*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,
928 ADA, 2 PARSEL İLE 929 ADA, 2 VE 3 PARSEL
"THE NORM LE CHIC BODRUM OTEL"

26_400_446

23.10.2026

YAGMUR MAKASCI
Bu belge ********** kimlik numarali YAGMUR MAKASCI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/10/2026 13:31

DIDEM ELDEM
Bu belge ********** kimlik numarali DIDEM ELDEM tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/10/2026 13:28

AYSEL AKTAN
Bu belge ********** kimlik numarali AYSEL AKTAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/10/2026 13:33

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

HARMONİ

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

✓ Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.

✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.

✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.

✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.

✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerleme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.

✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.

✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.

✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.

✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.

✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.

✓ Değerleme konusu taşınmazlar 13.10.2026 tarihinde Değerleme Uzmanı Yağmur MAKASCI ve Yaren BARLAS tarafından incelenmiştir.

✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yağmur MAKASCI ve Değerleme Uzmanı Yaren BARLAS tarafından hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Müşteri Adı	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	24.09.2026
Değerleme Tarihi	14.10.2026
Değerleme Bitiş Tarihi	20.10.2026
Rapor Tanzim Tarihi	23.10.2026
Rapor No	26_400_446
Rapor Konusu	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A, B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm ve 929 ada 2 parsel numaralı anataşınmaz

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER			
Posta Adresi	Gümbet Mah. 1717 Sokak No:4, 1708 Sokak No:3 Bodrum/Muğla		
İl / İlçe	Muğla/Bodrum		
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Eskiçeşme / - / Kösebükü		
Ada / Parsel	928/2	929/3	929/2
Arsa Yüzölçümü, m²	15.147,67	8.578,92	41,78
Ana Taşınmaz Nitelik	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası	9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası	Arsa
Malik- Hisse Pay/ Payda	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi – 1/1		
Tarih / Yevmiye	01.09.2020 / 21254	10.09.2020 / 22476	11.08.2017 / 16260
Gayrimenkul Nitelik	THE NORM LE CHIC BODRUM OTEL		

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; 928 ada 2 ve 929 ada 3 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS: 0.40, TAKS: 0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir. 929 ada 2 parsel ise aynı plan kapsamında Spor Tesisi Alanında kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Gelir Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı

Taşınmaz Değeri	
Toplam Pazar Değeri, TL (K.D.V. Hariç)	**Toplam Pazar Değeri, TL (%20 K.D.V. Dahil)**
968.700.000	1.162.440.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yağmur Makascı / Spk Lisans No: 929591
Raporu Hazırlayan	Konut Değerleme Uzmanı Yaren Barlas / Spk Lisans No: 939397
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Didem Eldem / Spk Lisans No: 402394
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ 5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ 5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER 6
4.1 Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler 6
4.1.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 6
4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri 6
4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 9
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler 13
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) 13
4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi 13
4.2 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri 16
4.3 Gayrimenkullerin Tanımı 17
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 24
5.1 Demografik Veriler 24
5.2 Ekonomik Veriler 25
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum 25
5.3 Gayrimenkul Sektörü 29
5.4 GYF'ler - GYO'lar 33
5.5.1 GYF'ler 33
5.5.2 GYO'lar 34
5.5 Turizm Sektörü 35
5.5.1 Muğla İli 37
5.5.2 Bodrum İlçesi 38
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 39
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer 39
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer 39
6.3 Değerleme Yaklaşımları 41
6.3.1 Pazar Yaklaşımı 41
6.3.2 Gelir Yaklaşımı 42
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı 43
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) 44
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım 44
7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 45
7.3.1 Pazar Yaklaşımı 45
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı 52
7.3.3 Gelir Yaklaşımı 53
7.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 56
7.4 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 56
7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 56
8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 57
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması 57
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler 57
8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği 57
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi 58
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 59
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 59

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

HARMONİ

1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, OTEL nitelikli 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan OTEL nitelikli A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm ve 929 ada 2 parsel numaralı anataşınmaz için güncel pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -30.12.2024 tarih 24_400_334 sayılı değerleme raporunda K.D.V. hariç toplam değer 594.630.000.-TL takdir edilmiştir. -30.12.2025 tarih 25_400_401 sayılı değerleme raporunda K.D.V. hariç toplam değer 821.500.000.-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Yağmur Makascı Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 929591 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tre-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394, Esentepe-Şişli / İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	26_400_446
SÖZLEŞME TARİHİ	:	24.09.2026
DEĞERLEME TARİHİ	:	14.10.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ		20.10.2026
RAPOR TARİHİ	:	23.10.2026
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	:	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm ve 929 ada 2 parsel numaralı anataşınmaz
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**968.700.000.-TL**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

GayrimenkullerinTapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm ve 929 ada 2 parsel numaralı anataşınmazdIr. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Ada/Parsel	928/2	929/3	929/2
İli	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA
İlçesi	BODRUM	BODRUM	BODRUM
Bucağı	-	-	-
Mahallesi	ESKİÇEŞME	ESKİÇEŞME	ESKİÇEŞME
Köyü	-	-	-
Mevkii	KÖSEBÜKÜ	ASARLIK	ASARLIK
Pafta	N18-C-23-B-3-D	N18-C-23-B-3-D	N18-C-23-B-3-D
Yüzölçümü, m²	15.147,67	8.578,92	41,78
Ana Gayrimenkul Niteliği	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası	9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası	Arsa
Malik	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ*		
Pay/Payda	1/1	1/1	1/1
Tapu Tarihi / Yevmiye No	01.09.2020 / 21254	10.09.2020 / 22476	11.08.2017 / 16260

**Değerlemeye konusu parsellerin hisse/malik bilgisi aynıdır.*

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

No	Ada	Parsel	Blok	BB No	Kat	Niteliği	Arsa Pay/Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
1	928	2	13-14-15-16-17-18	1	BODRUM+ZEMİN +1. KAT	OTEL	1066/2500	78	7652	109873459
2	929	3	A,B	1	BODRUM+ZEMİN	OTEL	160/1100	78	7687	110007984

4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 23.09.2026 tarih ve saat 17:29 itibari ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgeleri'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

Her İki Bağımsız Bölüm İçin Müşterek;

-Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli, US3ARTLS belge nolu, 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih, 10873 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih, 1296 yevmiye)

-2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır (15.05.2018 tarih, 10781 yevmiye)

-BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

-Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR.) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 (26.11.2013 tarih, 20801 yevmiye)

928 ada 2 parsel 13-14-15-16-17-18.Blok 1 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde:

-Diğer (Konusu: "Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk,kat irtifakı veya katmülkiyeti kurulamayacağına,yararlanma,kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine"yönelik) Tarih: - Sayı: - (08.07.2026 tarih, 22927 yevmiye)

-Diğer (Konusu: 3194 Sayılı: Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.) (24.05.2019 tarih, 11795 yevmiye)

-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 (04.02.2011 tarih, 2059 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (16.03.2023 tarih, 8913 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (24.01.2023 tarih, 2713 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (24.01.2023 tarih, 2705 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (24.01.2023 tarih, 2696 yevmiye)

-KM ne Çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye)

-Yönetim Planı: 28/08/2020 (01.09.2020 tarih, 21254 yevmiye)

-İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.28/02/1989 YEV:773 (28.02.1989 tarih, 773 yevmiye)

929 ada 3 parsel A, B Blok 1 Numaralı Bağımsız Bölüm Üzerinde;

-Diğer (Konusu: YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETİN VALİLİK İZNİ) Tarih: - Sayı: - (22.05.2026 tarih, 17454 yevmiye)

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (11.01.2023 tarih, 1174 yevmiye)

-KM ne Çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye)

-Yönetim Planı: 27/08/2020 (10.09.2020 tarih, 22476 yevmiye)

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 03/02/2011 Sayı:258-957 (04.11.2011 tarih, 2059 yevmiye)

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048 (21.07.1998 tarih, 4048 yevmiye)

929 Ada 2 Parsel üzerinde

-Beyan: Spor Alanı (10.07.2017 tarih, 13750 yevmiye)

-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 (04.02.2011 tarih, 2059 yevmiye)

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048 (21.07.1998 tarih, 4048 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

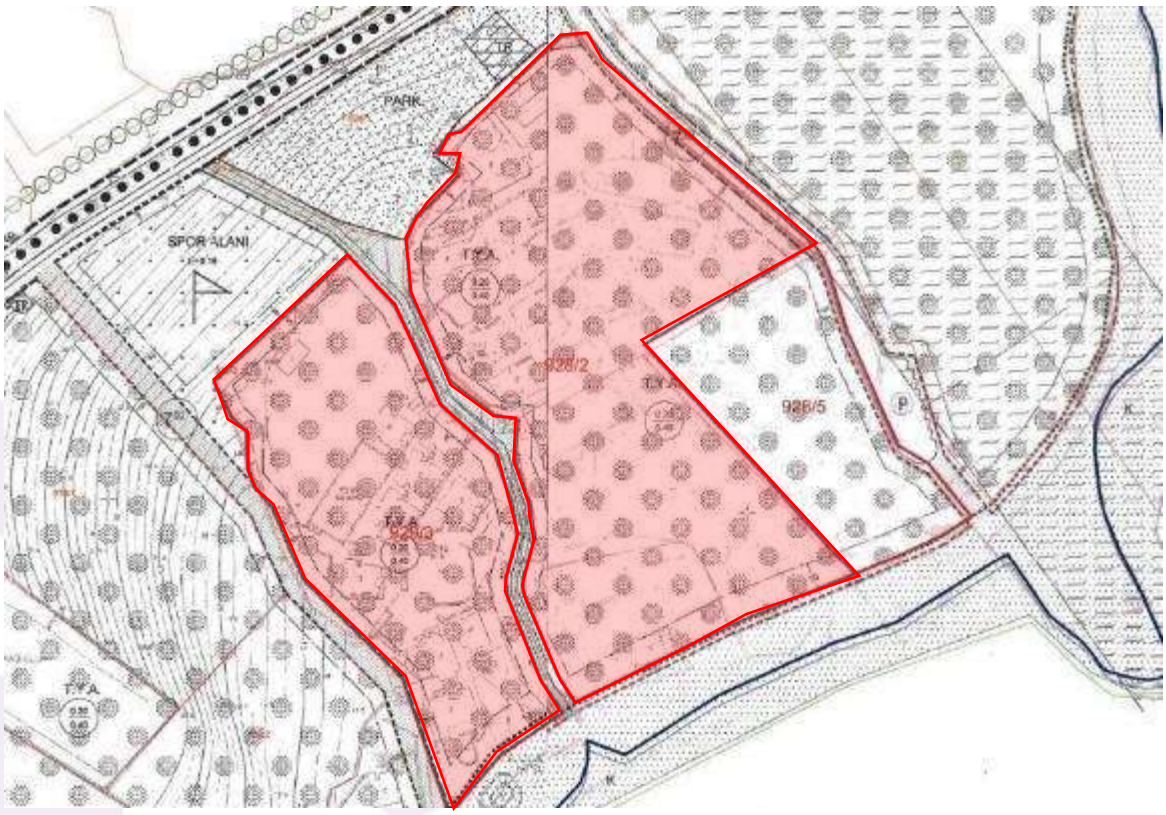
HARMONİ

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Müşteri tarafından iletilen yazılı imar durumlarının, 13-14.11.2025 tarihli olarak düzenlendiği görülmüş tarafımızca konu yazılı imar durumları Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahi olarak tekrar sorulmuştur. Söz konusu imar durumu yazılarına göre; değerleme konusu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, 2.Derece Etkileme Geçiş Alanı içerisinde, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS: 0.40, TAKS: 0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir. İfraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 4.000 m², yol cephesi 40 metredir. Yazılı imar durumu rapor eklerinde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 929 ada 2 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, Spor Tesisi Alanı kullanımında, KAKS: 0.10 yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu parsele ilişkin imar durumu bilgisi sözlü olarak alınmıştır.

Plan Adı	1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı
Ölçek	1/1.000
Tasdik Tarihi	21.12.2003
Lejant	Turizm Yerleşim Alanı
PLAN	



**928 Ada 2 Parsel (Eski 20 ada 19 parsel) Eski 20 Ada, 5, 11 ve 14 parsellerin tevhidi ile oluşmuştur. 06.07.2017 tarih 13633 yevmiye numarası ile Bedelsiz Kamuya Terk işleminden tapu tescili yapılmıştır.*
*** 10.07.2017 tarih 13750 yevmiye numarası ile 929 ada 2 ve 3 parseller 929 ada 1 parsel ifrazında olarak tapu tescilleri yapılmıştır.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde yapılan güncel incelemelerde, değerleme konusu taşınmaza ait imar arşivi dosyasında önceki incelemelerden bu yana herhangi bir yeni belge veya işlem kaydının bulunmadığı şifahen beyan edilmiştir. Bu doğrultuda, tarafımızca daha önce hazırlanan değerleme raporları kapsamında temin edilen resmi belgeler esas alınmış olup, söz konusu belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

928 ada 2 parsel için 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı ve 20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatları; 31.12.2020 tarih ve 2020/402 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır. 929 ada 3 parsel için 10.08.2020 tarih ve 2020/352 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı; 31.12.2020 tarih ve 2020/400 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır. 929 ada 2 parsel boş arsa vasıflı olup dosyası bulunmamaktadır.

Belediyede bulunan arşiv dosyasında; 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselde bulunan değerleme konusu bağımsız bölümlere ait muhtelif sayıda Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri görülmüş olup incelenen evrakların listesi aşağıda verilmiştir.

İncelenen Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Türü	Tarihi	Numarası	Ada/Parsel	Blok	Veriliş Nedeni / Açıklama	Fonksiyon	Alan, m²
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2	13	Tadilat	Otel	3.133,90
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	13	Tadilat	Otel	3.133,90
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2	14	Tadilat	Otel	4.309,60
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	14	Tadilat	Otel	4.309,60
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2	15	Tadilat	Otel	484,40
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	15	Tadilat	Otel	484,40
Yapı Ruhsatı	20.8.2020	2020/363	928/2	16	Tadilat	Otel	2.385,50
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	16	Tadilat	Otel	2.385,50
Yapı Ruhsatı	20.8.2020	2020/363	928/2	17	Tadilat	Otel	415,30
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	17	Tadilat	Otel	415,30
Yapı Ruhsatı	20.8.2020	2020/363	928/2	18	Tadilat	Otel	413,90
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2	18	Tadilat	Otel	413,90
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/352	929/3	A	Tadilat	Otel	1.351,50
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/400	929/3	A	Tadilat	Otel	1.351,50
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/352	929/3	B	Tadilat	Otel	469,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/400	929/3	B	Tadilat	Otel	469,00

Belediyede yapılan araştırmada, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmakta olduğu görümüş olup ilgili tutanak ve kararlar aşağıda özetlenmiştir.

Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/ Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
1	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3952	928/2 - 13.Blok	Parsel üzerinde bulunan 13. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
2	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/614		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 8.941,90.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
3	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3031		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/ Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
4	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3954	928/2 - 13 ve 18. Bloğun altındaki otopark	Parsel üzerinde bulunan 13 ve 18. bloklar altında bulunan otopark içerisinde yapı tatil zaptı eki otopark katı alanlarında belirtilen şekil ve ebatlardaki alanların fonksiyonunun değiştirilerek teknik odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
5	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/597		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 368.282,30.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
6	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3589		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
7	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3951	928/2 - 13 ve 18. Bloklar arasındaki kapatılan teknik alan	Parsel üzerinde bulunan 13 ve 18. bloklar arasındaki alanın mimari projesine aykırı olarak kapatılarak teknik oda yapıldığı tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
8	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/603		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 77.319,42.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
9	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3590		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
10	Yapı Tatil Tutanağı	23.12.2022	2333	928/2 - 14 ve 15. Bloklar	Parsel üzerinde bulunan 14 ve 15. bloklarda yapılan proje hilafı uygulamalar ile ilgili olarak tespitler yapılmış ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
11	Encümen Kararı	19.1.2023	2023/331		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 5.167.861,85.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
12	Encümen Kararı	30.5.2023	2023/3161		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
13	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3760	928/2 - 16. Blok	Parsel üzerinde bulunan 16. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
14	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/613		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 6.203,68.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
15	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3032		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
16	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3956	928/2 - 16. Blok Fonksiyon değişikliği yapılan otopark	Parsel üzerinde bulunan 16. blok altında bulunan otopark içerisinde yapı tatil zaptı eki otopark katı alanlarında belirtilen şekil ve ebatlardaki alanların fonksiyonunun değiştirilerek teknik odaya dönüştürüldüğü tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
17	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/596		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 3.047.000,00.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/ Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
18	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3586		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
19	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3761	928/2 - 17. Blok	Parsel üzerinde bulunan 17. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
20	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/604		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 5.447,84.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
21	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3033		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
22	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3953	928/2 - 18. Blok	Parsel üzerinde bulunan 18. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
23	Encümen Kararı	9.2.2023	20203/605		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 5.128,40-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
24	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3034		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
25	Yapı Tatil Tutanağı	30.12.2022	3953	928/2 - 18. Blok	Parsel üzerinde bulunan 18. blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılması bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
26	Encümen Kararı	9.2.2023	20203/605		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 5.128,40-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
27	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3034		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
28	Yapı Tatil Tutanağı	30.11.2022	3731	929 Ada 2 ve 3 Parseller Batı Cephesindeki Kaçak Uygulamalar	929 ada 3 parselde yerinde yapılan incelemelerde, kamuya ait alanda kaçak ve ruhsatsız olarak imalatlat yapıldığı tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
29	Encümen Kararı	3.1.2023	2023/3		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 596.300,00.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
30	Encümen Kararı	3.1.2023	2023/53		Yapılan imalatların 07.12.2022 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/ Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
31	Yapı Tatil Tutanağı	30.11.2022	3730	928 Ada 2 ve 5 Paseller ile 929 ada 3 Parsel Deniz Cephesindeki Kaçak Uygulamalar	928 Ada 2 ve 5 Paseller ile 929 ada 3 Parselin Deniz Cephesindeki Kaçak Uygulamalar tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
32	Encümen Kararı	3.1.2023	2023/1		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 270.959,77.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
33	Encümen Kararı	3.1.2023	2023/54		Yapılan imalatların 07.12.2022 tarihli teknik rapordan anlaşıldığı üzere; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince ruhsatsız ve kaçak olarakyapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
34	Yapı Tatil Tutanağı	14.12.2022	3843	928 Ada 2 Parsel ve 939 Ada 3 Parsel Betonarme Kapalı Yol	928 Ada 2 Parsel ve 939 Ada 3 Parsel arasında kalan imar yolunda Betonarme Kapalı Yol yapılmış olduğu tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
35	Encümen Kararı	7.2.2023	2023/541		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 81.056,57.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
36	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3558		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
37	Yapı Tatil Tutanağı	16.12.2022	3850	929/3 - A Blok	Parsel üzerinde bulunan A blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
38	Encümen Kararı	19.1.2023	2023/324		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 6.748,48.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
39	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3559		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
40	Yapı Tatil Tutanağı	16.12.2022	3751	929/3 - B Blok	Parsel üzerinde bulunan B blokta yerinde yapılan kontrollerde mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak ve perde duvarlara müdahele edilerek bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
41	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/617		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 24.840,00.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
42	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3560		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
43	Yapı Tatil Tutanağı	23.12.2022	2334	929/2 – Havuz yanı kamelyası	Parsel üzerinde bulunan havuzda yerinde yapılan kontrollerde ruhsat eki onaylı mimari projesinde bulunan kameriyenin kaydırılarak mülkiyet dışına Bodrum Belediyesine ait 928 ada 1 parsel içerisine yapıldığı, kapalı alanın kısmen 928 ada 2 parselde kısmen 928 ada 1 parsel içerisine yapıldığı, yapılan deck kaplamanın kadastral boşluk ve 928 ada 1 parsel içerisine yapıldığı tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
44	Encümen Kararı	19.01.2023	2023/332		Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı Imar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 502.445,90.-TL idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/ Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
45	Encümen Kararı	25.05.2023	2023/3036		Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı taktirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.

Tarafımızca, Bodrum Belediyesi, Yapı Kontrol Müdürlüğü bünyesindeki Yıkım Bürosu'nda yapılan şifahi sorguda, söz konusu encümen kararların uygulanması için herhangi bir tarih verilmediği, süreçle alakalı herhangi bir gelişmenin gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır.

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için EGEM Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak belirlenmiştir. Rapor tarihi itibariyle konu parsel için Yapı Kullanım İzin Belgeri tanzim edilmiş durumdadır.

4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıl içinde hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler araştırılmıştır. Son üç yıllık süreç içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Tapu Kadastro Bilgi Siteminden 23.09.2026 tarihi itibariyle temin edilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar ilgili bölümde detaylandırılmıştır.

-Beyanlar hanesinde "Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih, 1296 yevmiye)", "KM ne Çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye)" "Yönetim Planı: 28/08/2020 (01.09.2020 tarih, 21254 yevmiye) "KM ne Çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye)" ve "Yönetim Planı: 27/08/2020 (10.09.2020 tarih, 22476 yevmiye)" beyanları bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kayıtları mevzuat gereği bulunması gereken matbu beyanlar olup kısıtlılık durumu yaratmamaktadır.

-Beyanlar hanesinde *"BAKANLAR KURULU KARARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR. 04/09/1995 TAR. YEV: 5450"* beyanı bulunmaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bulunan "Askeri yasak bölgede kalmaktadır" beyanının bölge genelinde olduğu, T.C. uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte T.C. uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

-Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bulunan *"2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır."* beyanının bölge genelinde olduğu, T.C. uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte T.C. uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

-Beyanlar hanesinde *"İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR. 28/02/1989 YEV:773.* Konu beyan, parsellerin turizm alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna engel

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

teşkil etmemektedir. *-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 – 2059"*, *"TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048"* beyanları bulunmaktadır. 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselin turizm alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna engel teşkil etmemektedir.

-Beyanlar hanesinde *"Beyan: Spor Alanı (10.07.2017 tarih, 13750 yevmiye)".* Konu beyan, 929 ada 2 parselin spor alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna engel teşkil etmemektedir.

-Beyanlar hanesinde "*Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR.) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801"* beyanı bulunmaktadır. Eski mülk sahibi şirkette ünvan değişikliği yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

-Beyanlar hanesinde; 928 ada 2 parsel üzerinde; *"Beyan Diğer (Konusu: 3194 Sayılı: Yasanın 16.maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.) (24.05.2019 – 11795)"* beyanı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlarda, 929 ada 2 parselde; 3194 Sayılı: Yasanın 16.maddesi gereği alınan (İmar Barışı kapsamında); konu parseller için tanzim edilmiş olan Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edilmiş olduğu ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir. Alınan şifahi bilgilere göre sahilde yer alan iskeleler ile ilgili olduğu ifade edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde; *"Diğer (Konusu: 06/11/2018 düzenleme tarihli, US3ARTLS belge nolu, 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (25.03.2021 tarih, 10873 yevmiye)"* beyanı bulunmaktadır. İptal edilen yapı kayıt belgesinin, tekrar aktif hale getirilmiş olması ile ilgilidir. Alınan şifahi bilgilere göre sahilde yer alan iskele ile ilgili olduğu ifade edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde; *"3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (11.01.2023 tarih, 1174 yevmiye); (27.02.2023 tarih, 6506 yevmiye); (27.02.2023 tarih, 6500 yevmiye); (07.03.2023 tarih, 7591 yevmiye); (16.03.2023 tarih, 8913 yevmiye)"* beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazlar hakkında ilgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların bodrum kat, otopark alanarı ve blok aralarında bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde, *"Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına, konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına ve yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine ilişkin beyan bulunmaktadır (08.07.2026 tarih, 22927 yevmiye)."* Söz konusu beyan, taşınmazın turizm amaçlı kullanımının ve tesis bütünlüğünün korunmasına yönelik olup içeriği itibarıyla taşınmazın bir bütün olarak devrini yasaklayan bir hüküm içermemektedir. Bu kapsamda, turizm amaçlı kullanımın sürdürülmesi ve konaklama birimlerinin ayrı mülkiyete konu edilmemesi koşuluyla, anılan beyanın tek başına taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

-Beyanlar hanesinde, "YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETİN VALİLİK İZNİ" beyanı bulunmaktadır (22.05.2026 tarih, 17454 yevmiye).

Söz konusu beyana dayanak teşkil eden valilik izin yazısı tarafımızca incelenememiş olup belgenin içeriği ve varsa özel koşulları teyit edilememiştir. Bununla birlikte, tapu sicilinde yer alan beyanın yabancı sermayeli şirketin taşınmaz edinimine ilişkin izin sürecine yönelik olduğu anlaşılmakta ve kayıt metninde taşınmazın devrini açıkça kısıtlayan bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle, mevcut tapu kayıt metniyle sınırlı olarak yapılan değerlendirmede, söz konusu beyanın tek başına taşınmazın GYO portföyüne alınmasını engelleyici nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; halihazırda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olan değerlemeye konu İnşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olan yasal prosedürü tamamlanmış olduğu kanaat edilen 928 ada 2 ve 929 ada 3 parsellerde yer alan OTEL nitelikli 2 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 2 parsel numaralı arsa nitelikli anataşınmazın **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

4.2 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 13-14-15-16-17-18.Bloklarda tescilli, 1 bağımsız bölüm numaralı OTEL nitelikli ve 929 Ada 3 Parselde A,B Bloklarda tescilli, 1 bağımsız bölüm numaralı OTEL niteliki Bağımsız Bölümlerdir. Değerlemeye konu taşınmazlar Gümbet Mah. 1717 Sokak No:4, 1708 Sokak No:3 Bodrum/Muğla Bodrum/Muğla posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ulaşmak için Bodrum merkezine yakın konumda olan Gümbet – Bitez yönünde ilerlerken sol kola ayrılan Adnan Menderes Caddesi üzerindeki taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazlar Asarlık olarak anılan bölgede yer almaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Otel/Hotel Turizm Tesisleri, Lüks Konut Projeleri, Günübirlik Tesisler yer almaktadır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi





Koordinat Bilgisi: *37.027391, 27.393754*

Merkez Noktalar	Kuş Uçusu Mesafeler, km
Bodrum Merkez	3,3
Bodrum Turgutreis Yolu	2,1
Bodrum Marina	2,6
Bodrum Havalimanı	34,5

**Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede turizm fonksiyonlu alanlarda yaz sezonundaki doluluk oranı ~%80 seviyelerinde seviyelerindedir. Taşınmazların merkeze yakın konumda olması nedeniyle 4 mevsim konut tercih edilen bölgede yer almaktadır. Taşınmazların çevresi 4 mevsimlik konut projeler, yazlık konut projeleri, müstakil konut ve yazlık yapılaşmaları ile turizm ve günübirlik turizm fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Orta-üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim alanındaki yapılaşma oranı yüksek seviyesindedir. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan konut fonksiyonlu yapılar sosyal tesis ve diğer donanımları yüksek düzeyde olan site tarzı inşa edilmiş alanlardır.

Bölgeye ulaşım karayolu, havayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. Hava yolu ulaşımı Bodrum Milas Havalimanları' ndan sağlanmaktadır. Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça ilçeleri arasında yapılan feribot seferleri, bölgeye denizyolu ile ulaşım imkânı da sağlamaktadır.

Taşınmazlara yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı konut projeleri yer almaktadır.

Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerinde Turizm Tesis Alanında yer aldığı, Tatil Evleri olarak kat irtfakı kurularak uzun dönem yazlık/konut amaçlı olarak tasarlandığı bilgisi edinilmiştir. Sahile cepheli parsellerde tatil evleri projesi içeriğinde otel tesisi ile birlikte kat irtfaklı olarak projelendirildiği bilgisi edinilmiştir.

4.3 Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 1 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 1 Adet Bağımsız Bölüm'dür. Değerlemeye konu taşınmazlar "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde bulunmaktadır. Proje; 928 ada 2 parsel, 928 ada 5 parsel ve 929 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır. 928 ada 5 parsel üzerinde, 7 blok dahilinde toplam 19 adet bağımsız bölüm, 928 ada 5 parsel , 12 blok dahilinde toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup Proje; Residence ve Otel projesi olarak kullanılmaktadır.

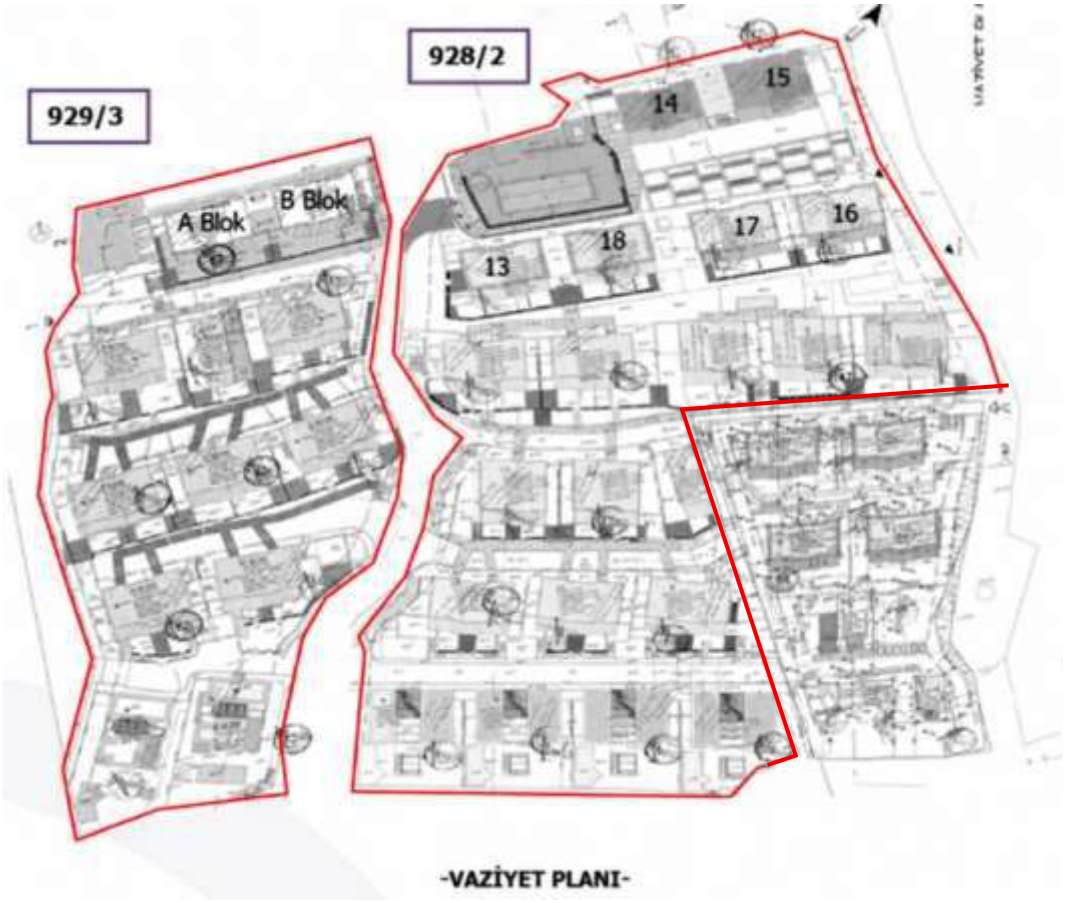
Ünitelerin brüt alanları mimari projesine göre (balkon, teras dahil) 65 m² ile 416 m² arasında değişmektedir. Tatil evi ünite çeşitleri; 1+1 Flat Daire, 2+1 Flat Daire, 3+1 Bahçe Dubleksi ve 3+1 Flat Daire, 4+1 Bahçe Dubleksi şeklindedir. Bloklar bodrum, zemin ve normal katlıdır. Bahçe dubleksleri bodrum+zemin katta konumlu olup bahçe kullanımına sahip şekilde projelendirilmiştir. Ünitelerin brüt alanları mimari projesine göre (balkon, teras dahil) 65 m² ile 416 m² arasında değişmektedir. Taşınmazların dekorasyonunda ultra lüks malzeme kullanılmıştır. Taşınmazlar deniz manzaralıdır.

Değerlemeye Konu Taşınmazlar proje içerisinde; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümler olup "THE NORM LE CHIC BODRUM OTEL" olarak kullanılmaktadır.

Tesis Nisan - Ekim tarihleri arasında hizmet vermektedir. Taşınmaz yaz sezonunda yaklaşık 180 gün hizmet açıktır. Tesis oda+kahvaltı ve tam pansiyon olarak hizmet vermektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ



-VAZİYET PLANI-



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

928 ada, 2 parselde yer alan 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 numaralı bağımsız bölüm "Otel" vasıflı gayrimenkul 11.142,60 m2 yasal kullanım alanına sahip olup, mevcut durumda ise 11.385,60 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir.

929 ada, 3 parselde yer alan A, B Blok, 1 numaralı bağımsız bölüm "Otel" vasıflı gayrimenkul toplam 1.820,50 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Mimari projesine göre tesis toplam 30 oda bulunmakta olup, mevcut durumda toplam 65 oda bulunmaktadır.

Otel kısmında ana blok girişinde Resepsiyon, lobi, bar, restoran ve mutfak bulunmaktadır. Bodrum katında SPA, Mutfak, Depolar, Personel odaları, yemekhanesi, teknik hacimler, çamaşırhane yer almaktadır. Tesis bünyesinde SPA (Spor salonu, Hamam, Sauna, Masaj Odaları), Dükkan (Market – Kuaför) hizmeti bulumaktadır.

Ana taşınmazlar denize sıfır konumda yer almakta olup tesis yapıları parselin kuzey kısmında yer almaktadır. Sahilde plaj - iskele kullanımı bulunmaktadır. Tesiste açık yüzme havuzu, SPA, Restaurant, Barlar, Market vb imkanlar mevcuttur. Tesis bünyesinde mevcutta odalar deniz manzaralı olup ultra lüks dekorasyon malzemesi ve mobilyalar kullanılmıştır.

Ayrıca, 928 ada 5 parselde yer alan taşınmazların otel kompleksi bünyesinde bulunmakla birlikte, rezidans (Residence) fonksiyonunda kullanıldığı ve otel işletmesinden bağımsız olarak işletildiği belirtilmiş olup, söz konusu taşınmazlar değerleme kapsamına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bünyesinde bulunduğu The Norm Le Chic Bodrum Otel adına düzenlenmiş, CU-ST-KA-01816 belge numaralı, ilk belgelendirme tarihi 12.09.2024, düzenlenme tarihi 12.09.2025 ve geçerlilik tarihi 11.09.2028 olan "Çevresel ve Kültürel Sürdürülebilirlik" sertifikası bulunmaktadır.

Turizm işletme belgesine göre butik otel olarak alınmış belge doğrultusunda 42 oda (2 yatak), 7 suit oda (2 yatak) olmak üzere toplam 49 oda, 98 yatak kapasitesine sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

928 ada, 2 parselde yer alan 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam 6 blokta 11.142,60 m2 kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda; 14 ve 15 nolu blokların zemin kat ve 1. normal katlarında ve 13 ve 18 nolu bloklar arasında ise zemin katta araları kapatılarak kapalı alan oluşturulmuştur. Mevcut durumda 11.385,60 m2 kapalı alana sahiptir.

929 ada, 3 parselde yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam 1.820,50 m2 kapalı alana sahiptir.

Yapı Kullanım Alan Tablosu

928/2 - 13,14,15,16,17,18. Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm							
BLOK	**4. BODRUM**	**3. BODRUM**	**2. BODRUM**	**1. BODRUM**	**ZEMİN**	**1. NORMAL**	**TOPLAM, m²**
13	466,50	921,30	783,00	510,80	226,20	226,10	3.133,90
14	902,60	972,90	950,10	943,70	270,80	269,50	4.309,60
15	-	-	-	-	236,70	247,70	484,40
16	-	957,00	969,20	229,60	229,70	-	2.385,50
17	-	-	-	208,00	207,30	-	415,30
18	-	-	-	207,00	206,90	-	413,90
TOPLAM	**1.369,10**	**2.851,20**	**2.702,30**	**2.099,10**	**1.377,60**	**743,30**	**11.142,60**

929/3 - A, B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm							
BLOK	**4. BODRUM**	**3. BODRUM**	**2. BODRUM**	**1. BODRUM**	**ZEMİN**	**1. NORMAL**	**TOPLAM, m²**
A	-	-	887,20	251,50	212,80	-	1.351,50
B	-	-	-	261,90	207,10	-	469,00
TOPLAM			**887,20**	**513,40**	**419,90**		**1.820,50**

Oda Sayısı Tablosu

YASAL DURUM ODA SAYILARI

928/2 - 13,14,15,16,17,18. Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm							
BLOK	**4. BODRUM**	**3. BODRUM**	**2. BODRUM**	**1. BODRUM**	**ZEMİN**	**1. NORMAL**	**TOPLAM**
13 - 18	-	-	-	-	6	6	12
14 - 15	-	-	-	-	6	-	6
16 - 17	-	-	-	-	6	-	6
TOPLAM					**18**	**6**	**24**

929/3 - A, B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm							
BLOK	**4. BODRUM**	**3. BODRUM**	**2. BODRUM**	**1. BODRUM**	**ZEMİN**	**1. NORMAL**	**TOPLAM**
A - B	-	-	-	-	6	-	6
TOPLAM					**6**		**6**

MEVCUT DURUM ODA SAYILARI

928/2 - 13,14,15,16,17,18. Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm							
BLOK	**4. BODRUM**	**3. BODRUM**	**2. BODRUM**	**1. BODRUM**	**ZEMİN**	**1. NORMAL**	**TOPLAM**
13 - 18	-	-	-	4	6	6	16
14 - 15	-	7	7	7	6	-	27
16 - 17	-	-	2	4	6	-	12
TOPLAM	**0**	**7**	**9**	**15**	**18**	**6**	**55**

929/3 - A, B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm							
A - B	-	-	-	4	6	-	10
TOPLAM				**4**	**6**		**10**

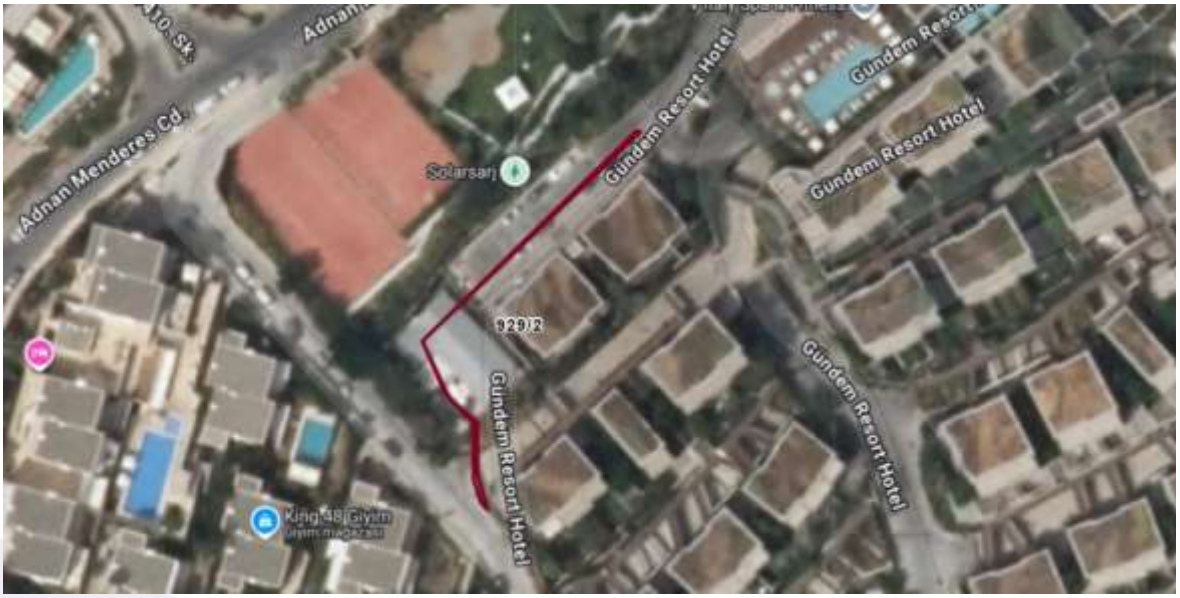
Bloklarda mevcut durumda özellikle bodrum katlarında kullanım fonksiyonları değiştirilerek fiili durumda oda alanları oluşturulmuştur. Mimari projesine göre her iki bağımsız bölümde toplamda 8 blokta yasal oda sayısı 30 olup mevcut durumda toplam 65 oda bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KONU TAŞINMAZ	YASAL DURUM ODA SAYISI	MEVCUT DURUM ODA SAYISI
928/2 - 13,14,15,16,17,18. Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm	24	55
929/3 - A, B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm	6	10
GENEL TOPLAM	30	65

Tesis kullanımında olan 928 Ada, 2 ve 5 parsel ile birlikte 929 ada, 3 parselin deniz cephesindeki mülkiyetlerin önüne kıyı kenar çizgisinin ön ve arka kısmına ruhsatsız olarak restoran, iskele, WC/Duş, havuz ve havuz bar alanları inşa edilmiş olduğu, 928 Ada, 3 parselde batı cephesinde ruhsatsız olarak personel yemekhanesi, açık otopark ile birlikte açık otopark alanı alt kotunda kapalı kullanım alanı inşa edildiği tutanaklar ile tespit edilmiş olduğu görülmüştür.

Değerlemeye konu **929 ada 2 parsel** numaralı taşınmaz, arsa vasıflı olup; alanı, kenar uzunlukları ve formu itibarıyla artık parsel niteliğindedir. Taşınmazın kuzeyinde, kadastral numarası bulunmayan ancak imar planında "Spor Tesisi" lejantlı, üzerinde tenis kortu ve basketbol sahası bulunan bir alan yer almaktadır. Söz konusu parselin, bu spor tesisi alanı ile tevhit edilmesi amacıyla oluşturulduğu anlaşılmaktadır.



Parsel, mevcut durumda 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazın kuzeyinde konumlanmakta olup, parsel üzerindeki otel tesisinin peyzaj düzenlemesi içerisinde yer almaktadır. Konu 929 ada 2 parselin yapılaşabilmesi için bahsi geçen spor tesisi alanı ile tevhit edilmesi gerekmektedir.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Mevcut fiziksel özellikleri, alan büyüklüğü, en-boy oranı ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında, parselin tek başına gelir getirici bir özelliği bulunmadığı, ayrıca konumu itibarıyla aynı mülk sahibine ait tesisin peyzaj alanı içinde kalması nedeniyle, taşınmazın değeri tesis ile birlikte değerlendirilmiş olup, taşınmaza ayrıca bir değer takdiri yapılmamıştır.

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Tapu Genel Müdürlüğü Dijital Arşivinde, 928 ada 2 parselde bulunan taşınmazlara ilişkin 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı (20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı) mimari proje; 929 ada 3 parselde bulunan taşınmazlar için 10.08.2020 tarih 2020/352 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

Proje Bilgileri

ADA/PARSEL	PROJE TARİHİ	PROJE NO.	NİTELİK	İNŞAAT ALANI, m²
928/2	10.08.2020	2020/353	Mimari Proje	27.724,12
929/3	10.08.2020	2020/352	Mimari Proje	9.332,83

928 ada, 2 parselde yer alan 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam 6 blokta 11.142,60 m2 kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda; 14 ve 15 nolu blokların zemin kat ve 1. normal katlarında ve 13 ve 18 nolu bloklar arasında ise zemin katta araları kapatılarak kapalı alan oluşturulmuştur. Mevcut durumda 11.385,60 m2 kapalı alana sahiptir.

29 ada, 3 parselde yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam 1.820,50 m2 kapalı alana sahiptir.

Bloklarda mevcut durumda özellikle bodrum katlarında kullanım fonksiyonları değiştirilerek fiili durumda oda alanları oluşturulmuştur. Mimari projesine göre her iki bağımsız bölümde toplamda 8 blokta yasal oda sayısı 30 olup mevcut durumda toplam 65 oda bulunmaktadır. Yapılan büyümenin geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Tesis kullanımında olan 928 Ada, 2 ve 5 parsel ile birlikte 929 ada, 3 parselin deniz cephesindeki mülkiyetlerin önüne kıyı kenar çizgisinin ön ve arka kısmına ruhsatsız olarak restoran, iskele, WC/Duş, havuz ve havuz bar alanları inşa edilmiş olduğu, 928 Ada, 3 parselde batı cephesinde ruhsatsız olarak personel yemekhanesi, açık otopark ile birlikte açık otopark alanı alt kotunda kapalı kullanım alanı inşa edildiği tutanaklar ile tespit edilmiş olduğu görülmüştür. Mimari proje rapor eklerinde paylaşılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ













Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1 Demografik Veriler

11 Birleşmiş Milletler (BM) tarafından yayınlanan veriler baz alınarak yapılan tahminlere göre dünya nüfusu, 2025 yılında 8,2 milyarı aştı. Dünya nüfusu 8,2 milyarı aştı. 1998'de 6 milyar, 2010'da 7 milyar, 2022'de 8 milyar seviyesine ulaşan dünya nüfusu, BM verileri temel alınarak yapılan farklı tahminlere göre günümüz itibarıyla 8,2 ila 8,3 milyar arasında bulunuyor.

İstatistik platformu Worldometer tarafından resmi veriler temel alınarak hazırlanan tahminlere göre dünya nüfusunun yaklaşık yüzde 59'a Asya'da, yüzde 19'u Afrika'da, yüzde 9'u Avrupa'da, yüzde 8'i Latin Amerika ve Karayipler'de ve yaklaşık yüzde 5'i de Kuzey Amerika'da yaşıyor. Dünya nüfusunun 2037'de 9 milyar, 2060 senesinde ise 10 milyara ulaşması bekleniyor.

Nüfusu 100 milyonu aşan 16 ülke bulunuyor. 2025 itibarıyla dünya genelinde nüfusu 100 milyon sınırını aşan 16 ülke bulunuyor. Nüfus bakımından küresel liderler olan Çin ve Hindistan, milyar sınırını aşan iki ülke iken, bu iki ülke birlikte dünya nüfusunun yaklaşık üçte birini oluşturuyor.

1,46 milyar nüfuslu Hindistan ile 1,41 milyar nüfuslu Çin'i, nüfusu 200 milyonun üzerinde olan beş ülke izliyor. Bunlar, 347 milyonu aşan nüfusuyla üçüncü sırada yer alan ABD, 285 milyon nüfusla en kalabalık Müslüman ülke Endonezya, 255 milyon nüfuslu Pakistan, 237 milyon nüfusla Afrika'nın en kalabalık ülkesi Nijerya ve 212 milyon nüfusla Güney Amerika'nın en büyük ülkesi Brezilya'dan oluşuyor.

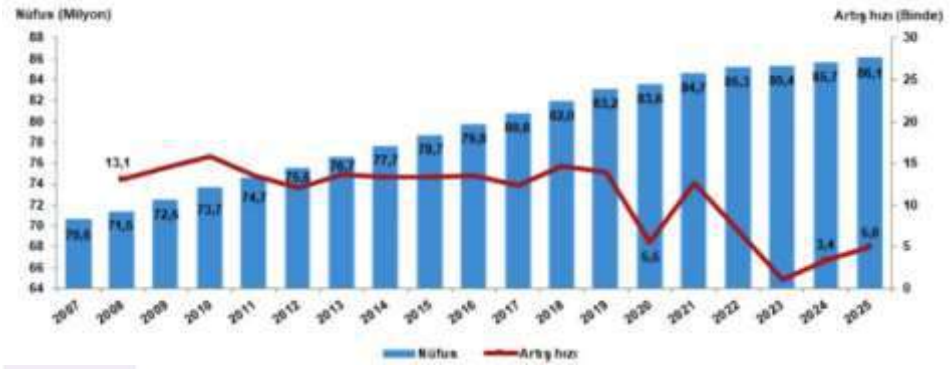
Nüfusu 100 ila 200 milyon arasında olan ülkeler arasında ise Bangladeş, Rusya, Etiyopya, Meksika, Japonya, Mısır, Filipinler, Demokratik Kongo Cumhuriyeti ve Vietnam yer alıyor.
(***Kaynak:*** *Birleşmiş Milletler, 2025 Dünya Nüfus Beklentileri)*

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişi oldu. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 38 bin 968 kişi artarak 1 milyon 519 bin 515 kişi oldu. Bu nüfusun %49,3'ünü erkekler, %50,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2025



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

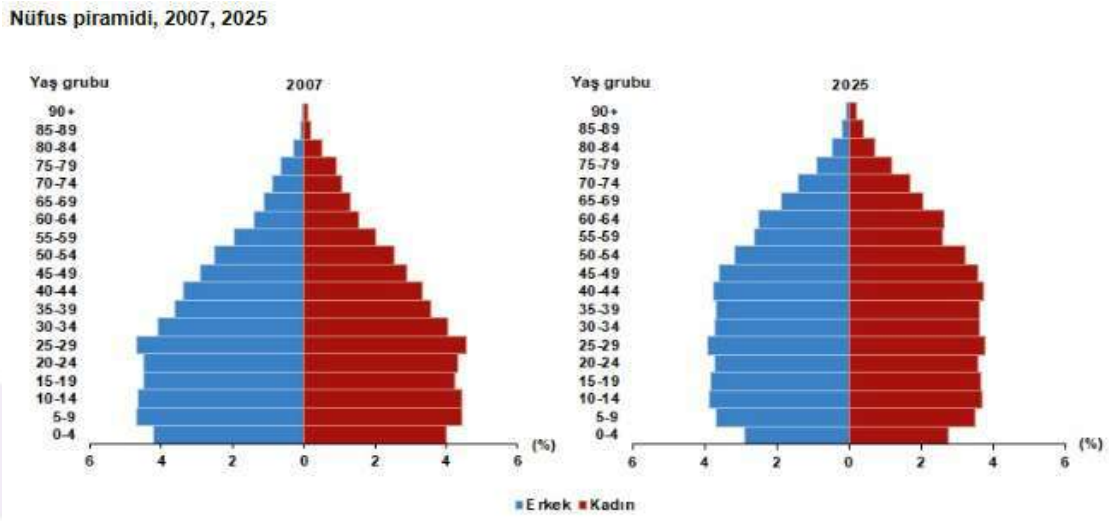
Türkiye'de 2024 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2025 yılında %93,6 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %6,4'e düştü.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır. Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,5'inin yoğun kent, %15,8'inin orta yoğun kent ve %16,8'inin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Ülkemizde 2024 yılında bir önceki yıla göre 40 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2025 yılında 33 ilin nüfusunun azaldığı görüldü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 52 bin 451 kişi artarak 15 milyon 754 bin 53 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 910 bin 320 kişi ile Ankara, 4 milyon 504 bin 185 kişi ile İzmir, 3 milyon 263 bin 11 kişi ile Bursa ve 2 milyon 777 bin 677 kişi ile Antalya izledi. Bayburt, 82 bin 836 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 85 bin 83 kişi ile Tunceli, 90 bin 392 kişi ile Ardahan, 138 bin 807 kişi ile Gümüşhane ve 157 bin 363 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2025 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: *TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2025*

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

Mayıs ayında ABD ile İran arasındaki müzakereler gündemin ana maddesi olmayı sürdürdü.

ABD'de ilk çeyreğe ilişkin yıllıklandırılmış büyüme verisi %1,6'ya revize edilirken, yıllık tüketici enflasyonu Nisan'da %3,8 ile yaklaşık son 3 yılın en yüksek seviyesine ulaştı.

Fed'in son toplantısına ait tutanaklar üyelerin enflasyon görünümüne yönelik daha temkinli bir duruş benimsediğini gösterdi.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Euro Alanı'nda tüketici enflasyonunun Eylül 2023'ten beri en yüksek düzeyine yükseldiği Mayıs ayında açıklanan veriler iktisadi faaliyete dair zayıf bir görünüm sundu.

Japonya ekonomisi 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış bazda %2,1 büyüdü.

Hürmüz Boğazı'ndan geçişlerin kademeli olarak başlamasının da etkisiyle Mayıs ayında Brent petrolün varil fiyatı bir önceki aya göre %19,3 geriledi. Fiyatlar Haziran'ın ilk günlerinde dalgalı seyrini sürdürdü.

Yapay zeka temalı hisselerde süren olumlu performans ve barış anlaşmasına yönelik beklentiler Mayıs'ta küresel risk iştahını desteklerken, altın fiyatları gerilemeye devam etti.

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,5 büyüdü. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik büyüme ivme kaybederek %0,1 oldu.

Nisan ayında işsizlik oranı %8,2 olurken, atıl işgücü oranı %30,1 ile yüksek seyrini sürdürdü.

İSO Türkiye imalat PMI Mayıs'ta 49,8 ile Mart 2024'ten bu yana en yüksek seviyesine çıktı.

Mart ayında cari açık 9,7 milyar USD oldu. Böylece yılın ilk çeyreğinde 23,7 milyar USD düzeyinde gerçekleşen cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 39,7 milyar USD seviyesine yükseldi.

Merkezi yönetim bütçe açığı Nisan ayında 338,7 milyar TL düzeyinde gerçekleşirken, faiz dışı denge de 81,1 milyar TL açık verdi. Ocak-Nisan döneminde bütçe açığı yıllık bazda %14,3 azalarak 758,8 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

Mayıs'ta TÜFE aylık bazda %1,71 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu %32,61 düzeyine yükseldi. Yİ-ÜFE enflasyonu aylık bazda %2,75, yıllık bazda da %28,93 seviyesinde gerçekleşti.

Yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda tahmin aralığı iletişimine ara veren TCMB 2026 ve 2027 yılları için ara hedeflerini %24 ve %15 seviyelerine yükseltti.

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,5 büyüdü.

Zincirlenmiş hacim endeksine göre Türkiye ekonomisi 2026'nın ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,5 (takvim etkisinden arındırılmış %2,6) ile %2,7 olan piyasa beklentilerine yakın bir büyüme kaydetti. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Türkiye ekonomisi, yılın ilk çeyreğinde ivme kaybederek %0,1 ile sınırlı bir büyüme kaydetti. 2025 yılının son çeyreğinde çeyreklik büyüme %0,4 olmuştu. 2026'nın ilk çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış büyüklüğü cari fiyatlarla 67,5 trilyon TL'ye, USD bazında ise yaklaşık 1,6 milyar USD'ye ulaştı.

Sanayi dışındaki sektörler büyümeye pozitif katkı verdi.

Üretim yöntemiyle GSYH verilerine göre, ilk çeyrekte sanayi sektörü imalat sanayii üretiminde kaydedilen %1,4'lük düşüşün etkisiyle yıllık bazda %0,8 (büyümeye katkı: -0,2 puan) daralarak büyümeyi sınırlandıran tek kalem oldu. Bu dönemde hizmetler sektörü %3,5 oranında büyüdü. İlk çeyrekte önceki dönemlere göre ivme kaybederek %3,2 büyüyen inşaat sektörünün büyümeye katkısı 0,2 puan ile 2023'ün ilk çeyreğinden bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. 2025 yılında zirai don ve kuraklığın etkisiyle %8,8 daralan tarım sektörü de ilk çeyrekte %4,6 büyüyerek 0,1 puan ile 2024'ün son çeyreğinden bu yana ilk kez büyümeye pozitif katkı sağladı.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Konut satışları Nisan'da yıllık bazda %2,6 yükseldi.

Yılın ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 azalarak nispeten yatay bir görünüm sunan konut satışları ile %8,3 daralan işyeri satışları Nisan ayında yıllık bazda sırasıyla %2,6'lık ve %10,2'lik yükseldi. Bu dönemde ipotekli konut (%40,5) ve iş yeri (%102,1) satışlarında kaydedilen hızlı artışların yanı sıra ilk el konut satışlarındaki yıllık %9,6'lık yükseliş dikkat çekti. Nisan'da konut fiyat endeksi ise aylık bazda %1,77 ile bir önceki ayın (%1,91) ve TÜFE enflasyonunun (%4,18) altında bir artış sergiledi. Böylece yıllık bazda nominal olarak %26,6 oranında yükselen endeks, reel olarak %4,3 ile gerilemesini sürdürdü.

Mayıs ayında aylık TÜFE enflasyonu %1,71 oldu.

Mayıs	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2025	2026	2025	2026
Aylık	1,53	1,71	2,48	2,75
Yılsonuna Göre	15,09	16,61	12,92	14,04
Yıllık	35,41	32,61	23,13	28,93
Yıllık Ortalama	45,80	32,24	30,17	26,96

Mayıs'ta TÜFE aylık bazda %1,71 ile piyasa beklentilerinin (%1,63) üzerinde artış kaydetti. Bu dönemde, yıllık TÜFE enflasyonu da %32,61 seviyesine yükseldi. Mayıs'ta Yİ-ÜFE'deki aylık artış %2,75 ile nispeten yüksek seviyede gerçekleşti. Böylece, Yİ-ÜFE'deki yıllık enflasyon da %28,93 düzeyine ulaşarak yükseliş trendini 5. aya taşıdı.

2026 yılının ilk çeyreğinde tüketici enflasyonu, genel eğilim itibarıyla kademeli bir gerileme sergilemekle birlikte, alt bileşenler ve maliyet unsurları açısından heterojen ve oldukça kırılgan bir görünüm ortaya koymuştur. Mart ayında Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE), aylık bazda %1,94 artarak piyasa beklentilerinin ve Piyasa Katılımcıları Anketi'ndeki %2,18'lik tahminin altında gerçekleşmiş; yıllık enflasyon ise Şubat ayındaki %31,53 seviyesinden %30,87'ye gerileyerek dezenflasyon sürecinin yeniden ivme kazandığına işaret etmiştir. Ancak bu iyileşme, Şubat ayı sonunda patlak veren ABD-İsrail ve İran arasındaki askeri harekatın gölgesinde kalmıştır. Özellikle İran'ın Hürmüz Boğazı'nı büyük ölçüde kapatması küresel enerji arzında ciddi bir şoka neden olmuş ve Brent tipi petrol fiyatlarının Mart ayı genelinde %63,3 gibi devasa bir oranda yükselmesine yol açmıştır. Bu durumun ulaştırma grubu üzerindeki baskısı, akaryakıt fiyat artışlarını sınırlayan Eşel Mobil sistemi uygulamalarıyla kısmen sönümlendirilmeye çalışılsa da, ulaştırma kalemi %4,52'lik aylık artış ve enflasyona sağladığı 0,75 puanlık katkı ile ana sürükleyici olmaya devam etmiştir.

Mart 2026 verilerine göre enflasyonun alt kırılımları detaylı incelendiğinde, sepetin geneline yayılan fiyatlama davranışlarındaki ayrışma dikkat çekicidir. Temel mal enflasyonu %16,06'ya gerileyerek dezenflasyon sürecine en güçlü desteği verirken, hizmet enflasyonu %40,26 ile bu ivmeyi frenleyen ana unsur olmuştur. Hizmetler grubu içerisinde özellikle eğitim (%10,48) ve lokanta-otel (%3,14) gruplarındaki aylık artışlar, geçmişe endeksleme davranışının ve asgari ücret sonrası gecikmeli etkilerin devam ettiğini göstermektedir. Konut grubu ise bakım-onarım ve hizmet kalemleri öncülüğünde %2,58 artış kaydederek genel endekse 0,40 puanlık bir katkı sunmuştur. Gıda ve alkolsüz içecekler grubu, taze sebze ve tahıl ürünlerindeki arz kısıtlarına bağlı olarak aylık %1,82 artışla enflasyon üzerindeki baskısını korurken; mevsimsel indirimlerin yaşandığı giyim ve ayakkabı grubu %0,42'lik düşüşle endeksi aşağı yönlü dengeleyen tek ana kalem olmuştur.

Bu yapısal katılıklar karşısında Merkez Bankası'nın (TCMB) para politikası duruşunu sıkı tutması kritik önemini korumaktadır. Nitekim TCMB, Mart ayı toplantısında politika faizini %37 seviyesinde sabit bırakırken, yayımlanan yılın ilk Enflasyon Raporu'nda 2026 yıl sonu tahmin bandını %13-19 aralığından %15-21 seviyesine yukarı yönlü revize etmiştir. Bu revizyon ile birlikte Merkez Bankasının Nisan ayı politika faizini pas geçmesi de jeopolitik riskler ve maliyet yönlü baskılar konusunda temkinli bir duruş sergilediğini teyit etmiştir. Maliyet yönlü riskler sadece enerji fiyatlarıyla sınırlı kalmamış, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Mart ayında %2,30 artarak yıllık bazda %28,08 seviyesine yükselmiş ve üretici fiyatlarının tüketici fiyatları üzerindeki baskısının devam ettiğini göstermiştir. Enerji ve gıda hariç C endeksinin (çekirdek enflasyon) yıllık %29,68'e yükselmesi, manşet verideki

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

düşüşe rağmen temel fiyat eğilimlerinin henüz kalıcı bir iyileşme patikasına girmediğini kanıtlamaktadır. Enerji fiyatlarındaki küresel şokun Yİ-ÜFE kanalıyla tüketici fiyatlarına geçişkenliği önümüzdeki dönem için en temel risk faktörü olarak öne çıkmaktadır. Özellikle Hürmüz Boğazı'ndaki tıkanıklığın süresine bağlı olarak lojistik maliyetlerin tüm mal gruplarına yayılması, hizmet enflasyonundaki katılığı besleyebilecek ve TCMB'nin projeksiyonları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam edecektir.

Öte yandan, bağımsız araştırma grupları ile TÜİK verileri arasındaki fark Mart ayında da devam etmiştir. Enflasyon Araştırma Grubu (ENAG), aylık enflasyonu %4,10, yıllık enflasyonu ise %54,62 olarak açıklamıştır. İstanbul Ticaret Odası (İTO) verilerine göre de Mart'ta İstanbul'da aylık enflasyon %2,97, yıllık enflasyon ise %37,68 olarak gerçekleşmiştir.

Genel Değerlendirme

ABD ile İran arasındaki müzakere sürecinin takip edildiği Mayıs ayında ateşkese ilişkin belirsizlikler gündemdeki yerini korudu. Orta Doğu'daki gerilim, 14-15 Mayıs tarihlerinde gerçekleştirilen ve uzun süredir beklenen Trump-Xi görüşmesinde de ana gündem maddelerinden biri olurken, iki liderin Hürmüz Boğazı'nın açık kalması ve İran'ın nükleer silaha sahip olmaması gerektiği konularında mutabık kaldığı izlendi. Mayıs ayında petrol fiyatları dalgalı bir seyir izlerken, enerji ve emtia fiyatlarının yüksek seyrini sürdürmesi önde gelen ekonomilerde üretim maliyetlerinin ve tüketici fiyatlarının son yılların en hızlı artışlarını kaydetmesine neden oldu. Nitekim son toplantısına ilişkin yayımlanan tutanaklarda Fed yetkililerinin enflasyon görünümüne yönelik daha temkinli bir duruş benimsediği görüldü. Küresel merkez bankalarının enflasyonist baskılar paralelinde nasıl hareket edeceğinin yakından takip edileceği Haziran ayında, Avrupa ve Japonya merkez bankalarının faiz artırımına gitmesi beklenirken, yemin ederek görevine başlayan Kevin Warsh'un ilk kez başkanlık edeceği 16-17 Haziran tarihli Fed toplantısında faizlerde değişiklik yapılması öngörülmüyor. 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,5 büyüyen Türkiye ekonomisi, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda 2024'ün ikinci çeyreğinden bu yana en yavaş büyümesini kaydetti. Bu dönemde özel tüketim harcamalarının büyümeye katkısının artarak devam etmesi sıkı parasal duruşa rağmen iç talebin canlı seyrettiğine işaret ederken, sanayi üretimindeki daralma dikkat çekti. İkinci çeyreğe ilişkin öncü göstergeler imalat sanayiinde toparlanma sinyalleri vermekle birlikte söz konusu toparlanmanın bir kısmının firmaların belirsizliklere karşı önlem alma eğilimiyle taleplerini öne çekmelerinden kaynaklandığı değerlendiriliyor. Önümüzdeki dönemde, jeopolitik ve yurt içi gelişmelerin enflasyon üzerindeki etkileri ile TCMB'nin 11 Haziran'da gerçekleştireceği toplantısı yakından takip edilecek.

Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Haziran 2026**,** Türkiye Müteahitler Birliği / İnşaat sektörü Analizi- Nisan 2026

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

Ekonomik Göstergeler

BÜYÜME	2021	2022	2023	2024	2025	Ç3-25	Ç4-25	Ç1-26
GSYH (cari fiyatlarla, milyar USD)	828	925	1.153	1.358	1.596	434	439	390
GSYH (cari fiyatlarla, milyar TL)	7.434	15.326	27.091	44.587	63.021	17.472	18.467	17.000
Büyüme Oranı (%)	11,8	5,4	5,0	3,3	3,6	3,8	3,4	2,5
ENFLASYON (%)						**Mar.26**	**Nis.26**	**May.26**
TÜFE (yıllık)	36,08	64,27	64,77	44,38	30,89	30,87	32,37	32,61
Yurt İçi ÜFE (yıllık)	79,89	97,72	44,22	28,52	27,67	28,08	28,59	28,93
İŞGÜCÜ PİYASASI						**Şub.26**	**Mar.26**	**Nis.26**
İşsizlik Oranı (%)	11,0	10,4	8,9	8,6	7,8	8,4	8,1	8,2
İşgücüne Katılım Oranı (%)	52,6	54,0	54,1	54,1	53,0	52,8	53,0	52,4
DÖVİZ KURLARI						**Mar.26**	**Nis.26**	**May.26**
TÜFE Bazlı Reel Efektif Döviz Kuru	70,0	81,5	82,8	100,8	98,9	104,71	106,30	-
USD/TL	13,28	18,72	29,53	35,36	42,96	44,48	45,18	45,89
EUR/TL	15,10	19,98	32,62	36,62	50,46	51,25	53,00	53,55
Döviz Sepeti (0,5*EUR+0,5*USD)	14,19	19,35	31,08	35,99	46,71	47,86	49,09	49,72
DIŞ TİCARET[1] (milyar USD)						**Şub.26**	**Mar.26**	**Nis.26**
İhracat	225,2	254,2	255,6	261,8	273,3	272,7	271,2	275,8
İthalat	271,4	363,7	362,0	344,0	365,4	367,0	369,5	370,5
Dış Ticaret Dengesi	**-46,2**	**-109,5**	**-106,3**	**-82,2**	**-92,2**	**-94,3**	**-98,3**	**-94,7**
Karşılama Oranı (%)	83,0	69,9	70,6	76,1	74,8	74,3	73,4	74,4
ÖDEMELER DENGESİ[1] (milyar USD)						**Oca.26**	**Şub.26**	**Mar.26**
Cari İşlemler Dengesi	**-7,1**	**-46,7**	**-41,8**	**-13,0**	**-30,2**	**-32,9**	**-35,0**	**-39,7**
Finans Hesabı	**3,4**	**-18,8**	**-51,9**	**-23,7**	**-49,7**	**-56,7**	**-64,1**	**-73,2**
Doğrudan Yatırımlar (net)	-6,5	-9,8	-4,5	-5,1	-3,1	-2,6	-2,6	-2,1
Portföy Yatırımları (net)	7,6	17,9	-6,5	-13,9	-3,5	-9,4	-8,0	3,3
Diğer Yatırımlar (net)	-21,1	-39,2	-38,9	-5,4	-21,1	-28,3	-29,3	-21,9
Rezerv Varlıklar (net)	23,3	12,3	-2,0	0,6	-22,0	-16,5	-24,2	-52,5
Net Hata ve Noksan	**10,5**	**27,9**	**-9,9**	**-10,6**	**-19,4**	**-23,7**	**-28,9**	**-33,3**
Cari İşlemler Açığı/GSYH (%)	**-0,9**	**-5,0**	**-3,6**	**-1,0**	**-1,9**	-	-	-
BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ[2][3] (milyar TL)						**Şub.26**	**Mar.26**	**Nis.26**
Harcamalar	**1.603,5**	**2.942,7**	**6.588,0**	**10.780,6**	**14.634,6**	**2.965,0**	**4.425,4**	**5.950,3**
Faiz Harcamaları	180,9	310,9	674,6	1.270,5	2.054,4	640,1	876,1	1.133,7
Faiz Dışı Harcamalar	1.422,7	2.631,8	5.913,4	9.510,2	12.580,2	2.324,9	3.549,4	4.816,6
Gelirler	**1.402,0**	**2.800,1**	**5.207,6**	**8.672,8**	**12.835,5**	**2.774,8**	**4.005,4**	**5.191,5**
Vergi Gelirleri	1.165,0	2.353,4	4.501,1	7.305,3	11.049,5	2.303,2	3.360,4	4.372,6
Bütçe Dengesi	**-201,5**	**-142,7**	**-1.380,4**	**-2.107,8**	**-1.799,1**	**-190,2**	**-420,0**	**-758,8**
Faiz Dışı Denge	**-20,7**	**168,2**	**-705,8**	**-837,3**	**255,3**	**449,9**	**456,0**	**374,9**
Bütçe Dengesi/GSYH (%)	**-2,7**	**-0,9**	**-5,1**	**-4,7**	**-2,9**	-	-	-
MERKEZİ YÖNETİM BORÇ STOKU (milyar TL)						**Şub.26**	**Mar.26**	**Nis.26**
İç Borç Stoku	1.321,2	1.905,3	3.209,3	4.959,9	8.152,8	8.663,9	8.671,3	8.845,9
Dış Borç Stoku	1.426,6	2.130,1	3.527,4	4.297,5	5.509,3	5.732,2	5.784,7	5.919,4
Toplam Borç Stoku	**2.747,8**	**4.035,5**	**6.736,6**	**9.257,4**	**13.662,1**	**14.396,1**	**14.456,0**	**14.765,3**

(1) 12 aylık kümülatif
(2) Yılbaşından itibaren kümülatif
(3) Veriler Merkezi Yönetim Bütçesi'ne göredir.

Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Haziran 2026

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2025 yılı, Türkiye inşaat sektörü açısından %10,8'lik yıllık katma değer artışıyla genel ekonomik büyümenin belirgin şekilde üzerine çıkıldığı bir yıl olmuştur. TÜİK verilerine göre sektör, 2025 yılının son çeyreğinde kaydettiği %8,6'lık artışla birlikte, 2022 yılının ikinci yarısından itibaren yakaladığı ivmeyi üst üste 13. çeyreğe taşımış ve kesintisiz büyüme serisini korumuştur. Ancak, 2026 yılına girerken bu performansın; büyük ölçüde deprem sonrası yeniden imar süreci ve büyük ölçekli kamu yatırımlarının etkisiyle şekillendiği görülmüştür. Sektör, 2026'nın ilk çeyreği itibarıyla yüksek finansman maliyetlerinin yatırım kararlarını doğrudan yönettiği ve yapısal bir kabuk değişiminin zorunlu hale geldiği temkinli bir "eşik dönemi"ne girmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

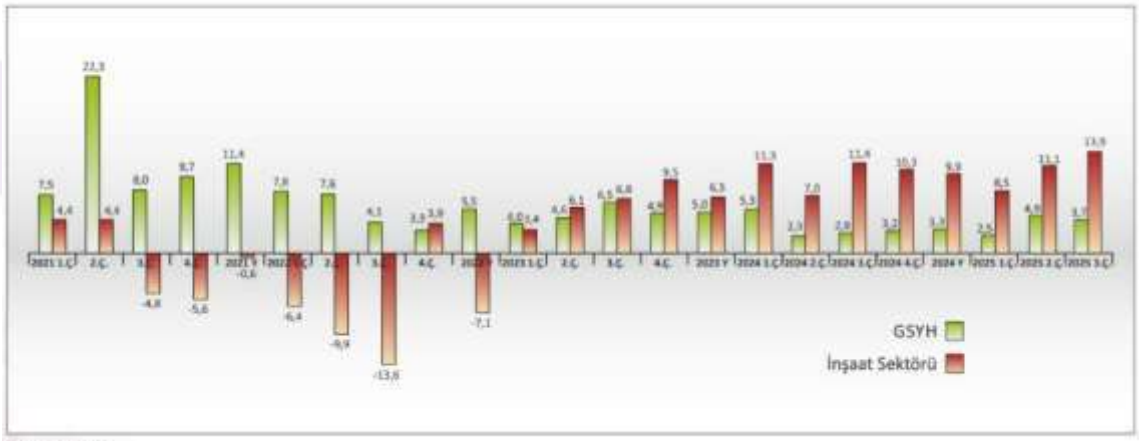
İnşaat maliyet endeksindeki yüksek seyir, enerji ve işçilik giderlerindeki artışla birleşerek firmaların kârlılıklarını baskılamaya devam etmiştir. Talep tarafında ise 2025 yılı sonunda 1,76 milyon adede ulaşan konut satış hacmi dikkat çekmekle birlikte, yüksek borçlanma maliyetleri nedeniyle satışın büyük kısmının ikinci elde yoğunlaştığı, yeni üretim ile erişilebilir talep arasındaki dengenin sağlanamadığı gözlemlenmiştir.

2026 yılında sektörü bekleyen en kritik sınavın, büyüme kompozisyonundaki dengesizlik olacağı tahmin edilmektedir. Mevcut büyüme ivmesinin büyük ölçüde kamu projelerine dayanması, bütçe disiplini ve tasarruf tedbirleri kapsamında kamu yatırımlarının önceliklendirilmesinin sektörün bir daralma riskiyle yüzleşebileceğini göstermiştir. Büyümenin 13 çeyreklik mirasını geleceğe taşıması ve sürdürülebilir olması, finansal sıkılaşma kıskacındaki özel sektör yatırımlarının yeniden devreye girmesine bağlanmıştır. Bu noktada, kamu müteahhitlerinin tasfiye hakkı, vergi tevkifatı, Kamu İhale Kanunu'nun yenilenmesi ve fiyat farkı talepleri sektör açısından kritik birer başlık olarak öne çıkmaya devam etmiştir.

Öte yandan, Türk müteahhitlik hizmetleri, 2026 yılı itibarıyla yurt dışı pazarlarda stratejik bir güç merkezi olma özelliğini pekiştirmiştir. Küresel finansman koşullarındaki sıkılığa ve jeopolitik belirsizliklere rağmen; havalimanı, metro ve enerji santralleri gibi teknik derinliği yüksek projelere yönelen müteahhitlerimiz, uluslararası pazarda rekabet gücünü muhafaza etmiştir. Yurt dışındaki bu başarı, iç pazarda yapı malzemeleri sanayiini de besleyerek sektörü küresel dalgalanmalara karşı daha dayanıklı bir yapıya kavuşturmuştur. 2025 yılı sonu itibarıyla 63 trilyon TL'yi aşan GSYH içerisinde inşaat faaliyetlerinin payı, sektörün ekonomideki sürükleyici rolünü teyit etmiştir.

2026 yılının ilk çeyreği itibarıyla inşaat sektörü, üretim kabiliyetini korumakla birlikte önümüzdeki süreçte gerçek bir dayanıklılık testi ile karşı karşıya kalmıştır. Sektörün istihdamdaki ağırlığı ekonomik stabiliteyi desteklese de büyümenin sürdürülebilirliğinin; konuta erişilebilirliğin artırılmasına, yeşil dönüşüm standartlarına uyma ve kentsel dönüşümün özel sektör yatırımlarıyla dengelenmesine bağlı olduğu anlaşılmıştır. Önümüzdeki dönemde başarı ölçütünün artık sadece üretim hacmiyle değil; kârlılık yönetimi, dijital dönüşüm hızı ve kamunun sürüklediği ivmeyi özel sektör yatırımlarıyla destekleme kapasitesiyle ölçüleceğini göstermiştir.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



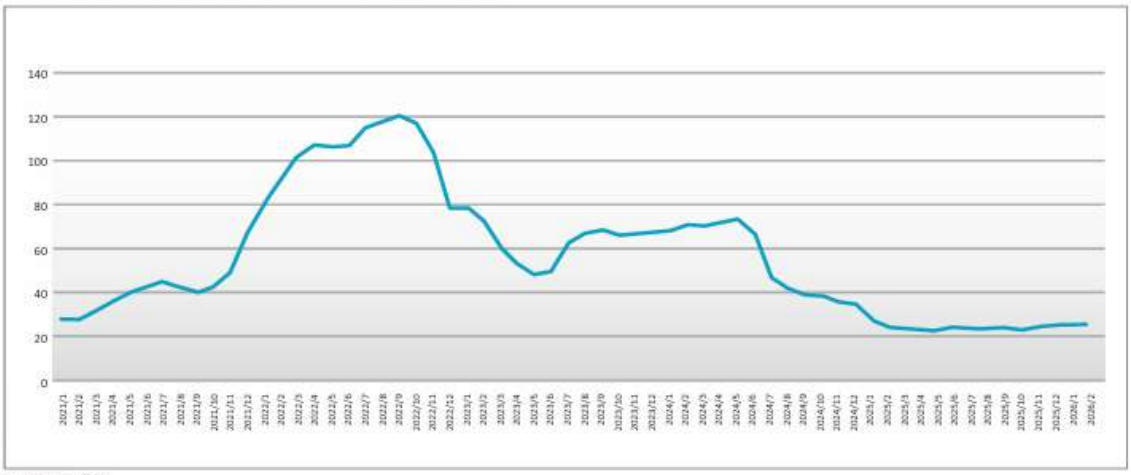
Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi Şubat ayında aylık bazda %1,51, yıllık bazda ise %25,72 oranında artmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi Şubat'ta aylık bazda %2,33 ve yıllık bazda %23,73 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,20, yıllık bazda ise %29,12 yükselmiştir.

Bina inşaatı maliyet endeksi, Şubat'ta aylık bazda %1,25, yıllık bazda %25,57 artmıştır. Malzeme endeksi aylık bazda %2,08 ve yıllık bazda %23,89 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,04 azalmış, yıllık bazda %28,74 oranında yükselmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2026 yılının ilk çeyreğinde de diğer çeyreklerde olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Ocak ayında 85,7, Şubat ayında 83,9, Mart ayında ise 80,6 değerini almıştır.

Kaynak: Türkiye Müteahitler Birliği / İnşaat sektörü Analizi- Nisan 2026

5.3.1 Konut Piyasası

Türkiye genelinde ilk el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 oranında artarak 35 bin 725 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları ise aynı dönemde %3,6 oranında azalarak 77 bin 642 seviyesine gerilemiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,5, ikinci el konut satışlarının payı ise %68,5 olarak gerçekleşmiştir.

İpotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,9 oranında artarak 25 bin 978 olarak kaydedilmiştir. Buna karşılık diğer konut satışları %9,6 oranında azalarak 87 bin 389 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,9, diğer satışların payı ise %77,1 olmuştur.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ilk el konut satışları yıllık bazda %1,8, ikinci el konut satışları ise %6,2 oranında azalmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış aylık verilere bakıldığında ise ilk el konut satışlarının %9,6, ikinci el konut satışlarının ise %5,5 oranında azaldığı görülmüştür.

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,0 oranında azalarak bin 353 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan satışların payı %1,2 seviyesinde kalmıştır.

2026 yılı Ocak-Mart döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında azalarak 4 bin 165 olarak kaydedilmiştir. Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 229 ile Rusya Federasyonu, 130 ile İran ve 84 ile Almanya vatandaşlarına yapılmıştır.

Mart ayı verileri, konut piyasasında sınırlı bir hareketlenmeye işaret etmekle birlikte, bu toparlanmanın geniş tabanlı ve sürdürülebilir bir talep dinamiğine dayanmadığını göstermiştir. İlk el satışlardaki sınırlı artışa rağmen toplam satışların büyük ölçüde ikinci el stok üzerinden gerçekleşmesi, yeni konut üretimi tarafındaki zayıf talep koşullarının sürdüğüne işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki artış kredi kanalında kısmi bir normalleşmeye işaret etse de, toplam satışlar içinde kredi kullanımının hâlâ düşük payda kalması finansman koşullarının talep üzerindeki baskısının devam ettiğini ortaya koymuştur.

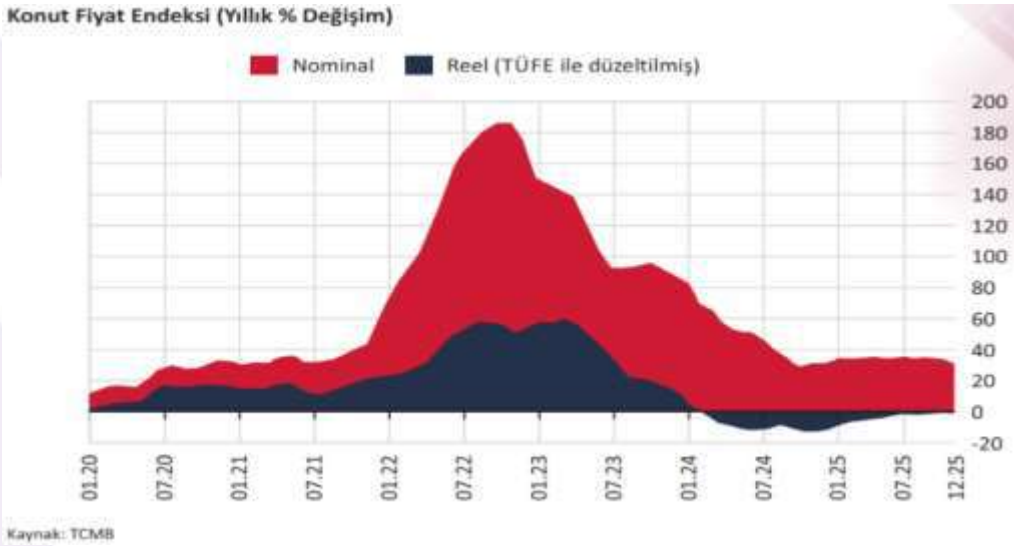
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bununla birlikte, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde hem ilk el hem de ikinci el satışlarda gözlenen gerileme, piyasanın ana eğiliminde zayıflamanın sürdüğünü teyit etmiştir. Yabancı talebindeki belirgin düşüş de piyasaya dış kaynaklı desteğin azaldığını göstermiştir. Ticari gayrimenkul tarafında ise hem ilk el hem ikinci el satışlardaki daralma, yatırım iştahının sınırlı kaldığını ortaya koymuştur. Bu çerçevede, konut ve iş yeri piyasasında gözlenen hareketliliğin daha çok dönemsel ve finansman koşullarına duyarlı olduğu, talep tarafında kalıcı bir güçlenmenin henüz tesis edilemediği değerlendirilmiştir.

Konut Satışları (Adet)	Mart			Ocak-Mart		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	**113.367**	**115.788**	**-2,1**	**349.396**	**350.399**	**-0,3**
İlk el satış	35.725	35.281	1,3	107.579	105.759	1,7
İkinci el satış	77.642	80.507	**-3,6**	241.817	244.640	-1,2
Satış şekline göre toplam satış	**113.367**	**115.788**	**-2,1**	**349.396**	**350.399**	**-0,3**
İpotekli satış	25.978	19.109	35,9	71.276	54.218	31,5
Diğer satış	87.389	96.679	**-9,6**	278.120	296.181	-6,1
Yabancılara satış	**1.353**	**1.692**	**-20,0**	**4.165**	**4.892**	**-14,9**

Kaynak: TÜİK

TCMB tarafından Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artarak 219,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %26,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %3,4 oranında azalmıştır.



Kaynak: TCMB

2026 yılı Mart ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,2, Ankara'da %2,5 ve İzmir'de %2,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %27,8, Ankara'da %30,4 ve İzmir'de %24,3 oranlarında yükselmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2025 yılı son çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %5,5, daire sayısı %13,8 ve yüz ölçümü %2,6 artmış, yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %81,7'si belediyeler, %18,3'ü ise diğer yetkili idareler tarafından verilmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 46,8 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 5,7 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2025 yılı son çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %0,1 ve yüz ölçümü %1,5 azalırken daire sayısı %3,1 artmıştır. Yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %84,7'si belediyeler, %15,3'ü ise diğer yetkili idareler tarafından verilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 47,3 milyon metrekare iken; kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 32,6 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 5,4 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

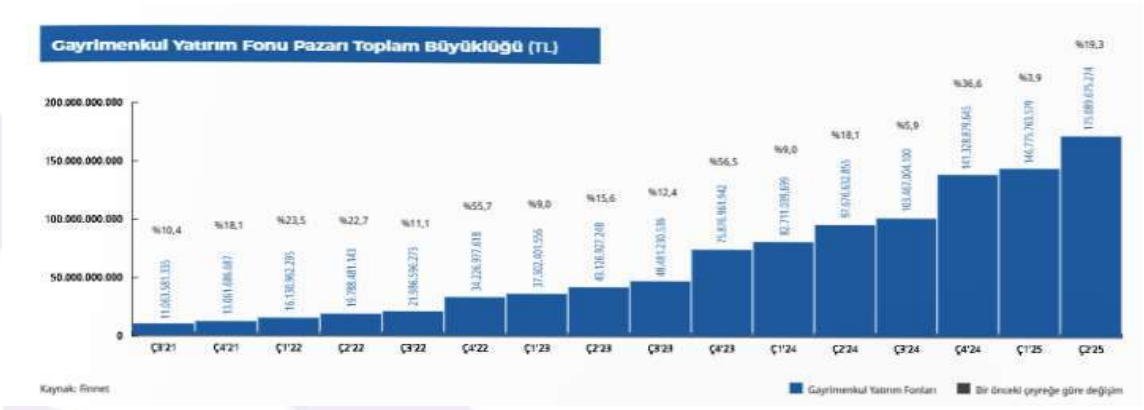
Kaynak: Türkiye Müteahitler Birliği / İnşaat sektörü Analizi - Nisan 2026

5.4 GYF'ler - GYO'lar

5.5.1 GYF'ler

30 Haziran 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yüzde 19,3 artarak 175,1 milyar tl seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının ikinci çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 78,9 büyüme gerçekleştirerek 97,9 Milyar TL seviyesinden 175,1 Milyar TL'ye ulaştı.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nurol (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.5.2 GYO'lar

2024 yılının Nisan sonu itibariyle 408 milyar TL olan GYO toplam büyüklüğü %34,7'lik büyümeyle 2025 Nisan sonu itibariyle 550 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bu artıştaki en büyük pay 79 milyar TL'lik piyasa değeri artışıyla Ziraat GYO'ya aittir. Yine Ziraat GYO'nun 2024 yılı sonunda 20,72 olan F/K oranının 2025 Nisan sonu itibariyle 37,12'ye yükseldiğini söylemek mümkündür. Bu oranın 2024 Nisan sonunda 5,97 olduğu dikkate alınırsa Ziraat GYO'nun hisse başına kar beklentisinin yüksek olduğunu söylenebilir. F/K oranında en ciddi artışın Körfez GYO'da olduğunu gözlemlemekteyiz. 2024 Nisan'da 7,96 olan Körfez GYO F/K oranı Nisan 2025'te 74,14'e yükselmiştir. Öte yandan F/K oranındaki en büyük düşüş 90,22'den 42,25'e gerilediğini gördüğümüz MHR GYO'da gözlemlenmiştir. 2025'te 22 adet GYO'nun piyasa değeri artarken 25 adet GYO'nun piyasa değeri düşmüştür.

2024 yılının sonunda 49 adet GYO'nun piyasa değeri yaklaşık 532 milyar TL'ye (15,1 milyar USD) ulaşırken halka açıklık oranı yüzde 43,10, fiili dolaşım oranı ise yüzde 31,08 oldu. Kurumsal yatırımcı oranının yüzde 51,67 ile bir önceki yıla göre yüzde 10 arttığı, 2024 yılında yabancı yatırımcı oranının ise yüzde 11'lik oranla bir önceki yılla aynı kaldığı gözlemlenmiştir.

Piyasa Değerleri (Milyon TL)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
21.465	25.447	26.924	18.384	27.777	54.163	94.952	245.217	343.242	532.839

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

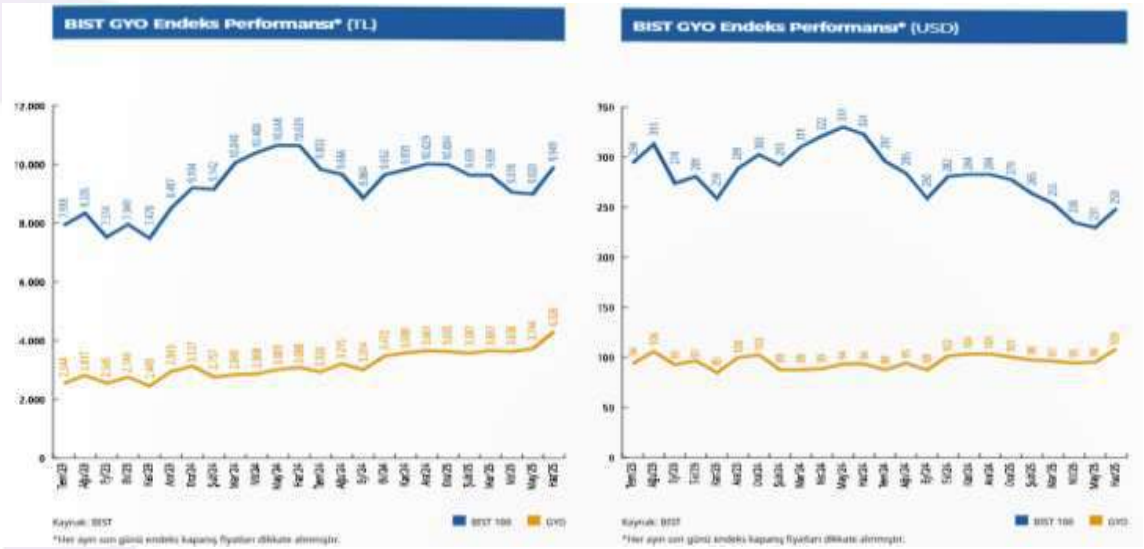
Piyasa Değerleri (Milyon USD)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127

Tüm veriler MKK'dan temin edilmiştir.
*USD değerinin hesaplamasında işlem günü TCMB Alış kuru kullanılmaktadır.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılı sonunda ilk sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD alırken Birleşik Krallık ikinci sırada yer almıştır. Hollanda, Bahreyn ve İngiliz Virjin Adaları 3, 4 ve 5. sıralarda yer alırken BAE, İrlanda, Avustralya, Fransa ve Man Adasının da ilk onda yer alan diğer ülkeler olduğu görülmektedir.
TCMB yılın son çeyreğinde iki kez faiz indirerek para politikasında kademeli gevşeme sürecine girdi. Konut piyasasında son çeyrekteki hareketlilik ve artan satışlar, ipotekli satışların yükselmesi ve talebin canlı olması, bu alanda yatırımları ön plana çıkarmaktadır. 2025 yılında GYO'ların başta konut ihtiyacı olmak üzere, lojistik depo, öğrenci yurtları gibi konularda yatırım yapması gerek sürdürülebilir yatırımlar gerekse ihtiyacın karşılanması açısından önem arz edecektir.

BIST GYO Endeks Performansı



GYO endeksi TL bazında 2025 yılı Haziran sonunda 4.326 seviyesinde kapatmıştır.

Kaynak: *GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2025/1, Sayı: 39 ve 2025/2, Sayı: 340*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

5.5 Turizm Sektörü

Toplam Yabancı Ziyaretçi

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.

Tesis Sayıları

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 kurulumlarına 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.

Toplam Turist ve Harcama

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.

Doluluk Oranları

2025 yılı ikinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %38'dir. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onun ardından %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre Geliş Sayıları

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 artış %41 ile İtalya, en büyük azalış 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.

STR – Türkiye

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.

Dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %5,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,4 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

STR – Global

Paris'te 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3 artış göstererek %79,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları ise %2,9 artarak 325,60 EUR seviyesine çıkmıştır. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %6,3 artışla %81,3 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %1,2 artış göstererek 177,34 EUR seviyesine çıkmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Paris ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Paris ikinci, İstanbul üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Paris %7,7, Dubai %11,4 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında Paris, İstanbul'un %155; Dubai %30 üzerinde konumlanmaktadır.



Kaynak : *(GYODER Gösterge 40, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 2. Çeyrek Raporu)*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.5. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.5.1 Muğla İli



Muğla ili, Ege Bölgesi'nde olup topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine girmektedir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan il; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 2026 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplamda 569 mahalle bulunmaktadır.Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km² olup toplam uzunluğu 1.479 km olan deniz kıyıları ile, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2025 yıl sonu adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre nüfusu 1.099.547 kişidir ve ilde km²'ye 85 kişi düşmektedir.

Yıllara Göre Muğla Nüfusu

Yıl	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	1.099.547	558.628	540.919
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
2007	766.156	392.403	373.753

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

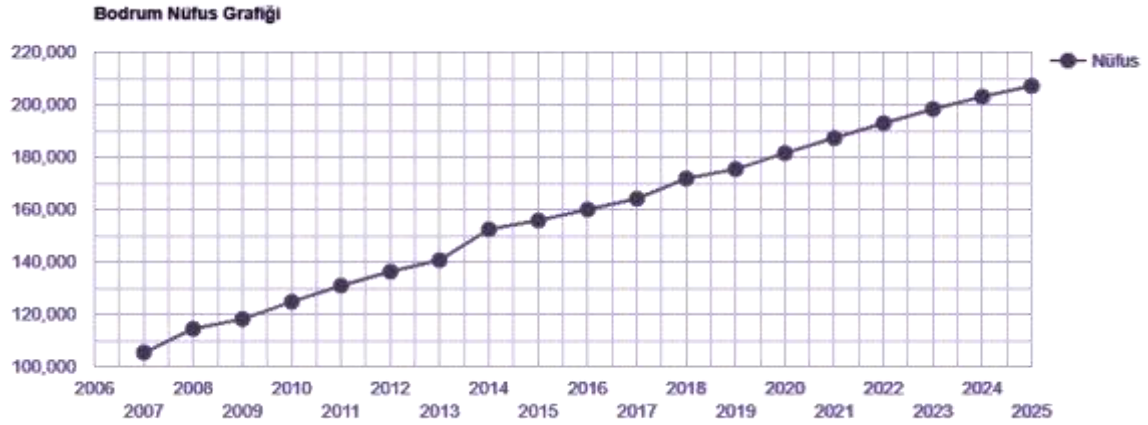
5.5.2 Bodrum İlçesi

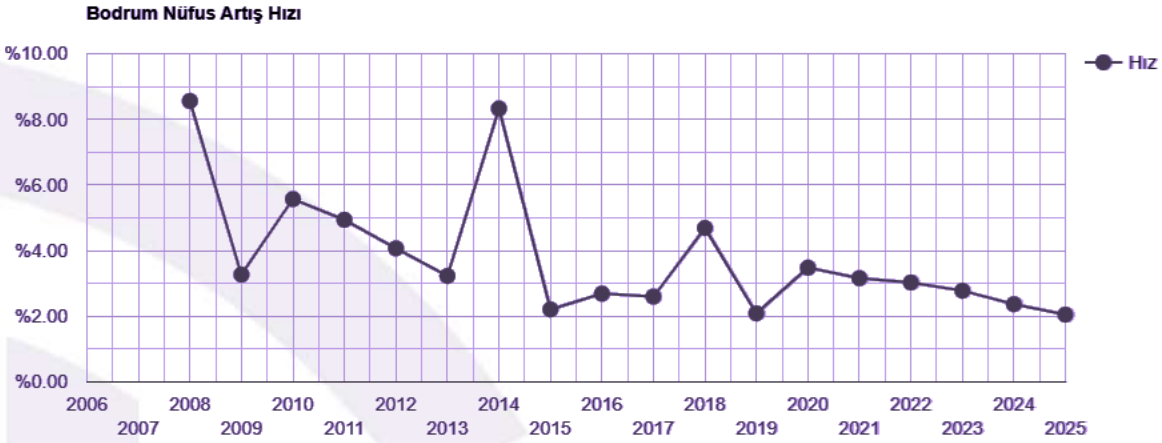
Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur.



Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur.

Bodrum nüfusu 2025 yılına göre 207.196 kişidir. Bu nüfus, 106.238 erkek ve 100.958 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,27 erkek, %48,73 kadındır.





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin dilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

6.3 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

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

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

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

6.3.3 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.
Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerleme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerleme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Taşınmazların gelişen bir bölge yer alması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkileri
Deniz manzarası ve müstakil sahili olması	Proje hilafı yapılaşma olması
Merkeze yakın konumda olması	Olumsuz tutanak ve karar olması
Lüks inşa edilmiş olması	Turizm tesislerindeki doluluk oranlarının düşmüş olması

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli e en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiştir. Değerleme konusu; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A, B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm için kat mülkiyeti tescil edilmiş olup taşınmazlar bağımsız bölüm ve imar planı koşullarına uygun olarak "OTEL" fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Değerleme raporu konu taşınmazların yasal kullanım alanı ve fonksiyonları dikkate alınarak hazırlanmış olup taşınmazların en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik tarafımızca ayrıca bir analiz yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazların; konumu, özellikleri ve niteliği ile birlikte emsal değerleri dikkate alınarak, Emsal Karşılaştırma, Gelir İndirgeme ve Maliyet Yaklaşımı sonucu taşınmazın değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile konu projeye ilişkin veriler araştırılmış ve boş arsa değeri takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı ile konu taşınmazlar üzerinde yer alan turizm tesisinin maliyetleri hesaplanmış emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen Arsa Değeri ile Maliyet Analizi birlikte değerlendirilmiştir. Ayrıca turizm tesisinin Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile de değeri hesaplanmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Konu taşınmazlara yakın konumda benzer nitelikte emsaller, pazarlık oranları ve bölgede yer alan emlak ofislerinin görüşleri dikkate alınmıştır. Bölgenin özellikleri, ulaşım ve altyapı olanakları, ana gayrimenkulün özellikleri, imar durumu, değerleme konusu taşınmazların konumu ve cephesi değerlemede dikkate alınmıştır. Diğer yandan bölgede buluna emsal nitelikteki turistik tesislere ilişkin araştırmalar yapılmış ve gecelik oda fiyatları araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları ve düzeltme tabloları aşağıda verilmiştir.

7.3.1.1 Pazar Araştırması

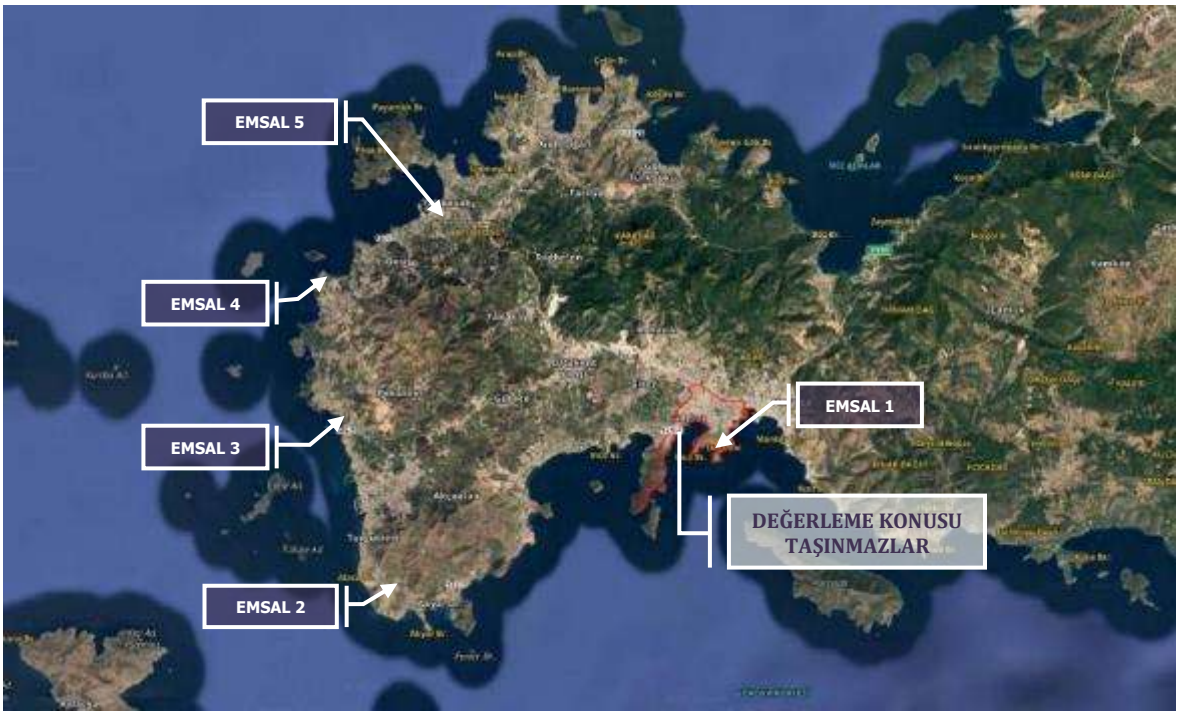
Aşağıda pazardan elde edilen, söz konusu taşınmaz ile benzerlik gösteren emsaller yer almaktadır. Taşınmazlar ile aynı bölgede, Bodrum İlçesi ve çevre civarlarda yer alan denize yakın konumlu ve denize sıfır konumda yer alan turizm imarlı arsaları incelenmiştir.

Arsa Emsal Araştırmaları

No	Açıklama	Alan, m²	Değer, TL	Birim Değer TL/m²	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gümbet Mahallesinde konumlu, 901 ada 4 parsel numaralı, 1.139,64 m² alanlı, 845,55 m², Kısmen Kıyı, Kısmen Turizm imarlı arsa 125.000.000 TL bedelle satılıktır.	845	125.000.000	147.929	Sahibi -
2	Akyarlar Mahallesinde konumlu, 512 ada 1 parsel numaralı, 2.421,66 m² alanlı Turizm imarlı (keosta imarsız) arsa 99.000.000 TL bedelle satılıktır.	2.422	99.000.000	40.881	Emlak Ofisi 0 (542) 286 59 60
3	Turgutreis Mahallesinde konumlu, 409 ada 3 parsel numaralı, 1.057,17 m² alanlı Turizm imarlı (keosta imarsız) arsa 62.000.000 TL bedelle satılıktır.	1.057	62.000.000	58.647	Emlak Ofisi 0 (531) 744 00 71
4	Karakaya Mahallesinde konumlu, 185 ada 10 parsel numaralı, 1.000,18 m² alanlı, Turizm ve Konut İmarlı arsa 95.000.000 TL bedelle satılıktır.	1.000	95.000.000	94.983	Emlak Ofisi 0 (533) 412 51 42
5	Yalıkavak Mahallesinde konumlu, 702 ada 68 ve 71 parsel numaralı, toplam 4.267,76 m² alanlı, Turizm imarlı (keosta imarsız) arsa 475.000.000 TL bedelle satılıktır.	4.268	475.000.000	111.300	Emlak Ofisi 0 (532) 745 67 45

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ARSA EMSAL KROKİSİ



Taşınmazlar ile yakın ya da benzer bölgelerde yer alan benzer konumdaki pazarı araştırması yapılmıştır. Yapılan emsal araştırmasında taşınmazların bulunduğu bölgede arsa vasıflı taşınmazın birim satış değerlerinin konum, ulaşım imkânları, denize uzaklık ile imar planı fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

OTEL PAZARI

Taşınmaza yakın konumda yer alan turizm konaklama tesislerinde gerçekleşen gecelik oda fiyatları araştırılmıştır. Bodrum ilçesinde ve yakın çevrede yer alan benzer özellikte çok sayıda konaklama tesisi bulunmaktadır. Bölgede sahil kesimlerinde denize sıfır, nitelikli ve lüks turizm tesislerinden bazıları aşağıda incelenmiştir.

RADISSON COLLECTION HOTEL, BODRUM		
	**Konum:**	Akyarlar, Aspat Koyu, Bodrum
	Toplam Oda Sayısı:	80
	Yıldız Sayısı:	5 Yıldız- ★★★★★
	Radisson Collection Hotel, Bodrum, Akyarlar Mahallesi'nde, Aspat Koyu'nda denize sıfır konumlanmış, Radisson Hotel Group bünyesinde faaliyet gösteren bir tesistir. 2021 yılında hizmete açılmıştır. Toplam 80 oda ve süit kapasitesine sahip olan otel; özel plajı, açık ve kapalı yüzme havuzları, spa ve fitness merkezi, restoranları ve toplantı alanlarıyla hizmet vermektedir. Anthaven Marina'ya komşu olan tesis, Akdeniz mimarisi ve deniz manzaralı balkon veya teraslı odalarıyla öne çıkmaktadır. Bodrum merkeze yaklaşık 20 km, Milas–Bodrum Havalimanı'na 58 km mesafededir.	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

CARESSE, A LUXURY COLLECTION RESORT & SPA, BODRUM



Konum:	Eskiçeşme, Bodrum
Toplam Oda Sayısı:	84
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız- ★★★★★

Caresse, a Luxury Collection Resort & Spa Bodrum, Eskiçeşme sahilinde konumlanmış, Marriott International grubuna bağlı lüks bir tesistir. 2015 yılında hizmete açılmıştır. 84 oda ve süit kapasitesine sahip olan otel, özel plaj, açık ve kapalı yüzme havuzları, spa & wellness merkezi, fine dining restoranlar ve marina manzaralı teras alanlarıyla ön plana çıkar. Bodrum merkezine 3 km, Milas–Bodrum Havalimanı'na 38 km mesafededir.

MANDARIN ORIENTAL BODRUM



Konum:	Türkbükü, Bodrum
Toplam Oda Sayısı:	129
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız- ★★★★★

Mandarin Oriental Bodrum, Bodrum'un Türkbükü–Cennet Koyu bölgesinde 2014 yılında hizmete girmiştir. 129 oda, süit ve rezidans biriminden oluşan tesis, 600.000 m²'lik geniş bir arazi üzerinde konumlanmıştır. Otel; özel plajları, dünya standartlarında spa merkezi, açık/kapalı restoranlar, spor alanları ve helikopter pisti gibi ultra lüks olanaklar sunar. Bodrum merkezine 25 dakika, Milas–Bodrum Havalimanı'na 45 dakika uzaklıktadır.

SWISSOTEL RESORT BODRUM BEACH



Konum:	Turgutreis, Bodrum
Toplam Oda Sayısı:	66
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız- ★★★★★

Swissotel Resort Bodrum Beach, Turgutreis sahilinde yer alan beş yıldızlı bir tesistir. 2015 yılında hizmete açılmış olup 66 oda kapasitesine sahiptir. Otel, özel plaj, iki açık yüzme havuzu, spa & wellness merkezi, restoran, bar ve toplantı salonu gibi olanaklara sahiptir. Modern tasarımı ve deniz manzaralı konumu ile öne çıkar. Bodrum merkeze 20 km, Milas–Bodrum Havalimanı'na 55 km mesafededir.

SUSONA BODRUM



Konum:	Torba, Bodrum
Toplam Oda Sayısı:	76
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız- ★★★★★

Susona Bodrum, Torba koyunda konumlanmış lüks bir resort oteldir. Hilton'un LXR Hotels & Resorts markasına bağlı olan tesis, 2020 yılında hizmete açılmıştır. 76 odalı otel; özel marina, açık/kapalı havuz, spa merkezi, fine dining restoranlar ve beach club alanlarıyla seçkin bir konaklama deneyimi sunar. Bodrum merkeze 8 km, Milas–Bodrum Havalimanı'na 35 km mesafededir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LA QUINTA BY WYNDHAM, BODRUM		
	**Konum:**	Eskiçeşme, Bardakçı Koyu, Bodrum
	Toplam Oda Sayısı:	171
	Yıldız Sayısı:	4 Yıldız- ★★★★
	La Quinta by Wyndham Bodrum, Eskiçeşme Mahallesi'nde, Bardakçı Koyu'nda denize sıfır konumlanmış, Wyndham Hotels & Resorts bünyesindeki La Quinta markasıyla hizmet veren bir tesistir. Toplam 171 oda kapasitesine sahip olan otel, ana bina ve club bloklarından oluşmaktadır. Tesis bünyesinde denize erişim sağlayan platform, açık yüzme havuzu, fitness merkezi, restoranlar, barlar ve toplantı alanları bulunmaktadır. Milas–Bodrum Havalimanı'na yaklaşık 39 km mesafededir.	

OTEL EMSALLERİ ANALİZİ



Yapılan pazar araştırması sonucunda elde edilen emsal otel özelliklerine göre gecelik konaklama fiyatlarının değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal otel özellikleri ve gecelik konaklama fiyatları ile ilgili olarak elde edilen veriler doğrultusunda oda fiyatları irdelenmiş ve gerekli düzenlemeler yapılarak konu tesis için ortalama konaklama fiyatı aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

OTEL EMSAL DÜZELTMELERİ

No	Turizm Tesisleri	Konum	Oda Sayısı	Oda Tipi	Ortalama Oda Fiyatı, TL/Gece	Konum	Nitelik	Yıldız Sayısı	Müşteri Kitlesi	Hizmet	Düzeltilmiş Ortalama Oda Fiyatı, TL
1	Radisson Collection Hotel, Bodrum	Akyarlar	80	Superior	35.777	0%	5%	0%	5%	0%	39.355
				Premium	37.841	0%	5%	0%	5%	0%	41.625
				Junior Süit	40.235	0%	5%	0%	5%	0%	44.258
				Suit	74.702	0%	5%	0%	5%	0%	82.172
2	Caresse, a Luxury Collection Resort & Spa, Bodrum	Eskiçeşme	84	Deluxe	41.656	0%	-10%	0%	-10%	0%	33.325
				Premier	44.805	0%	-10%	0%	-10%	0%	35.844
				Suits	136.245	0%	-25%	0%	-10%	0%	88.559
3	Mandarin Oriental Bodrum	Türkbükü	129	Bahçe Manzaralı Oda	105.950	-20%	-10%	0%	-10%	-10%	52.975
				Bahçe Manzaralı Apart Daire / Deniz Manzaralı Oda	115.766	-20%	-10%	0%	-10%	-10%	57.883
				Suıts	225.733	-20%	-25%	0%	-10%	-10%	79.006
4	Swissotel Resort Bodrum Beach	Turgutreis	66	Advantage, Bahçe Manzaralı	15.233	10%	20%	0%	5%	5%	21.326
				Select, Deniz Manzaralı	17.581	10%	20%	0%	5%	5%	24.613
				Family Süit	17.080	10%	10%	0%	5%	5%	22.204
5	Susona Bodrum, LXR Hotels & Resorts	Torba	76	Deluxe	25.630	-15%	-10%	0%	-10%	0%	16.660
				Premium	30.738	-15%	-10%	0%	-10%	0%	19.980
				Junior Süit	42.970	-15%	-10%	0%	-10%	0%	27.931
				Premium Süit	72.168	-15%	-10%	0%	-10%	0%	46.909
6	La Quinta by Wyndham Bodrum	Bodrum	171	Club	34.343	0%	10%	0%	5%	5%	41.212
				Deluxe	34.343	0%	10%	0%	5%	5%	41.212
				Superior	34.343	0%	10%	0%	5%	5%	41.212

Yapılan pazar araştırmaları, rapor konusu taşınmazların büyük ölçekli ve gelir getiren yatırımlar olması nedeniyle bölge genelinde gerçekleştirilmiş ve otel verileri üzerinden yapılan değerlendirmelerle nihai gecelik oda fiyatı belirlenmiştir. İnşası devam eden otel projesine ait oda tipi dağılımı ve pazar verileri dikkate alınarak ağırlıklandırılmış ortalama oda fiyatı hesaplanmış olup, detaylar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Tipi	Toplam Oda Sayısı	Ortalama Oda Fiyatı, TL/Gece	Ağırlıklı Ortalama	Ağırlıklandırılmış Oda Fiyatı, TL/Gece
SPRL	50	37.097	77%	28.536,34
SUIGRND	6	49.957	9%	4.611,41
SWIMUP	9	83.246	14%	11.526,35
Toplam Oda Sayısı	**65**	**Ortalama Oda Fiyatı, TL/Gece**		**44.674,10**
Ortalama Oda Fiyatı, USD/Gece				**903,11**
Yuvarlatılmış Oda Fiyatı, USD/Gece				**900,00**

Değerlemesi yapılan turizm tesisin konumu, işletim özellikleri, niteliği ve diğer özellikleri dikkate alınarak oda fiyatları uyarlanmıştır. Buna göre indirgenmiş nakit akımları analizinde kullanılmak üzere konaklama ücreti, ortalama oda fiyatı **900.-USD/Gece** olarak öngörülmüştür.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kiralık Turizm Tesisi Piyasa Araştırması

Bodrum İlçesi'nde ve yakın çevrede yer alan benzer özellikte turizm tesislerinin kira değerleri araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmasında benzer nitelikte kiralık otel verisinin kısıtlı olduğu görülmüştür. Emsal bölgesi genişletilerek yapılan Pazar araştırması sonucu elde edilen veriler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

No	Açıklama	Oda Sayısı	Brüt Alan, m²	Değer, TL	Birim Değer TL/Oda	İletişim
1	Göltürkbükü Koyu'nda, 1.000 m² arsa içerisinde toplam 650 m² kapalı alanlı, 20 oda ve 44 yataklı açık havuzu ve bahçesi olduğu beyan edilen butik otel aylık 9.600.000 TL bedelle kiralıktır.	20	650,00	800.000	40.000	Sahibi -
2	Bitez'de, toplam 4.000 m² kapalı alanlı, 75 odalı 230 yataklı açık havuzu, barı, deniz manzaralı teras alanı ve bahçesi olduğu beyan edilen butik otel aylık 25.000.000 TL bedelle kiralıktır.	75	4.000,00	3.125.000	41.667	Sahibi -
3	Kumbahçde'de, 230 m² arsa içerisinde toplam 900 m² kapalı alanlı, 32 odalı denize 50 metre uzaklıkta olduğu beyan edilen butik otel aylık 7.000.000 TL bedelle kiralıktır.	32	900,00	1.166.667	36.458	Emlak Ofisi 0 (532) 299 60 23
4	Bodrum, Göltürkbükü'nde, ana cadde üzerinde, 1.000 m² kapalı alan, 3.000 m² açık alanlı, 27 odalı, 100 yatak kapasiteli, havuzlu butik otel sezonluk 20.000.000 TL bedelle kiralıktır.	27	1.000,00	1.666.667	61.728	Emlak Ofisi 0 (530) 514 54 77

Düzeltme Tablosu (Kiralık Turizm Tesisi)

No	Birim Değer TL/Oda	Pazarlık	Konum / Ulaşılabilirlik	Oda Sayısı	Marka	Nitelik	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/Oda
1	40.000	-5%	20%	10%	45%	70%	96.000
2	41.667	-5%	20%	5%	45%	75%	100.000
3	36.458	-5%	30%	20%	60%	80%	103.906
4	61.728	-10%	10%	5%	50%	10%	101.852
Ortalama Birim Değer, TL/m²							**99.969**
Yuvarlatılmış ortalama Birim Değer, TL/m²							**100.000**

Yapılan Pazar araştırmasında kısıtlı emsal verisine rastlanmış olup 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsellerde yer alan Turizm Tesisinin tüm özellikleri göz önünde bulundurularak kira değeri **100.000.-TL/Oda** olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için kira değeri Pazar Yaklaşımı ile aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kira Değeri Takdiri

Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Toplam Alan, m²	Oda Sayısı	Birim Kira Değeri, TL/Oda	Kira Değeri, TL/Ay
928 Ada 2 Parsel	13-14-15-16-17-18	1	11.142,60	24	100.000	2.400.000
929 Ada 3 Parsel	A-B	1	1.820,50	6	100.000	600.000
TOPLAM			**12.963,10**	**30**		**3.000.000**

Pazar Yaklaşımı ile 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm için aylık kira değeri **2.400.000.-TL/Ay** ve 929 ada, 3 parsel A, B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm için aylık kira değeri **600.000.-TL/Ay** olmak üzere tesisin toplam kira değeri **3.000.000.-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan satılık arsa pazarı araştırması yapılmıştır. Yapılan emsal araştırmasında taşınmazın bulunduğu bölgede arsa vasıflı taşınmazın birim satış değerlerinin konum, ulaşım imkânları ile imar planı fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

Yapılan araştırmada emsal veriler pazarlık, konum, alan, imar durumu kriterleri doğrultusunda düzeltilerek birim arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan emsal verilere ilgili kriterler doğrultusunda düzeltme yapılmıştır. Düzeltmede değerlemeye konu parseller üzerinde tesis olması şerefiye etkisi olarak dikkate alınmıştır.

Arsa Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Birim Değer TL/m²	Pazarlık	Konum	Alan	İmar	Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri, TL/m²
1	147.929	-25%	-10%	-30%	0%	51.775
2	40.881	-15%	20%	-15%	20%	44.969
3	58.647	-20%	10%	-20%	10%	46.918
4	94.983	-20%	10%	-25%	-15%	47.491
5	111.300	-25%	-20%	-10%	0%	50.085
Ortalama Birim Değer, TL/m²						**48.248**
Yuvarlatılmış ortalama Birim Değer, TL/m²						**48.000**

Yapılan düzeltmeler sonucunda (denize sıfır turizm imarlı) 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için arsa birim değeri **48.000.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Arsa Payı Değer Hesabı

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Arsa Değerleri	
928 Ada 2 Parsel 13-14-15-16-17-18.Bloklar 1 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Payı Alanı	6.459 m²
929 Ada 3 Parsel A, B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Payı Alanı	1.248 m²
Arsa Birim Değeri	48.000 TL/m²
928 Ada 2 Parsel 13-14-15-16-17-18.Bloklar 1 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Payı Değeri	310.030.391 TL
929 Ada 3 Parsel A, B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Payı Değeri	59.896.460 TL
Toplam Arsa Değeri	**369.926.851 TL**
Yuvarlatılmış Toplam Arsa Değeri	**369.900.000 TL**

Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerleme konusu taşınmazların toplam arsa payı değeri **369.900.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

929 ada 2 parsel, mevcut durumda 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazın kuzeyinde konumlanmakta olup, parsel üzerindeki otel tesisinin peyzaj düzenlemesi içerisinde yer almaktadır. Konu 929 ada 2 parselin yapılaşabilmesi için bahsi geçen spor tesisi alanı ile tevhit edilmesi gerekmektedir.

Mevcut fiziksel özellikleri, alan büyüklüğü, en-boy oranı ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında, parselin tek başına gelir getirici bir özelliği bulunmadığı, ayrıca konumu itibarıyla aynı mülk sahibine ait tesisin peyzaj alanı içinde kalması nedeniyle, taşınmazın değeri tesis ile birlikte değerlendirilmiş olup, taşınmaza ayrıca bir değer takdiri yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında, parsel üzerinde yer alan projenin; maliyeti Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi ile hesaplanmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz için detaylandırılmış birim maliyet hesabı yapılmıştır. Aşağıda maliyet yaklaşımında dikkate alınan özet tablo yer almaktadır.

Varsayım ve kabuller;

2026 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının açıkladığı birim maliyet tablosundan alınan birim maliyetlere ek olarak; Lüks Detay Eklentileri eklenmiştir.

Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ", 2025 yılı itibarıyla yeniden düzenlenmiştir. Tebliğin önceki halinde, değerleme konusu taşınmazların niteliğine özgü tek bir yapı sınıfı ve grubu bulunmaktayken, 2025 yılı itibarıyla bu nitelikteki taşınmazlar için kullanılacak birim maliyetler üç ayrı kategoriye ayrılmıştır. Eski tebliğde 4. Sınıf B Grubu yapılar kapsamında değerlendirilen söz konusu taşınmazlar, güncellenen tebliğde 5. Sınıf D Grubu yapılar kapsamına alınmıştır.

Detaylandırılmış Yapı Maliyeti		Birim Maliyet	
Yapı Maliyeti 5/D		1.081,53	USD
Piyasa Artış Düzeltmesi	10%	108,15	USD
Toplam Birim Yapı Maliyeti		**1.189,68**	**USD**

Toplam Arsa Payı Alanı	7.706,81	m²
Toplama İnşaat Alanı	12.963,10	m²
Toplama Yapı Alanı	12.963,10	m²

YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Yıpranma Payı	Maliyet	
Yapı Maliyeti	12.963	1.189,68	7%	14.342.429	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				**14.342.429**	**USD**

TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**709.476.945**	**TL**
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**709.475.000**	**TL**
BİRİM MALİYET	**54.730**	**TL/m²**

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin Toplam Maliyet Değeri **~709.475.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Maliyet Yaklaşımı ile Hesaplanan Taşınmaz Değerleri	
928 ADA 2 PARSEL 13-14-15-16-17-18.BLOKLAR 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM & 929 ADA 3 PARSEL A, B BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Toplam Maliyet	709.475.000
Toplam Arsa Değeri	369.900.000
Toplam Değer	**1.079.375.000.- TL**

Maliyet Yöntemi ile 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18.Bloklarda yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı otel ile 929 ada, 3 parsel, A, B Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı otelin toplam değeri **1.079.375.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların Sigortaya Esas değerleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2026 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri kullanılmıştır.

SİGORTA DEĞERİ HESABI

Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm Adeti	Toplam Alan, m²	Birim Değer, TL/m²	Sigorta Değeri, TL
928 ADA 2 PARSEL	13-14-15-16-17-18	1	11.142,60	53.500	596.129.100
929 ADA 3 PARSEL	A-B	1	1.820,50	53.500	97.396.750
TOPLAM			**12.963,10**		**693.525.850**

Taşınmazların 2025 yılı itibariyle toplam sigorta değeri **693.525.850.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

Nakit Akışları Analizi Yöntemi kullanılarak taşınmaza değer takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılarak elde edilen gecelik konaklama bedelleri esas alınmıştır. Yapılan araştırmalarda taşınmaza yakın konumda yer alan emsal otellerde manzara özellikleri, oda büyüklükleri ve tesis özellikleri gibi kriterlere göre farklılık göstermek üzere ortalama yaklaşık **900.-USD/Oda/Gece** konaklama bedeli uygun görülmüştür.

Nakit Akışları Analizi Yöntemi ile konu taşınmazın değer takdirinde esas alınan Kabul ve varsayımlar aşağıda belirtildiği gibidir;

2036	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	**7,57**
RM-RF (Piyasa Getirisi)	**5,10**
B (Sektör Betası)	**1,28**

RE (İndirgeme Oranı)	**14,10%**
Kabul Edilen (İndirgeme Oranı)	**14,00%**

Değerleme Tarihi	14.10.2026

Dolar Kuru	**49,4670**
Euro Kuru	**55,3857**
Piyasa Artış Oranı	**3,50%**
Enflasyon Oranı	**3,50%**

RF = 2036 Yılı 3.aya ait Eurobond USD getiri oranı dikkate alınmıştır.
RM-RF= S&P 500 100'de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.
B = Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

Kabul ve Varsayımlar:

- Projeksiyona 2027 yılında başlanılmış 2036 yılında sonlandırılmıştır.
- Tesisin doluluk oranı öngörüleri tabloda verilmiştir.
- Diğer gelirler oda gelirlerinin %20'si oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Personel giderlerinin gelirlerin %20'si,
- Genel tüketim giderleri toplam gelirlerin %15'i, personel giderlerinin toplam gelirlerin %20'si, enerji giderlerinin toplam gelirlerin %8'i ve diğer giderlerin toplam gelirlerinin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Sigorta ve Vergi giderleri, toplam gelirlerin %1,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Geliştirmede daha stabil görüldüğünden para birimi USD alınmıştır.
- T.C.M.B. 14.10.2026 tarihli döviz efektif satış kuru olarak 1 USD = 49,4670.-TL dikkate alınmıştır.
- Enflasyon oranı %3,5, piyasa artış oranı %3, kabul edilmiştir.
- İskonto Oranı Damadoran verileri dikkate alınarak hesaplanmış ve aşağıda detayları verildiği üzere; %1,00 olarak dikkate alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

928 Ada 2 Parsel Nakit Akış Tablosu

Faaliyette Olduğu Gün Sayısı	180
Oda Sayısı	24
Otel Yıllık Oda Fiyatı Artış Oranı	3,50%
Enflasyon Oranı	3,50%

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
GELİRLER										
Ortalama Doluluk Oranı %	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Fiyatı, Kısa Dönem (USD/Oda)	900	932	964	998	1.033	1.069	1.106	1.145	1.185	1.227
Toplam Oda Gelirleri	**2.721.600**	**2.816.856**	**3.123.692**	**3.233.021**	**3.346.177**	**3.463.293**	**3.584.509**	**3.709.966**	**3.839.815**	**3.974.209**
Diğer Gelirler 20%	544.320	563.371	624.738	646.604	669.235	692.659	716.902	741.993	767.963	794.842
Toplam Gelirler	**3.265.920**	**3.380.227**	**3.748.431**	**3.879.626**	**4.015.412**	**4.155.952**	**4.301.410**	**4.451.960**	**4.607.778**	**4.769.050**
GİDERLER										
Operasyonel Giderler										
Genel Tüketim Giderleri 15%	489.888	507.034	562.265	581.944	602.312	623.393	645.212	667.794	691.167	715.358
Personel Giderleri 20%	653.184	676.045	749.686	775.925	803.082	831.190	860.282	890.392	921.556	953.810
Enerji Giderleri 8%	261.274	270.418	299.874	310.370	321.233	332.476	344.113	356.157	368.622	381.524
Diğer giderler 10%	326.592	338.023	374.843	387.963	401.541	415.595	430.141	445.196	460.778	476.905
Toplam Operasyonel Giderler	**1.730.938**	**1.791.520**	**1.986.668**	**2.056.202**	**2.128.169**	**2.202.655**	**2.279.747**	**2.359.539**	**2.442.122**	**2.527.597**
Brüt Kar Oranı 47,0%										
Sabit Giderler										
Sigorta ve Vergi Giderleri 1,50%	48.989	50.703	56.226	58.194	60.231	62.339	64.521	66.779	69.117	71.536
Yenileme Fonu 2,00%	65.318	67.605	74.969	77.593	80.308	83.119	86.028	89.039	92.156	95.381
Toplam Sabit Giderler	**114.307**	**118.308**	**131.195**	**135.787**	**140.539**	**145.458**	**150.549**	**155.819**	**161.272**	**166.917**
İşletme Giderleri										
Net Gelir Üzerinden İşletmeci Primi (Base Fee) 7%	99.447	102.928	114.140	118.135	122.269	126.549	130.978	135.562	140.307	145.218
Brüt Gelir Üzerinden İşletmeci Primi (İncentive Fee) 2%	65.318	67.605	74.969	77.593	80.308	83.119	86.028	89.039	92.156	95.381
Toplam İşletme Giderleri	**164.766**	**170.532**	**189.108**	**195.727**	**202.578**	**209.668**	**217.006**	**224.601**	**232.462**	**240.599**
TOPLAM GİDERLER	**2.010.010**	**2.080.361**	**2.306.972**	**2.387.716**	**2.471.286**	**2.557.781**	**2.647.303**	**2.739.959**	**2.835.857**	**2.935.112**
FAALİYET GELİRLERİ	**1.255.910**	**1.299.866**	**1.441.459**	**1.491.910**	**1.544.127**	**1.598.171**	**1.654.107**	**1.712.001**	**1.771.921**	**1.833.938**
DED 6,5%										**29.201.941**
NET FAALİYET GELİRLERİ 38,5%	**1.255.910**	**1.299.866**	**1.441.459**	**1.491.910**	**1.544.127**	**1.598.171**	**1.654.107**	**1.712.001**	**1.771.921**	**31.035.880**
İskonto Oranı 14,00%	1,14	1,30	1,48	1,69	1,93	2,19	2,50	2,85	3,25	3,71
İndirgenmiş Net Gelirler	**1.101.675**	**1.000.205**	**972.944**	**883.330**	**801.971**	**728.105**	**661.043**	**600.157**	**544.880**	**8.371.736**

Net Bugünkü Değeri, USD	**15.666.047**
Net Bugünkü Değer, TL	**774.952.366**
Net Bugünkü Değer	**774.950.000**

928 ada 2 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin net bugünkü değeri Gelir Yöntemi kullanılarak değeri **~774.950.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

929 Ada 3 Parsel Nakit Akış Tablosu

Faaliyette Olduğu Gün Sayısı	180
Oda Sayısı	6
Otel Yıllık Oda Fiyatı Artış Oranı	3,50%
Enflasyon Oranı	3,50%

	2027	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
GELİRLER											
Ortalama Doluluk Oranı %		70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Fiyatı, Kısa Dönem (USD/Oda)		900	932	964	998	1.033	1.069	1.106	1.145	1.185	1.227
Toplam Oda Gelirleri		**680.400**	**704.214**	**780.923**	**808.255**	**836.544**	**865.823**	**896.127**	**927.492**	**959.954**	**993.552**
Diğer Gelirler	20%	136.080	140.843	156.185	161.651	167.309	173.165	179.225	185.498	191.991	198.710
Toplam Gelirler		**816.480**	**845.057**	**937.108**	**969.906**	**1.003.853**	**1.038.988**	**1.075.353**	**1.112.990**	**1.151.945**	**1.192.263**
GİDERLER											
Operasyonel Giderler											
Genel Tüketim Giderleri	15%	122.472	126.759	140.566	145.486	150.578	155.848	161.303	166.948	172.792	178.839
Personel Giderleri	20%	163.296	169.011	187.422	193.981	200.771	207.798	215.071	222.598	230.389	238.453
Enerji Giderleri	8%	65.318	67.605	74.969	77.593	80.308	83.119	86.028	89.039	92.156	95.381
Diğer giderler	10%	81.648	84.506	93.711	96.991	100.385	103.899	107.535	111.299	115.194	119.226
Toplam Operasyonel Giderler		**432.734**	**447.880**	**496.667**	**514.050**	**532.042**	**550.664**	**569.937**	**589.885**	**610.531**	**631.899**
Brüt Kar Oranı	**47,0%**										
Sabit Giderler											
Sigorta ve Vergi Giderleri	1,50%	12.247	12.676	14.057	14.549	15.058	15.585	16.130	16.695	17.279	17.884
Yenileme Fonu	2,00%	16.330	16.901	18.742	19.398	20.077	20.780	21.507	22.260	23.039	23.845
Toplam Sabit Giderler		**28.577**	**29.577**	**32.799**	**33.947**	**35.135**	**36.365**	**37.637**	**38.955**	**40.318**	**41.729**
İşletme Giderleri											
Net Gelir Üzerinden İşletmeci Primi (Base Fee)	7%	24.862	25.732	28.535	29.534	30.567	31.637	32.744	33.891	35.077	36.304
Brüt Gelir Üzerinden İşletmeci Primi (İncentive Fee)	2%	16.330	16.901	18.742	19.398	20.077	20.780	21.507	22.260	23.039	23.845
Toplam İşletme Giderleri		**41.191**	**42.633**	**47.277**	**48.932**	**50.644**	**52.417**	**54.252**	**56.150**	**58.116**	**60.150**
TOPLAM GİDERLER		**502.503**	**520.090**	**576.743**	**596.929**	**617.821**	**639.445**	**661.826**	**684.990**	**708.964**	**733.778**
FAALİYET GELİRLERİ		**313.977**	**324.967**	**360.365**	**372.978**	**386.032**	**399.543**	**413.527**	**428.000**	**442.980**	**458.485**
DED	**6,5%**										**7.300.485**
NET FAALİYET GELİRLERİ	**38,5%**	**313.977**	**324.967**	**360.365**	**372.978**	**386.032**	**399.543**	**413.527**	**428.000**	**442.980**	**7.758.970**
İskonto Oranı	**14,00%**	**1,14**	**1,30**	**1,48**	**1,69**	**1,93**	**2,19**	**2,50**	**2,85**	**3,25**	**3,71**
İndirgenmiş Net Gelirler		**275.419**	**250.051**	**243.236**	**220.833**	**200.493**	**182.026**	**165.261**	**150.039**	**136.220**	**2.092.934**

Net Bugünkü Değeri, USD	**3.916.512**
Net Bugünkü Değer, TL	**193.738.091**
Net Bugünkü Değer	**193.750.000**

929 ada 3 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin net bugünkü değeri Gelir Yöntemi kullanılarak değeri **~193.750.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halizhazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmaktadır.

7.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibariyle halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.4 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerleme konusu 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel numaralı taşınmazların Gayrimenkul Portföründe "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 929 ada 2 parsel, imar planı kapsamında kamu yararına kullanımı öngörülen bir alanda yer almakla birlikte, tapu kayıtlarında kamulaştırmaya ilişkin herhangi bir beyan veya şerhe rastlanmamıştır. Bu itibarla taşınmaz, halihazırda özel mülkiyet niteliğini korumaktadır. Bu çerçevede, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) portföyüne dahil edilmesinde hukuki bir sakınca bulunmadığı bununla birlikte, ilerleyen dönemde imar planı veya mülkiyet durumunda bir değişiklik gerçekleşmesi halinde, ilgili kısmın portföyden çıkarılması gerekeceği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, değerleme konusu 929 ada 2 parsel numaralı taşınmazın, mevcut koşullar dikkate alındığında, GYO portföyüne "Arsalar" başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile konu projeye ilişkin veriler araştırılmış ve boş arsa değeri takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı ile konu taşınmazlar üzerinde yer alan turizm tesisinin maliyetleri hesaplanmış emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen Arsa Değeri ile Maliyet Analizi birlikte değerlendirilmiştir. Ayrıca gelir indirgeme yöntemi ile yasal durum oda sayısı üzerinden turizm tesisinin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Sonuç olarak taşınmazların gelir getiren Turizm Tesisi nitelikli olması göz önünde bulundurulmuş ve Gelir İndirgeme Yöntemi lehinde uyumlaştırma yapılmıştır. İki bağımsız bölüm için maliyet analizi birlikte yapılmış, oda sayılarına göre Nakit Akımları Analizi ile bağımsız bölüm bazında net bugünkü değerler hesaplanmıştır.

Değerleme konusu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm için bağımsız bölüm bazında yapılan değer takdir aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Alan, m²	Toplam Değer, TL
928 ADA 2 PARSEL	13-14-15-16-17-18	1	11.142,60	774.950.000
929 ADA 3 PARSEL	A-B	1	1.820,50	193.750.000
TOPLAM			**12.963,10**	**968.700.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkuller birbirine bitişik iki farklı parsel üzerinde toplam 8 blokta konumlanmış olup, onaylı mimari projesine göre 928 ada, 2 parselde 24 oda, 48 yatak, 929 ada, 3 parselde 6 oda 12 yatak olmak üzere toplam 30 oda, 60 yatak kapasitesine sahiptir. Ancak tesis için alınmış olan Turizm İşletme Belgesinde 49 oda, 98 yatak, mevcut durumda ise 65 oda 130 yatak kapasitesine sahiptir. Taşınmazlar için onaylı mimari projesinde yer alan oda sayıları ile birlikte toplam kapalı kullanım alanları dikkate alınarak yasal durum değeleri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında arsa payı değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, toplam değer takdirinde Nakit Akımları Analizi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkuller gelir getiren taşınmaz olması, mevcut durumda otel olarak işletiliyor olması gibi etkenler göz önüne alınarak nihai değer takdiri Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

928 Ada 2 Parsel ve 929 Ada 3 Parsellerde Konumlu Otel için Uyumlaştırma Tablosu	
Maliyet Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer, TL	1.079.375.000.-TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer, TL	968.700.000.-TL
Uyumlaştırılmış Toplam Değer, TL	968.700.000.-TL

Değerleme konusu 929 ada 2 parselin mevcut fiziksel özellikleri, alan büyüklüğü, en-boy oranı ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında, parselin tek başına gelir getirici bir özelliği bulunmadığı, ayrıca konumu itibarıyla aynı mülk sahibine ait tesisin peyzaj alanı içinde kalması nedeniyle, taşınmazın değeri tesis ile birlikte değerlendirilmiş olup, taşınmaza ayrıca bir değer takdiri yapılmamıştır.

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Konu taşınmazlar için; İmar Mevzuatı gereği inşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak 928 ada 2 parselde 16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye ile ana taşınmaz KM ne Çevrilmiş; Değerleme konusu 929 ada 3 parselde 16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye ile ana taşınmaz KM ne Çevrilmiştir. Konu taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak kat mülkiyeti tesis edilerek yasal prosedürlerinin tamamlamış olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

HARMONİ

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

İnşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olan yasal prosedürü tamamlanmış olduğu kanaat edilmiş ve değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları incelenmiştir. Taşınmazlara ilişkin her ne kadar iskan belgesi düzenlenmiş olsa da Encümen Kararları iskan tarihinden sonra düzenlenmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu düşünülmekle birlikte değerlemeye konu taşınmazlar için tapu takyidatları incelendiğinde "3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır." beyanı taşınmazların onaylı mimari projesine aykırı olarak inşa edilmiş olan yapı ve fonksiyon değişikliklerine bağlı olarak yapılan imalatları kapsamaktadır.

Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları incelendiğinde yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörüldüğünden değerleme tarihi itibariyle taşınmazların yasal gereklilikleri yerine getirilmiş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince gayrimenkullerin halihazırda yapı kullanma izin belgeleri bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Değerleme konusu 929 ada 2 parsel, imar planı kapsamında kamu yararına kullanımı öngörülen bir alanda yer almakla birlikte, tapu kayıtlarında kamulaştırmaya ilişkin herhangi bir beyan veya şerhe rastlanmamıştır. Bu itibarla taşınmaz, halihazırda özel mülkiyet niteliğini korumaktadır. Bu çerçevede, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) portföyüne dahil edilmesinde hukuki bir sakınca bulunmadığı bununla birlikte, ilerleyen dönemde imar planı veya mülkiyet durumunda bir değişiklik gerçekleşmesi halinde, ilgili kısmın portföyden çıkarılması gerekeceği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, değerleme konusu 929 ada 2 parsel numaralı taşınmazın, mevcut koşullar dikkate alındığında, GYO portföyüne "Arsalar" başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmazlar; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A,B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölümler ve 929 ada 2 parsel olup "THE NORM LE CHİC BODRUM OTEL" olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
İlgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar tapu siciline "3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır." olarak tesis edilmiştir. Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları incelendiğinde yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması ve gayrimenkulülerin halihazırda yapı kullanma izin belgeleri bulunması nedeniyle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.
Değerleme konusu 929 ada 2 parsel, imar planı kapsamında kamu yararına kullanımı öngörülen bir alanda yer almakla birlikte, tapu kayıtlarında kamulaştırmaya ilişkin herhangi bir beyan veya şerhe rastlanmamıştır. Sonuç olarak, değerleme konusu 929 ada 2 parsel numaralı taşınmazın, mevcut koşullar dikkate alındığında, GYO portföyüne "Arsalar" başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. HARİÇ)	PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. DAHİL)	PAZAR DEĞERİ, USD (K.D.V. HARİÇ)
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 Nolu Bağımsız Bölüm	774.950.000	929.940.000	15.666.000
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada, 3 parsel, A, B Blok, 1 Nolu Bağımsız Bölüm	193.750.000	232.500.000	3.916.753
TOPLAM	**968.700.000**	**1.162.440.000**	**19.582.752**

**Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir. Nihai Değerde KDV 20% olarak alınmıştır.*
**T.C.M.B. 14.10.2026 tarihi Döviz Kuru, 1 USD =49,4670.-TL olarak alınmıştır.*

Sonuç olarak değerleme tarihi itibariyle; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm, 929 ada, 3 parsel numaralı ana taşınmazda yer alan A, B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm ve 929 ada 2 parsel numaralı taşınmazların toplam pazar değeri K.D.V. hariç **968.700.000.-TL (Dokuzyüzaltmışsekizmilyonyediyüzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Yağmur MAKASCI
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 929591
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU HAZIRLAYAN

Yaren BARLAS
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 939397
KONUT DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Didem ELDEM
Y.Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İdealtepeMah. RıfkıTongsir Cad. No:93/4 Demirhan PlazaMaltepe / İSTANBUL
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www. harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr