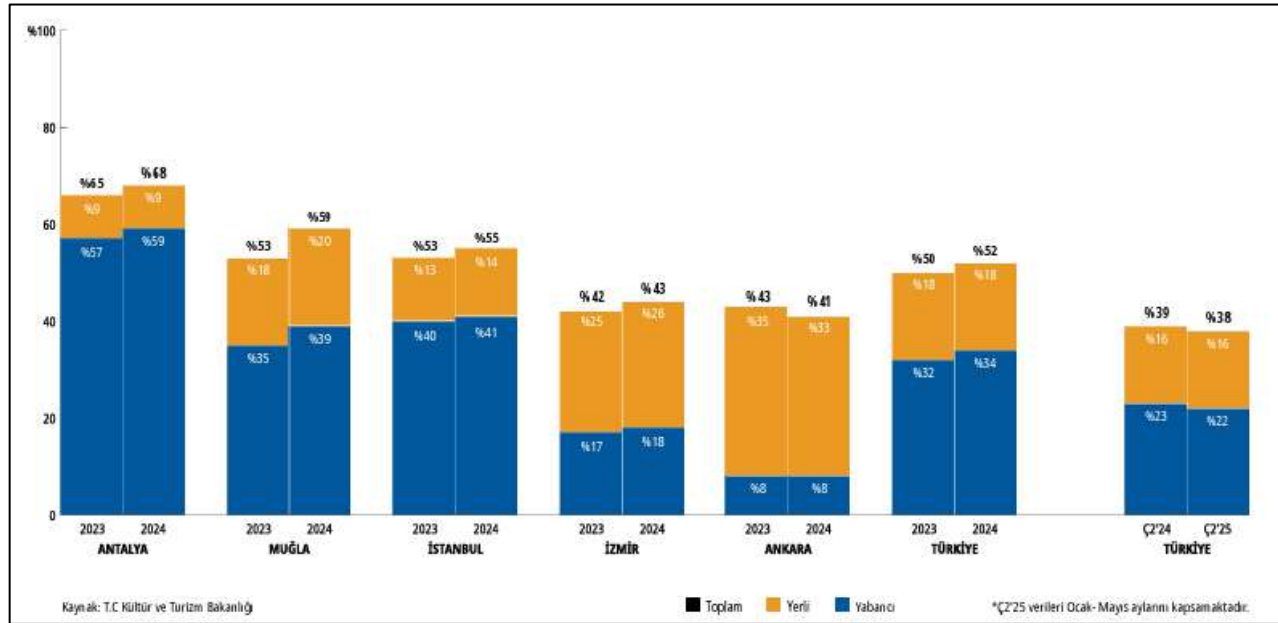
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
ANKARA	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
ANKARA Değişim	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
İZMİR	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
BODRUM Değişim	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	57,1	58,2	129,9	128,8	108,1	110,5
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%1,9		-%0,9		%2,2	

(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Bes Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

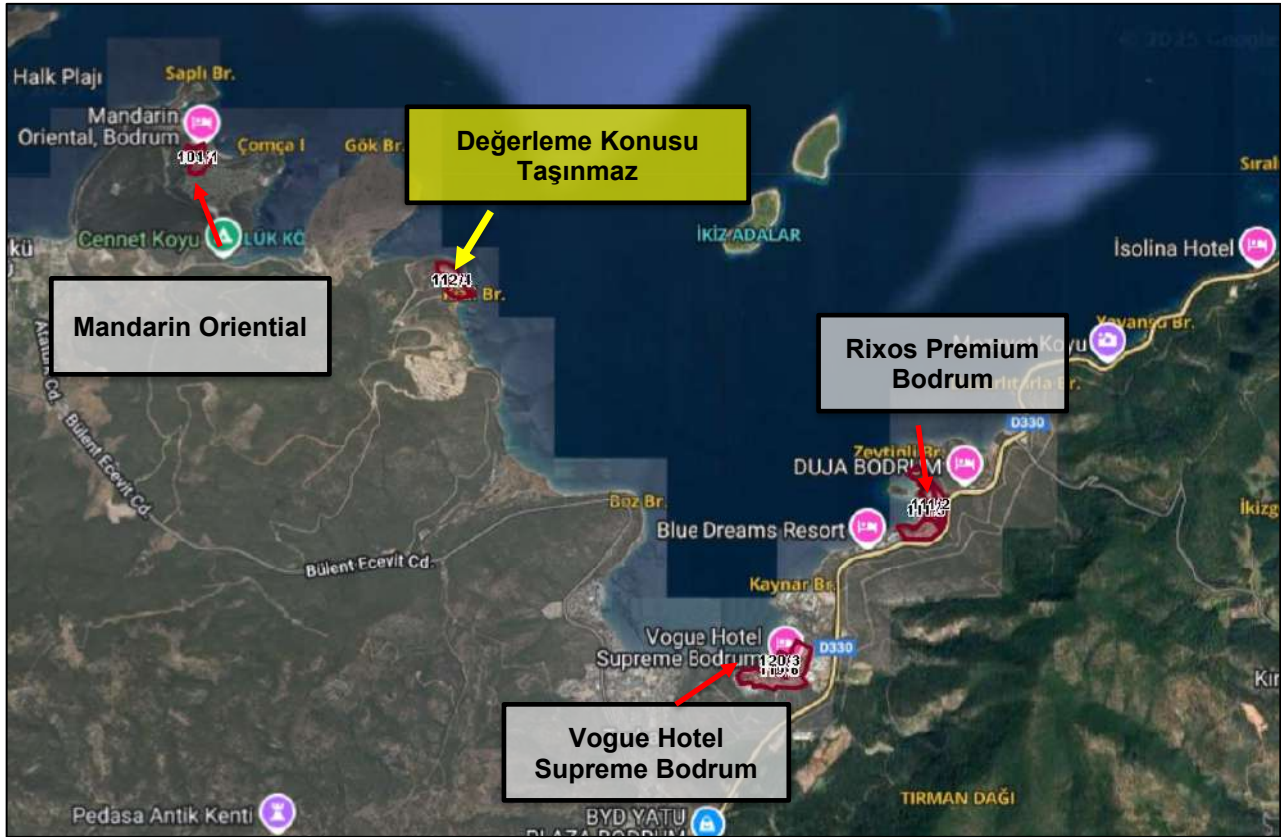
Değerleme konusu otel, yazlık oteli konseptinde olup denize yakın konumda, yaz sezonu tatili için tercih edilen bölgede konumlanmıştır.

Taşınmaza yakın konumda, villa siteleri, yazlık konutlar, konu taşınmaz ile aynı konspte sahip oteller bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge turizm için cazibe merkezlerinde olup Türkbükü, Torba Koyu, İkiz Adalar, Küçükçük Güvercinlik Körfezi gibi lokasyonlara yakın konumdadır.

Bölgede yer alan denize yakın konumda bulunan otellerde genellikle özel sahil kullanımı bulunmakta olup oteller içinde, restoranlar, bar, sosyal tesisler bulunmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	2025 Yılı Sezon Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Mandarin Oriental	Oda, Suit, Villa (50 m ² - 500 m ²)	2.400 € – 22.000 €	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut
Vogue Hotel Supreme Bodrum	Oda, Suit, Villa (20 m ² - 40 m ²)	41.310 TL – 243.270 TL (846 € - 4.985 €)	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut
Rixos Premium Bodrum	Oda, Suit, Villa (39 m ² - 840 m ²)	41.312 TL – 621.135 TL (846 € - 12.729 €)	- Herşey dahil hizmet -Denize Yakın konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	✓
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilmesine konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

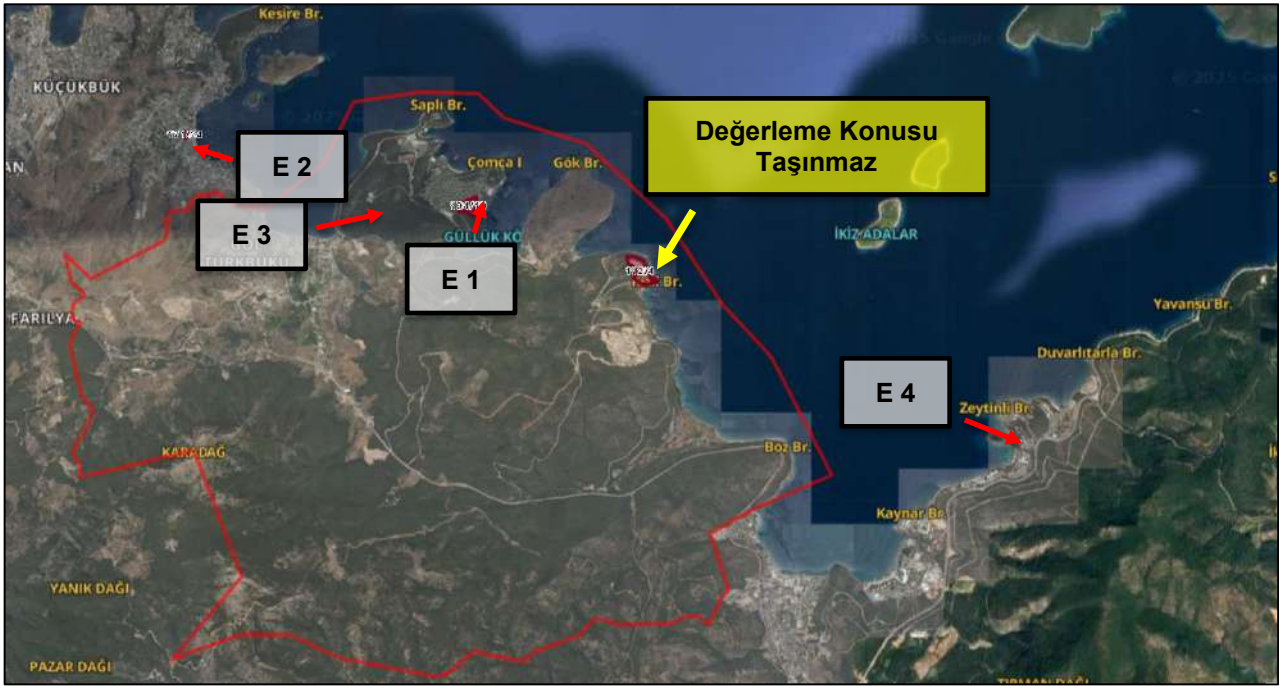
Emsaller:

Emsal 1: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 41.747,60 m² yüz ölçümlü, 104 ada 10 parsel numaralı, denize cepheli “Kısmen Turizm Tesis Alanı” lejantlı, “Kısmen Günübirlik Tesis Alanı” lejantlı rapora konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu mevcut durumda imar planı iptali olduğu bilgisi alınan beyan edilen arsa 2022 yılının, kasım ayı içerisinde 43.751.000 USD (2022 yılı Kasım ayı ortalama dolar kuru: 18,60.-TL, Taşınmazın Satış Bedeli: ~ 813,768.600.-TL) bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi, 2.282 m² yüz ölçümlü, 171 ada 24 parsel numaralı denize yakın mesafede, Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,30 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 207.500.000.-TL istenilmektedir.

Emsal 3: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 3.000 m² yüz ölçümlü olduğu beyan edilen, ada parsel bilgisi verilmeyen, deniz manzaralı olduğu bilgisi alınan, “Konut Alanı” lejantlı, E:0,20, Hmax:6,50 m yapılaşma koşullarına sahip arsa için 200.000.000.-TL istenilmektedir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 4: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 22.000 m² yüz ölçümlü olduğu beyan edilen, ada parsel bilgisi alınamayan, denize yaklaşık 750 metre uzaklıkta olduğu bilgisi alınan “Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,45 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen arsa 2022 yılının, Ekim ayı içerisinde 22.000.000.-USD (2022 yılı Ekim ayı ortalama dolar kuru: 18,60 TL, Taşınmazın Satış Bedeli: ~ 409.200.000.-TL) bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Göl	Türkbükü	Göl	Yalıkavak	Göl
Ada / Parsel	104/10	171/24	-	-	112/4
Alan (m²)	41.747,60	2.282,80	3.000,00	22.000,00	57.000,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	813.768.600	207.500.000	200.000.000	409.200.000	
Pazarlıklı / İndirgenmiş Fiyat (TL)	2.440.000.000	186.750.000	180.000.000	1.230.000.000	
İmar Durumu	TTA, E: 0,30, GBT: 0,03 (Plan iptali var)	TTA, E: 0,30	Konut, E:0,20	TTA, E: 0,45	Kısmen TTA; E:0,30, Kısmen GBT; E:0,03
Birim Değer (TL/m²)	58.446	81.807	60.000	55.909	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	-20%	15%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	0%	5%	-10%	-50%	
Büyüklük Şerefiyesi	10%	35%	35%	20%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	52.602	49.084	57.000	64.295	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	55.745,43				55.745,43
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					3.177.489.772,80
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					3.177.490.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	1.10.2012
Üst Hakkı Süresi	55 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	20169
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.12.2067
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	15330
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	76,01%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	55.745,44
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	57.000
Arsa Toplam Değeri (TL)	3.177.490.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	76,01%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	28.247
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	57.000
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	1.610.092.112

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 01.10.2012 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük kesin tahsis süresi de ilave edilmek üzere 21.12.2067 tarihinde sona erecek şekilde tescil edilmiştir. Buna göre 01.10.2012 tarihinde başlayacak üst hakkı süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sonlanacaktır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
112 Ada 4 Parsel	57.000,01	28.247,23	1.610.092.112.-
Arsa Değeri (TL)			1.610.092.112.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m²)		M² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
112 Ada 4 parsel	57.000,00		28.247,23	1.610.092.112 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Konaklama Blokları	13.552	40.000	4%	520.396.800
Teknik Hacimler	1.564	22.500	4%	33.782.400
Sosyal Alanlar	3.266	33.500	4%	105.034.560
Otopark, Sığınak Vb.	1.919	22.500	4%	41.450.400
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				6.000.000
Yapı Değeri Toplam				706.664.160
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				106.000.000
Arsa Değeri				1.610.092.112
Yapı Değeri				706.664.160
Harici ve Müteferrik İşler				106.000.000
Toplam Değer (TL)				2.422.756.272
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				2.422.760.000

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 950 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibarıyla sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Bodrum Loft Otel, turizm işletme belgesine göre 32 adet villadan oluşmaktadır. Otel, Mayıs ve Ekim ayları arasında hizmet verdiği, 153 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın yer aldığı tesiste villa fiyatları, uzun ve kısa dönem kiralamalarda değişiklik göstermekte olup bölgede yapılan araştırmalar ve eski dönemlerde yer alan verilerde dikkate alınarak 2025 yılı için villa fiyatı olarak 780 Eur olarak belirlenmiştir.
- Otelin doluluk oranı 2020 yılında 6 aylık süreçte %80, 2021 yılında ise doluluk oranları yaklaşık %93 seviyelerinde gerçekleştiği bilgisi verilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde benzer projelerdeki doluluk oranları ortalama %90 civarında olup taşınmazın geçmiş verileri ve konsepti de dikkate alınarak 2026 yılında tesisin çalışma süresince ve gelecek yıllarda %95 olarak kabul edilmiş ve projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %12, üçüncü ve dördüncü yıllar için %10, beşinci ve altıncı yıllar için %8, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki yıllar için %5, sonraki yıllar için %2,50 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (restoran ve bar, spa-welness, bebek bakım, kuru temizleme ve organizasyonlar gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki veriler ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %70'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %26'dan başlayıp artarak 2034 yılında %34'e ulaşarak sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-2,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %8,50 olarak alınmıştır.
- Üst Hakkı Sözleşmesi kapsamında 2026 yılı için bütçelenen toplam bedel; 40.156 EUR tutarındaki arsa kirası ve 54.595 EUR tutarındaki hasılat payı esas alınarak belirlenmiştir.

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	49.040.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	49.040.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	2.465.790.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	2.030.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	102.040.000
DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€)	50,2859

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi'nde yer alan, 57.000,01 m² arsa yüz ölçümüne sahip 112 ada 4 parsel numaralı, "ORMAN "nitelikli taşınmaz üzerinde bulunan, "32 Adet Villa ve Sosyal Alanlar Bulunan, Bodrum Loft Adı Altında İşletilen Tatil Köyü" süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sona erecek üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için “Piyasa Analizi” yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	2.465.790.000.-	2.958.950.000.-
	İkimilyardörtüyüzaltmışbeşmilyonedyüzdoksanbin Türk Lirası	İkimilyardokuzyüzellisekizmilyondokuzyüzellibin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	102.040.000.-	122.450.000.-
	Yüzikimilyonkırkbin Türk Lirası	Yüzyirmiikimilyondörtüyüzellibin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	49.040.000.-	58.850.000.-
	Kırkdokuzmilyonkırkbin Euro	Ellisekizmilyonsekizyüzellibin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	2.030.000.-	2.435.000.-
	İkimilyonotuzbin Euro	İkimilyondörtüyüzotuzbeşbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2859 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.