



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

06.01.2025
SM-24-SPK-047

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No: 201, Levent Loft, C Blok Kat: 8, 3490 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 - E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 047
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-047
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Gölköy Mahallesi, 325. Sokak, No: 7, Bodrum Loft Otel (112 Ada 4 Parsel), Bodrum / MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	25
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	26
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	26
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	26
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	32
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	32
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	46
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	46
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	47
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	47
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	50
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	51
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	54
8. SONUÇ	55

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

**Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.*

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 25.12.2024 tarihinde, saat 10:26'da alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar

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

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

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

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

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

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



İdari Yapı:

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

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



Ulaşım:

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

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

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



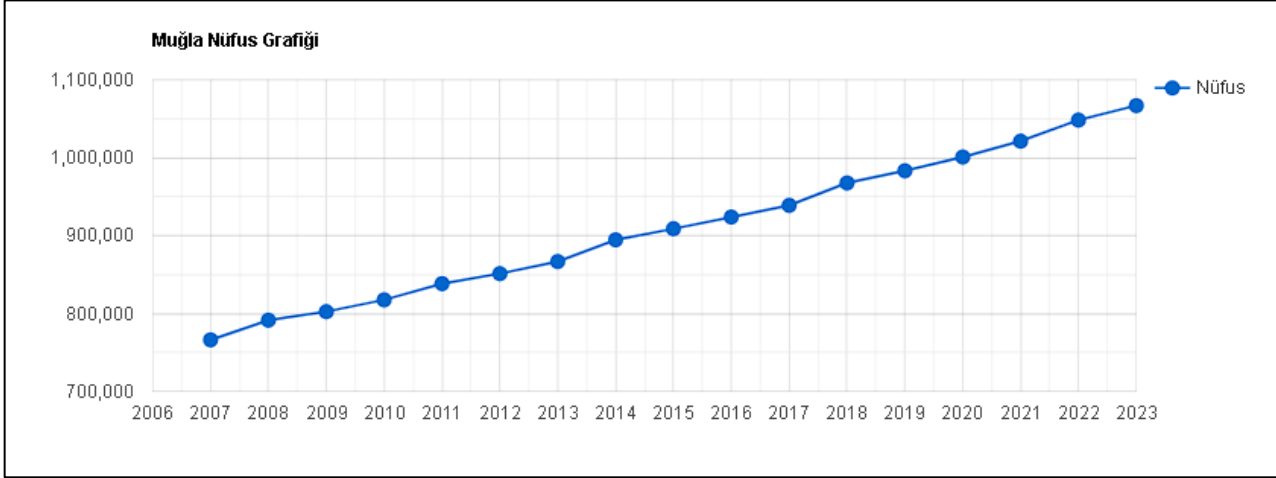
İklim ve Bitki Örtüsü:

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 18.551 artmıştır. Muğla nüfusu 2023 yılına göre 1.066.736'dır. Bu nüfus, 541.870 erkek ve 524.866 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,80 erkek, %49,20 kadındır.



Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345
2007	766.156	392.403	373.753

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

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Bodrum	198.335	101.653	96.682	% 18,59
2023	Fethiye	177.569	88.547	89.022	% 16,65
2023	Milas	149.691	75.903	73.788	% 14,03
2023	Menteşe	123.227	61.499	61.728	% 11,55
2023	Marmaris	96.778	50.607	46.171	% 9,07
2023	Seydikemer	65.851	34.346	31.505	% 6,17
2023	Ortaca	56.056	27.975	28.081	% 5,25
2023	Dalaman	49.044	25.599	23.445	% 4,80
2023	Yatağan	45.614	22.960	22.654	% 4,28
2023	Köyceğiz	40.665	20.480	20.185	% 3,81
2023	Ula	27.282	13.787	13.495	% 2,56
2023	Datça	25.649	12.956	12.693	% 2,40
2023	Kavaklıdere	10.975	5.558	5.417	% 1,03

Ekonomi:

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

Turizm:

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

Tarım:

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

Endüstri:

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

4.2.2 Bodrum İlçesi

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

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



İklim:

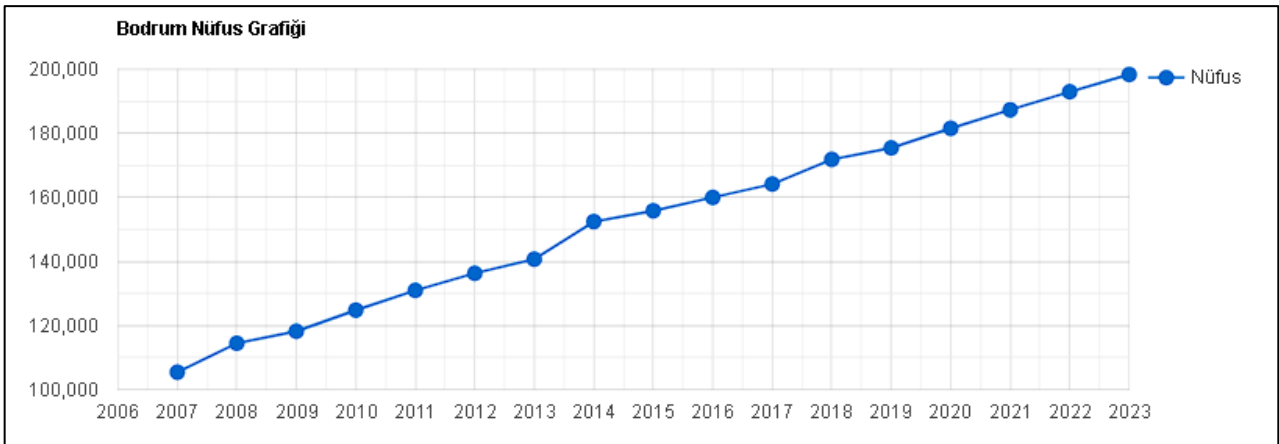
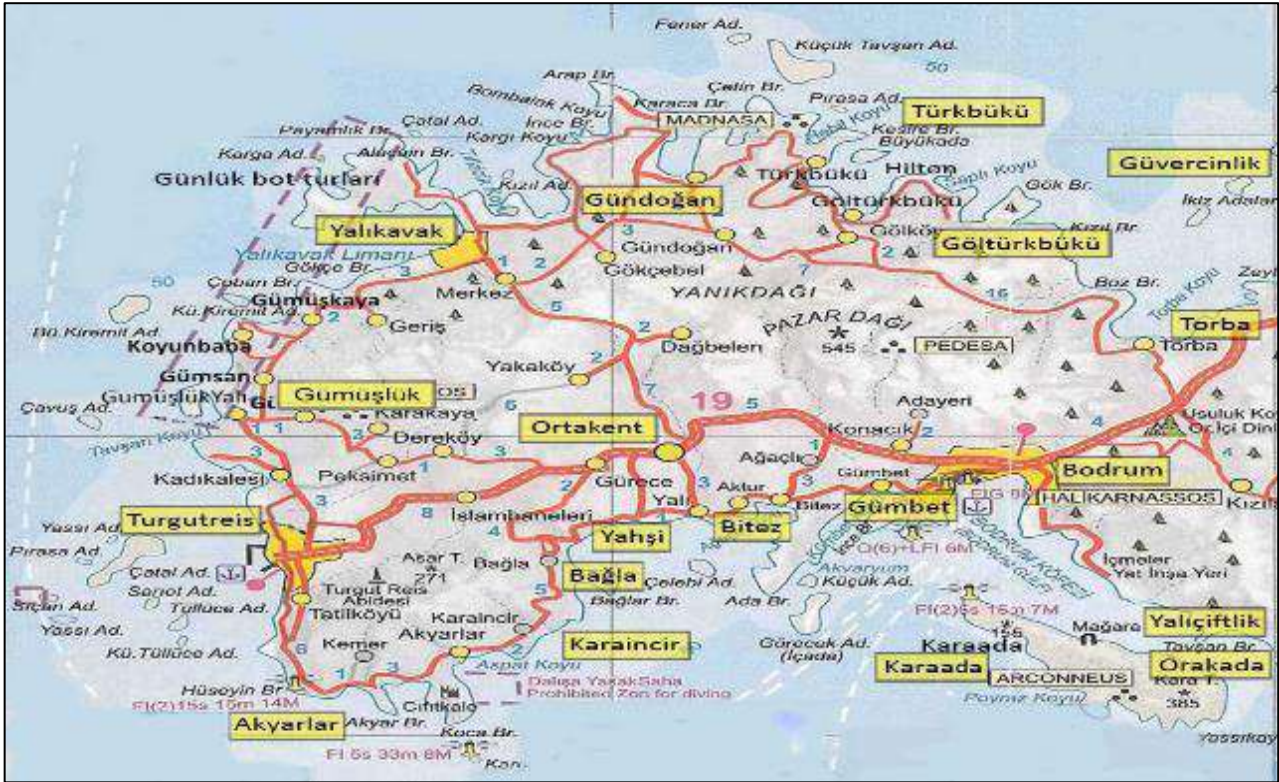
İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından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

Nüfus:

Bodrum nüfusu 2023 yılına göre 198.335. Bu nüfus, 101.653 erkek ve 96.682 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,25 erkek, %48,75 kadındır.

Ulaşım:

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



Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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

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

Taşınamza yakın konumda Güllük Körfezi, Gökburun, taşınmaz ile benzer nitelikte konsepte sahip, Seba Gökçöy, NEF Reserve Gökçöy gibi projeler yer almaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

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

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

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

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

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

- **B Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-2 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 59,01 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-2 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **C Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-3 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 2.372,88 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-3 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **D Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-4 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 729,62 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-4 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-4 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **E Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-5 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 902,84 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-5 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-5 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **F Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-6 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 2.048,32 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-6 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-6 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **G Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-7 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.373,98 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-7 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **H Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-8 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 714,34 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-8 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **I Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-9 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 729,29 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-9 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-9 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **J Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-10 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.073,53 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-10 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **K Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-11 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 687,79 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-11 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-11 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **L Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-12 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 526,70 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-12 sayılı Yapı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

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

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

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 01.10.2012 tarihinde başlayacak üst hakkı süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sonlanacaktır.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

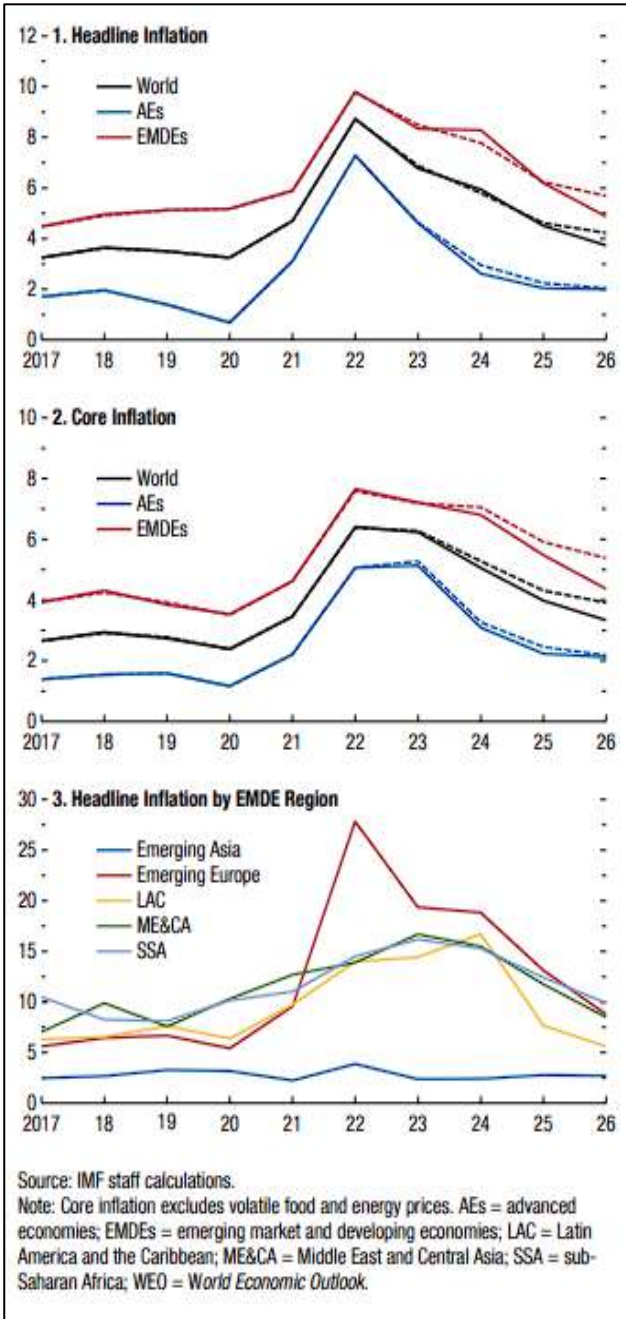
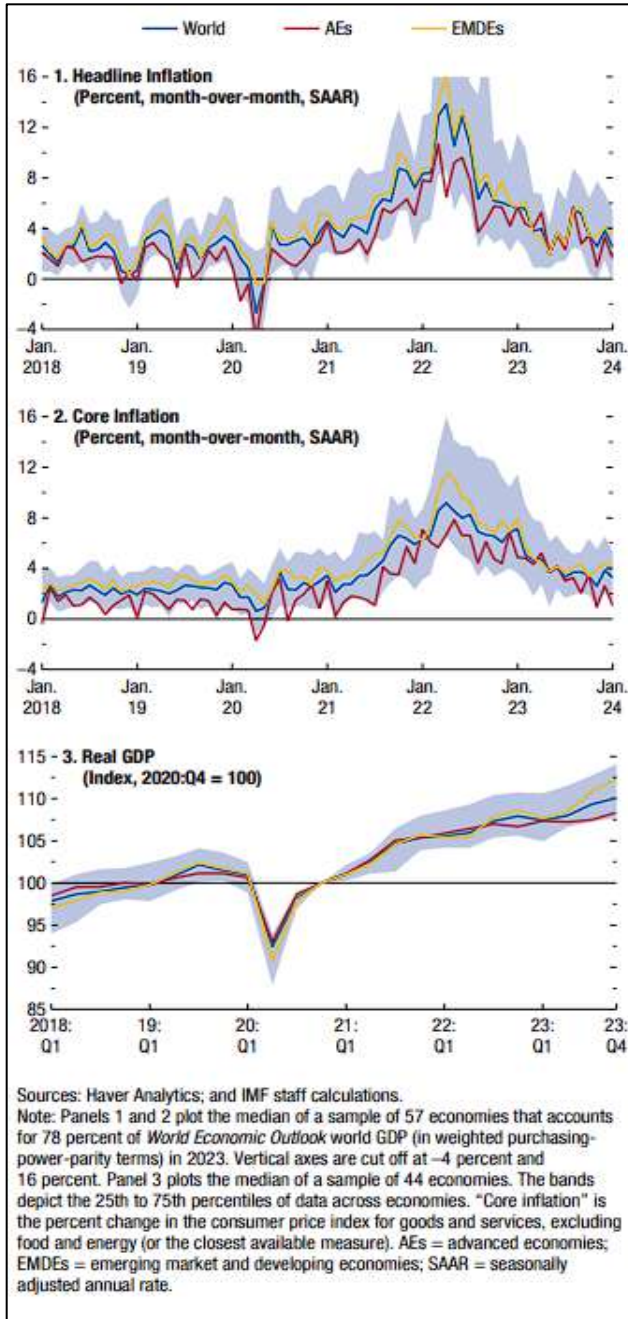
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
Memorandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

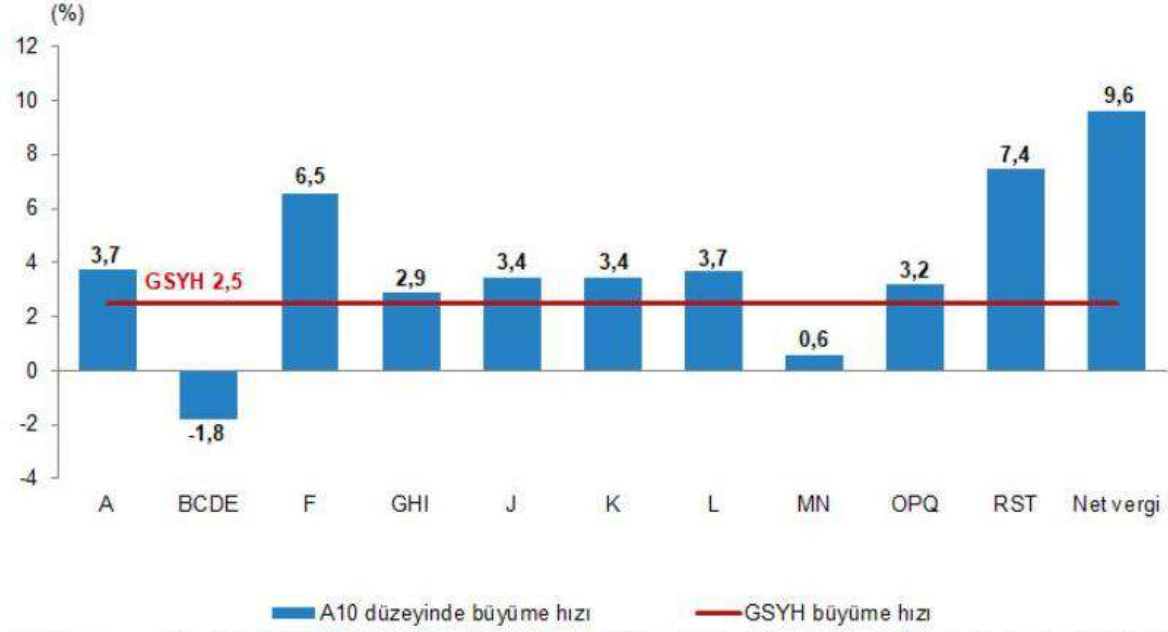
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

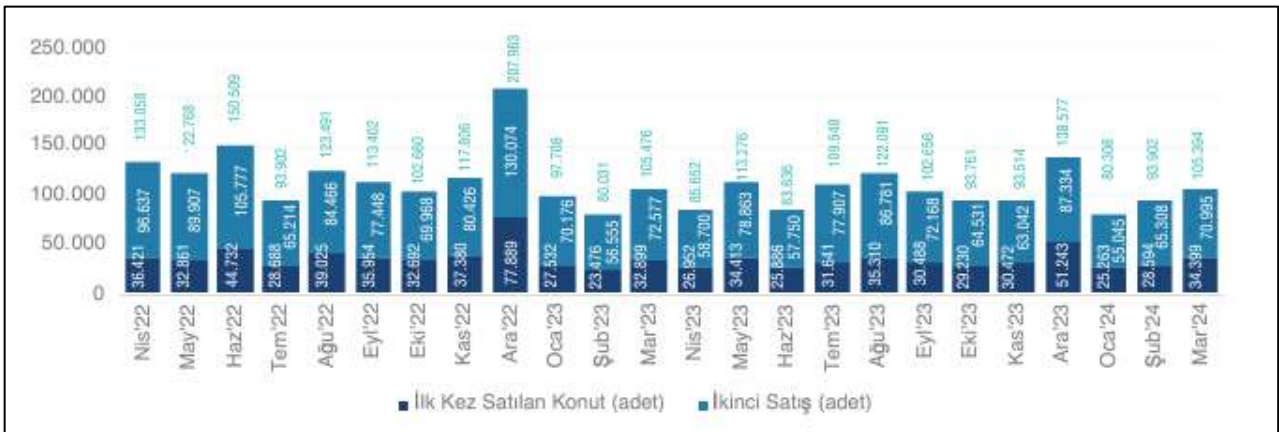
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

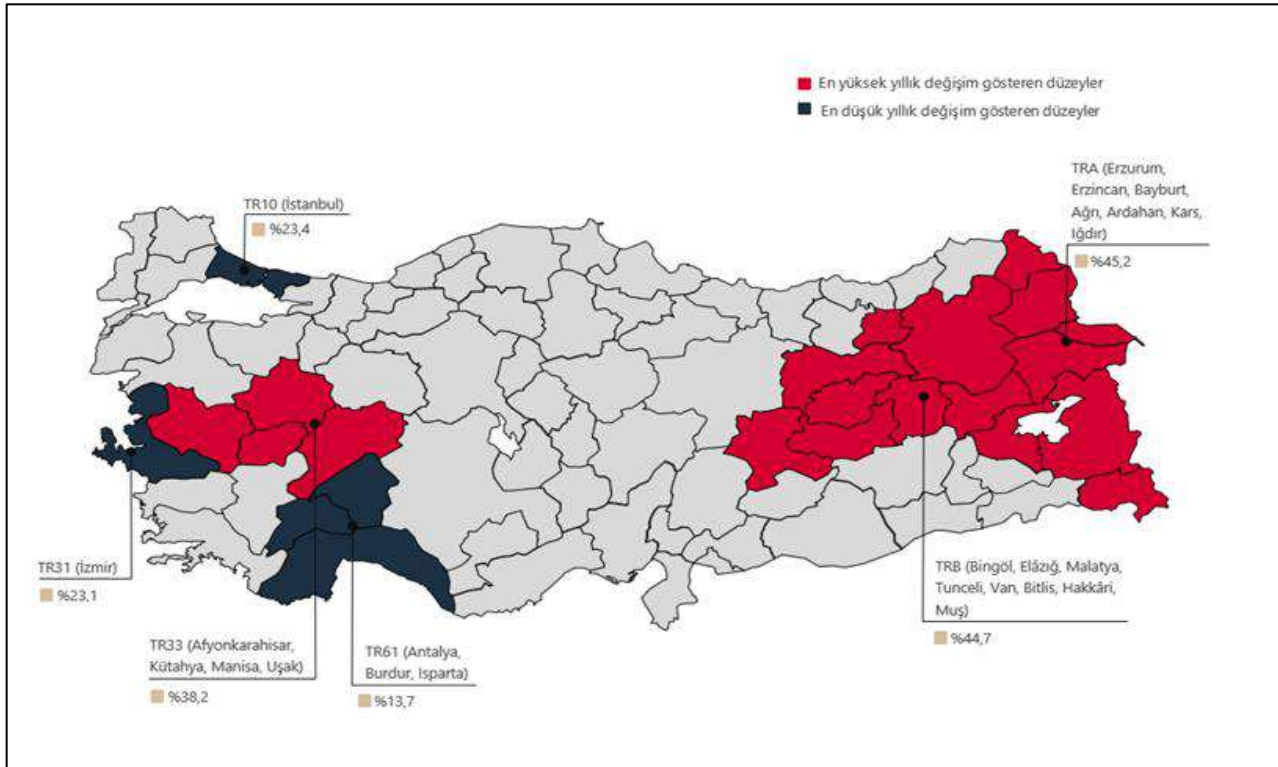


Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



				
Konut Fiyat Endeksi	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcamada artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

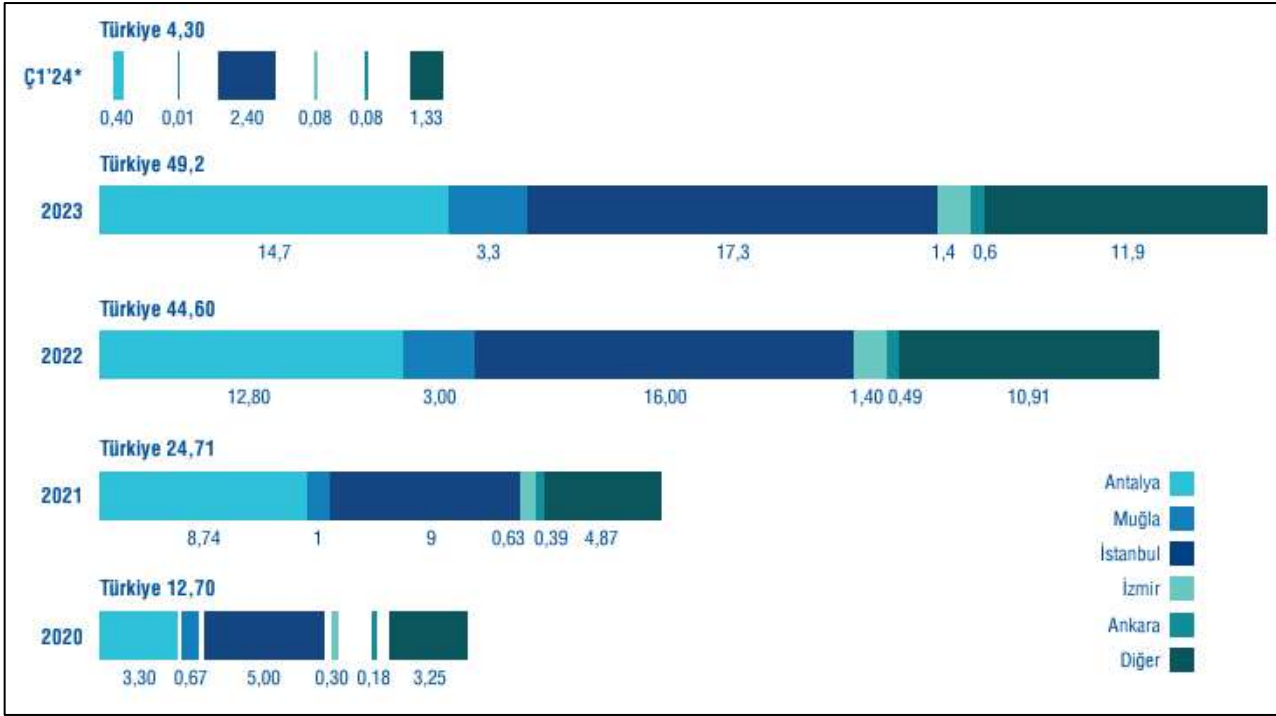
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
2013	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
2014	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
2015	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
2016	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
2017	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
2018	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
2019	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
2020	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024*	26 136 764	25 107 974	23 660 318	942	3 735 457	4 219 771	971

(Kaynak: KTB,2024)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	20.451	870.148	711	73.267

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK *31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

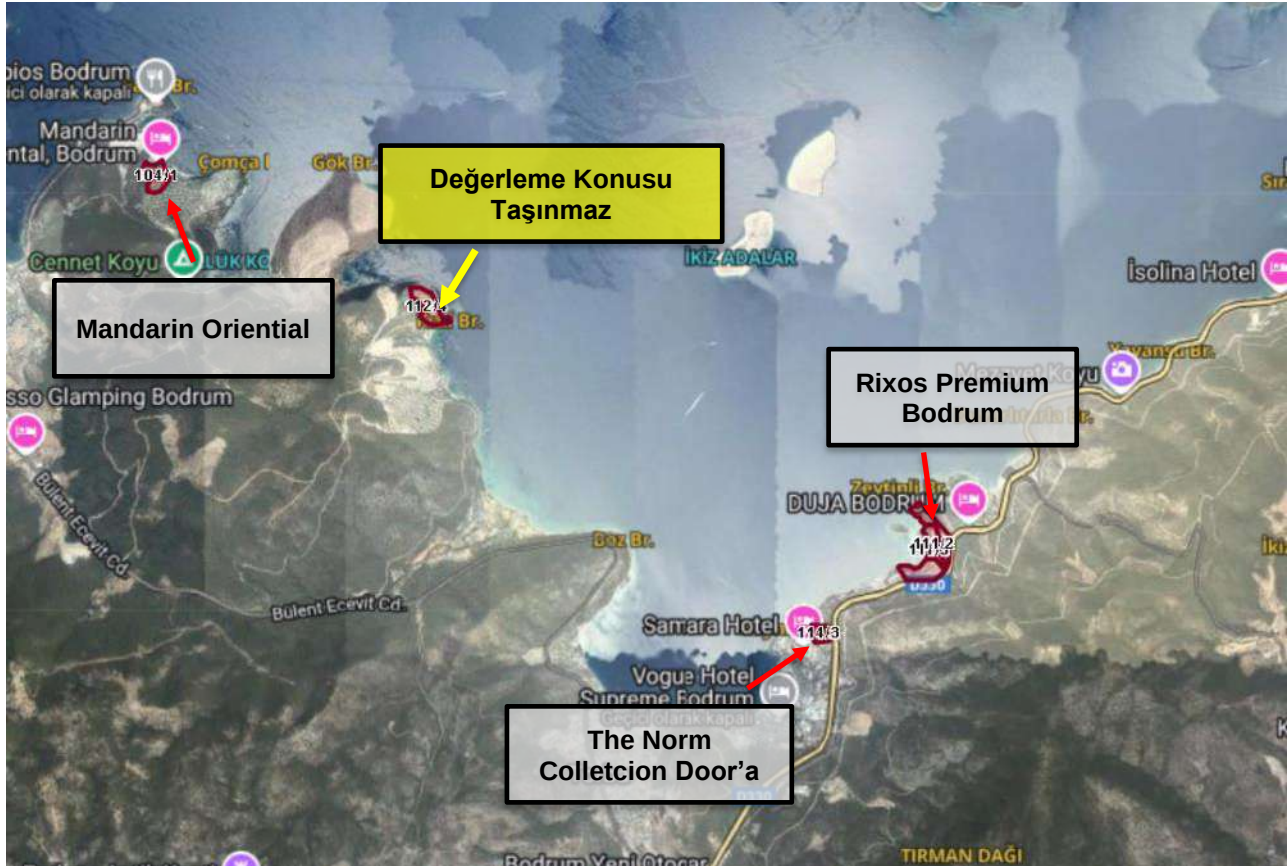
Değerleme konusu otel, yazlık oteli konseptinde olup denize yakın konumda, yaz sezonu tatili için tercih edilen bölgede konumlandır.

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

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

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

Konumu	Konaklama Tipleri	2025 Yılı Sezon Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Mandarin Oriental	Oda, Suit, Villa (50 m ² - 500 m ²)	2.550 € – 18.250 €	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut
The Norm Collection Door'a	Oda, Bungalov, Villa (28 m ² - 500 m ²)	28.000 TL – 257.280 TL (767 € - 7.052 €)	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut
Rixos Premium Bodrum	Oda, Suit, Villa (39 m ² - 840 m ²)	756 € – 11.775 €	- Herşey dahil hizmet -Denize Yakın konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

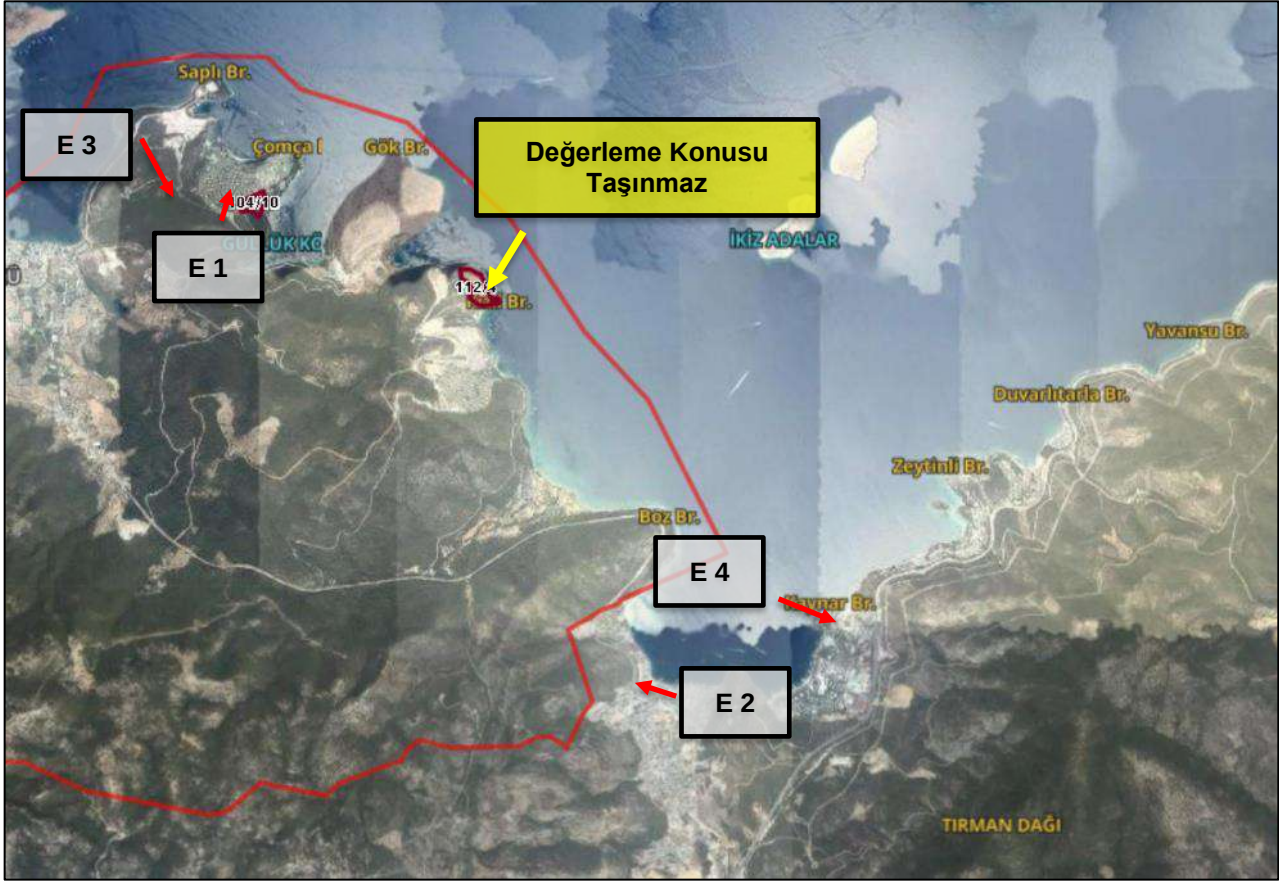
Emsaller:

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

Emsal 2: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Torba Mahallesi, 45.598 m² yüz ölçümlü, ada parsel bilgisi alınamayan, denize cephesinin olduğu beyan edilen, Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,30 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 1.485.000.000.-TL istenilmektedir.

Emsal 3: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 5.000 m² yüz ölçümlü olduğu beyan edilen, ada parsel bilgisi verilmeyen, denize yakın mesafede olduğu bilgisi alınan, “Konut Alanı” lejantlı, E:0,20, Hmax:6,50 m yapılaşma koşullarına sahip arsa için 215.000.000.-TL istenilmektedir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede 180.000.000 TL civarında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

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



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Göl	Torba	Göl	Yalıkavak	Göl
Ada / Parsel	104/10	-	-	-	112/4
Alan (m²)	41.747,60	45.598,00	5.000,00	22.000,00	57.000,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	813.768.600	1.485.000.000	215.000.000	409.200.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	813.768.600	1.350.000.000	190.000.000	409.200.000	
İmar Durumu	TTA, E: 0,30, GBT: 0,03 (Plan iptali var)	TTA, E: 0,30	Konut, E:0,20	TTA, E: 0,45	Kısmen TTA; E:0,30, Kısmen GBT; E:0,03
Birim Değer (TL/m²)	19.493	29.607	38.000	18.600	
Zaman Şerefiyesi	-125%	0%	0%	-125%	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	-25%	15%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	0%	-25%	-45%	-50%	
Büyüklük Şerefiyesi	10%	0%	30%	20%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	39.472	37.008	48.213	42.687	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	41.845,05				41.845,05
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					2.385.167.632,32
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					2.385.170.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	1.10.2012
Üst Hakkı Süresi	55 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	20169
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.12.2067
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	15695
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,82%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	41.845,09
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	57.000
Arsa Toplam Değeri (TL)	2.385.170.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,82%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	21.709
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	57.000
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	1.237.385.531

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 01.10.2012 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük kesin tahsis süresi de ilave edilmek üzere 21.12.2067 tarihinde sona erecek şekilde tescil edilmiştir. Buna göre 01.10.2012 tarihinde başlayacak üst hakkı süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sonlanacaktır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte

biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
112 Ada 4 Parsel	57.000,01	21.709	1.237.385.531.-
Arsa Değeri (TL)			1.237.385.531.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
112 Ada 4 parsel	57.000,00		21.708,52	1.237.385.531 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Konaklama Blokları	13.552	33.000	3%	433.799.520
Teknik Hacimler	1.564	18.500	3%	28.065.980
Sosyal Alanlar	3.266	27.500	3%	87.120.550
Otopark, Sığınak Vb.	1.919	18.500	3%	34.436.455
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				5.000.000
Yapı Değeri Toplam				588.422.505
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştici Karı, Şerefiye				88.265.000
Arsa Değeri				1.237.385.531
Yapı Değeri				588.422.505
Harici ve Müteferrik İşler				88.265.000
Toplam Değer (TL)				1.914.073.036
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				1.914.070.000

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kul lanılan Varsayımlar:

- Bodrum Loft Otel, turizm işletme belgesine göre 32 adet villadan oluşmaktadır. Otel, 1 Mayıs ve 31 Ekim arasında hizmet verdiği, 183 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın yer aldığı tesiste villa fiyatları, uzun ve kısa dönem kiralamalarda değişiklik göstermekte olup bölgede yapılan araştırmalar ve eski dönemlerde yer alan verilerde dikkate alınarak 2024 yılı için villa fiyatı olarak 775 Eur olarak belirlenmiştir.
- Otelin doluluk oranı 2020 yılında 6 aylık süreçte %80, 2021 yılında ise doluluk oranları yaklaşık %93 seviyelerinde gerçekleştiği bilgisi verilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde benzer projelerdeki doluluk oranları ortalama %90 civarında olup taşınmazın geçmiş verileri ve konsepti de dikkate alınarak 2025 yılında tesisin çalışma süresince %95, takip eden yıllarda ise %97 olarak kabul edilmiş ve projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (restoran ve bar, spa-wellness, bebek bakım, kuru temizleme ve organizasyonlar gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki veriler ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %75'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %33'ten başlayıp artarak 2033 yılında %46'ya ulaşarak sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-2,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9 olarak alınmıştır.
- Üst Hakkı sözleşmesine göre arsa kira bedeli 2025 yılı için bütçelenen rakam 3.595.862.-TL olarak baz alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

[illegible]

31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	31.12.2062	31.12.2063	31.12.2064	31.12.2065	31.12.2066	31.12.2067	31.12.2068	31.12.2069	31.12.2070	31.12.2071	31.12.2072	31.12.2073	31.12.2074	31.12.2075	31.12.2076	31.12.2077	31.12.2078	31.12.2079	31.12.2080	31.12.2081	31.12.2082	31.12.2083	31.12.2084	31.12.2085	31.12.2086	31.12.2087	31.12.2088	31.12.2089	31.12.2090	31.12.2091	31.12.2092	31.12.2093	31.12.2094	31.12.2095	31.12.2096	31.12.2097	31.12.2098	31.12.2099	31.12.2100	31.12.2101	31.12.2102	31.12.2103	31.12.2104	31.12.2105	31.12.2106	31.12.2107	31.12.2108	31.12.2109	31.12.2110	31.12.2111	31.12.2112	31.12.2113	31.12.2114	31.12.2115	31.12.2116	31.12.2117	31.12.2118	31.12.2119	31.12.2120	31.12.2121	31.12.2122	31.12.2123	31.12.2124	31.12.2125	31.12.2126	31.12.2127	31.12.2128	31.12.2129	31.12.2130	31.12.2131	31.12.2132	31.12.2133	31.12.2134	31.12.2135	31.12.2136	31.12.2137	31.12.2138	31.12.2139	31.12.2140	31.12.2141	31.12.2142	31.12.2143	31.12.2144	31.12.2145	31.12.2146	31.12.2147	31.12.2148	31.12.2149	31.12.2150	31.12.2151	31.12.2152	31.12.2153	31.12.2154	31.12.2155	31.12.2156	31.12.2157	31.12.2158	31.12.2159	31.12.2160	31.12.2161	31.12.2162	31.12.2163	31.12.2164	31.12.2165	31.12.2166	31.12.2167	31.12.2168	31.12.2169	31.12.2170	31.12.2171	31.12.2172	31.12.2173	31.12.2174	31.12.2175	31.12.2176	31.12.2177	31.12.2178	31.12.2179	31.12.2180	31.12.2181	31.12.2182	31.12.2183	31.12.2184	31.12.2185	31.12.2186	31.12.2187	31.12.2188	31.12.2189	31.12.2190	31.12.2191	31.12.2192	31.12.2193	31.12.2194	31.12.2195	31.12.2196	31.12.2197	31.12.2198	31.12.2199	31.12.2200	31.12.2201	31.12.2202	31.12.2203	31.12.2204	31.12.2205	31.12.2206	31.12.2207	31.12.2208	31.12.2209	31.12.2210	31.12.2211	31.12.2212	31.12.2213	31.12.2214	31.12.2215	31.12.2216	31.12.2217	31.12.2218	31.12.2219	31.12.2220	31.12.2221	31.12.2222	31.12.2223	31.12.2224	31.12.2225	31.12.2226	31.12.2227	31.12.2228	31.12.2229	31.12.2230	31.12.2231	31.12.2232	31.12.2233	31.12.2234	31.12.2235	31.12.2236	31.12.2237	31.12.2238	31.12.2239	31.12.2240	31.12.2241	31.12.2242	31.12.2243	31.12.2244	31.12.2245	31.12.2246	31.12.2247	31.12.2248	31.12.2249	31.12.2250	31.12.2251	31.12.2252	31.12.2253	31.12.2254	31.12.2255	31.12.2256	31.12.2257	31.12.2258	31.12.2259	31.12.2260	31.12.2261	31.12.2262	31.12.2263	31.12.2264	31.12.2265	31.12.2266	31.12.2267	31.12.2268	31.12.2269	31.12.2270	31.12.2271	31.12.2272	31.12.2273	31.12.2274	31.12.2275	31.12
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	1,19%	1,69%	2,19%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	51.114.681	47.664.388	44.569.744
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	51.110.000	47.660.000	44.570.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.877.759.160	1.751.008.475	1.637.323.043
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.877.760.000	1.751.010.000	1.637.320.000
31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,7362		
USD/EUR PARİTESİ	0,9260		

Piyasa Değeri (Eur)	Brüt Kira Çarpanı (Ay)	Aylık Kira Değeri (Eur/ay)	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (Eur)
47.650.000.-	290	~164.500.-	~1.970.000.-
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (EUR)			1.970.000.-

Değerleme konusu otel tesisi için “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemiyle Pazar değeri tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu tesis bünyesinde villa kiralamaları şeklinde tatil konsepti sunuyor olması, konumlu olduğu bölge gelişimi, gayrimenkul piyasası göz önünde bulundurularak bölgede brüt kira çarpanı analizi yapılmış ve yapılan araştırmalar ile alınan görüşler doğrultusunda brüt kira çarpanının 290 ay civarında olabileceği kanaatine varılmıştır. Taşınmazın piyasa değeri ve brüt kira çarpanı dikkate alınarak aylık kira değeri hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	47.660.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	47.660.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	1.751.010.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.970.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	72.450.000
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	36,7362

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	1.751.010.000.-	2.101.210.000.-
	Birmilyaryediyüzellibirmilyononbin Türk Lirası	İkimilyaryüzbirmilyonikiyüzonbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	72.450.000.-	86.940.000.-
	Yetmişikimilyondörtüyüzellibin Türk Lirası	Seksenaltımilyondokuzyüzkırkbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	47.660.000.-	57.190.000.-
	Kırkyedimilyonaltıyüzaltmışbin Euro	Elliyedimilyonyüzdoksanbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.970.000.-	2.365.000.-
	Birmilyondokuzyüzyetmişbin Euro	İkimilyonüçyüzaltmışbeşbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Satış Kuru: 36,7362 alınmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

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