*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
"KAYA PALAZZO RESORT&RESİDENCES
LE CHİC BODRUM OTEL"

25_400_401

30.12.2025

Bu belge ********** kimlik numarali HAKAN KESKIN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2025 16:22

Bu belge ********** kimlik numarali DIDEM ELDEM tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2025 16:45

Bu belge ********** kimlik numarali AYSEL AKTAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2025 16:21

*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 23.10.2025 tarihinde Hakan KESKİN ve Yağmur MAKASCI tarafından incelenmiştir.

✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde, Değerleme Uzmanı Hakan KESKİN ve Değerleme Uzmanı Yağmur MAKASCI 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	13.10.2025
Değerleme Tarihi	25.12..2025
Rapor Tanzim Tarihi	30.12.2025
Rapor No	25_400_401
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	KAYA PALAZZO RESORT&RESİDENCES LE CHİC 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)**
821.500.000	985.800.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Hakan Keskin / Spk Lisans No: 906197
Raporu Hazırlayan	Konut Değerleme Uzmanı Yağmur Makascı / Spk Lisans No: 929591
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 15
4.3 Gayrimenkullerin Tanımı 16
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 22
5.1 Demografik Veriler 22
5.2 Ekonomik Veriler 23
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum 23
5.3 Gayrimenkul Sektörü 25
5.4 GYF'ler - GYO'lar 28
5.5.1 GYF'ler 28
5.5.2 GYO'lar 29
5.5 Turizm Sektörü 30
5.6 Bölge Verileri 32
5.5.1 Muğla İli 32
5.5.2 Bodrum İlçesi 33
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 34
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer 34
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer 34
6.3 Değerleme Yaklaşımları 36
6.3.1 Pazar Yaklaşımı 36
6.3.2 Gelir Yaklaşımı 37
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı 38
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ 39
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) 39
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım 39
7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 40
7.3.1 Pazar Yaklaşımı 40
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı 47
7.3.3 Gelir Yaklaşımı 48
7.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 51
7.4 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 51
7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 51
8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 52
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması 52
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler 52
8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği 52
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi 53
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 54
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 54
10)- RAPOR EKLERİ 55
SERTİFİKASYONLAR ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

*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 KDV hariç toplam değer 594.630.000.-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Hakan KESKİN Makine Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 906197 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	:	25_400_401
SÖZLEŞME TARİHİ	:	13.10.2025
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12..2025
RAPOR TARİHİ	:	30.12.2025
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)	:	**821.500.000.-TL**

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

HARMONİ

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 15.10.2025 tarih ve saat 14:13 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)

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

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

-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: 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;

-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

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13-14.11.2025 tarihli resmi 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 ifrazınd 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'nde; 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 görülmüş 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.
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.

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

HARMONİ

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/ Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
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.
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.

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

HARMONİ

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/ Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
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.
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.

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

HARMONİ

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/ Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
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.
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.

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

HARMONİ

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 15.10.2025 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 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.)*

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

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.

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

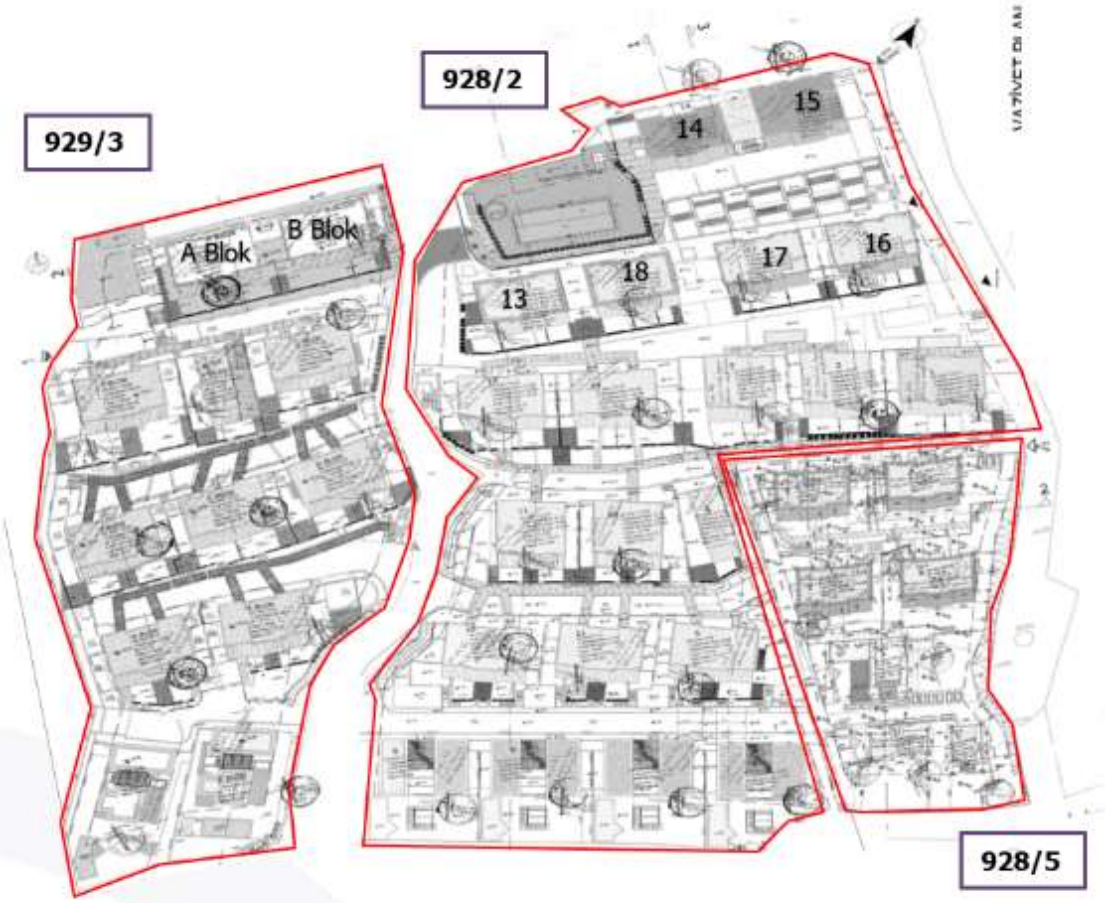
Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 1 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 1 Adet Bağımsız Bölüm'dür. Değerlemeye konu taşınmazlar "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde bulunmaktadır. Proje; 928 ada 2 parsel, 928 ada 5 parsel ve 929 ada 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 "KAYA PALAZZO RESORT&RESİDENCES LE CHİC BODRUM OTEL" olarak kullanılmaktadır.

Tesis Mayıs - Kasım 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.



-VAZİYET PLANI-

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.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu Kaya Palazzo Resort & Residences Le Chic Bodrum Otel için 21.07.2020 tarihinde 19443 sayılı Turizm İşletme Belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

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**

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

HARMONİ

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1 Demografik Veriler

11 Temmuz Birleşmiş Milletler (BM) Dünya Nüfus Günü'nde yayınlanan Dünya Nüfus Beklentileri 2024 Raporu'na göre, dünya nüfusu 2024 yılı ortası itibarıyla 8 milyar 200 milyon kişiye ulaştı. BM Nüfus Dairesi tarafından hazırlanan raporda, Türkiye'nin nüfusunun 86 milyon 300 bin kişiye yükseldiği kaydedildi.

Raporda, dünya nüfusunun önümüzdeki 60 yıl içinde 2 milyar kişi daha artarak 2080'lerin ortalarında yaklaşık 10 milyar 300 milyon kişiye ulaşacağı kaydedildi. BM Ekonomik ve Sosyal İşler Dairesi (DESA) tarafından 1951 yılından bu yana yayınlanan Dünya Nüfus Beklentileri Raporu'nda, dünya nüfusunun 1 milyara ulaşmasının yüzbinlerce yıl sürdüğü ancak 200 yıl gibi kısa bir süre içinde 7 kat arttığı belirtildi. 2011 yılında 7 milyar sınırına ulaşan dünya nüfusunun, 2021 yılında 7 milyar 9 milyon kişiye ulaştığı, 2030 yılındaysa yaklaşık 8,5 milyara, 2050 yılında 9,7 milyara ve 2100 yılında 10,9 milyara ulaşmasının beklendiği kaydedildi.
(***Kaynak:*** *Birleşmiş Milletler, 2024 Dünya Nüfus Beklentileri)*

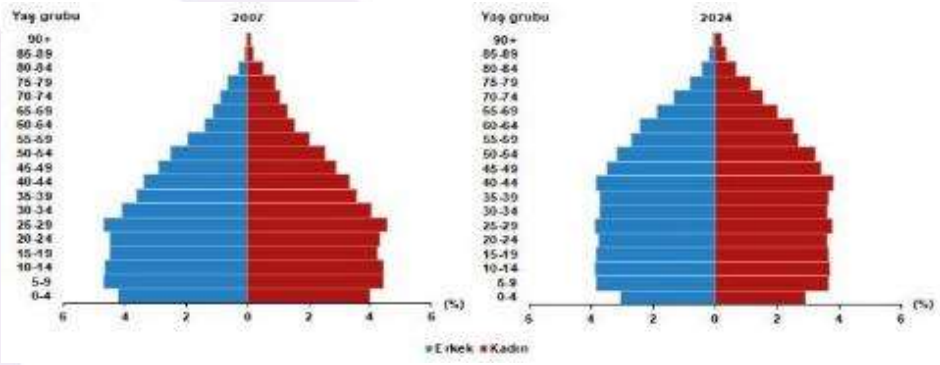
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya 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 %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi. Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: *TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2024*

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

HARMONİ

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

OECD ve Dünya Bankası 2025 yılı küresel büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. ABD ekonomisi yılın ilk yarısında zayıf seyretmiş, Fed politika faizini sabit tutarken 2025–2026 büyüme beklentilerini aşağı, enflasyon tahminlerini yukarı revize etmiştir.

Euro Alanı'nda büyüme oranı %0,6'ya yükselmiş, ECB faiz oranlarını 25 baz puan indirmiştir. Çin'de zayıf talep sürerken, Merkez Bankası faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Japonya Merkez Bankası da faiz oranını %0,50 seviyesinde korumuştur.

İran–İsrail gerilimi nedeniyle yükselen jeopolitik riskler, petrol fiyatlarını artırmış; Brent petrol %5,8 artarak 67,6 USD'ye yükselmiştir. Ateşkes sonrası küresel borsalarda toparlanma gözlenmiştir.

TÜRKİYE

İşsizlik oranı Mayıs'ta aylık bazda 0,2 puan gerileyerek %8,4'e, geniş tanımlı işsizlik göstergesi olan atıl işgücü oranı da 1,1 puan azalarak %31'e indi.

İSO Türkiye imalat PMI Haziran'da 46,7'ye gerileyerek sektör faaliyetlerindeki zayıflığın derinleştiğine işaret etti. Nisan'da cari açık 7,9 milyar USD ile piyasa beklentisinin üzerinde açık verirken, 12 aylık kümülatif açık 15,8 milyar USD oldu.

Mayıs'ta merkezi yönetim bütçesi 235,2 milyar TL fazla verdi. Ocak-Mayıs döneminde 650,3 milyar TL düzeyinde gerçekleşen bütçe açığı yıl geneli için belirlenen tahminin %33,7'sini oluşturdu. Haziran'da TÜFE aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin altında artarken, yıllık TÜFE enflasyonu gerilemeye devam ederek %35,05 düzeyine indi. Yİ-ÜFE aylık bazda %2,46, yıllık bazda %24,45 artış kaydetti.

TCMB Haziran toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde değiştirmeyerek %46 seviyesinde tutarken, gecelik borç verme ve gecelik borç alma faiz oranlarını da sırasıyla %49 ve %44,5 seviyelerinde korudu.

BIST-100 endeksi Haziran'ı faiz indirimi beklentilerinin desteğiyle %10,3 primli tamamlarken, EUR/USD paritesindeki yükselişin de etkisiyle EUR/TL bu dönemde %5,3 yükseldi.

TÜFE Nisan'da %3 arttı.

TÜFE Haziran'da %1,37 oranında yükseldi. TÜFE Haziran'da aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin (%1,45) altında ve bu yılın en düşük düzeyinde artış kaydetti. Yıllık TÜFE enflasyonu da gerilemeye devam ederek %35,05 düzeyine indi. Yılın ilk yarısındaki toplam TÜFE artışı ise %16,67 seviyesinde kaydedildi.

Yurt içi ÜFE Haziran'da %2,46 ile Mayıs ayındaki seviyesine yakın artarken, art arda ikinci ayda TÜFE'nin üzerinde yükseldi. Bu dönemde, Yİ-ÜFE enflasyonu yıllık bazda %24,45, yılın ilk yarısında %15,71 düzeyinde gerçekleşti.

Haziran	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2024	2025	2024	2025
Aylık	1,64	1,37	1,38	2,46
Yılsonuna Göre	24,73	16,67	19,49	15,71
Yıllık	71,60	35,05	50,09	24,45
Yıllık Ortalama	65,07	43,23	47,97	28,34

Enflasyon ve Çekirdek Göstergeler

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

Haziran ayında çekirdek göstergeler manşet TÜFE'nin üzerinde artış kaydetti. Mevsimlik ürünlerin hariç tutulduğu A endeksi %1,66; B endeksi %1,76 ve C endeksi %1,93 oranında yükselerek enflasyonun ana eğiliminde risklerin sürdüğüne işaret etti.

Mal enflasyonu %0,71 ile son bir yılın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, enerji fiyatlarındaki artış (%2,27) ve enerji-gıda dışı ürünlerdeki yükseliş (%0,96), gıda fiyatlarındaki düşüşün (%0,27) etkisini dengeledi. Buna karşılık, hizmet enflasyonu %2,73'e yükselerek fiyat artışlarının genelleştiği gözlendi.

Enflasyondaki gerilemede gıda ve alkolsüz içecek grubundaki fiyat düşüşleri belirleyici oldu. Ancak çekirdek göstergelerdeki artış ve hizmet grubundaki fiyat ataletinin devam etmesi, enflasyonun ana eğilimine yönelik yukarı yönlü risklerin sürdüğünü göstermektedir. Temmuz ayında doğal gaz fiyat artışı ve olası ÖTV güncellemelerinin enflasyonu geçici olarak yukarı çekmesi beklenmektedir.

Ekonomik Göstergeler

BÜYÜME	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Ç3-24**	**Ç4-24**	**Ç1-25**
GSYH (cari fiyatlarla, milyar USD)	717	808	906	1.130	1.322	359	369	336
GSYH (cari fiyatlarla, milyar TL)	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411	11.916	12.704	12.125
Büyüme Oranı (%)	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2	2,2	3,0	2,0
ENFLASYON (%)						**Nis.25**	**May.25**	**Haz.25**
TÜFE (yıllık)	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38	37,86	35,41	35,05
Yurt İçi ÜFE (yıllık)	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52	22,50	23,13	24,45
İŞGÜCÜ PİYASASI						**Mar.25**	**Nis.25**	**May.25**
İşsizlik Oranı (%)	12,6	11,0	10,3	8,8	8,5	8,0	8,6	8,4
İşgücüne Katılım Oranı (%)	49,1	52,6	53,9	53,9	54,0	53,7	53,5	53,5
DÖVİZ KURLARI						**Nis.25**	**May.25**	**Haz.25**
TÜFE Bazlı Reel Efektif Döviz Kuru	65,0	50,3	58,6	59,5	72,5	72,19	71,16	69,97
USD/TL	7,43	13,28	18,72	29,53	35,36	38,46	39,24	39,79
EUR/TL	9,09	15,10	19,98	32,62	36,62	43,72	44,55	46,71
Döviz Sepeti (0,5*EUR+0,5*USD)	8,26	14,19	19,35	31,08	35,99	41,09	41,90	43,25
DIŞ TİCARET[1] (milyar USD)						**Mar.25**	**Nis.25**	**May.25**
İhracat	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8	263,3	264,8	265,5
İthalat	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0	347,8	351,5	352,3
Dış Ticaret Dengesi	**-49,9**	**-46,2**	**-109,5**	**-106,3**	**-82,2**	**-84,5**	**-86,7**	**-86,9**
Karşılama Oranı (%)	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1	75,7	75,3	75,3
ÖDEMELER DENGESİ[1] (milyar USD)						**Şub.25**	**Mar.25**	**Nis.25**
Cari İşlemler Dengesi	**-31,0**	**-6,2**	**-46,3**	**-39,9**	**-10,1**	**-12,6**	**-12,8**	**-15,8**
Finans Hesabı	**-38,7**	**3,4**	**-17,5**	**-51,4**	**-23,9**	**-28,7**	**-25,6**	**-27,7**
Doğrudan Yatırımlar (net)	-4,3	-6,2	-8,9	-4,7	-5,1	-5,0	-5,5	-4,3
Portföy Yatırımları (net)	9,8	7,6	18,5	-5,7	-12,0	-15,2	-13,2	-0,8
Diğer Yatırımlar (net)	-12,4	-21,3	-39,4	-39,0	-7,3	-25,0	-18,6	-11,8
Rezerv Varlıklar (net)	-31,9	23,3	12,3	-2,0	0,6	16,5	11,7	-10,9
Net Hata ve Noksan	**-7,7**	**9,7**	**28,8**	**-11,3**	**-13,7**	**-16,0**	**-12,7**	**-11,8**
Cari İşlemler Açığı/GSYH (%)	**-4,3**	**-0,8**	**-5,1**	**-3,5**	**-0,8**	-	-	-
BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ[2][3] (milyar TL)						**Mar.25**	**Nis.25**	**May.25**
Harcamalar	**1.203,7**	**1.603,5**	**2.942,7**	**6.588,0**	**10.777,0**	**3.117,6**	**4.249,7**	**5.339,5**
Faiz Harcamaları	134,0	180,9	310,9	674,6	1.270,5	464,0	724,6	835,8
Faiz Dışı Harcamalar	1.069,8	1.422,7	2.631,8	5.913,4	9.506,6	2.653,6	3.525,1	4.503,7
Gelirler	**1.028,4**	**1.402,0**	**2.800,1**	**5.207,6**	**8.670,9**	**2.406,8**	**3.364,2**	**4.689,2**
Vergi Gelirleri	833,3	1.165,0	2.353,4	4.501,1	7.304,9	2.022,7	2.810,1	4.006,5
Bütçe Dengesi	**-175,3**	**-201,5**	**-142,7**	**-1.380,4**	**-2.106,1**	**-710,8**	**-885,5**	**-650,3**
Faiz Dışı Denge	**-41,3**	**-20,7**	**168,2**	**-705,8**	**-835,7**	**-246,9**	**-160,9**	**185,5**
Bütçe Dengesi/GSYH (%)	**-3,5**	**-2,8**	**-1,0**	**-5,2**	**-4,9**	-	-	-
MERKEZİ YÖNETİM BORÇ STOKU (milyar TL)						**Mar.25**	**Nis.25**	**May.25**
İç Borç Stoku	1.060,4	1.321,2	1.905,3	3.209,3	4.959,9	5.750,6	6.096,3	6.250,7
Dış Borç Stoku	752,5	1.426,6	4.035,5	3.527,4	4.297,5	4.520,3	4.654,2	4.813,7
Toplam Borç Stoku	**1.812,8**	**2.747,8**	**4.035,4**	**6.736,6**	**9.257,4**	**10.270,9**	**10.750,5**	**11.064,4**

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

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2025**)**

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

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2024 yılını tüm ekonomik ve jeopolitik olumsuzluklara rağmen, deprem bölgesinin yeniden inşasının da etkisiyle genel ekonominin üzerinde bir büyüme ile bitiren inşaat sektörü, 2025 yılının ilk çeyreğinde de aynı konu ve sorunlarla yoluna devam etmiştir…

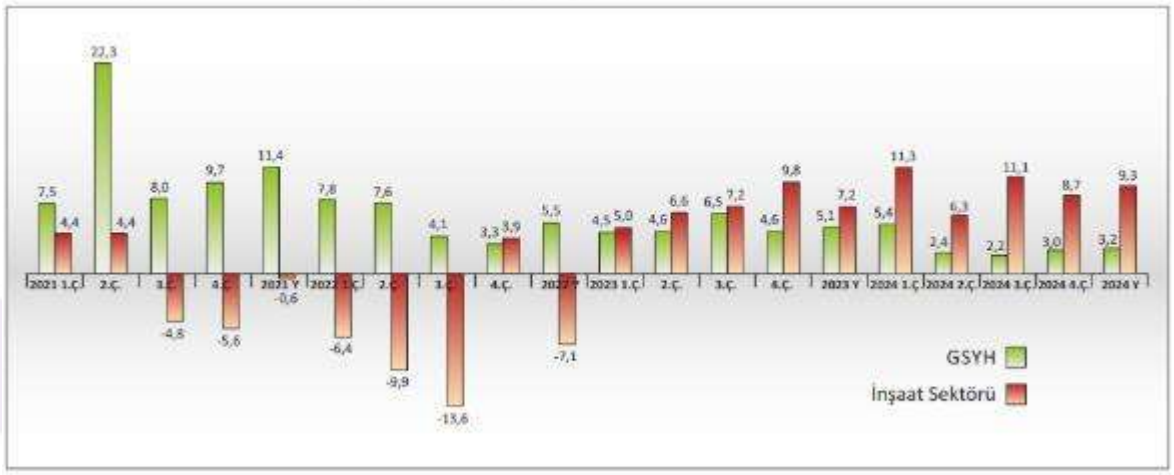
Dünya Bankası, Ocak ayında yayımladığı "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporunda, Türkiye ekonomisinin 2025 yılında %2,6 ve 2026 yılında %3,8 büyüyeceği öngörülmüştür. Raporda, cari işlemler dengesinin iyileştiği, uluslararası rezervlerin arttığı ve ülkenin risk primindeki düşüşün, finansal piyasalarda olumlu etkiler yarattığı belirtilmiştir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Türkiye ekonomisine ilişkin 2025 yılı büyüme beklentisini %2,6, 2026 yılı beklentisini ise %3,5 olarak korumuştur.

İnşaat sektörü, 2024 yılı son çeyreğinde %8,7 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, üçüncü çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %9,2'den %11,1'e güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 9 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. 2024 yılı genelinde %9,3 büyüyen inşaat sektörü, deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarının da etkisiyle üst üste iki yıl yüksek büyüme performansı sergilemiştir.

2024 yılında gayrimenkul sektörü zayıf da olsa büyüme eğilimini sürdürmüş, gayrimenkul faaliyetleri 2024 yılı dördüncü çeyreğinde %1,3, yıl genelinde ise %2,4 oranında büyümüştür.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Şubat ayında yıllık %32,0 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Şubat ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %21,0, inşaat ciro endeksi %49,1, ticaret ciro endeksi %34,4 ve hizmet ciro endeksi %39,6 oranında yükselmiştir.

Şubat ayında aylık bazda %3,4 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,0 azalırken, inşaat ciro endeksi %6,0, ticaret ciro endeksi %4,0 ve hizmet ciro endeksi %2,4 oranında artmıştır.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Şubat ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,3 azalırken, yıllık bazda %12,7 artış kaydetmiştir. İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, Şubat ayında bina inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %0,9 azalırken yıllık bazda %14,9 artmıştır. Bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi aylık

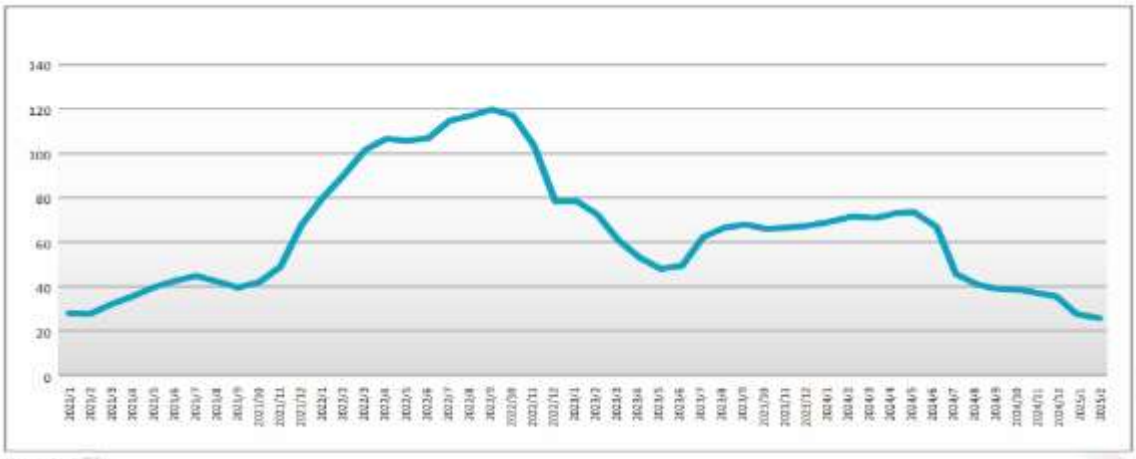
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

bazda %0,2 azalırken yıllık bazda %10,3 artmış ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi aylık bazda %1,6 ve yıllık bazda %7,1 yükselmiştir.

Öte yandan, 2024 yılı dördüncü çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %9,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,6 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen devam etmiştir. Endeks, Şubat ayında aylık bazda %1,24, yıllık bazda ise %23,94 oranında artmıştır. Böylece Kasım 2020'den bu yana en düşük yıllık artış görülmüştür. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi Şubat'ta aylık bazda %1,99 ve yıllık bazda %19,49 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,02 azalmış, yıllık bazda ise %32,38 yükselmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,13, yıllık bazda %24,44 artmıştır. Malzeme endeksi aylık bazda %1,97 ve yıllık bazda %20,43 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,23 azalmış, yıllık bazda ise %31,68 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık bazda %1,59, yıllık bazda %22,34 artmıştır. Malzeme endeksi aylık bazda %2,04 ve yıllık bazda %16,64 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,74 ve yıllık bazda %34,97 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının son çeyreğinde de diğer çeyreklerde olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Ocak ayında 91,7, Şubat ayında 89,3, Mart ayında ise 88,9 değerini almıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi Şubat ayında yıllık bazda 0,8 puan azalarak 84,3 puana gerilemiştir. İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi ve alt endekslerinde baz başlangıç döneminin 2013 Ağustos yerine, yeni yılda 2019 Haziran olarak güncellendiği raporda, 2025 yılı Şubat ayında ihracat pazarlarındaki durgunluğa, ticarette korumacılık önlemlerinin yarattığı belirsizliğe dikkat çekilmiştir. Bileşik Endeks'in ilk iki aylık performansının yılın zorlu geçeceğinin bir göstergesi olduğu görüşüne yer verilmiştir.

İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi verilerine göre, 2025 yılına düşüşle başlayan faaliyetlerde gerileme Şubat ayında da sürmüş, ihracat pazarlarında tarife belirsizlikleri olumsuz bir etki yaratırken; yurt içinde sıkılaştırma politikalarıyla birlikte sert kış koşulları iç pazarda yavaşlamaya neden olmuştur.

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

Şubat ayında Faaliyet Endeksi bir önceki aya göre 1,3 puan düşerek 124,5 puan seviyesine gerilemiş, bu sonuçla birlikte 2024 yılı Şubat ayı seviyesinin de altında kalmıştır. Raporda, 2025 yılı Şubat ayında yurt içi satışların bir önceki aya göre belirgin şekilde düştüğü ve ekonomide uygulanan sıkılaşma politikasının iç talebi sınırlandırdığına yer verilmiştir. Pazarlardaki durağanlık sürerken, küresel ticaretteki korumacılık endişelerinin belirsizliği artırdığına; üretimin azaldığına, ciroların düştüğüne ve yurt dışı satış fiyatlarının yükseldiğine de dikkat çekilmiştir.

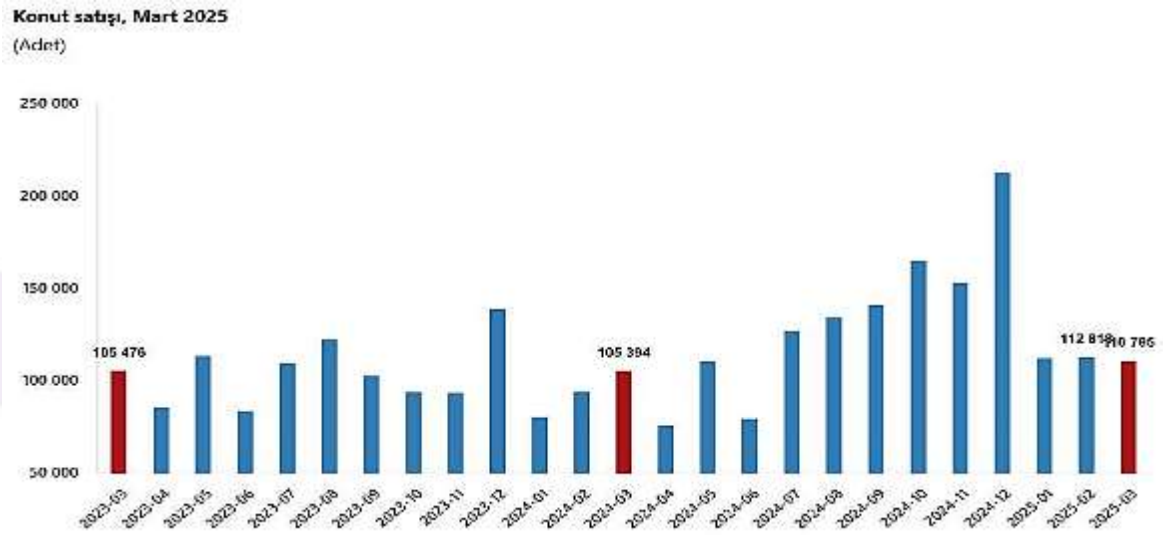
2024 yılı Aralık ayında durağanlaşan Güven Endeksi'nin, yeni yılın ilk iki ayında aşağı yönlü hareket ettiği belirtilen raporda, 2025 yılı Şubat ayında, iç pazardaki durağanlık ve buna bağlı olarak faaliyetlerin zayıf kalmasının güven üzerinde olumsuz etki yarattığı vurgulanmıştır. İhracat pazarlarında ise korumacılık girişimlerinin yarattığı belirsizliklerin güveni olumsuz yönde etkilediğine yer verilmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, 2025 yılı Şubat ayında güven seviyesi bir önceki aya göre 0,9 puan azalarak 59,9 puan olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahitler Birliği / İnşaat sektörü Analizi - Nisan 2025

5.3.1 Konut Piyasası

Türkiye genelinde konut satışları 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yapılan açıklamaya göre, Konut satışları Ocak-Mart döneminde yüzde 20,1 artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşti.



Türkiye genelinde **ipotekli konut satışları** Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 41,5 oranında artarak **18 bin 225** oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu.

Mart ayında 4 bin 331, Ocak-Mart döneminde ise 12 bin 143 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Diğer satış türleri sonucunda 92 bin 570 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart

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

döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu.

Türkiye genelinde **ilk el konut** satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı yüzde 30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde **ikinci el konut** satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı yüzde 69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,5 oranında azalarak bin 574 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 635 ile İstanbul, 496 ile Antalya ve 141 ile Mersin oldu. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,5 oranında azalarak 4 bin 578 oldu. Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 275 ile Rusya Federasyonu, 153 ile İran ve 124 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Kaynak: Ekonomim.com Özet verisi / 16 Nisan 2025

5.4 GYF'ler - GYO'lar

5.5.1 GYF'ler

31 Aralık 2024 itibarıyla yatırım almış 201 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta iken Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 146 Milyar TL'yi aştı. 31 Mart 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 3,9 artarak 146,78 milyar TL seviyesine ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 2025 yılının birinci çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 77,5 büyüme gerçekleştirerek 82,7 Milyar TL seviyesinden 146,8 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

Piyasa Değerleri (Milyon USD)

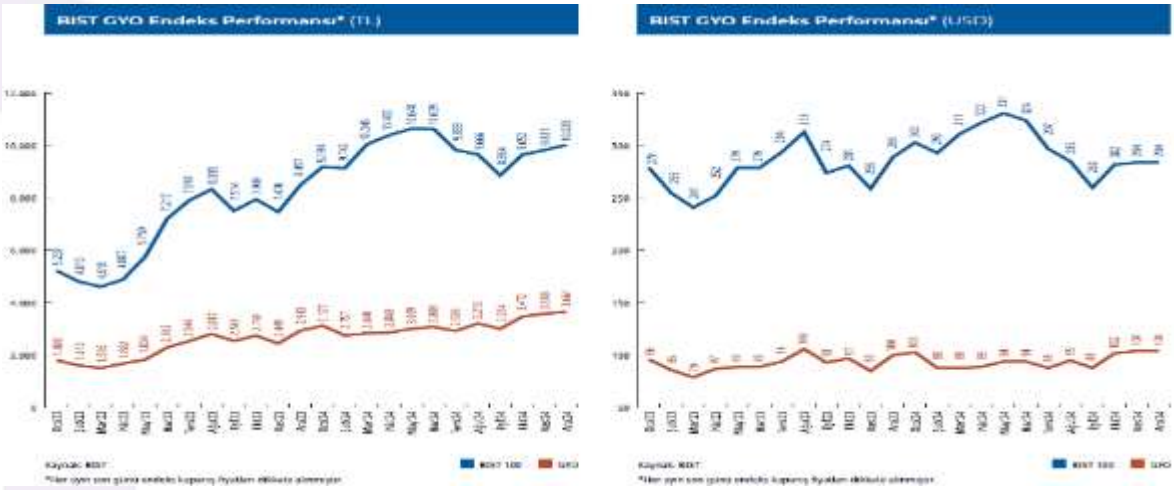
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7.356	7.231	7.138	3.481	4.676	7.379	7.317	13.116	11.676	15.127

Kaynak: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.

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 2024 yılı Aralık sonunda 3.661 seviyesinde kapatmıştır.

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

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

5.5 Turizm Sektörü

2025 yılı Mayıs ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı ayına göre %1,81 azalış kaydedilmiştir. Emniyet Genel Müdürlüğü'den alınan geçici verilere göre; 2025 yılı Mayıs ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %1,81 oranında bir azalış göstererek 5 037 447 olmuştur.

Mayıs ayında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il: 1-Antalya %34,83 (1 754 395), 2-İstanbul %33,12 (1 668 304), 3-Muğla %8,46 (426 386), 4-Edirne %6,95 (350 135), 5-İzmir %3,05 (153 501)

2025 yılı Ocak-Mayıs döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,99 azalış göstererek 15 627 456 olmuştur.

Ocak-Mayıs döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il: 1-İstanbul %44,82 (7 004 412), 2-Antalya %22,86 (3 572 897), 3-Edirne %9,33 (1 458 103), 4-Muğla %4,23 (660 620), 5-Artvin %3,36 (525 172)

(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Mayıs 2025)

Toplam Yabancı Ziyaretçi

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

Tesis Sayıları

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

Doluluk Oranları

2025 yılı birinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %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 ilk çeyreğinde 463.000giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır.

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

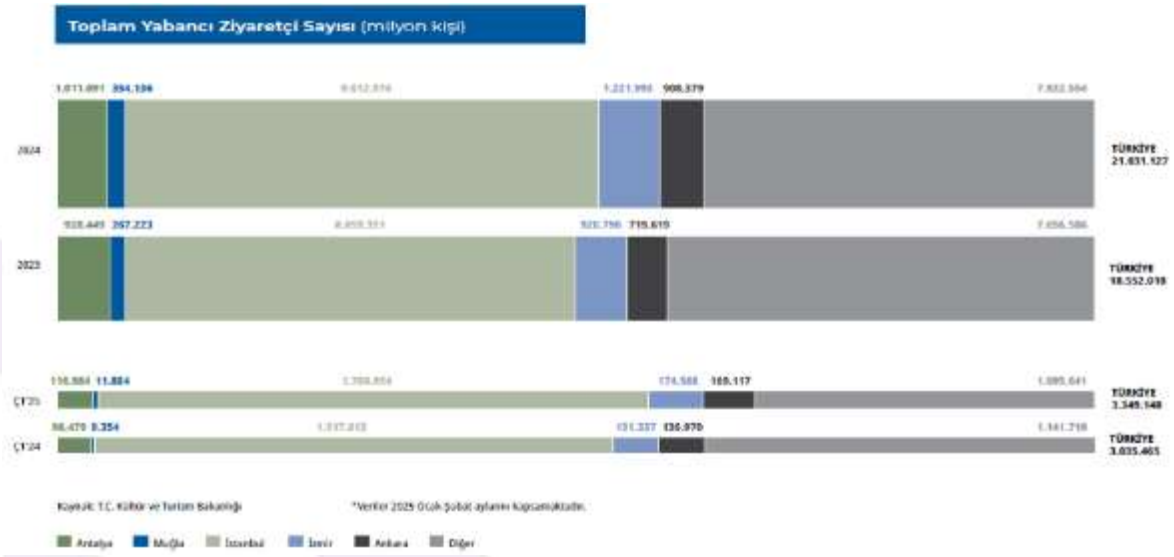
STR - Türkiye

2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

STR - Global

Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek

%72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır.



Kaynak : *(GYODER Gösterge 39, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1. Çeyrek Raporu)*

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

HARMONİ

5.6 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, 6 Şubat 2025 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), 2024 yıl sonu adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre nüfusu 1.081.867 kişidir ve ilde km²'ye 83 kişi düşmektedir.

Yıllara Göre Muğla Nüfusu

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

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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

HARMONİ

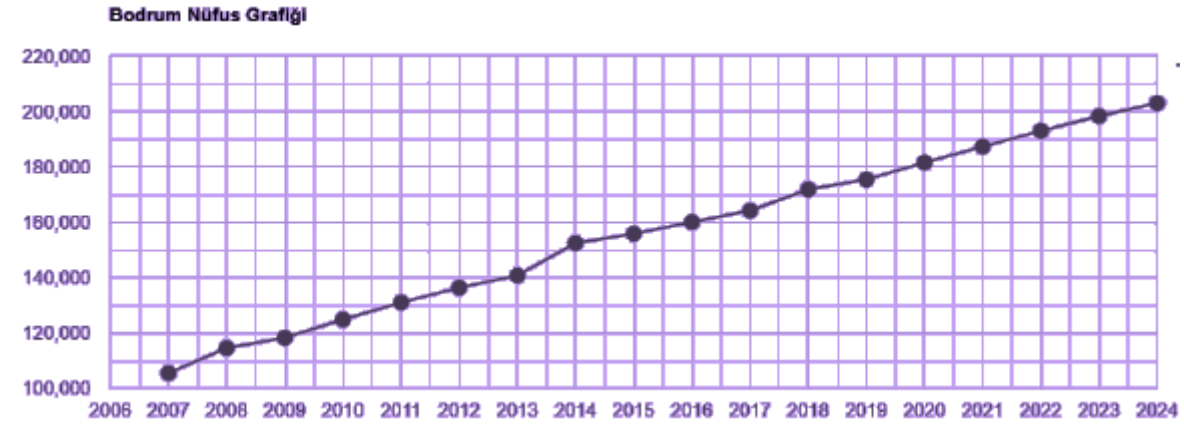
5.5.2 Bodrum İlçesi

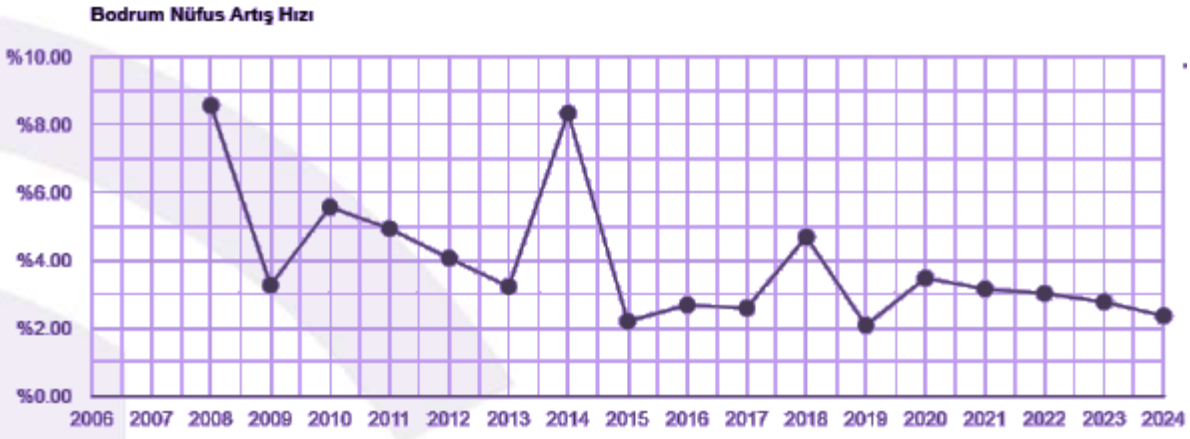


Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi 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 2024 yılına göre 203.035 kişidir. Bu nüfus, 103.947 erkek ve 99.088 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,20 erkek, %48,80 kadındır.





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

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.

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	Türkbülü Mahallesinde konumlu, 171 ada 24 parsel numaralı, 2.284 m² alanlı, Turizm imarlı arsa 223.000.000 TL bedelle satılıktır.	2.284	223.000.000	97.636	Emlak Ofisi 0 (532) 664 23 28
2	Akyarlar Mahallesinde konumlu, 363 ada 3 parsel numaralı, 1.230 m² alanlıApart Otel imarlı arsa 48.000.000 TL bedelle satılıktır. (E=0,30)	1.230	48.000.000	39.024	Emlak Ofisi 0 (532) 656 77 17
3	Akyarlar Mahallesinde konumlu, 352 ada 3 parsel numaralı, 4.420 m² alanlı Apart Otel imarlı arsa 295.000.000 TL bedelle satılıktır. (E=0,30)	4.420	295.000.000	66.742	Emlak Ofisi 0 (532) 656 77 17
4	Peksimet Mahallesinde konumlu, 149 ada 2 parsel numaralı, 6.237 m² alanlı, net 5.723 m² Otel imarlı arsa 340.000.000 TL bedelle satılıktır. (E=0,45)	5.723	340.000.000	59.409	Emlak Ofisi 0 (530) 824 34 96
5	Yalıkavak Mahallesinde konumlu, 4.700 m² alanlı, Turizm imarlı beyan edilen arsa 295.000.000 TL bedelle satılıktır. (E=0,30)	4.700	295.000.000	62.766	Emlak Ofisi 0 (538) 278 61 97
6	Yalıkavak Mahallesinde konumlu, 4.350 m² alanlı, Turizm imarlı beyan edilen arsa 242.615.000 TL bedelle satılıktır. (E=0,30)	4.350	242.615.000	55.774	Emlak Ofisi 0 (533) 162 49 59
7	Geriş Mahallesinde konumlu, 197 ada 2 parsel numaralı, 11.539 m² alanlı, Turizm imarlı arsa 223.000.000 TL bedelle satılıktır.	11.539	841.000.000	72.883	Emlak Ofisi 0 (538) 278 61 97

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

Emsal Araştırma Bölgesi (Turizm Tesisi)



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.

KUUM HOTEL & SPA BODRUM	
Konum:	Türkbükü, Bodrum
Toplam Oda Sayısı:	64
Yıldız Sayısı:	5 Yıldız- ★★★★★



Kuum Hotel & Spa, Bodrum'un Türkbükü mevkiinde, Ege Denizi'ne nazır konumda yer alan lüks bir tatil tesisidir. 2008 yılında hizmete giren tesis, 64 oda kapasitelidir. Özel plajı, açık yüzme havuzu, spa merkezi, fitness salonu, restoran ve bar gibi olanaklar sunar. Odalar modern mimariyle tasarlanmış olup balkon veya teraslı deniz manzaralı seçeneklere sahiptir. Bodrum merkezine yaklaşık 18 km, Milas–Bodrum Havalimanı'na 45 km uzaklıktadır.

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.

HARMONİ

KEMPINSKI HOTEL BARBAROS BAY	
	**Konum:** Yalıçiftlik, Bodrum **Toplam Oda Sayısı:** 173 **Yıldız Sayısı:** 5 Yıldız- ★★★★★

Kempinski Hotel Barbaros Bay, Bodrum'un Yalıçiftlik bölgesinde, Ege Denizi'ne bakan özel bir koyda yer almaktadır. 2005 yılında açılan tesis 173 oda kapasitelidir. Otel; özel plajı, açık/kapalı havuzları, spa ve wellness alanı, seçkin restoranları ve geniş toplantı salonlarıyla hizmet vermektedir. Bodrum merkeze 15 km, Milas–Bodrum Havalimanı'na 38 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	Kuum Hotel & Spa Bodrum	Türkbükü	64	Deluxe	24.829	0%	-5%	0%	0%	0%	23.588
				Executive	22.351	0%	-5%	0%	0%	0%	21.234
				Süit	75.275	0%	-5%	0%	0%	0%	71.511
2	Caresse, a Luxury Collection Resort & Spa, Bodrum	Eskiçeşme	84	Deluxe	32.996	0%	-10%	0%	-10%	0%	26.397
				Premier	34.956	0%	-10%	0%	-10%	0%	27.965
				Suits	87.219	0%	-10%	0%	-10%	0%	69.775
3	Mandarin Oriental Bodrum	Türkbükü	129	Bahçe Manzaralı Oda	89.119	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%	35.648
				Bahçe Manzaralı Apart Daire / Deniz Manzaralı Oda	96.653	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%	38.661
				Deniz Manzaralı Apart Daire	101.612	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%	40.645
				Suıts	174.605	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%	69.842
4	Swissotel Resort Bodrum Beach	Turgutreis	66	Family Süit	17.080	10%	5%	0%	5%	0%	20.496
5	Susona Bodrum, LXR Hotels & Resorts	Torba	76	Premium Süit	52.464	-15%	-10%	0%	-10%	0%	34.102
6	Kempinski Hotel Barbaros Bay	Yalıçiftlik	173	Superior	24.643	10%	-5%	0%	0%	-10%	23.411
				Deluxe	27.512	10%	-5%	0%	0%	-10%	26.137
				Junior Süit	32.490	10%	-5%	0%	0%	-10%	30.866
				Süit	41.810	10%	-5%	0%	0%	-10%	39.720

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	24.175	77%	18.596,31
SUIGRND	6	36.607	9%	3.379,09
SWIMUP	9	70.376	14%	9.744,39
Toplam Oda Sayısı	**65**	**Ortalama Oda Fiyatı, TL/Gece**		**31.719,79**
Ortalama Oda Fiyatı, USD/Gece				**754,68**
Yuvarlatılmış Oda Fiyatı, USD/Gece				**755,00**

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 **755.-USD/Gece** olarak öngörülmüştür.

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

HARMONİ

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	Küçükbük Koyu'nda, 2.100 m² arsa içerisinde toplam 600 m² kapalı alanlı, 8 adet 1+1 apart daire, adet suit, 8 adet standart oda olmak üzere 17 odalı max.50 kişi kapasiteli açık havuzu ve bahçesi olduğu beyan edilen butik otel aylık 625.000 TL bedelle kiralıktır.	17	600,00	625.000	36.765	Emlak Ofisi 0 (541) 188 81 55
2	Torba Koyu'nda, 570 m² arsa içerisinde toplam 2.000 m² kapalı alanlı, 33 odalı max.100 kişi kapasiteli açık havuzu, barı, deniz manzaralı teras alanı ve bahçesi olduğu beyan edilen butik otel aylık 1.125.000 TL bedelle kiralıktır.	30	2.000,00	1.125.000	37.500	Emlak Ofisi 0 (549) 727 17 17
2	Kumbahçe'de, 500 m² arsa içerisinde toplam 700 m² kapalı alanlı, 32 odalı max.192 kişi kapasiteli denize 300 metre uzaklıkta olduğu beyan edilen butik otel aylık 1.250.000 TL bedelle kiralıktır.	32	700,00	1.250.000	39.063	Emlak Ofisi 0 (546) 793 41 93

Düzeltme Tablosu (Kiralık Turizm Tesisi)

No	Birim Değer TL/Oda	Pazarlık	Konum / Ulaşılabilirlik	Oda Sayısı	Marka	Nitelik	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/Oda
1	36.765	-5%	15%	0%	70%	75%	93.750
2	37.500	-5%	5%	5%	70%	65%	90.000
2	39.063	-5%	10%	5%	70%	70%	97.656
Ortalama Birim Değer, TL/m²							**93.802**
Yuvarlatılmış ortalama Birim Değer, TL/m²							**94.000**

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 **94.000.-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	94.000	2.256.000
929 Ada 3 Parsel	A-B	1	1.820,50	6	94.000	564.000
TOPLAM			**12.963,10**	**30**		**2.820.000**

Pazar Yaklaşımı ile 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 nolu bağımsız bölüm için aylık kira değeri **2.256.000.-TL/Ay** ve 929 ada, 3 parsel A, B Blok, 1 nolu bağımsız bölüm için aylık kira değeri **564.000.-TL/Ay** olmak üzere tesisin toplam kira değeri **2.820.000.-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	97.636	-25%	-20%	-10%	-5%	39.054
2	39.024	-20%	20%	-15%	10%	37.073
3	66.742	-20%	-30%	-5%	10%	36.708
4	59.409	-20%	-10%	-2%	0%	40.398
5	62.766	-20%	-25%	-5%	10%	37.660
6	55.774	-20%	-20%	-5%	10%	36.253
7	72.883	-25%	-25%	3%	0%	38.628
Ortalama Birim Değer, TL/m²						**37.968**
Yuvarlatılmış ortalama Birim Değer, TL/m²						**38.000**

Yapılan düzeltmeler sonucunda (denize sıfır turizm imarlı) 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için arsa birim değeri **38.000.-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	38.000 TL/m²
928 Ada 2 Parsel 13-14-15-16-17-18.Bloklar 1 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Payı Değeri	245.440.727 TL
929 Ada 3 Parsel A, B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm Arsa Payı Değeri	47.418.031 TL
Toplam Arsa Değeri	**292.858.757 TL**
Yuvarlatılmış Toplam Arsa Değeri	**292.860.000 TL**

Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerleme konusu taşınmazların toplam arsa payı değeri **292.860.000.-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;

2025 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		1.011,53	USD
Piyasa Artış Düzeltmesi	10%	101,15	USD
Toplam Birim Yapı Maliyeti		**1.112,68**	**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	1.112,68	7%	13.414.123	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				**13.414.123**	**USD**

TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**575.538.306**	**TL**
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**575.550.000**	**TL**
BİRİM MALİYET	**44.399**	**TL/m²**

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin Toplam Maliyet Değeri **~575.550.000.-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	575.550.000 TL
Toplam Arsa Değeri	292.860.000 TL
Toplam Değer	**868.410.000 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 **868.410.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların Sigortaya Esas değerleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 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	43.400	483.588.840
929 ADA 3 PARSEL	A-B	1	1.820,50	43.400	79.009.700
TOPLAM			**12.963,10**		**562.598.540**

Taşınmazların 2025 yılı itibariyle toplam sigorta değeri **562.598.540.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

HARMONİ

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 **755.-USD/Oda/Gece** konaklama bedeli uygun görülmüştür.

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

Kabul ve Varsayımlar:

- Projeksiyona 2026 yılında başlanılmış 2035 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. 25.12.2025 tarihli döviz efektif satış kuru olarak 1 USD = 42,9054.-TL dikkate alınmıştır.
- Enflasyon oranı %2,70, piyasa artış oranı %3,00 kabul edilmiştir.
- İskonto Oranı Damadoran verileri dikkate alınarak hesaplanmış ve aşağıda detayları verildiği üzere; %11,00 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	3,00%
Enflasyon Oranı	2,70%

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
GELİRLER											
Ortalama Doluluk Oranı %		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Fiyatı, Kısa Dönem (USD/Oda)		740	762	785	809	833	858	884	910	937	966
Toplam Oda Gelirleri		**2.397.600**	**2.469.528**	**2.543.614**	**2.619.922**	**2.698.520**	**2.779.476**	**2.862.860**	**2.948.746**	**3.037.208**	**3.128.324**
Diğer Gelirler	20%	479.520	493.906	508.723	523.984	539.704	555.895	572.572	589.749	607.442	625.665
Toplam Gelirler		**2.877.120**	**2.963.434**	**3.052.337**	**3.143.907**	**3.238.224**	**3.335.371**	**3.435.432**	**3.538.495**	**3.644.650**	**3.753.989**
GİDERLER											
Operasyonel Giderler											
Genel Tüketim Giderleri	15%	431.568	444.515	457.850	471.586	485.734	500.306	515.315	530.774	546.697	563.098
Personel Giderleri	20%	575.424	592.687	610.467	628.781	647.645	667.074	687.086	707.699	728.930	750.798
Enerji Giderleri	8%	230.170	237.075	244.187	251.513	259.058	266.830	274.835	283.080	291.572	300.319
Diğer giderler	10%	287.712	296.343	305.234	314.391	323.822	333.537	343.543	353.849	364.465	375.399
Toplam Operasyonel Giderler		**1.524.874**	**1.570.620**	**1.617.738**	**1.666.271**	**1.716.259**	**1.767.746**	**1.820.779**	**1.875.402**	**1.931.664**	**1.989.614**
Brüt Kar Oranı	**47,0%**										
Sabit Giderler											
Sigorta ve Vergi Giderleri	1,50%	43.157	44.452	45.785	47.159	48.573	50.031	51.531	53.077	54.670	56.310
Yenileme Fonu	2,00%	57.542	59.269	61.047	62.878	64.764	66.707	68.709	70.770	72.893	75.080
Toplam Sabit Giderler		**100.699**	**103.720**	**106.832**	**110.037**	**113.338**	**116.738**	**120.240**	**123.847**	**127.563**	**131.390**
İşletme Giderleri											
Net Gelir Üzerinden İşletmeci Primi (Base Fee)	7%	87.608	90.237	92.944	95.732	98.604	101.562	104.609	107.747	110.980	114.309
Brüt Gelir Üzerinden İşletmeci Primi (Incentive Fee)	2%	57.542	59.269	61.047	62.878	64.764	66.707	68.709	70.770	72.893	75.080
Toplam İşletme Giderleri		**145.151**	**149.505**	**153.990**	**158.610**	**163.368**	**168.269**	**173.318**	**178.517**	**183.873**	**189.389**
TOPLAM GİDERLER		**1.770.724**	**1.823.845**	**1.878.561**	**1.934.917**	**1.992.965**	**2.052.754**	**2.114.336**	**2.177.767**	**2.243.100**	**2.310.393**
FAALİYET GELİRLERİ		**1.106.396**	**1.139.588**	**1.173.776**	**1.208.989**	**1.245.259**	**1.282.617**	**1.321.095**	**1.360.728**	**1.401.550**	**1.443.596**
DED	**6,5%**										**22.808.824**
NET FAALİYET GELİRLERİ	**38,5%**	**1.106.396**	**1.139.588**	**1.173.776**	**1.208.989**	**1.245.259**	**1.282.617**	**1.321.095**	**1.360.728**	**1.401.550**	**24.252.421**
İskonto Oranı	**11,00%**	**1,11**	**1,23**	**1,37**	**1,52**	**1,69**	**1,87**	**2,08**	**2,30**	**2,56**	**2,84**
İndirgenmiş Net Gelirler		**996.754**	**924.916**	**858.255**	**796.399**	**739.001**	**685.739**	**636.317**	**590.456**	**547.901**	**8.541.326**

Net Bugünkü Değeri, USD	**15.317.062**
Net Bugünkü Değer, TL	**657.184.676**
Net Bugünkü Değer	**657.200.000**

928 ada 2 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin net bugünkü değeri Gelir Yöntemi kullanılarak değeri **~657.200.000.-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	3,00%
Enflasyon Oranı	2,70%

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
GELİRLER											
Ortalama Doluluk Oranı %		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Ortalama Oda Fiyatı, Kısa Dönem (USD/Oda)		740	762	785	809	833	858	884	910	937	966
Toplam Oda Gelirleri		**599.400**	**617.382**	**635.903**	**654.981**	**674.630**	**694.869**	**715.715**	**737.186**	**759.302**	**782.081**
Diğer Gelirler	20%	119.880	123.476	127.181	130.996	134.926	138.974	143.143	147.437	151.860	156.416
Toplam Gelirler		**719.280**	**740.858**	**763.084**	**785.977**	**809.556**	**833.843**	**858.858**	**884.624**	**911.162**	**938.497**
GİDERLER											
Operasyonel Giderler											
Genel Tüketim Giderleri	15%	107.892	111.129	114.463	117.897	121.433	125.076	128.829	132.694	136.674	140.775
Personel Giderleri	20%	143.856	148.172	152.617	157.195	161.911	166.769	171.772	176.925	182.232	187.699
Enerji Giderleri	8%	57.542	59.269	61.047	62.878	64.764	66.707	68.709	70.770	72.893	75.080
Diğer giderler	10%	71.928	74.086	76.308	78.598	80.956	83.384	85.886	88.462	91.116	93.850
Toplam Operasyonel Giderler		**381.218**	**392.655**	**404.435**	**416.568**	**429.065**	**441.937**	**455.195**	**468.851**	**482.916**	**497.404**
Brüt Kar Oranı	**47,0%**										
Sabit Giderler											
Sigorta ve Vergi Giderleri	1,50%	10.789	11.113	11.446	11.790	12.143	12.508	12.883	13.269	13.667	14.077
Yenileme Fonu	2,00%	14.386	14.817	15.262	15.720	16.191	16.677	17.177	17.692	18.223	18.770
Toplam Sabit Giderler		**25.175**	**25.930**	**26.708**	**27.509**	**28.334**	**29.184**	**30.060**	**30.962**	**31.891**	**32.847**
İşletme Giderleri											
Net Gelir Üzerinden İşletmeci Primi (Base Fee)	7%	21.902	22.559	23.236	23.933	24.651	25.391	26.152	26.937	27.745	28.577
Brüt Gelir Üzerinden İşletmeci Primi (İncentive Fee)	2%	14.386	14.817	15.262	15.720	16.191	16.677	17.177	17.692	18.223	18.770
Toplam İşletme Giderleri		**36.288**	**37.376**	**38.498**	**39.653**	**40.842**	**42.067**	**43.329**	**44.629**	**45.968**	**47.347**
TOPLAM GİDERLER		**442.681**	**455.961**	**469.640**	**483.729**	**498.241**	**513.188**	**528.584**	**544.442**	**560.775**	**577.598**
FAALİYET GELİRLERİ		**276.599**	**284.897**	**293.444**	**302.247**	**311.315**	**320.654**	**330.274**	**340.182**	**350.387**	**360.899**
DED	**6,5%**										**5.702.206**
NET FAALİYET GELİRLERİ	**38,5%**	**276.599**	**284.897**	**293.444**	**302.247**	**311.315**	**320.654**	**330.274**	**340.182**	**350.387**	**6.063.105**
İskonto Oranı	**11,00%**	**1,11**	**1,23**	**1,37**	**1,52**	**1,69**	**1,87**	**2,08**	**2,30**	**2,56**	**2,84**
İndirgenmiş Net Gelirler		**249.188**	**231.229**	**214.564**	**199.100**	**184.750**	**171.435**	**159.079**	**147.614**	**136.975**	**2.135.332**

Net Bugünkü Değeri, USD	**3.829.266**
Net Bugünkü Değer, TL	**164.296.169**
Net Bugünkü Değer	**164.300.000**

929 ada 3 parsel üzerinde yer alan Turizm Tesisinin net bugünkü değeri Gelir Yöntemi kullanılarak değeri **~164.300.000.-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	657.200.000
929 ADA 3 PARSEL	A-B	1	1.820,50	164.300.000
TOPLAM			**12.963,10**	**821.500.000**

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	**868.410.000 TL**
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer, TL	**821.500.000 TL**
Uyumlaştırılmış Toplam Değer, TL	**821.500.000 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.

HARMONİ

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 "KAYA PALAZZO RESORT&RESİDENCES 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)
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel, 13-14-15-16-17-18. Blok, 1 Nolu Bağımsız Bölüm	657.200.000	788.640.000
Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada, 3 parsel, A, B Blok, 1 Nolu Bağımsız Bölüm	164.300.000	197.160.000
TOPLAM	**821.500.000**	**985.800.000**

**Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir. Nihai Değerde KDV 20% olarak alınmıştır.*
**T.C.M.B. 25.12.2025 tarihi Döviz Kuru, 1 USD =42,9054.-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 **821.500.000.-TL (Sekizyüzyirmibirmilyonbeşyüzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

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

RAPORU HAZIRLAYAN

Hakan KESKİN
Makine Mühendisi
SPK LİSANS NO: 906197
GAYRİMENKUL 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