



DEĞERLEME RAPORU

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

12 Adet Bağımsız Bölüm

Bodrum / MUĞLA

29 Aralık 2022

Rapor No: 2022/DGYO/03

Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Çerçevesinde E-İmza ile imzalanmıştır.

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Sözleşme Tarihi ve No:** 23.11.2022 / -
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam mülkiyet
- **Raporun Konusu:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1 ve 11. bloklar içerisinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün ve 928 ada 5 parselde kayıtlı “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G bloklar içerisinde yer alan 8 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.

Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Bilgiler:

- **Adres:** 928 Ada 2 Parsel - Yakamoz Sokak, No: 4,
928 Ada 5 Parsel - Yakamoz Sokak, No: 6,
Gümbet Mahallesi - Bodrum / MUĞLA
- **Sahibi:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı:** Değerleme tarihi itibarıyla 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1 ve 11. bloklar içerisinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün ve 928 ada 5 parselde kayıtlı “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G bloklar içerisinde yer alan 8 adet bağımsız bölümün tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür.
* 928 ada 5 parsel üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölümün iç tefrişatının da tamamlandığı görülmüştür.
** Saha ziyareti sırasında tarafımıza “Satış Sözleşmesi” yapılarak satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. İç hacimleri görülemediği için bu ünitelerin mevcut kullanımı “Boş” olarak belirtilmiştir.
- **Tapudaki İncelemesi:** Gayrimenkuller üzerinde takyidat bulunmaktadır.
(bk. 6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi)
- **İmar Durumu:** 928 ada 2 parsel ve 928 ada 5 parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında “Turizm Yerleşme Alanı” fonksiyonunda yer almaktadır.
(bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri)



Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	226.586.000 TL	\$ 12.119.232	€ 11.389.322
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	206.880.000 TL	\$ 11.065.232	€ 10.398.802
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	216.500.000 TL	\$ 11.579.770	€ 10.882.350

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=18,6964 TL; 1,-Euro=19,8946 TL; (28.12.2022 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

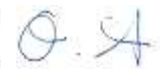
Değerlemede Görev Alan Kişiler:

- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Oya AKKOR – Lisans No: 400292
- Değerleme Uzmanı: Nurullah DAĞKUŞU – Lisans No: 407769



İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

DEĞERLEME RAPORU	1
1 RAPOR BİLGİLERİ	5
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:	6
2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:	6
2.2 Müşteri Bilgileri:	6
3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI	7
4 DEĞER TANIMI	7
5 DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	8
5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:	8
5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:	8
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	12
6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:	12
6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	14
6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:	16
6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:	26
6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:	27
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	28
7.1 Demografik veriler	28
7.2 Ekonomik Veriler	29
7.2.1 Küresel Ekonomik Durum	29
7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	33
7.2.3 Türkiye’de Büyüme Oranları	34
7.3 Gayrimenkul Sektörü	37
7.4 Bölge Verileri	43
7.4.1 Muğla İli	43
7.4.2 Bodrum İlçesi	44
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER	46
8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:	46
8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:	48
8.3 Piyasa Araştırması:	59
8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler:	63
9 DEĞERLEME	63
9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:	63
9.2 Değerleme Yaklaşımları:	64
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	65
10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme	65
10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme	68
10.3 Kira Ekspertiz Değeri	70
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	71
11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması	71
11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe	71
11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	71
12 SONUÇ	72
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	73



1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	29.12.2022
Rapor No:	2022/DGYO/03
Raporun Türü ve Amacı:	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1 ve 11. bloklar içerisinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün ve 928 ada 5 parselde kayıtlı “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G bloklar içerisinde yer alan 8 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespitine yönelik değerlendirme raporudur.
Raporu Hazırlayanlar:	Nurullah DAĞKUŞU Değerleme Uzmanı Şehir Plancısı
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Oya AKKOR Sorumlu Değerleme Uzmanı İktisat
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi:	26.12.2022
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanmış 30.12.2020 tarihli 2020/DGYO/02 - 2020/DGYO/03 ve 29.12.2021 tarihli 2021/DGYO/02 sayılı raporlar bulunmaktadır. ("13. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler" başlığı altında detaylı bilgiye yer verilmiştir.)
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:	Rapor, Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için düzenlenmiş olup, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:**

- **Şirket Ünvanı:** Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Emniyet Evler Mah., Eski Büyükdere Caddesi, Sapphire Apartmanı, No: 1/1/1B01, Kağıthane/İSTANBUL
- **Telefon No:** 0212 214 60 00
- **Fax No:** 0212 356 26 46

2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Büyükdere Caddesi, No:141 K:22, 34394, Esentepe - Şişli / İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde konumlu, tapu kütüğünde Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1 ve 11. bloklar içerisinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün ve 928 ada 5 parselde kayıtlı “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G bloklar içerisinde yer alan 8 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve görüşümüz doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz ve edinilen tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında sınırlı olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilgimiz, çıkarımız veya ilişgimiz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimi veya müşterinin amacına ve istemine yönelik bir değer tespitinin yapılmasına, tespit değerine, şartlı bir sonuç elde edilmesine veya müteakip olayların oluşumuna bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün bulunduğu bölge ve gayrimenkulün türü kon0/+usunda daha önceden deneyimi vardır.
- Rapora konu gayrimenkul yerinde Değerleme Uzmanı tarafından bizzat incelenip denetlenmiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4 DEĞER TANIMI

Pazar değeri tanımı: Pazar değeri, bir gayrimenkulün haklarının, uygun rekabet ortamında ve uygun bir süre zarfında piyasada sergilenmesini müteakip, en olası fiyata, belirli bir tarihte, nakit veya nakit yerini tutacak araçlar karşılığında; bilgi sahibi olan ve tedbirli davranan alıcı ve satıcının özgür iradesiyle, iki tarafta da kişisel kazanç amacı güdülerek ve hiç bir zorlamaya maruz kalınmadan el değiştirdiği değerdir.

Yukarıdaki tanıma göre belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında satışın gerçekleşmesi ve mülkiyetin el değiştirmesi için aşağıdaki koşullar sağlanmış olmalıdır:

- Alıcı ve Satıcı kar/kazanç sağlamak amacıyla harekete geçmiştir.
- Alıcı ve Satıcı yeterince bilgiye vakıf olup, her iki taraf da tedbirli davranmıştır.
- Mülk serbest piyasada uygun bir süre boyunca sergilenmiştir.
- Ödeme nakit olarak, uluslararası geçerliliği olan bir para birimiyle yapılmıştır.



5 DEĞERLEMESİ KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde konumlu, 15.147,67 m² yüzölçümüne sahip 928 ada 2 parselde kayıtlı “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan 1 ve 11. bloklar içerisinde yer alan toplam 4 adet “Depolu Tatil Villası” ve 4.539,97 m² yüzölçümüne sahip 928 ada 5 parselde konumlu “5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde bulunan A, B, F ve G bloklar içerisinde yer alan 6 adet “Depolu Tatil Villası” ve 2 adet “Tatil Villası” nitelikli olmak üzere toplam 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla, rapora konu toplam 12 adet bağımsız bölümün tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür.

* 928 ada 5 parsel üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölümün iç tefrişatının da tamamlandığı görülmüştür.

** Saha ziyareti sırasında tarafımıza “Satış Sözleşmesi” yapılarak satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. İç hacimleri görülememiş olan bu ünitelerin mevcut kullanımı “Boş” olarak belirtilmiştir.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi sınırları içerisinde, Bodrum yarımadasının güney kıyısında, Bodrum ilçe merkezinin batısında, Adnan Menderes Caddesi’nin güneyinde, Yakamoz Sokak’ın batısında ve 1708 Sokak’ın doğusunda konumlanmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller “Le Chic Bodrum” olarak adlandırılan nitelikli tatil villası sitesi içerisinde yer almaktadırlar. Söz konusu site, üzerinde 7 adet tatil villası bloğu bulunan 928 ada 5 no.lu parsel, üzerinde yapı bulunmayan 929 ada 2 no.lu parsel, üzerinde 2 adet otel bloğu ile 10 adet tatil villası bloğu bulunan 929 ada 3 no.lu parsel ve üzerinde 6 adet otel bloğu ile 15 adet tatil villası bloğu bulunan 928 ada 2 no.lu parselden oluşmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler sitenin orta kısmında bulunan 928 ada 2 no.lu parsel ve sitenin doğusunda bulunan 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde konumlanmaktadır. Site içerisinde inşaat işlerinin tamamlandığı ve oturma başlatıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin posta adresi; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak No: 4 ve Yakamoz Sokak No: 6 şeklindedir.

Gayrimenkullere ulaşım için; Bodrum İlçesi’nin ana ulaşım akslarından D-330 Bodrum-Turgutreis Yolu (Kıbrıs Şehitleri Caddesi) üzerinde Turgutreis istikametinde batı yönde ilerlenir. Gümbet Mahallesi bölgesine gelindiğinde semtte yer alan, Atatürk büstünün bulunduğu büyük kavşaktan sola (güney yönü) dönülerek Turgut Reis Caddesi’ne girilir. Bu cadde üzerinde karayoluna paralel olarak güneybatı yönde yaklaşık 420 m ilerlenince ulaşılan kavşaktan sola (güneybatı yönü) dönülerek İsmet İnönü Caddesi’ne bağlanılır. İsmet İnönü Caddesi üzerinde güney ve güneybatı yönde yaklaşık 900 m ilerlendikten sonra Adnan Menderes Caddesi başlangıcına ulaşılır. Adnan Menderes Caddesi üzerinde yaklaşık 1,40 km batı ve güneybatı yönlerinde ilerlenildiğinde solda (güneybatı yönü) kalan Yakamoz Sokak girişine ulaşılır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu Le Chic Bodrum Sitesi girişi Adnan Menderes Caddesi ile Yakamoz Sokak kesişiminde güney yönde konumlanmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümler 929 ada 2 no.lu parsel, 929 ada 3 no.lu parsel, 928 ada 2 no.lu parsel ve 928 ada 5 no.lu parsel üzerine kurulu site içerisinde konumlanmaktadır.



Konu gayrimenkullere ulaşım özel araçlarla, Adnan Menderes Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla ve özel tekneler aracılığı ile deniz yoluyla kolaylıkla sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin güneydoğu yönünde plaj kumsalı ve Gümbet Koyu (Ege Denizi), güneybatısında 1708 Sokak ve kuzeydoğusunda Yakamoz Sokak bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu Le Chic Bodrum Sitesi'nin yakın çevresinde; İskender Evleri Sitesi, Tuana Evleri Sitesi, Infinity Bodrum Sitesi, Akvaryum Evleri Sitesi, Frame Suit Sitesi, Metrequebe Oasis Residence Sitesi, Aura Residences Sitesi, Caresse Residences Büyükhanlı Sitesi, Platin Evleri Sitesi, Akvaryum Otel, Goddess of Bodrum Otel, Caresse Resort&Spa Bodrum Otel, Asteria Bodrum Otel, Royal, Asarlık Beach Otel ve Doria Bodrum Otel bulunmaktadır. Çevrede genellikle 2-3 katlı bloklardan oluşan siteler ile müstakil tarzda villalar ve turistik tesisler yer almaktadır. Bölge genellikle orta-üst ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.

Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

Gümbet PTT Merkezi	:	1,45 km
Gümbet Plajı	:	1,67 km
D-330 Bodrum-Turgutreis Karayolu (kuş uçuşu)	:	2,00 km
Bodrum Marina (kuş uçuşu)	:	2,68 km
Bodrum ilçe merkezi (kuş uçuşu)	:	3,30 km



Aşağıda gayrimenkullerin konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:





6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER**6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden 928 ada 2 no.lu parselde konumlu gayrimenkuller için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	Muğla
İLÇESİ	Bodrum
MAHALLESİ/KÖYÜ	Eskiçeşme
MEVKİİ	Kösebükü
PAFTA NO	-
ADA NO	928
PARSEL NO	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
ARSA ALANI	15.147,67 m ²

Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
1	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7619	21254
1	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	77	7620	21254
11	Bodrum+Zemin	1	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7645	21254
11	Bodrum+Zemin	2	35/2500	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	01.09.2020	78	7646	21254



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden 928 ada 5 no.lu parselde konumlu gayrimenkuller için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	Muğla
İLÇESİ	Bodrum
MAHALLESİ/KÖYÜ	Eskiçeşme
MEVKİİ	Kösebüğü
PAFTA NO	-
ADA NO	928
PARSEL NO	5
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası
ARSA ALANI	4.539,97 m ²

Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	B.B. NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSESİ	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
A	Bodrum+Zemin	1	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7529	11659
B	Bodrum+Zemin	1	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7533	11659
B	Bodrum+Zemin	2	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7534	11659
B	1. Kat	4	17/600	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	76	7536	11659
F	Bodrum+Zemin	1	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7540	11659
F	1. Kat	4	17/600	Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7543	11659
G	Bodrum+Zemin	1	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7544	11659
G	Bodrum+Zemin	2	35/600	Depolu Tatil Villası	Deniz G.Y.O A.Ş.	Tam	17.06.2020	77	7545	11659



6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Prime Gayrimenkul Değerleme olarak, Deniz GYO A.Ş.'den temin edilen ve 24.11.2022 tarihinde saat 16:27-16:42 aralığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden alınmış olan kare barkodlu TAKBİS belgelerine göre, rapora konu 12 adet bağımsız bölüm üzerinde aşağıda belirtilen notların mevcut olduğu tespit edilmiştir. (Bağımsız bölümleri gösteren tapu kayıt listesi ekler bölümünde yer almaktadır.)

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu 1 ve 11. bloklarda yer alan 4 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- İş bu gayrimenkul toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesislerinden olup ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. (28.02.1989 tarih ve 773 yevmiye no.lu)
- Bakanlar kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. (04.09.1995 tarih ve 5450 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi.) (04.02.2011 tarih ve 2059 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 18.11.2013 tarih 158239 sayılı yazısına istinaden malik şirketin unvan değişikliği yazısı taşınmaz dosyasındadır.) (26.11.2013 tarih ve 20801 yevmiye no.lu)
- 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 3194 Sayılı yasanın 16. maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.) (24.05.2019 tarih ve 11795 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı: 28.08.2020 tarihli (01.09.2020 tarih ve 21254 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme Mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih ve 1296 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih ve 10873 yevmiye no.lu)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (16.11.2021 tarih ve 38608 yevmiye no.lu)



928 ada 5 no.lu parsel üzerinde konumlu A, B, F ve G bloklarda yer alan 8 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

- Bakanlar Kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. (04.09.1995 tarih ve 5450 yevmiye no.lu)
- 6306 sayılı kanun gereği taraflar arası anlaşma mevcuttur. (08.12.2017 tarih ve 25985 yevmiye no.lu)
- 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: İmar planında Turizm Tesis Alanıdır. Toplumun Yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. Başka bir amaçla kullanılamaz.) Tarih: 12.12.2018, Sayı: 31358 (18.12.2018 tarih ve 29299 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 3194 Sayılı yasanın 16. maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.) (24.05.2019 tarih ve 11795 yevmiye no.lu)
- Yönetim Planı: 16.06.2020 (17.06.2020 tarih 11659 no.lu)
- Yönetim Planı Değişikliği: Eskiçeşme Mahallesi 928 ada 2 ve 5 parseller ile 929 ada 3 parseller toplu yapı yönetim planına geçmiştir. (14.01.2021 tarih ve 1296 yevmiye no.lu)
- Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) (25.03.2021 tarih ve 10873 yevmiye no.lu)

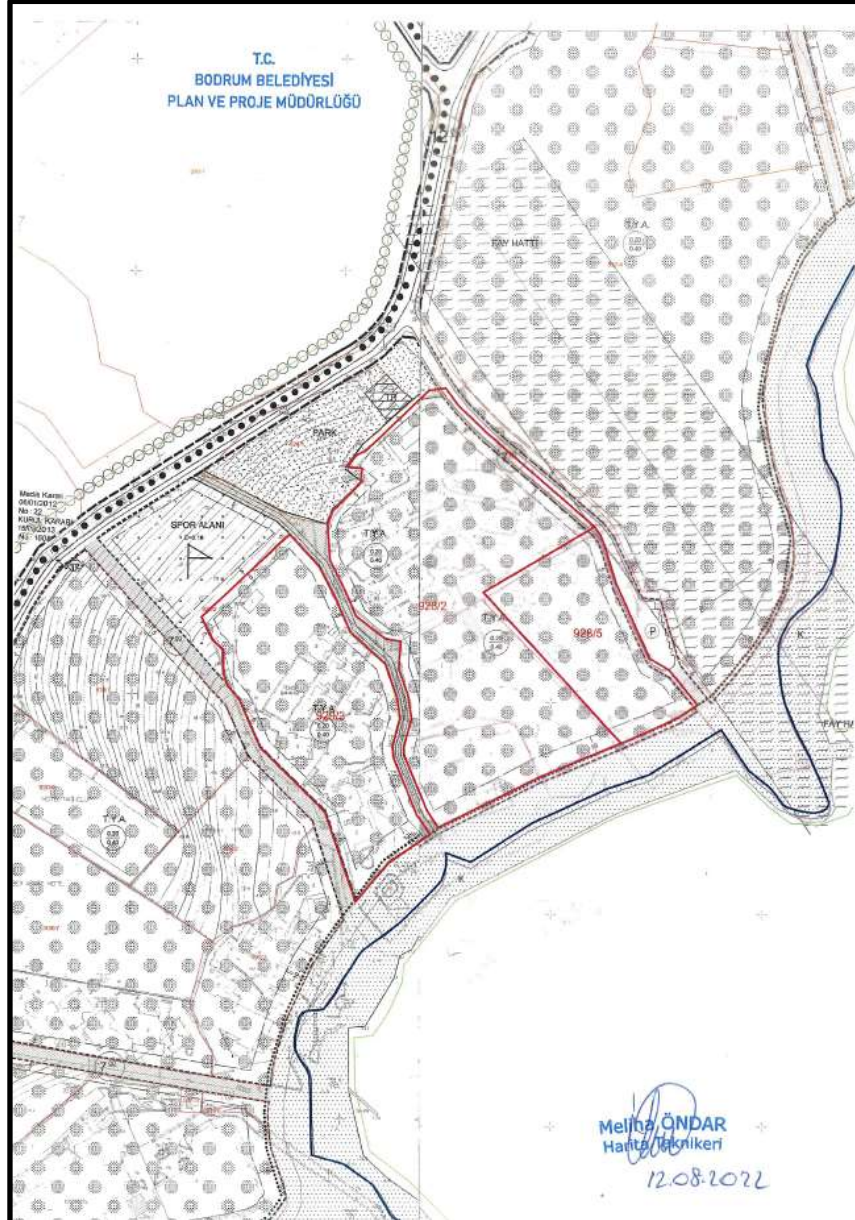


6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 12.08.2022 (*) tarihinde alınan resmi İmar Durumu Belgesi'ne göre; gayrimenkullerin konumlu olduğu 928 ada 2 no.lu parsel ve 928 ada 5 no.lu parsel 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylı bulunan, 1/1.000 ölçekli "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında "II. Derece Etkileme Geçiş Alanı" içerisinde, TAKS:0,20, KAKS:0,40 yoğunluklu (T.Y.A) lejantlı "Turizm Yerleşme Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Aşağıda değerlendirme konusu parselleri gösteren imar paftası yer almaktadır.

Resim 1. İmar Paftası



* Müşteri tarafından Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne güncel resmi başvuru yapılmasına karşın rapor tarihi itibarı ile resmi belge temin edilememiş olup ilgili belediyesinden 12.08.2022 tarihinde alınmış olan en son resmi imar durumu belgesi ile bilgileri rapor içeriğinde sunulmuştur.



Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 928 ada 2 no.lu parsel için imar arşiv incelemesi yapılmıştır:

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **1. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-1 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-1 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-1 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/353-1 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-1 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 688,30 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre 1. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu altı ve 1 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan **11. bloğa ait yapılan incelemelerde;** konu gayrimenkullere ait 28.07.2017 tarih 2017/414-11 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 07.11.2017 tarih 2017/588-11 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 19.03.2019 tarih 2019/164-11 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-11 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-11 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 10.08.2020 tarih 2020/353-11 belge no.lu tadilat ruhsatı ve 31.12.2020 tarih 2020/402-11 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Düzenlenmiş son tadilat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 858,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. (273,70 m²'si ortak garaj alanıdır) Söz konusu belgeye göre 11. Blok, 4/B yapı grubunda, 2 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 4 katlıdır. 2. bodrum katta garaj mahalleri, 1. bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 1 adet olmak üzere toplamda 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

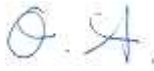
Ayrıca 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan diğer bağımsız bölümler dışındaki ek yapılara ilişkin; havuza ait 27.03.2019 tarih 2019/189-26 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-28 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-7 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, istinat duvarına ait 28.07.2017 tarih 2017/414-27 belge no.lu istinat duvarı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-27 belge no.lu tadilat ruhsatı, 14.08.2020 tarih 2020/356-8 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-26 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-8 belge no.lu tadilat ruhsatı, köprüler ve yollara ait 28.07.2017 tarih 2017/414-26 belge no.lu yeni yapı ruhsatı, 27.03.2019 tarih 2019/189-28 belge no.lu tadilat ruhsatı, 22.07.2020 tarih 2020/328-27 belge no.lu isim değişikliği ruhsatı, 20.08.2020 tarih 2020/363-7 belge no.lu tadilat ruhsatı, havuz-trafo-köprü-otopark için düzenlenmiş 31.12.2020 tarih 2020/402-22 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi ve istinat duvarı için düzenlenmiş 31.12.2020 tarih 2020/402-23 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde ve tapu niteliğinde söz konusu bağımsız bölümlerden 4 adedi için de “Depolu Tatil Villası” niteliği belirtilmiş olup mevcut durumları ile uyumludur.



Aşağıda Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden 928 ada 2 no.lu parsel içinde kalan değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu 1 ve 11. bloklar için temin edilen son tadilat yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait özet bilgiler yer almaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	SON TADİLAT RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
928	2	1	10.08.2020	2020/353-1	31.12.2020	2020/402-1	688,30 m ²	4/B	4	2 Bodrum + Zemin
928	2	11	10.08.2020	2020/353-11		2020/402-11	858,90 m ²	4/B	3	2 Bodrum + Zemin + 1.Kat



Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 928 ada 5 no.lu parsel için imar arşiv incelemesi yapılmıştır.

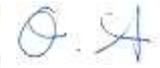
928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan **A bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 09.01.2019 tarih 2019/8-1 belge no.lu yeni yapı ruhsatı ve 29.03.2019 tarih 2019/215-1 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 580,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre A blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan **B bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 09.01.2019 tarih 2019/8-2 belge no.lu yeni yapı ruhsatı ve 29.03.2019 tarih 2019/215-2 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 591,50 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre B blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan **F bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 09.01.2019 tarih 2019/8-6 belge no.lu yeni yapı ruhsatı ve 29.03.2019 tarih 2019/215-6 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 591,50 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre F blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan **G bloğa ait yapılan incelemelerde**; konu gayrimenkullere ait 09.01.2019 tarih 2019/8-7 belge no.lu yeni yapı ruhsatı ve 29.03.2019 tarih 2019/215-7 belge no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri, ortak alanlar dahil olmak üzere toplam yaklaşık brüt 580,90 m² inşaat alanlı otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir. Söz konusu belgelere göre G blok, 4/B yapı grubunda, 1 adet yol kotu altı ve 2 adet yol kotu üstü olmak üzere toplamda 3 katlıdır. Bodrum ve zemin katta “Depolu Tatil Villası” nitelikli 2 adet ve 1. normal katta “Tatil Villası” nitelikli 2 adet olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesinde yer alan bağımsız bölüm listesinde ve tapu niteliğinde söz konusu bağımsız bölümlerden 6 adedi için “Depolu Tatil Villası” ve 2 adedi için “Tatil Villası” niteliği belirtilmiş olup mevcut durumları ile uyumludur.



Aşağıda Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nden 928 ada 5 no.lu parsel içinde kalan değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu A, B, F ve G bloklar ile istinat duvarı için temin edilen yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerine ait özet bilgiler yer almaktadır.

ADA	PARSEL	BLOK	YENİ YAPI RUHSATI TARİHİ	YENİ YAPI RUHSATI NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	YAPIDAKİ B.B. SAYISI	KAT ADEDİ
928	5	A	09.01.2019	2019/8-1	29.03.2019	2019/215-1	580,90 m ²	4/B	4	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	B	09.01.2019	2019/8-2	29.03.2019	2019/215-2	591,50 m ²	4/B	4	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	F	09.01.2019	2019/8-6	29.03.2019	2019/215-6	591,50 m ²	4/B	4	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	G	09.01.2019	2019/8-7	29.03.2019	2019/215-7	580,90 m ²	4/B	4	3 (Yol kotu altı: 1, Yol kotu üstü: 2)
928	5	İstinat Duvarı	09.01.2019	2019/8-8	29.03.2019	2019/215-8		2/A	-	-



Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde 928 ada 5 no.lu parsel için imar arşiv incelemesi yapılmıştır. Yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkullerle ilişkili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmış ve incelenmiştir;

➤ 928 ada 2-5 parseller ve 929 ada 3 parsel ile ilişkilendirilmiş olarak bu parsellerin sahil yönünde kalan peyzaj düzenlemesi, havuz ve iskeleler için düzenlenmiş yapı tatil zaptı, yapı tespit tutanağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42. maddelerine istinaden düzenlenmiş Encümen Kararları bulunduğu görülmüştür. Rapora konu olmayan C blokta yer alan havuza ilişkin olup aşağıda sunulan ilgili belediye yazısından konu aykırılığın giderildiği anlaşılmaktadır.

➤ 29.03.2019 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmış olan gayrimenkullere ilişkin 10.09.2019 tarihli T.C. Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazısı bulunmakta olup ilgili belgede detayları verildiği üzere parselde mimari proje hilafı çeşitli imalatlar yapıldığının tespit edildiği ve 6360 sayılı yasa kapsamında Bodrum Belediyesi'nce gerekli incelemelerin yapılarak mevzuata uygun işlemlerin yapılması gerektiği belirtilmektedir.

➤ Bodrum Belediyesi'nce C ve F bloklar ile parsel üzerindeki iki adet asansör için 19.09.2019 tarihli "Yapı Tatil Zaptı" belgeleri düzenlendiği görülmüş olup belgelerde, "... yapının bulunduğu alan üzerine yapı tatil zaptı ekinde bulunan halihazır durum krokisinde gösterilen şekil ve ölçülerde yapı ruhsatı eki onaylı projeye aykırı uygulamalar yapılmış olduğu tespit edilerek tamamlanmış vaziyette mühürlenmiştir..." denilmektedir.

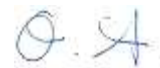
➤ 19.09.2019 tarihli "Yapı Tatil Zaptı" belgelerinden sonra söz konusu aykırılıklara ilişkin 22.10.2019 tarih ve 2019/3755-3768-3797 sayılı Encümen Kararlarında, yapılarda ruhsat eki onaylı mimari projesine aykırı imalatlar yapılmış olduğundan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28 ve 42. maddesi uyarınca sorumluları (Yapı Sahibi-Deniz GYO A.Ş., Yapı Müteahhidi-Ataman Deniz İnşaat Ticaret A.Ş., şantiye şefi ve fenni mesul) hakkında para cezası verildiği görülmüştür.

➤ Bodrum Belediyesi'nce C ve F bloklar ile parsel üzerindeki iki adet asansör için 27.11.2019 tarihli "Yapı Tespit Tutanağı" belgeleri düzenlendiği görülmüş olup belgelerde, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinin uygulanmasına istinaden yerinde yapılan kontrollerde yapı ruhsatı eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan ilave imalatlar 30 gün içerisinde yasal hale getirilmediği ekteki fotoğraflarda görüldüğü gibi tespit edilmiştir." denilmektedir.

➤ 27.11.2019 tarihli "Yapı Tespit Tutanağı" belgelerinden sonra C bloktaki söz konusu aykırılıklara ilişkin 07.02.2020 tarih ve 2020/28 sayılı Encümen Kararı bulunmakta olup belgede, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların maliki tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde belediyemizce yıktırılarak masrafinin yapı sahibi Deniz GYO A.Ş.'den tahsil edilmesine oybirliğiyle karar verilmiştir." denilmektedir.

➤ 22.10.2019 tarihli Encümen Kararları hakkında Yapı Sahibi-Deniz GYO A.Ş., Yapı Müteahhidi-Ataman Deniz İnşaat Ticaret A.Ş., şantiye şefi ve fenni mesul tarafından ayrı ayrı Muğla 1. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı ve açılan davaların davacı feragati nedeniyle kapandığı görülmüştür. Konu ile ilgili olarak Deniz GYO A.Ş.'den edinilen bilgiye göre tüm taraflar davadan feragat etmiş olup devam eden bir dava bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkullerin 17.06.2020 tarihinde 11659 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine geçtiği görülmüştür.



➤ T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından 11.11.2020 tarih ve E-40934581-622.03-6273-10731/28884 sayı ile Bodrum Cumhuriyet Başsavcılığı'na yazılmış resmi yazıda; "... 928 ada 5 parselde tespit edilen aykırılıkların da yerinde yapılan düzenlemeler ile giderilmiş olduğu anlaşılmıştır..." denilmektedir.

➤ T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü Kaçak Yapı ve Kontrol Şefliği tarafından Deniz GYO A.Ş.'ye yazılmış olan 08.12.2020 tarih E-40934581-622.03-6910-11753-31755 sayılı resmi yazıda "...belirtilen adreste 27.11.2020 tarihinde teknik ekiplerimizce tekrar yapılan kontroller sonucunda 19.09.2019 tarihli yukarıda bahsi geçen yapı tatil zabıtlarına konu aykırılıkların tarafınızdan uygun hale getirildiği, aykırılıkların giderildiği tespit edilmiştir." denilmektedir.

➤ İlgili belediyenin yazmış olduğu resmi yazıdan ve imar arşiv dosyasında bu tarihten sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz belgeye rastlanılmamış olmasından dolayı belirtilen aykırılıkların düzeltilerek mevzuata uygun hale getirildiği kanaati oluşmuştur.



Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde 928 ada 2 no.lu parsel için imar arşiv incelemesi yapılmıştır. Yapılan incelemede değerlendirme konusu gayrimenkullerle ilişkili olarak aşağıdaki belgelere rastlanmıştır ve incelenmiştir;

➤ 928 ada 2-5 parseller ve 929 ada 3 parsel ile ilişkilendirilmiş olarak bu parsellerin sahil yönünde kalan peyzaj düzenlemesi, havuz ve iskeleler için düzenlenmiş yapı tatil zaptı, yapı tespit tutanağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42. maddelerine istinaden düzenlenmiş Encümen Kararları bulunduğu görülmüştür.

➤ 27.03.2019 tarihinde tadilat ruhsatları alınmış olan gayrimenkullere ilişkin 10.09.2019 tarihli T.C. Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazısı bulunmakta olup ilgili belgede detayları verildiği üzere parselde mimari proje hilaflı çeşitli imalatlar yapıldığının tespit edildiği ve 6360 sayılı yasa kapsamında Bodrum Belediyesi'nce gerekli incelemelerin yapılarak mevzuata uygun işlemlerin yapılması gerektiği belirtilmektedir.

➤ Bodrum Belediyesi'nce 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan bloklar için 17.09.2019 tarihli "Yapı Tatil Zaptı" belgeleri düzenlendiği görülmüş olup belgelerde, "... yapının bulunduğu alan üzerine yapı tatil zaptı ekinde bulunan halihazır durum krokisinde gösterilen şekil ve ölçülerde yapı ruhsatı eki onaylı projeye aykırı olarak uygulamalar yapılmakta olduğu tespit edilerek inşaat halinde mühürlenmiştir..." denilmektedir.

➤ 17.09.2019 tarihli "Yapı Tatil Zaptı" belgelerinden sonra söz konusu aykırılıklara ilişkin 22.10.2019 tarih ve 2019/3744-3745-3746-3747-3748-3750-3751-3752-3754-3756-3757-3758-3760-3761-3762-3763-3764-3765-3766-3767-3770-3771-3773 sayılı Encümen Kararlarında, yapılarda ruhsat eki onaylı mimari projesine aykırı imalatlar yapılmış olduğundan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28 ve 42. maddesi uyarınca sorumluları (Yapı Sahibi-Deniz GYO A.Ş., Yapı Müteahhidi-Ataman Deniz İnşaat Ticaret A.Ş., şantiye şefi ve fenni mesul) hakkında para cezası verildiği görülmüştür.

➤ Bodrum Belediyesi'nce 928 ada 2 no.lu parsel için 21.11.2019 tarihli "Yapı Tespit Tutanağı" belgeleri düzenlendiği görülmüş olup belgelerde, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinin uygulanmasına istinaden yerinde yapılan kontrollerde yapı ruhsatı eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan ilave imalatlar 30 gün içerisinde yasal hale getirilmediği ekteki fotoğraflarda görüldüğü gibi tespit edilmiştir." denilmektedir.

➤ 21.11.2019 tarihli "Yapı Tespit Tutanağı" belgelerinden sonra 928 ada 2 no.lu parselde yer alan bloklardaki aykırılıklara ilişkin 10.12.2019 tarih ve 2019/4323-4324-4325-4326-4327-4328-4329-4330-4331-4332 sayılı Encümen Kararları bulunmakta olup belgede, "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların maliki tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde belediyemizce yıktırılarak masrafının yapı sahibi Deniz GYO A.Ş.'den tahsil edilmesine oybirliğiyle karar verilmiştir." denilmektedir.



➤ 22.10.2019 tarihli Encümen Kararları hakkında Yapı Sahibi-Deniz GYO A.Ş., Yapı Mütcahhihi-Ataman Deniz İnşaat Ticaret A.Ş., şantiye şefi ve fenni mesul tarafından ayrı ayrı Muğla 1. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı ve açılan davaların Deniz GYO A.Ş. hariç davacı feragati nedeniyle kapandığı görülmüştür. Konu ile ilgili olarak Deniz GYO A.Ş.'den edinilen bilgiye göre diğer taraflar davadan feragat etmiş olup kendilerinin açmış olduğu dava devam etmektedir. Davanın konusunun "Mükerrer Para Cezası" uygulanması olduğu öğrenilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu etkilemediği kanaati oluşmuştur.

➤ Gayrimenkuller için söz konusu encümen kararlarından sonra en son 10.08.2020 tarihli tadilat ruhsatlarının düzenlendiği görülmüş olduğundan dolayı söz konusu aykırılıkların giderildiği ve mevzuata uygun hale getirildiği kanaati oluşmuştur.

➤ 928 ada 2 no.lu parselde 01.09.2020 tarihinde kat irtifakı kurulduğu görülmüştür.

➤ 928 ada 2 no.lu parselde konumlu bloklar için 14.09.2020 tarihli Enerji Kimlik Belgelerinin alınmış olduğu görülmüştür.

➤ Deniz GYO A.Ş. tarafından 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan bloklar için 13.10.2020 tarihinde Bodrum Belediyesi'ne "Yapı Kullanma İzin Belgesi" başvurusu yapıldığı tespit edilmiştir.

➤ T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından Deniz GYO A.Ş.'ye yazılmış olan 16.10.2020 tarih E-40934581-622.03-5936-9991/26487 sayılı resmi yazıda "...tapunun 928 ada 2 parsel üzerindeki yapılar için 20.08.2020 tarihli ve 2020/363 sayılı tadilat ruhsatları, tapunun 929 ada 3 parsel üzerindeki yapılar için de 10.08.2020 tarihli ve 2020/352 sayılı tadilat ruhsatlarının düzenlendiği tespit edilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinin 4. fıkrası kapsamında mühürleme işlemi kalkmıştır. Ayrıca söz konusu taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi başvurusu talebi olup inceleme aşamasındadır." denilmektedir.

➤ 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan blokların yapı denetim işini üstlenmiş olan Egem Prizma Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından 03.11.2020 tarihinde Bodrum Belediyesi'ne inşaat işlerinin tamamlandığına dair "İş Bitirme Tutanağı" verilmiş olduğu görülmüştür.

➤ T.C. Bodrum Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından 11.11.2020 tarih ve E-40934581-622.03-6273-10731/28884 sayı ile Bodrum Cumhuriyet Başsavcılığı'na yazılmış resmi yazıda; "...Tadilat başvurularının inceleme süreci tamamlanarak 928 ada 2 parsel için 20.08.2020 tarihli, 929 ada 3 parsel için 10.08.2020 tarihli tadilat ruhsatları düzenlenmiştir. Tadilat ruhsatları ve bu ruhsatlar doğrultusunda yerinde yapılan fiziki düzenlemeler ile 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselde tespit edilen aykırılıkların giderilmiş olduğu... anlaşılmıştır." denilmektedir.

➤ 928 ada 2 no.lu parselde konumlu bloklar için 31.12.2020 tarihli yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmiş olduğu görülmüştür.

➤ 928 ada 2 no.lu parselde konumlu bloklar için 16.11.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçildiği tespit edilmiştir.



➤ İlgili belediyesince yapı kullanma izin belgesinin verilmiş olması ve imar arşiv dosyasında bu tarihten sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz belgeye rastlanılmamış olmasından dolayı belirtilen aykırılıkların düzeltilerek mevzuata uygun hale getirildiği kanaati oluşmuştur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu sistemi üzerinden dijital olarak, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1 ve 11. bloklar içerisinde konumlu 4 adet bağımsız bölüme ait kat irtifakına esas 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı yapı ruhsatı eki mimari tadilat projesi ve 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan A, B, F ve G bloklar içerisinde konumlu 8 adet bağımsız bölüme ait kat irtifakına esas 09.01.2019 tarih ve 2019/8 sayılı yapı ruhsatı eki mimari projesi incelenmiştir. İncelenen onaylı mimari projelerine ve mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 12 adet bağımsız bölümün nitelik, blok, kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu, iç ve dış dizayn olarak projesi ile farklılıkların olduğu tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerde mimari projesinden farklı olarak aşağıdaki değişikliklerin yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

➤ 928 ada 5 parselde, projesinde yeraltında görülen A, B, F ve G blokların bodrum katlarının, mahallinde güneydoğu cephelerinin toprak üstünde ve açıkta kaldığı görülmüştür. Binaların güneydoğu kısımlarında bodrum kat seviyelerinde teras bahçe alanları oluşturulduğu tespit edilmiştir.

➤ Yapılan gözlemlerde binaların bodrum katlarında ki hacimlerinde fonksiyon değişiklikleri yapıldığı ve oda yerleşimlerinin kısmen değiştirildiği anlaşılmıştır.

➤ Mimari tadilat projesinde zemin kotunun altında yer alan güneş kırıcı aparat duvarların yerinde iskelet halinde olduğu görülmüştür.

Genel olarak iç hacimlerde kullanım fonksiyonuna uygun olarak çeşitli değişiklikler yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu farklılıkların onaylı mimari projesine uygun hale getirilebilir nitelikte olmasından, ilgili belediyesinin yapmış olduğu kontrollerde yapı tatil zabıtlarına konu aykırılıkların giderilmiş olduğunun belirtilmiş olmasından ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olmasından dolayı gayrimenkullerin yasallığını etkilemediği kanaatine varılmıştır. Bloklarda kontur ve gabari olarak herhangi bir uyumsuzluk tespit edilmemiş olup toplam kat adedinde ya da katların kullanım alanlarında herhangi bir değişiklik söz konusu değildir. Kat mülkiyetine geçmiş olan gayrimenkuller yasal süreçlerini tamamlamış olup, herhangi bir yasal sorunları bulunmamaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, rapora konu toplam 12 adet bağımsız bölümün tamamlandığı, boş vaziyette olduğu ve tapu niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları görülmüştür.

928 ada 5 parselde konumlu gayrimenkullerin yapı denetimi Cumhuriyet Mahallesi, 504 Sokak, No:3, İç Kapı No:5, Fethiye/Muğla adresinde faaliyet gösteren Egemen Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

928 ada 2 parselde konumlu gayrimenkullerin yapı denetimi İsmet Paşa Mahallesi, Ahmet Taner Kışlalı Caddesi, No:42, İç Kapı No:1, Milas/Muğla adresinde faaliyet gösteren Egem Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.



6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü <https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden Deniz GYO A.Ş. tarafından alınarak tarafımıza iletilen kare barkodlu TAKBİS belgelerine göre yapılan incelemeler neticesinde gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkullerin haklarına kısıtlayıcı etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

“Bakanlar Kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır.” ile “2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır.” beyanlarının bölge geneli için tescil edildiği bilgisi edinilmiş olup yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satışı, devri ve kiralamayı yasaklamasına karşın T.C. vatandaşları arasında tasarrufa herhangi bir engel teşkil etmemesinden dolayı gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

“6306 sayılı kanun gereği taraflar arası anlaşma mevcuttur.” beyanının parsel üzerinde yer alan eski yapılar için koyulduğu anlaşılmakta olup bu beyandan sonra 928 ada 5 no.lu parsel üzerindeki eski yapıların yıkıldığı, tapu niteliğinin “Arsa” olarak değiştirildiği, yeni yapı ruhsatlarının alındığı, parsel üzerindeki yapıların tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alındığı ve kat mülkiyetine geçildiği tespit edildiğinden dolayı gayrimenkullerin GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

“Diğer (Konusu: İmar planında Turizm Tesis Alanıdır. Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. Başka bir amaçla kullanılamaz.)”, “İş bu gayrimenkul toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesislerinden olup ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.” ve “Diğer (Konusu: Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir.)” beyanlarının bölgenin turizm imarlı olduğunu ve bu lejantın altında yer alan kullanımlara yönelik yapıların yer alabileceğini belirtmek amaçlı tescil edildiği bilgisi edinilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

“Diğer (Konusu: 3194 Sayılı yasanın 16. maddesi gereği alınan T94MCKBJ, US3ARTLS, PTCNPSHH, NU411KK1 belge numaralı yapı kayıt belgeleri iptal edilmiştir.)” ile “Diğer (Konusu: 06.11.2018 düzenleme tarihli US3ARTLS belge no.lu 2919741 başvuru numaralı yapı kayıt belgesi aktif hale getirilmiştir.) beyanlarının parsel dışındaki sahil alanında yer alan iskele ve yapılar için alınan yapı kayıt belgelerine ilişkin olduğu bilgisi edinilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

“Yönetim Planı: 16.06.2020”, “Yönetim Planı: 28.08.2020”, “Yönetim Planı Değişikliği” ve “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanları ise ilgili mevzuatlar gereği tapu kütüğüne tescil edilmekte olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

“Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nün 18.11.2013 tarih 158239 sayılı yazısına istinaden malik şirketin unvan değişikliği yazısı taşınmaz dosyasındadır.)” beyanı eski mülk sahibi şirketin unvan değişikliği yapmış olduğunun belirtilmesi nedeniyle tescil edilmiş olup gayrimenkullerin tasarrufunu kısıtlamamaktadır.



Ayrıca, 928 ada 2 no.lu parsel ve 928 ada 5 no.lu parselde yer alan 12 adet bağımsız bölümle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Bodrum Belediyesi'nde yapılan imar dosyası incelemelerinde encümen kararlarına konu aykırılıkların giderildiğine ilişkin 11.11.2020 ve 08.12.2020 tarihli resmi yazılar ile 31.12.2020 tarihli yapı kullanma izin belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu 12 adet bağımsız bölümün tapu niteliklerine uygun inşa edildiği, tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları yapılan tespitlerde görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "Bina" niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

928 ada 5 parselde, 7 blokta toplam 19 adet bağımsız bölüm için 17.06.2020 tarihinde 11659 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurularak kat mülkiyetinin tesis edildiği görülmüştür.

928 ada 2 no.lu parselde 01.09.2020 tarihinde kat irtifakı kurulduğu görülmüştür.

928 ada 2 no.lu parselde yer alan gayrimenkuller için 31.12.2020 tarihinde yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

928 ada 2 no.lu parselde yer alan gayrimenkullerin 16.11.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu 928 ada 2 no.lu parsel ve 928 ada 5 no.lu parsel, 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylı bulunan, 1/1.000 ölçekli "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında olup son 3 yıllık dönemde söz konusu imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır. (*)

* Müşteri tarafından Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne güncel resmi başvuru yapılmasına karşın rapor tarihi itibarı ile resmi belge temin edilememiş olup ilgili belediyesinden 12.08.2022 tarihinde alınmış olan en son resmi imar durumu belgesi ile bilgileri rapor içeriğinde sunulmuştur.



7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

7.1 Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında % 5,5 iken 2021 yılında % 12,7 olmuştur.

Tablo. 1 Nüfus, Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Nüfus Yoğunluğu, 2019-2021

Nüfus, yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2019-2021			
Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Nüfus Yoğunluğu
2019	83.154.997	13,9	108
2020	83.614.362	5,5	109
2021	84.680.273	12,7	110

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2019-2021

İl, ilçe, belediye ve köylere göre sayı ve nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıllık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

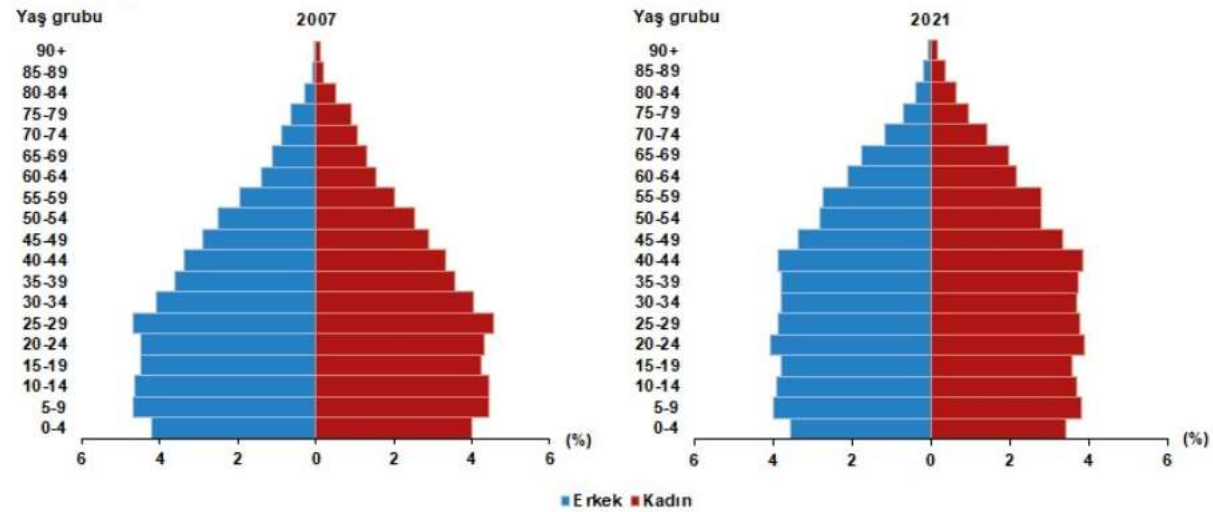
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2020 yılında % 93 iken, bu oran 2021 yılında %93,2'ye yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise % 6,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun % 18,71'inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; % 6,79 ile (5.747.325 kişi) Ankara, % 5,23 ile (4.425.789 kişi) İzmir, % 3,72 ile (3.147.818 kişi) Bursa ve % 3,09 ile (2.619.832 kişi) Antalya'dır.

2020 yılında 32,7 olan ortalama yaş, 2021 yılında önceki yıla göre artış göstererek 33,1 olmuştur.

Grafik 1 Nüfus Piramidi 2021

Nüfus piramidi, 2007, 2021



Kaynak: TÜİK

7.2 Ekonomik Veriler

7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

Covid-19 salgınının yıkıcı etkilerinin ardından bu kez de 2. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa'daki en geniş ölçekli savaş olarak kayıtlara geçen Rusya-Ukrayna savaşıyla karşı karşıya kalan dünya, zorlu bir dönemden geçmektedir. Küresel ekonomi, savaşla birlikte büyüyen emtia krizi, artan ticaret ve finansman sorunları, yükselişini sürdüren enflasyon ile bu kapsamda benimsenen sıkı para politikaları ve Çin ekonomisinde yaşanan ivme kaybıyla oldukça kırılgan bir görünüm ortaya koymaktadır. Salgının ardından toparlanma sürecine giren dünya ekonomisinde, yeni bir yavaşlamanın sinyalleri alınmaktadır. (Türkiye Mütteahhitler Birliği-Temmuz 2022)

Salgınla mücadele döneminde ülkeler tarafından izlenen gevşek mali ve parasal politikanın yan etkisi olarak küresel ölçekte ortaya çıkan yüksek enflasyon sorunu, savaşla birlikte artan arz-talep dengesizliği ile birlikte sürmektedir. Geçtiğimiz çeyrek dönemde petrol başta olmak üzere özellikle enerji ve gıda fiyatlarındaki yükseliş devam etmiş olup, tedarik kanallarında da salgın döneminde başlayan sorunların yanı sıra savaşla birlikte yaşanan tıkanmalar büyük sorun yaratmaktadır. (Türkiye Mütteahhitler Birliği-Temmuz 2022)

Küresel büyümede belirgin yavaşlama hatta durgunluk riski ön plana çıkmaktadır. Covid-19'un olası yeni varyantları, Çin'in salgınla mücadelede yaşadığı zorluklar ve savaş ortamı 2022 yılının kalanı için endişeleri artırmaktadır. Enflasyonla mücadele kapsamında sıkılaştıran para politikaları finansal piyasalarda durgunluk olasılığının fiyatlanmasına yol açmaktadır. Diğer riskler arasında iklim, politik ve bölgesel gelişmeler ön plana çıkmaktadır. Rusya-Ukrayna savaşı uluslararası ilişkilerde batı ve doğu bloku ayrımını belirginleştirmektedir. NATO'nun ve AB'nin savaş sonrası belirginleşen genişleme süreci, doğu ile batı bloku arasındaki gerilimlerin yüksek seviyede kalmasına neden olmaktadır. Rusya'ya yönelik uygulanan ekonomik yaptırımların ve yansımalarının da küresel ekonomik ayrışmayı desteklediği görülmekte ve enerji, emtia ve gıda fiyatlarındaki yükseliş dirençli hale gelmektedir. İngiltere ve AB arasında tekrar yüzeye çıkan Kuzey İrlanda Protokolü çerçevesindeki sorunlar, olağan hale gelen ABD-Çin eksenli ticaret gerilimleri küresel istikrarı etkilemeye devam edecektir. Göç hareketleri ve kuraklık gibi zor iklim koşulları ile uzun süredir yüksek seyreden gıda ve emtia fiyatları ekonomik ve sosyal etkileri bakımından önem arz etmektedir. (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı)

Gelişmiş ülkelerde dahi tarihi seviyeleri bulan enflasyonun artık kalıcı olacağına dair korkularla birlikte, bilançolarıyla küresel ekonomide büyük etkileri olan merkez bankalarının izlediği politikalarda sıkılaştırma adımları hızlanmıştır. Kasım 2018'in ardından politika faizi oranını ilk kez Mart 2022'de artırarak küresel para politikasında değişimi başlatan Amerikan Merkez Bankası (FED), ülkede Mayıs ayı enflasyon oranının zirve olmadığının anlaşılmasıyla politika faiz oranını Temmuz döneminde %2,25-%2,50 aralığına yükseltmiştir. Rusya'ya enerji bağımlılığı nedeniyle savaştan çok etkilenen Avrupa'nın ise parasal sıkılaştırma sürecinde işi daha zor gözükmeye rağmen Avrupa Merkez Bankası (ECB) Temmuz döneminde 2011 yılından bu yana ilk faiz artışını yapmış ve Eylül ayında da % 0,75'lik artış yaparak % 1,25'e yükseltmiştir.

Küresel çapta enflasyonu kontrol altına almak kolay gözükmezken, kemerlerin gevşetildiği salgın döneminin ardından birçok ülkenin savaşın ekonomileri üzerindeki etkisini yumuşatmak için maliye politikaları açısından da sınırlı alana sahip olduğu dile getirilmektedir. Ülkelerin dış denge ve enflasyon görünümünde bozulma, borç krizi korkularını gündeme getirmektedir. Küresel ekonomide halihazırda bir diğer önemli risk, Çin ekonomisinde salgın öncesi başlayan ivme kaybı olarak gösterilmektedir.

AB ülkelerinin Rusya petrolüne yönelik ambargo kararı ve Çin ekonomisinde yaşanacak gelişmelerle enerjide fiyatların daha da yükselmesi riski bulunmaktadır. Küresel ekonomi üzerinde jeopolitik risklerden kaynaklı baskının sürmesi beklenirken, Rusya ve Batı ülkeleri arasında yaptırım hamleleri de sürmektedir. Avrupa Komisyonu Ukrayna'nın Avrupa Birliği (AB) üyeliğine adaylık statüsü yönünde görüş bildirerek yeşil ışık yakmış, Finlandiya ve İsveç'in NATO üyelikleri tartışılmaya başlanmış, diğer taraftan Çin'in Rusya ile stratejik işbirliği mesajları öne çıkmıştır. Çin ile ABD arasındaki gerginlik de Çin uçaklarının Tayvan hava sahasını ihlal ettiği yönündeki haberlerle de artmıştır. Geçtiğimiz çeyrek dönemde ayrıca Orta Doğu'da yeni ittifak arayışları dikkat çekmiş; İsrail, ilk kez bir Arap ülkesiyle / Birleşik Arap Emirlikleri (BAE) ile 5 yıl içinde yıllık ikili ticaret hacminin 10 milyar ABD Doları'nı aşması hedefini içeren bir serbest ticaret anlaşması imzalamıştır.

Savaşın seyri ve enerji arzında yaşanacak gelişmeler temel belirleyiciler olmak üzere küresel çapta yüksek enflasyonun önümüzdeki kış boyunca sürmesi öngörülmektedir. İlerleyen dönem için ayrıca "enflasyon-ekonomik daralma", "gıda, enerji ve eşitsizlik-daha fazla borçlanma ve temerrüt", "fosil yakıt kullanımı-yeşil enerji", "ulusal öncelikler-uzun vadeli küresel sürdürülebilir kalkınma hedefleri" ikilemleri dünyanın gündeminde olmaya devam edecektir. Bu ikilemler Mayıs 2022'de Davos Zirvesi'nde gerçekleştirilen Baş Ekonomistler Anketi'nde ortaya konmuştur. Küresel ekonomi pek çok açıdan kritik bir dönemeçten geçmekte, dünyanın bu kez çok sayıda krizle aynı anda mücadele konusunun gündemde olduğu bir "kusursuz fırtına" ile karşı karşıya olduğu benzetmesi yapılmaktadır. (Türkiye Mütteahhitler Birliği-Temmuz 2022)

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm (DEG) Raporu'nun Temmuz 2022 sayısında, küresel ekonomik büyüme tahminini Nisan ayı güncellemesine göre 2022 yılı için 0,4 puan düşürerek, % 3,2 seviyesine çekmiş ve 2023 yılı tahminini ise 0,7 puan düşürerek % 2,9 olarak revize etmiştir. Raporda, Ukrayna Savaşı ve enflasyonun etkilerinin kontrol altına alınmaması halinde dünyanın son 50 yılın en kötü ekonomik resesyonunun eşiğine gelebileceği uyarısında bulunarak "Kasvetli ve Belirsiz" başlığı kullanılmıştır. Küresel ekonominin önündeki en önemli riskler, Ukrayna'daki savaş nedeniyle Rusya'nın Avrupa'ya gaz akışını durdurması, inatçı yüksek enflasyon, gelişmekte olan ekonomilerde daha sıkı küresel finansal koşulların tetiklediği bir borç krizi, yeni Covid-19 salgınları ile Çin'de yeni karantinaların Çin'in büyümesini baskılaması, artan gıda ve enerji fiyatlarının tetiklediği toplumsal huzursuzluk ve jeopolitik ayrışmaların küresel ticaret ve iş birliğini sekteye uğratması olarak sıralanmıştır.

ABD ekonomisine ilişkin bu yılki büyüme tahminini % 3,7'den % 2,3'e, 2023 beklentisini ise % 2,3'den % 1,0'e düşürmüştür. Euro Bölgesi'nde 2022 yılı büyüme tahminini % 2,8'den % 2,6'ya, 2023 yılı tahminini ise % 2,3'den % 1,2'ye düşürmüştür. Almanya'nın bu yıl için büyüme tahmini % 2,1'den % 1,2'ye,

2023 yılı için ise % 2,7'den % 0,8'e revize edilmiştir. İngiltere için 2022 yılı büyüme tahmini % 3,7'den %3,2'ye, 2023 yılı için ise % 1,2'den % 0,5'e düşürülmüştür.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme tahmini 2022 yılı için % 3,8'den % 3,6'ya, 2023 yılı için % 4,4'den % 3,9'a düşürülmüştür. Çin ekonomisi için büyüme öngörüsü bu yıl % 4,4'den % 3,3'e, 2023 yılı için ise % 5,1'den % 4,6'ya indirilmiştir.

Raporda, Türkiye için 2022 yılı büyüme beklentisi % 2,7'den % 4,0'e, 2023 yılı için % 3,0'den % 3,5'e yükseltilmiştir. (IMF- World Economic Outlook-Temmuz 2022)

OECD'nin Haziran 2022 tarihinde yayınlamış olduğu Ekonomik Görünüm Raporu'nda, "Savaşın Bedeli" başlığıyla birlikte Rusya-Ukrayna arasındaki savaş nedeniyle dünyanın ağır bedel ödediğinden bahsedilmiştir. Savaşın insani felaketle birlikte ekonomik toparlanmayı yavaşlattığı, dünya çapında insanları etkileyen bir hayat pahalılığı krizini tetiklediğine işaret edilen raporda, bunun Çin'in sıfır Covid-19 politikası ile birlikte küresel ekonomiyi daha yavaş büyüme ve artan enflasyon sürecine soktuğu belirtilmiştir. Özellikle enerji ve gıda fiyatlarındaki hızlı artışlardan kaynaklanan yüksek enflasyon dönemine girildiği anımsatılarak, bunun özellikle düşük gelirli insanları zora soktuğu, dünyanın en fakir ülkelerinde de ciddi gıda güvenliği riskleri ortaya çıkardığı ifade edilmiştir. Dünya ekonomisinin savaş öncesinde salgının ardından güçlü büyüme sürecine girdiğinden bahsedilerek, Ukrayna'daki durum ve arz zincirindeki kesintilerin ekonomik toparlanmayı olumsuz etkilediği, büyümenin neredeyse bütün ekonomilerde beklenenden daha zayıf olacağı, bundan en çok enerji ithalatı ve mültecilerin gelişi nedeniyle Avrupa ülkelerinin etkileneceği ifade edilmiştir. Tedarik zincirinin zayıflaması, emtia fiyatlarındaki baskılar ve artan faiz oranları etkisinin 2023 boyunca hissedileceğine işaret edilen raporda, yıl sonunda çekirdek enflasyonun birçok büyük ekonomide merkez bankası hedeflerine yakın veya bunun üzerinde olacağı kaydedilmiştir.

Raporda, dünya ekonomisi için 2021 yılı Aralık ayında yayımlanan rapordaki % 4,5'lik 2022 yılı büyüme tahmini % 3,0'e, 2023 yılı büyüme öngörüsünü ise %3,2'den % 2,8'e düşürülmüştür. Euro Bölgesi için % 4,3 olan 2022 yılı öngörüsünü % 2,6, % 2,5 olan 2023 yılı öngörüsünü ise % 1,6 olarak revize etmiştir. ABD ekonomisi için bu yıl % 3,7 olan beklentisini % 2,5'e, gelecek yıl için % 2,4 olan büyüme beklentisini % 1,2 olarak revize etmiştir. Dünyanın ikinci büyük ekonomisine sahip Çin'in büyüme tahmini 2022 yılı için % 5,1'den % 4,4'e çekilmiş, 2023 yılı için ise % 4,9 olarak öngörülmüştür.

Raporda, Türkiye'nin 2021 yılındaki güçlü toparlanmasının ardından büyümesinin, projeksiyon döneminde ılımlı olacağı ifade edilerek, çok yüksek enflasyon ve azalan tüketici güveninin tüketici harcamalarını sınırlayacağından bahsedilmiştir. Jeopolitik faktörler ve finansal koşullar hakkındaki belirsizliklerin yatırımları geri tutacağı ve küresel tedarik zincirlerinin yeniden tahsisinden yararlanmaya devam edilirken, yüksek emtia ve gıda fiyatları ile birlikte destekleyici para politikasının, 2022'de tüketici enflasyonunu %70'in üzerinde tutacağı belirtilmiştir.

Merkez bankasının bağımsızlığının güçlendirilmesinin ve para politikasının sıkılaştırılmasının, güveni artırmanın ve enflasyon beklentilerini çıpalamanın anahtarı olacağı ifade edilmiştir. Yüksek emtia fiyatlarıyla karşı karşıya kalan düşük gelirli hanelere destek de dahil olmak üzere, maliye politikasının projeksiyon dönemi boyunca destekleyici kalması beklenmektedir. Türkiye ekonomisinin bir önceki raporda % 3,3 olarak tahmin edilen 2022 yılı büyüme oranı % 3,7'ye revize edilirken 2023 yılında % 3,9 büyüyeceğine yönelik tahmin % 3,0'e düşürülmüştür. (OECD- Economic Outlook-Haziran 2022)

Dünya Bankası'nın Haziran 2022 tarihinde yayınlamış olduğu Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise Ukrayna'daki savaşın küresel ekonomideki yavaşlamada büyük rol oynadığı ve ekonomik manzaranın daha da kötüleşebileceği uyarısında bulunulmuştur. Ukrayna'daki savaşın emtia fiyatlarını, arz kesintilerini, gıda güvensizliğini, yoksulluğu ve enflasyonu artırdığı, daha sıkı finansal koşullara katkıda bulunduğu ve finansal kırılganlık ile politika belirsizliğini yükselttiği aktarılmıştır. Savaş, Çin'deki Covid kapanmaları, tedarik zincirindeki aksaklıklar ve en son 1970'li yıllarda görülen, zayıf büyüme ve yüksek enflasyonun bir arada olduğu stagflasyon riskinin yükselmesinin küresel büyümeye sekte vurduğu belirtilmiştir. Ekonomik görünümün artan jeopolitik gerilimler, stagflasyonist ters rüzgarlar, finansal istikrarsızlık, devam eden arz sıkıntıları ve kötüleşen gıda güvensizliği dahil olmak üzere çeşitli aşağı yönlü risklerle karşı karşıya olduğu belirtilen raporda, bu risklerin güçlü bir politika yanıtının önemini vurguladığı kaydedilmiştir.

Küresel ekonomiye yönelik beklentiler 2022 ve 2023 yılları için sırasıyla % 2,9 ve % 3,0 olarak revize edilmiştir. Euro Bölgesinin 2022 yılında % 2,5 ve 2023 yılında % 1,9 büyüyeceği öngörülmüştür. ABD ekonomisinin 2022 yılında % 2,5, 2023 yılında ise % 2,4 büyüme kaydedeceği tahmininde bulunurken, Çin ekonomisinin 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla % 4,3 ve % 5,2 büyüme kaydedeceği tahmin edilmiştir. Dünya Bankası ekonomistleri, Türkiye'ye ilişkin büyüme beklentilerini bu yıl için % 2,3, gelecek sene için % 3,2 olarak belirlemiştir. (Dünya Bankası- Global Economic Prospects-Haziran 2022)

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili olmaya devam etmektedir. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaya devam etmektedir.



7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, Covid-19 pandemisinin ekonomik hayata tahribatına karşı izlediği kontrollü ve kademeli normalleşme süreciyle 2021 yılında hızlı bir toparlanma göstererek yıllık % 11,4 büyüme kaydetmiş ve OECD ülkeleri arasında en hızlı büyüyen ikinci ekonomi olmuştur. 2022 yılı itibariyle pandemi varyantları, Çin’in “Sıfır Covid” politikası, Ukrayna-Rusya arasında başlayan savaş, enerji krizi, globalde yüksek enflasyonla mücadele gibi nedenlerle bu sene daha düşük büyüme oranları öngörülse de ilk çeyrekte % 7,5 ve ikinci çeyrekte % 7,6 oranında büyüme kaydedilmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış büyüme oranı 2022 yılının ikinci çeyreğinde % 2,1 olarak gerçekleşmiştir.

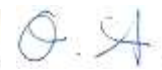
Haziran ayında cari açık geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla 2,3 milyar USD artarak 3,5 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Cari açığındaki genişlemede net enerji ve parasal olmayan altın ithalatındaki yükseliş etkili olmuştur. Artış eğilimini koruyan 12 aylık kümülatif cari açık ise Haziran’da 32,7 milyar USD ile Mart 2021’den bu yana en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Öte yandan, net enerji ve altın ithalatı hariç 12 aylık kümülatif cari fazla da artışını sürdürerek 39,6 milyar USD olmuştur.

Temmuz ayında merkezi yönetimin bütçe gelirleri yıllık bazda %106,7 oranında genişleyerek 197 milyar TL düzeyine çıkarken, bütçe harcamaları % 85 artışla 261 milyar TL olmuştur. Böylece Temmuz ayında merkezi yönetim bütçesi 64 milyar TL açık vermiştir. Faiz dışı açık da yıllık bazda % 113,5’lik genişlemeyle 47,3 milyar TL olmuştur. Ocak-Temmuz döneminde bütçe gelirleri geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 2 katına çıkarken, bütçe harcamalarındaki artış % 78,1 olmuştur. Böylece, Ocak-Temmuz 2021’de 78,3 milyar TL açık veren merkezi yönetim bütçesi bu yılın aynı döneminde 29,5 milyar TL fazla vermiştir. Bu dönemde faiz dışı fazla 180,9 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisinin temel büyüklüklerine ilişkin hedef ve politikaların yer aldığı 2023-2025 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program, 4 Eylül 2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Programa göre, 2022’de % 5 oranında büyümesi beklenen Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri 2023 yılı için % 5, 2024 ve 2025 yılları için % 5,5 olarak revize edilmiştir. 2022 yılsonunda % 65 düzeyinde gerçekleşmesi beklenen TÜFE’ye ilişkin tahminler ise 2023-2025 dönemi için sırasıyla % 24,9, % 13,8 ve % 9,9 olmuştur. Cari açığın GSYH’ye oranının 2022’de % 5,9 seviyesinde gerçekleşmesinin ardından, 2023’te % 2,5’e ve 2024’te % 1,4’e gerileyeceği öngörülmüştür.

Küresel para politikalarındaki sıkılaşma gelişen ülkelerin finansal koşullarını olumsuz etkileyecek bir sürece girmiş bulunmaktadır. Bu nedenle gelişen ülkeler de para politikalarında sıkılaşmaya gitmektedirler. Türkiye ise genişletici para politikası uygularken artan cari açığının finansmanı da zorlaşmaktadır. Net dış kaynak girişinin olmadığı bir ortamda bir yandan yüksek kısa vadeli dış borçlar yenilenmeye çalışılırken diğer yandan 45 milyar USD olması beklenen yüksek cari işlemler açığının finansmanı arayışı yaşanacaktır. Bu koşullar altında yılın son aylarında Türk Lirası’nda değer kaybı baskısı önemli ölçüde artacaktır. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Ağustos 2022)

Yeni ekonomi modeli içinde T.C. Merkez Bankası’nın politika faizi ile enflasyon arasındaki ilişki koparılmıştır. Model içinde enflasyon seviyesinden bağımsız olarak daha düşük faiz oranları hedeflenmektedir. Bu çerçevede T.C. Merkez Bankası ağustos ayında politika faizini % 13,0’e indirmiştir. Banka politika faizini önümüzdeki aylarda da indirmeye devam edeceği öngörülmekte olup faiz indirimlerinin hem enflasyonu artıracığı hem de TL’de değer kaybını hızlandıracağı düşünülmektedir. Yeni ekonomi modeli uygulaması içinde enflasyon 1998 yılından bu yana en yüksek seviyelere çıkmış, kredi



notları en düşük seviyelere gerilemiş, merkez bankası rezervleri negatif halde kalmış ve Türkiye'nin kredi takas risk primi önemli ölçüde yükselmiştir. Bu koşullar yaşanırken Türkiye önümüzdeki aylarda yüksek döviz ihtiyacı ile karşı karşıya kalacağı varsayılmaktadır. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Ağustos 2022)

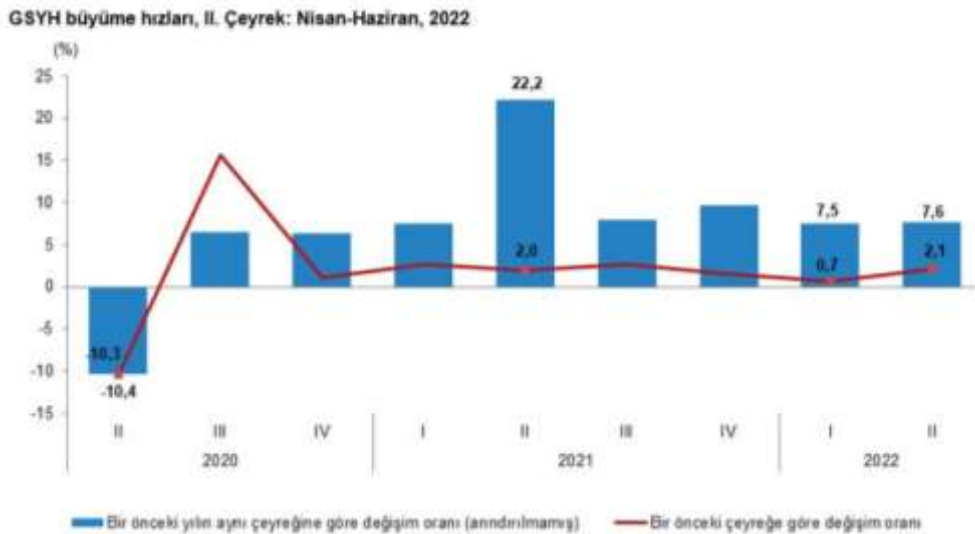
Küresel gelişmelerle dünyada “kusursuz fırtına” olarak nitelenen bir süreçten geçildiği değerlendirilirken, mevcut koşullarda ekonomi politikasında hareket alanı daraldığı öne sürülen Türkiye'nin bu fırtınadan nasıl çıkacağı merak konusudur. Ekonomide güçlü ve kapsayıcı bir reform gündeminin güven ortamı tesis ederek sürdürülebilir büyüme ve kalkınma sürecini başlatmak için ihtiyaç olduğu belirtilmektedir. Önemi artan enerji ve gıda güvenliğine yönelik atılacak adımlar da içinde bulunduğumuz koşullarda hayati önem arz etmektedir.

Dış politikada ise geçtiğimiz çeyrek dönemde Türkiye'nin Rusya ile Batı arasında süren denge politikası, NATO'da İsveç ve Finlandiya'nın üyeliği konusunda itirazları, Yunanistan ile tırmanan Ege gerilimi ve Suriye'deki hareketlilik başta olmak üzere Ortadoğu'da yeni kurulan düzende pozisyon alma adımları öne çıkmıştır. Savaşla oluşan büyük karmaşa içinde Türkiye, kendine yol bulmaya çalışırken, dış politikadaki gerginlikler yılın geri kalanında ekonomi üzerinde ayrıca baskı yaratabilecektir. (Türkiye Mütteahhitler Birliği-Temmuz 2022)

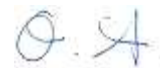
7.2.3 Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi 2021 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak % 11,4 oranında büyüme kaydetmiştir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,6, bir önceki çeyreğe göre ise %2,1 artış kaydedilmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri % 26,6, hizmet faaliyetleri % 18,1, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri % 11,0, sanayi % 7,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri % 5,3, gayrimenkul faaliyetleri % 4,1, diğer hizmet faaliyetleri % 1,9 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri % 1,7 artmış, tarım, ormancılık ve balıkçılık % 2,9 ve inşaat sektörü ise % 10,9 azalmıştır.

Grafik 2 GSYH Hızları



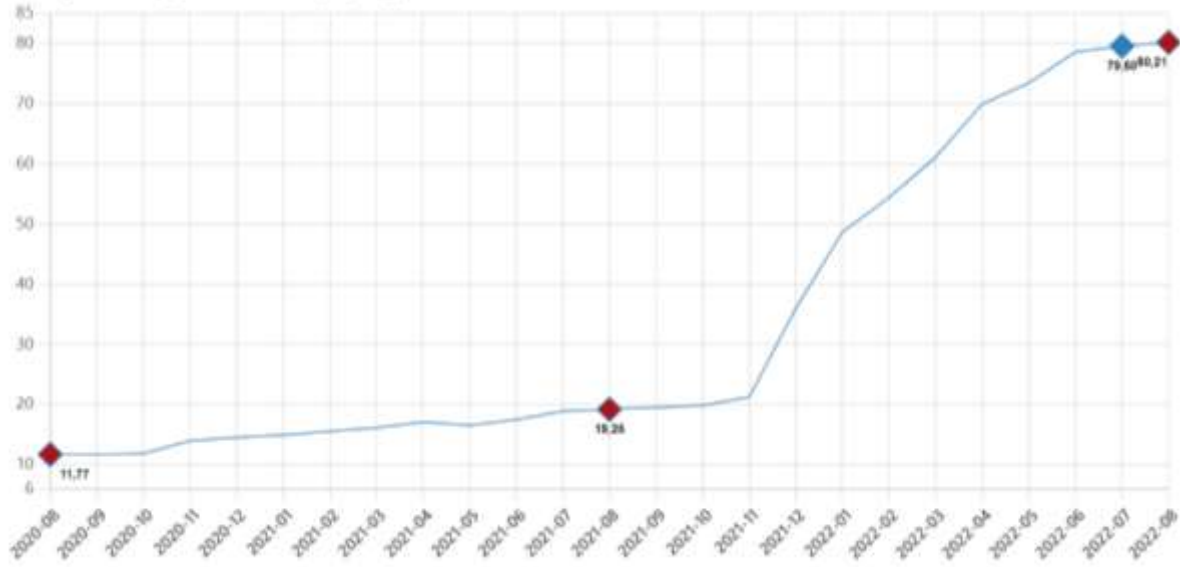
Kaynak: TÜİK



2021 yılı sonu itibariyle Türkiye'nin açıklanan enflasyon oranı %36,08 iken, küresel gelişmeler, enerji krizi, tedarik sıkıntısı, faiz politikası vb. nedenlerle hızlı bir yükseliş göstererek Ağustos 2022 itibari ile bir önceki yılın aynı ayına göre % 80,21 ve 2021 yılı sonuna göre % 47,85 olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup % 27,05 ile haberleşme iken, artışın en yüksek olduğu ana grup ise % 116,87 ile ulaştırma olmuştur.

Grafik 3 TÜFE Yıllık Değişim Oranları

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022

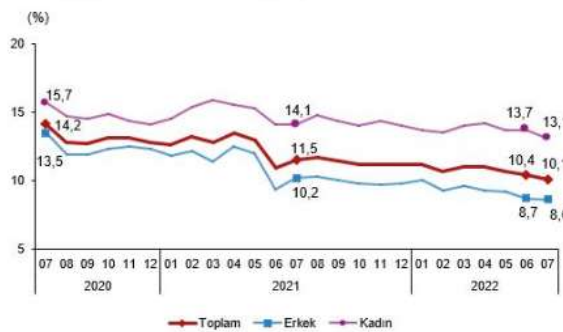


Kaynak: TÜİK

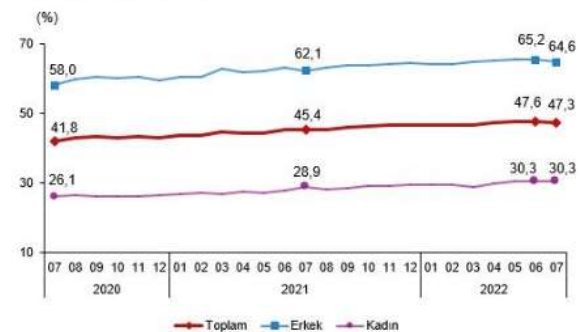
Temmuz 2022 döneminde mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı % 10,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre 113 bin kişi azalarak 3 milyon 445 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 0,3 puanlık azalış ile % 10,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı erkeklerde % 8,6 iken kadınlarda %13,1 olarak tahmin edilmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise %47,3 olarak açıklanmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre 148 bin kişi azalarak 30 milyon 608 bin kişi, istihdam oranı ise 0,3 puanlık azalış ile % 47,3 olmuştur. Bu oran erkeklerde % 64,6 iken kadınlarda % 30,3 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 4 İşsizlik-İstihdam Oranları

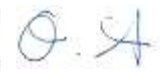
İşsizlik oranı, Temmuz 2020-Temmuz 2022



İstihdam oranı, Temmuz 2020-Temmuz 2022



Kaynak: TÜİK



Tablo. 2 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari USD)	\$784 milyar	\$754 milyar	\$717 milyar	\$807 milyar	\$808 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari USD)	\$9.632	\$9.127	\$8.599	\$9.592	\$9.485*
Büyüme	2,6%	0,9%	1,8%	11,4%	5,0%*
Enflasyon	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	65,0%*
Cari Açık (Milyar USD)	-\$27,1	-\$8	-\$36,7	-\$14,8	-\$47,3*
Cari Açık/GSYİH	-3,5%	1,1%	-5,1%	-1,9%	-5,9%*
USD/ TL	5,30	5,96	7,04	8,98	16,62*
İşsizlik Oranı	11,0%	13,7%	13,2%	12%	10,8%*

*Henüz açıklanmadı, tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası

Uluslararası kuruluşların hazırlamış olduğu ekonomik görünüm öngörülerine göre Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahmininin % 2,3 ile Dünya Bankası, en yüksek büyüme tahmininin ise % 4,0 ile IMF tarafından yapıldığı görülmüştür. Genel itibari ile sene ortasına kadar yapılan daha yüksek büyüme tahminlerinin son aylardaki gelişmelere bağlı olarak olumsuz yönde revize edildiği ve 2022 yılı büyüme oranlarının da buna bağlı olarak düşürüldüğü görülmüştür.

Tablo. 3 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke/Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Euro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2022	3,2	4,0	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3
	2023	2,9	3,5	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6
OECD	2022	3,0	3,7	2,6	2,5	0,6	-10,0	6,9	4,4
	2023	2,8	3,0	1,6	1,2	1,2	-4,1	6,2	4,9
DB	2022	2,9	2,3	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3
	2023	3,0	3,2	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2

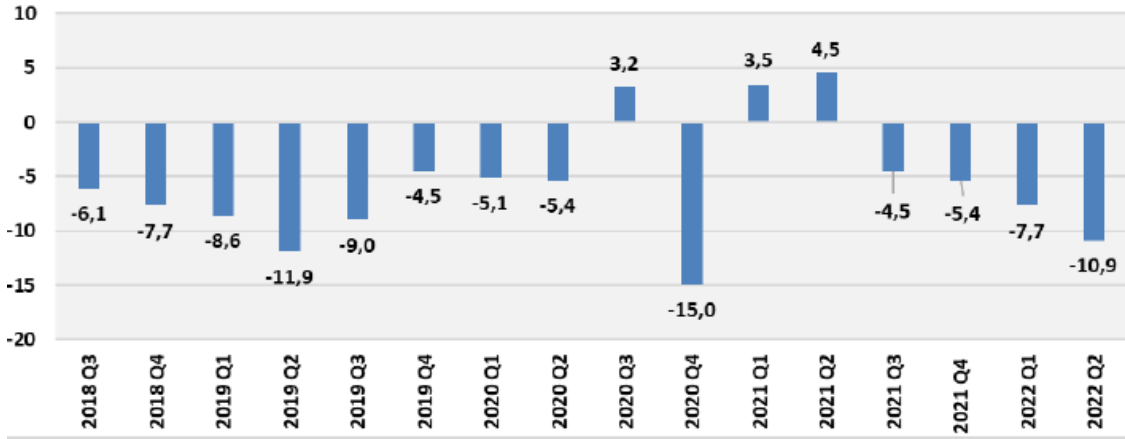
Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

7.3 Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörü 2022 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre % 10,9 daralmıştır. 2022 yılı ilk çeyrekteki % 7,2 daralma da % 7,7 olarak güncellenmiştir. Diğer iktisadi faaliyetlerdeki büyümeye karşın inşaat sektörü ikinci çeyrek dönemde de küçülme göstermiştir. İnşaat sektörü böylece 2021 yılının üçüncü çeyreğinden başlayarak son 4 çeyrektir küçülme yaşamıştır. İnşaat sektörüne ilişkin açıklanan küçülme verileri ile sahadaki gelişmeler arasındaki uyumsuzluk ise daha belirgin hale gelmiştir.

İnşaat sektörü ile ekonomik büyüme arasındaki ayrışma 2022 yılının ikinci çeyrek döneminde de devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ekonomide % 7,6 büyüme yaşanırken inşaat sektörü % 10,9 küçülmüştür. İlk çeyrekte de ekonomi % 7,5 büyürken inşaat sektörü güncellenen veri ile % 7,7 daralmıştır. İnşaat sektörünün kendi iç dinamiklerindeki sıkıntılar devam etmektedir. 2020 yılından itibaren inşaat ve konut sektörüne verilen desteklere rağmen inşaat sektöründe kalıcı bir büyüme süreci halen oluşmamıştır. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Ağustos 2022)

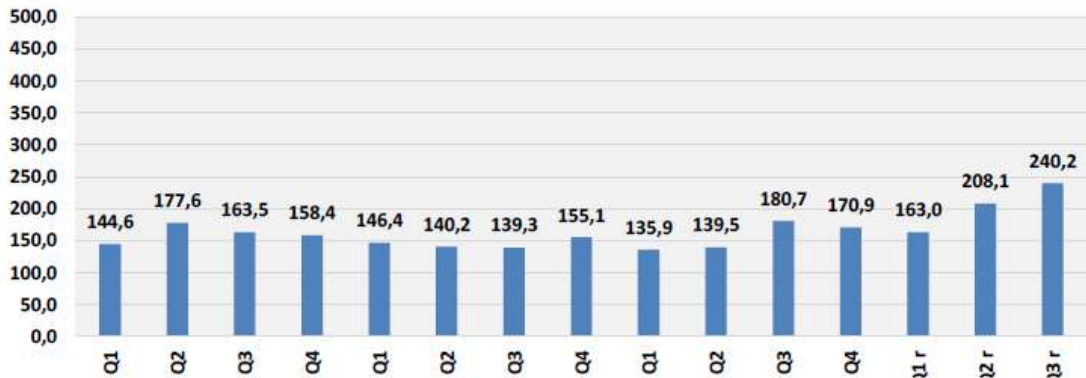
Grafik 5 İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)



Kaynak: TUIK

İnşaat harcamaları 2022 yılı ikinci çeyrekte 441,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. İnşaat harcamaları cari fiyatlarla geçen yılın aynı dönemine göre % 112,1 artış göstermiştir. Ancak bu artışın tamamı fiyat ve maliyet artışlarından kaynaklanmıştır. Enflasyonist etki kuvvetlenmiştir. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Ağustos 2022)

Grafik 6 İnşaat Harcamaları (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)

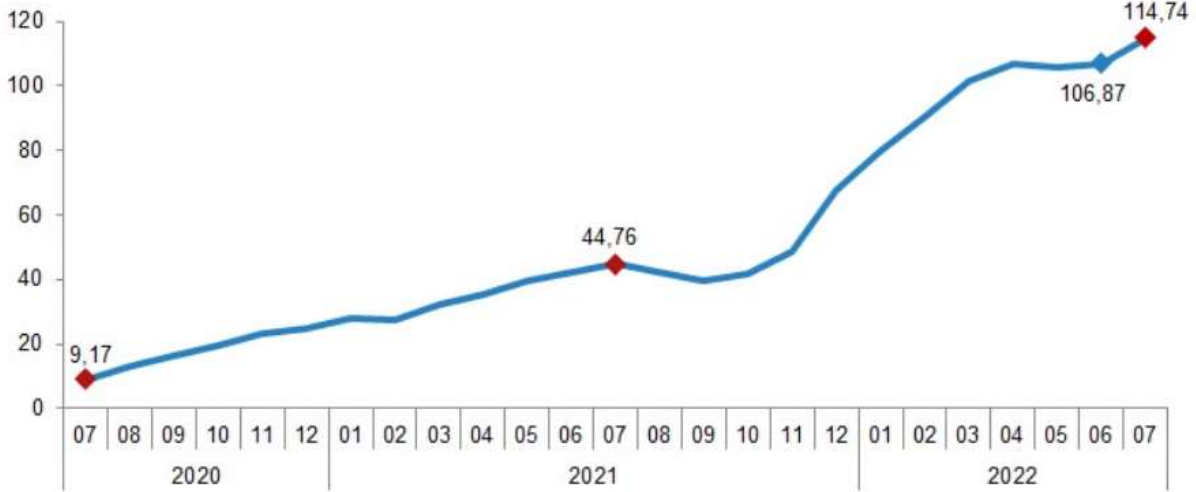


Kaynak: TUIK



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 6,46, bir önceki yılın aynı ayına göre % 114,74 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 1,29, işçilik endeksi % 27,57, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 126,46, işçilik endeksi ise % 83,89 artmıştır. Maliyet artışları konut fiyatları üzerinde de yukarı yönlü baskı yaratmaya devam etmektedir.

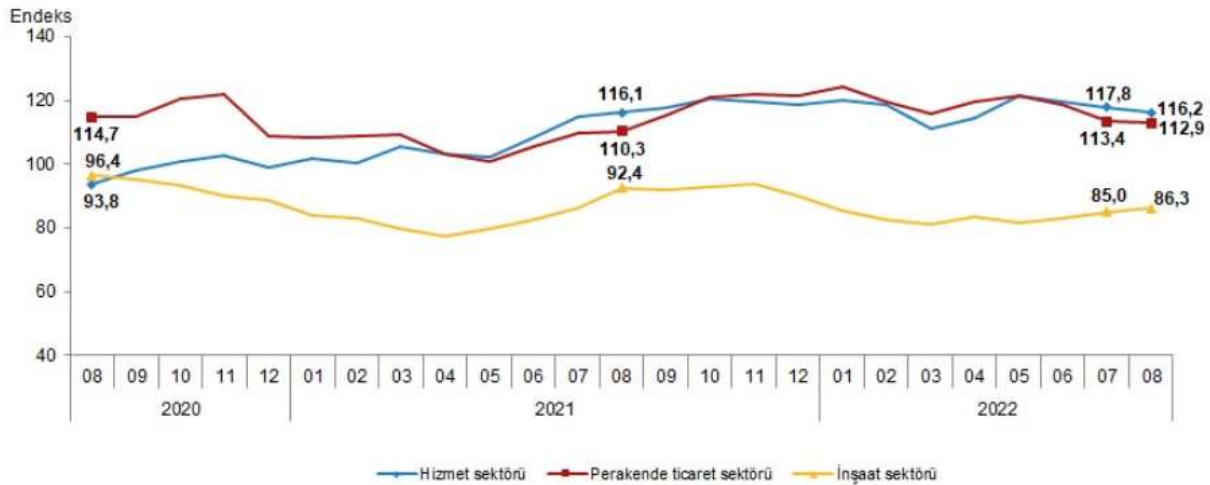
Grafik 7 İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%)



Kaynak: TUIK

İnşaat sektörü güven endeksi 2022 yılı içerisinde sınırlı ve kademeli bir artış göstermekte olup Ağustos ayında bir önceki aya göre % 1,3 artış göstermiştir. Küresel ticaret, büyüme ve likidite koşullarında önümüzdeki dönem için öngörülen durgunluk ve daralmalar, jeopolitik riskler, döviz kurlarının yüksek seyri ve faiz tarafındaki gelişmeler inşaat yatırımları üzerindeki risk unsurlarını artırmaktadır. Finansal zorluklarla birlikte sektörde kısa vadeli öngörüler dahi oldukça zorlaşmıştır. Özellikle kamunun yatırım programlarının bu çerçevede yol gösterici olmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda kamu yatırım programında bir önceliklendirme yapılmasında ve daha fazla ekonomik ve sosyal katma değer yaratacak projelerin tercih edilmesinde yarar görülmektedir. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Temmuz 2022)

Grafik 8 İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Mevsim Etkilerinden Arındırılmış)



Kaynak: TUIK

İnşaat sektöründe mevcut işler seviyesinde beş ay aralıksız süren artış ağustos ayında sona ermiştir. Mevsimsellik ile artış eğilimine giren mevcut işlerde büyüme ağustos ayında tersine dönmüştür. Mevcut inşaat işleri seviyesinde ağustos ayında bir önceki aya göre 1,7 puan düşüş gerçekleşmiştir. Mevsimsellik hemen hemen tüm bölgelerde olumlu etkisini göstermekle beraber tamamlanan işler yerine yeni inşaat başlangıçları ağustos ayında yeterli olmamıştır.

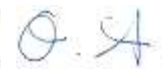
Alınan yeni iş siparişleri haziran ve temmuz aylarında sınırlı artışlar göstermiştir. Ağustos ayında ise alınan yeni iş siparişleri bir önceki aya göre 0,1 puan azalmıştır. Alınan siparişlerde yılın başlangıç seviyesinin halen oldukça üzerinde bulunmaktadır. Ancak, yüksek mevsimselliğe rağmen yeni alınan işlerde gerileme erken başlamıştır ve bu erken gerileme yeni inşaat başlangıçları için olumlu bir gelişme değildir. Yılın geri kalanında alınacak yeni iş siparişlerine de bağlı olarak inşaat işlerinde sonbahardan itibaren erken bir yavaşlama olasıdır. (Türkiye İMSAD Aylık Sektör Raporu, Ağustos 2022)

2022 Ağustos ayında konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,7 azalmıştır. Ağustos ayında 123.491 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 yılı son çeyreğinde kur baskısı ve yüksek enflasyon beklentisi ile birlikte konut satışlarında ivme yaşanmış, sonrasında ise göreceli bir düşüş olmuştur. Mayıs ayı başında açıklanan destek paketinin ardından Haziran ayı sonunda BDDK'nın konut kredilerinde kredi değer oranını enerji sınıflarına göre konutlar için tutar bazlı olarak farklılaştırması ve sınırlamalar getirmesi ile artan konut fiyatları ile birlikte bir düşüş yaşanmıştır. Ancak, Ocak-Ağustos dönemi olarak bakıldığında yılın ilk sekiz ayında satılan konut sayısı geçen yılın aynı dönemine göre % 17,7 artış göstererek 943.791 olmuştur. Artan fiyat baskısına karşın konut kredisi faiz oranlarında kampanya yapılması durumunda konut satışlarının bu düzeyde kalması beklenmektedir.

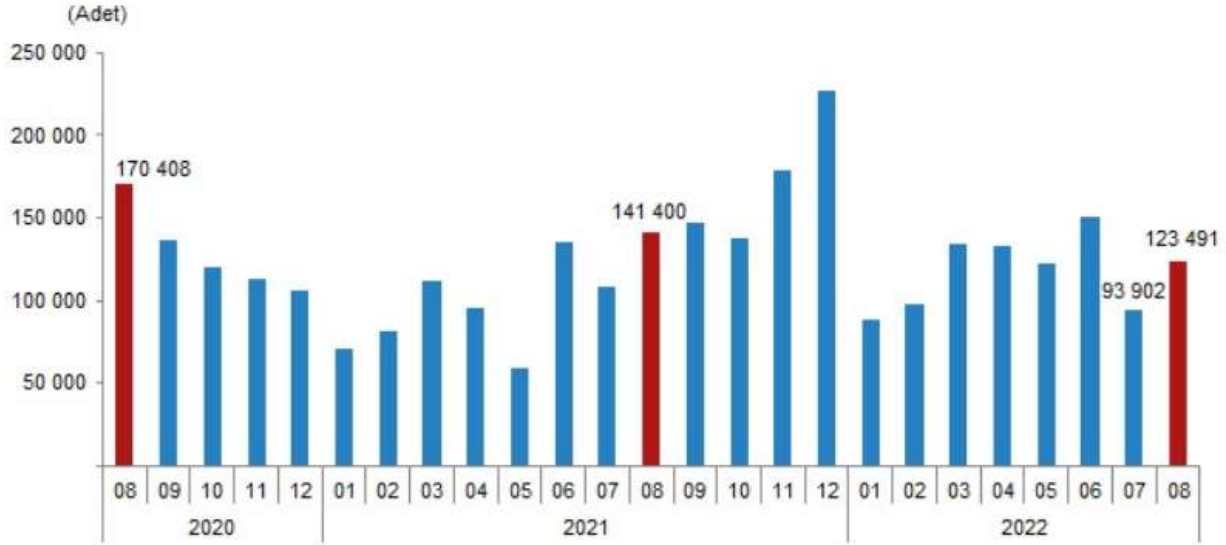
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2022 yılı Ağustos ayında geçen yılın aynı ayına göre % 14,5 azalarak 84.466 adet olarak gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışları ise % 8,5 azalarak 39.025 olmuştur. Kamu bankalarının konut kredi faizlerindeki indirimler sıfır/ikinci el konut satışlarını da destekleyecektir. Ancak konut piyasasında birçok gelişme yaşanmaktadır ve satışları farklı yönlerden etkilemektedir. Bir yandan konut fiyatları artışı sürerken diğer yandan konut ihtiyacı ve talebi de devam etmektedir.

Türkiye genelinde konut satışlarında banka kredileri ile yapılan satışlar veya bir başka deyimle ipotekli satışlar önemli rol oynamaktadır. Haziran ayında 40.610 adet olan ipotekli konut satışı Temmuz ayında 19.146 adet ve Ağustos ayında 22.168 adet olarak gerçekleştirmiştir. Haziran ayında bu yılın en yüksek aylık ipotekli konut satışı gerçekleşmiştir. Kamu bankaları aracılığıyla Mayıs ayında açıklanan destek paketi bunda etkili olmasına rağmen Haziran ayı sonunda ki BDDK düzenlemesiyle ipotekli satışlarda keskin bir düşüş gözlenmiştir.

Yabancıya satışta ise TL'de ki değer kaybı ile birlikte Rusya-Ukrayna savaşı etkili olmuş ve toplam satışlar içerisindeki payı % 4,7 olmuştur. Ortadoğu talebinin yüksek olduğu Türkiye'de savaşın etkisi ile en çok alım yapan ülke uyrukları listesinde Ağustos ayında 1.238 adet ile Rusya Federasyonu birinci sırada yer almaktadır.



Tablo. 4 Konut Satış Sayısı, Ağustos 2022



	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	123 491	141 400	-12,7	943 791	801 995	17,7
İpotekli satış	22 168	27 375	-19,0	211 631	152 096	39,1
Diğer satış	101 323	114 025	-11,1	732 160	649 899	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	123 491	141 400	-12,7	943 791	801 995	17,7
İlk el satış	39 025	42 639	-8,5	276 164	243 189	13,6
İkinci el satış	84 466	98 761	-14,5	667 627	558 806	19,5

Kaynak: TUIK

2022 yılının ikinci çeyreğinde alınan yapı ruhsatları yüzölçümü olarak geçen yılın aynı dönemine göre % 7,8 azalmış ve 29,33 milyon m² olarak gerçekleşmiştir. Alınan yapı ruhsatları son üç yıldır farklı gelişmelerden etkilenmeye devam etmektedir. 2019 yılının ilk yarısında alınan yapı ruhsatları hem yerel seçimler hem de ekonomide uygulanan dengelenme politikaları nedeniyle önemli ölçüde azalmışken, yılın ikinci yarısında sınırlı bir toparlanma yaşamıştır. 2020 yılında Covid-19'a yönelik olarak uygulanan destekler ile hızlanan konut satışları yeni alınan yapı ruhsatlarında artışa neden olmuş, ancak yine de 2019 yılının altında gerçekleşmesini engelleyememiştir. 2019 ve 2020 yıllarındaki daralma ardından 2021 yılında baz etkisi katkısıyla da yapı ruhsatları büyümüştür. 2022 yılında genel tablo ise artan maliyetler, yüksek fiyatlar, kredi koşulları vb. nedenlerle talep daralmasında dolayı 2021 yılının altında kalacağını göstermektedir. Mevcut ekonomik koşullar altında yeni inşaat işleri iştahı zayıf kalmaktadır. Yılın ilk iki çeyreğinde de alınan yapı ruhsatları geçen yılın aynı dönemlerine göre azalmıştır. Konut ruhsatlarındaki gerileme ise daha yüksek gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 İnşaat Yüzölçümü ve Konut Sayısı (2018-2022)



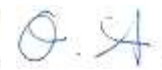
Kaynak: TUIK

Tablo. 6 Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak-Haziran 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022		26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 652	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022		22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Kaynak: TUIK



Olağanüstü bir dönemden geçişin ağırlıklı etkisiyle dengesizliklerin izlendiği piyasa koşullarında orta ve dar gelirli kesim için konut sahibi olmak giderek zorlaşmaktadır. Düşen alım gücü ve konut fiyatlarının maliyet artışlarının da etkisiyle artması ile alım kararları kaçınılmaz olarak ertelenmektedir. İnşaat imalatını finanse edebilecek çözümler gerekmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın konut fiyatlarında payı yüksek olan arsa maliyetlerinin azaltılmasına yönelik çalışmaları bu açıdan büyük önem taşımaktadır. Özellikle sektörle birlikte sektörün doğrudan ve dolaylı etkileriyle ekonominin genelinin desteklenmesi kapsamında ilk el satışları hareketlendirecek adımlara ihtiyaç duyulmaktadır. (Türkiye Müteahhitler Birliği-Temmuz 2022)

Nitekim, Eylül ayının ikinci haftası itibarıyla "Cumhuriyet Tarihinin En büyük Sosyal Konut Hamlesi" adı altında TOKİ aracılığıyla yeni bir proje açıklanmış olup, proje kapsamında Türkiye genelinde 250.000 sosyal konut, 100.000 altyapılı konut arsası ve 10.000 sanayi sitesi yapılacağı duyurulmuştur. Uygun ödeme koşulları ile 240 ay vade sağlanılarak 5 yıl içerisinde tamamlanacağı belirtilen projeye kısa sürede rekor düzeyde başvuru yapılmıştır.



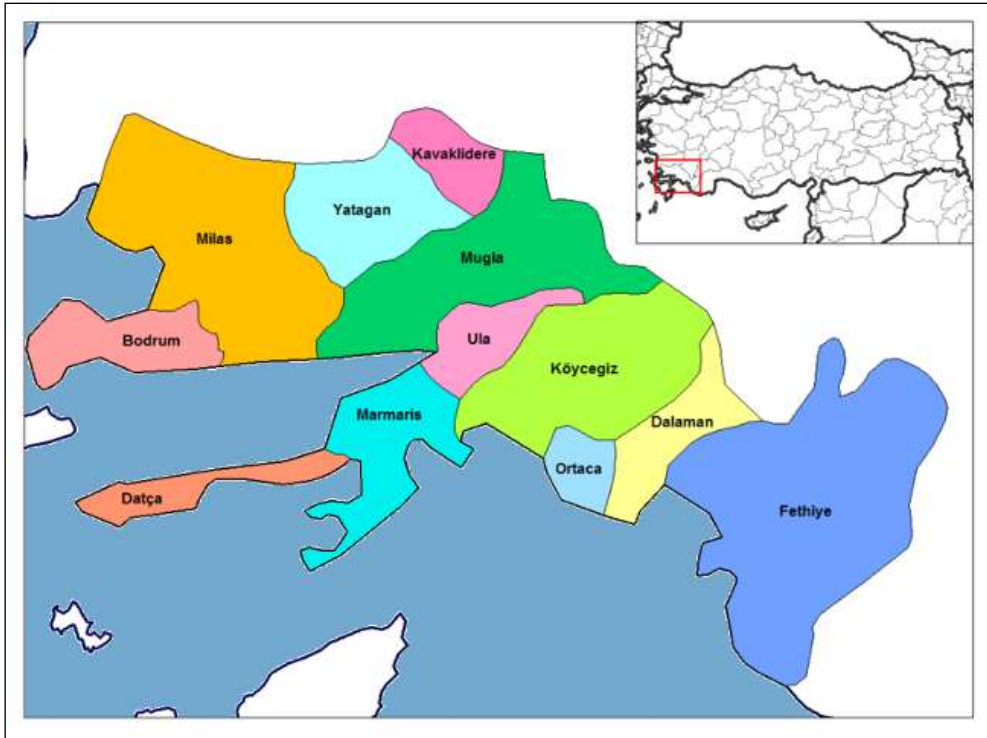
7.4 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, sosyo ekonomik özellikleri ve gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

7.4.1 Muğla İli

Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla İli; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya İlleri ve güneybatısında Ege Denizi, güneydoğusunda ise Akdeniz ile sınırlanmaktadır. 13.338 km² büyüklüğünde alana sahip olan ilde toplam 12 ilçe (Muğla Merkez dışında; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Milas, Ortaca, Ula, Yatağan) bulunmaktadır. Uzunluğu yaklaşık 1.100 km olan denize cephesiyle Muğla ülkenin en uzun sahil şeridine sahip ildir. Muğla'nın ADNKS 2021 yılı verilerine göre nüfusu 1.021.141 kişi olarak açıklanmıştır.

Resim1. Muğla İli'nin Türkiye İçindeki Konumu



Ulaşım

Ülkenin güney batısında, Ege Denizi kıyısında konumlanan Muğla İli'ne kara, hava ve deniz yollarıyla ulaşım mümkündür. İlin önemli limanları; Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Muğla İli sınırları içinde biri Bodrum ve diğeri Dalaman'da olmak üzere iki adet havalimanı bulunmaktadır.

Çevresindeki tüm illere direkt karayoluyla ulaşım sağlanması mümkündür. Karayolları Genel Bölge Müdürlüğü'nden alınan istatistiklere göre il sınırları içinde 882 km asfalt yol, 21 km stabilize yol ve 3 km parke yol bulunmaktadır.

Ekonomik Yapı

Muğla İli'nin en önemli ekonomik aktivitesi tarımdır. Pamuk, tütün, arpa ve buğday gibi tarla ürünleri ile zeytin ildeki başlıca tarımsal ürünlerdir. Aynı zamanda arıcılıkta da oldukça gelişmiş olan Muğla İli'nde Marmaris bölgesi çam balı ile ünlüdür.

Turizm il genelinde önemli bir ekonomik aktivite rolündedir. Muğla İli'nin coğrafi yapısı ve doğal özellikleri, sezonun uzunluğu ve tarihsel yapısı bölgedeki turizm potansiyelini artırmaktadır. İl sınırları içinde bulunan Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile dünyaca tanınan tatil yerleri haline gelmeye başlamıştır. Bölgeye gelen turist sayısı her yıl artış göstermektedir. Bölgede temel konaklama şekli olan otellerin yanı sıra tatil köyleri de bulunmaktadır. Muğla'ya gelen yerli ve yabancı ziyaretçilerin büyük çoğunluğu 4 ve 5 yıldızlı otelleri tercih ederken kalış süreleri de ortalama 1 hafta uzunluğundadır. Bölgeye olan ulaşılabilirliğin yüksek olması ve geniş bir kıyı kesimine sahip olması bölgeye olan talebi ve ziyaretçi sayılarını olumlu yönde etkilemektedir.

7.4.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, 689 km² yüzölçümü ile 215 km kıyı uzunluğuna sahip ve üç yanı denizlerle çevrili bir yarımadadır. 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçenin nüfusu 187.284 kişidir.

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 Fethiye ve Milas'ı geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur.

Bodrum, Muğla İli'nin batı köşesinde yer almaktadır. 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.

Resim2. Bodrum İlçesi'nin Konumu



Bodrum, tercih edilirligi yüksek bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkanlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmakta olup şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'a karayoluyla 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. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziye yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta Marina'dır. İkinci marina Turgutreis Mahallesi'nde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Palmarina'dır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Gümbet Mahallesi Bodrum'a ~4 km uzaklıktadır. Yarımada'nın güneyinde ve Bodrum merkezin batısında yer almaktadır. Koşları ve turizm tesisleri ile bodrum yarımadasının en çok tercih edilen mahallelerinden biri olarak ön plana çıkmaktadır.

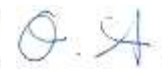


8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMLARI HAKKINDA BİLGİLER

8.1 Gayrimenkullerin Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

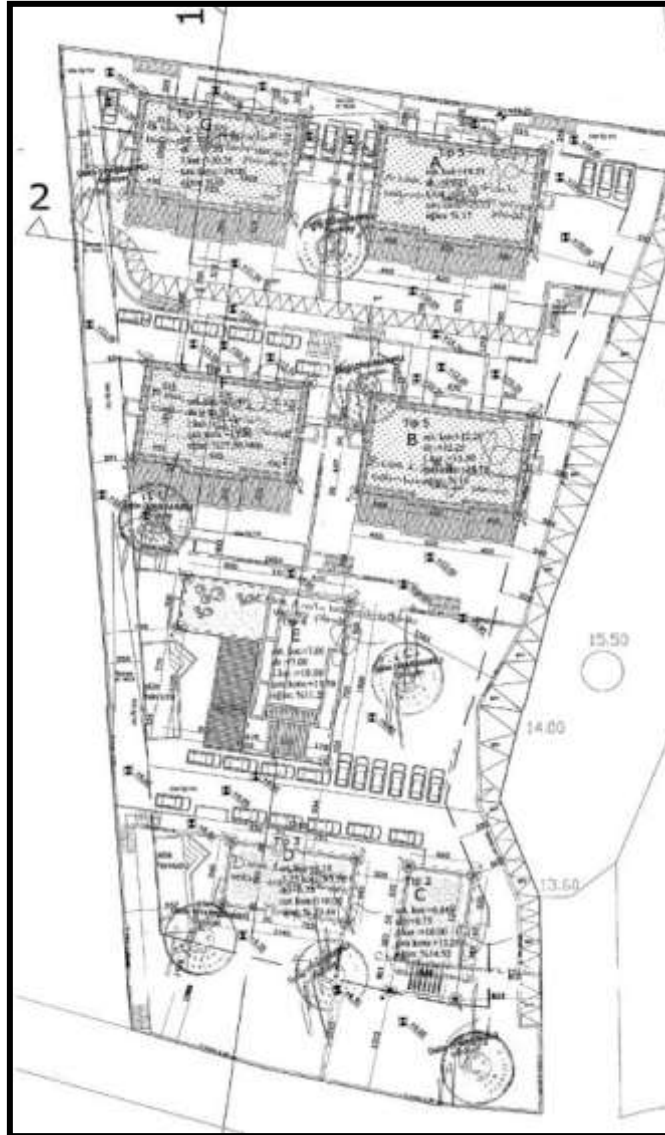
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
928	2	15.147,67 m ²

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 928 ada 2 no.lu parsel “9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkuldür. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13-14-15-16-17-18, 19, 20 ve 21. blokların konumlu olduğu 15.147,67 m² yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla amorf yapıdadır. Parselin kuzeydoğu yönünde bulunan Yakamoz Sokak’a yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca sitenin kuzeyinde ve kuzeybatısında yer alan Adnan Menderes Caddesi’nden görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde ki bloklarda toplam 45 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 4 adedi değerlendirme kapsamındadır. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici olarak kuzeydoğu yönünde site duvarları ve Yakamoz Sokak bulunmaktadır. Bağımsız bölümler “Otel”, “Depolu Tatil Villası” ve “Tatil Villası” niteliğinde olup bu kullanıma uygun şekilde inşa edilerek tamamlandıkları tespit edilmiştir. Otopark ihtiyacı parsel ve konumlu olduğu site içerisinde sağlanmaktadır.



ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
928	5	4.539,97 m ²

Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, Yakamoz Sokak üzerinde yer alan, tapu kaydında Eskiçeşme Mahallesi'nde kayıtlı 928 ada 5 no.lu parsel "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkuldür. A, B, C, D, E, F ve G blokların konumlu olduğu 4.539,97 m² yüzölçümlü parsel, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla amorf yapıdadır. Parselin doğu yönünde bulunan Yakamoz Sokak'a yaklaşık 100 m komşuluğu bulunmaktadır. Ayrıca sitenin kuzeyinde ve kuzeybatısında yer alan Adnan Menderes Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Parsel üzerinde ki bloklarda toplam 19 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 8 adedi değerlendirilmiştir. Mevcut durumda parsel sınırlarını belirleyici olarak doğu yönünde site duvarları ve Yakamoz Sokak bulunmaktadır. Bağımsız bölümler "Depolu Dupleks Tatil Villası", "Depolu Tatil Villası" ve "Tatil Villası" niteliğinde olup bu kullanıma uygun şekilde inşa edilerek tamamlandıkları tespit edilmiştir. Otopark ihtiyacı parsel ve konumlu olduğu site içerisinde sağlanmaktadır.



8.2 Gayrimenkullerin Genel Özelliklerine İlişkin Açıklamalar:**928 Ada 5 No.lu Parsel**

Değerleme konusu 8 adet bağımsız bölüm, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan A, B, F ve G olmak üzere toplamda 4 adet blokta konumlanmaktadır. A, B, F ve G blokların her birinde 4'er adet olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A, B, F ve G bloklarda bulunan 8 adet bağımsız bölüm değerleme kapsamındadır. Parsel üzerinde ayrıca Deniz GYO A.Ş. tarafından satış işlemi gerçekleştirildiğinden dolayı değerleme kapsamı dışında olan, her biri 1 adet bağımsız bölümlü, C, D ve E blok olarak adlandırılmış, yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan 3 adet blok daha bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu blokların genel özellikleri şu şekildedir:

Tip 1 Binalar (A, B, F ve G Bloklar): Mimari projesine göre ve yerinde, her biri bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşan bloklar, ayrıık nizam olarak inşa edilmişlerdir. Blokların bodrum katlarında, “Depolu Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait bodrum kat mahalleri, zemin katlarında “Depolu Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait zemin kat mahalleri, 1. normal katlarında “Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkuller bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. “Depolu Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların güneybatı yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. “Depolu Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

3 no.lu bağımsız bölümler, blokların 1. normal katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 3 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. “Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.



4 no.lu bağımsız bölümler, blokların 1. normal katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cephe olarak yer almaktadırlar. 4 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. “Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

A BLOK



“Tip 1” şeklinde olan A Blok binası, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde, parselin kuzeydoğusunda konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. A blok toplamda 4 adet bağımsız bölümlü olup 1 adedi değerleme kapsamındadır. Değerleme raporuna konu bağımsız bölüme ait kullanım alanı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM
A	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş

Yerinde yapılan incelemelerde değerleme raporuna konu bağımsız bölümün onaylı mimari projesi ile kontur, gabari, blok, kat, kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup bağımsız bölüm içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür.

B BLOK

“Tip 1” şeklinde olan B Blok binası, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde, parselin kuzeydoğusunda orta kısımda konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. B blok toplamda 4 adet bağımsız bölümlü olup 3 adedi değerlendirme kapsamındadır. Bağımsız bölümlere ait kullanım alanı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM
B	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
B	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
B	1. Normal Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	İçi Tefrişatlı Halde Boş

Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme raporuna konu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile kontur, gabari, blok, kat, kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup bazı bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür.



F BLOK



“Tip 1” şeklinde olan F Blok binası, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde, parselin batısında orta kısımda konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. F blok toplamda 4 adet bağımsız bölümlü olup 2 adedi değerleme kapsamındadır. Değerleme raporuna konu bağımsız bölümlere ait kullanım alanı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM
F	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
F	1. Normal Kat	4	Tatil Villası	68,30	103,50	İçi Tefrişatlı Halde Boş

Yerinde yapılan incelemelerde değerleme raporuna konu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile kontur, gabari, blok, kat, kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup bazı bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür.

G BLOK



“Tip 1” şeklinde olan G Blok binası, 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde, kuzeybatısında konumlanmakta olup mimari projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. G blok toplamda 4 adet bağımsız bölümlü olup 2 adedi değerlendirme kapsamındadır. Değerleme raporuna konu bağımsız bölümlere ait kullanım alanı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM
G	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş
G	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	İçi Tefrişatlı Halde Boş

Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme raporuna konu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile kontur, gabari, blok, kat, kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür

928 Ada 2 No.lu Parsel

Değerleme konusu 4 adet bağımsız bölüm, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1 ve 11. bloklar olmak üzere toplamda 2 adet blokta konumlanmaktadır. 11. blokta 3 adet ve 1. blokta 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Toplamda 4 adet bağımsız bölüm değerleme kapsamındadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu blokların genel özellikleri şu şekildedir:

Tip 1 Binalar (11. Blok):

928 ada 2 parselde konumlu, mimari projesine göre ve yerinde, her biri 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşan bloklar, ayrı nizam olarak inşa edilmişlerdir. Blokların 2. bodrum katlarında ortak garaj alanı, 1. bodrum katlarında, “Depolu Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait bodrum kat mahalleri, zemin katlarında “Depolu Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait zemin kat mahalleri, 1. normal katlarında “Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 3 no.lu bağımsız bölüm olarak kayıtlı gayrimenkuller bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. “Depolu Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümler, blokların bodrum ve zemin katında konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların güneybatı yönünden zemin kattan giriş sağlanmaktadır. “Depolu Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümlerin bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, zemin katları salon, mutfak nişi, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

3 no.lu bağımsız bölümler, blokların 1. normal katında konumlu olup, katta tek daire şeklinde dört cepheli olarak yer almaktadırlar. 3 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile 1. normal kattan giriş sağlanmaktadır. “Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 4 adet oda, 4 adet banyo, WC, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.



Tip 2 Binalar (1. Blok):

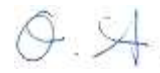
1. Blok, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde, parselin doğusunda konumlanmakta olup, ayrık nizam olarak inşa edilmiştir ve mimari projesine göre 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta, “Depolu Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait 2. bodrum kat mahalleri, 1. bodrum katlarında (tapu kaydında zemin kat) “Depolu Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkullere ait 1. bodrum kat mahalleri, zemin katlarında (tapu kaydında 1. kat) “Tatil Villası” bağımsız bölüm nitelikli, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler olarak kayıtlı gayrimenkuller bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölümler, Onaylı mimari projesine göre, bloğun 2. bodrum ve 1. bodrum katında (tapu kaydında bodrum ve zemin kat) konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 1 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden 1. bodrum kattan giriş sağlanmaktadır. “Depolu Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümlerin 2. bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, 1. bodrum katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, 2. bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümler, Onaylı mimari projesine göre, bloğun 2. bodrum ve 1. bodrum katında (tapu kaydında bodrum ve zemin kat) konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 2 no.lu bağımsız bölümlere binaların güneybatı yönünden 1. bodrum kattan giriş sağlanmaktadır. “Depolu Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümlerin 2. bodrum katı 3 adet oda, 3 adet banyo, koridor, merdiven şeklinde yerleşimli, 1. bodrum katları salon, mutfak nişi, 1 adet oda, banyo, WC, antre, merdiven ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir. Bağımsız bölümlerin güneydoğu kısmında, bodrum katta teras bahçe kullanımı bulunmaktadır.

3 no.lu bağımsız bölümler, Onaylı mimari projesine göre, bloğun zemin katında (tapu kaydında 1. kat) konumlu olup, binaların kuzeybatıdan bakışta sol tarafında, binanın kuzeydoğu kısmında, kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 3 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeybatı yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile zemin kattan giriş sağlanmaktadır. “Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.

4 no.lu bağımsız bölümler, Onaylı mimari projesine göre, bloğun zemin katında (tapu kaydında 1. kat) konumlu olup,, binaların kuzeybatıdan bakışta sağ tarafında, binanın güneybatı kısmında, güneybatı, kuzeybatı ve güneydoğu cepheli olarak yer almaktadırlar. 4 no.lu bağımsız bölümlere binaların kuzeydoğu yönünden dış çelik konstrüksiyon bağlantı ile zemin kattan giriş sağlanmaktadır. “Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümler salon, mutfak nişi, 2 adet oda, 2 adet banyo, koridor ve teras balkon şeklinde yerleşimlidir.



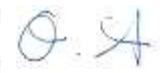
Aşağıda değerlendirme raporuna konu 12 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blokların proje maketi görseli üzerinden gösterimi yer almaktadır.



Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme raporuna konu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projesi ile kontur, gabari, blok, kat, kattaki kullanım alanı olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup bazı bağımsız bölümler içerisinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kullanım amaçlarına yönelik düzeltilebilir nitelikte çeşitli tadilatlar yapıldığı görülmüştür.

Aşağıda 928 ada 2 no.lu parselde yer alan değerlendirme raporuna konu 4 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu blokların uydu fotoğrafı üzerinden gösterimi sunulmuştur.

1. BLOK



11. BLOK



Aşağıda 928 ada 2 no.lu parselde yer alan değerlendirme raporuna konu 4 adet bağımsız bölüme ait kullanım alanı bilgileri sunulmuştur.

928 Ada 2 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	MEVCUT KULLANIM (*)
1	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	136,60	217,10	Boş
1	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	133,60	217,10	Boş
11	Bodrum+Zemin	1	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş
11	Bodrum+Zemin	2	Depolu Tatil Villası	154,60	202,00	Boş



Aşağıda binaların genel özelliklerini gösteren tablo yer almaktadır.

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
YAPI SINIFI	4/B
YAPININ BÖLÜMLERİ	Tatil Villası
KAT SAYISI	1. Blok: 3 (2B+Z)
	11. Blok: 4 (2B+Z+1.K.)
	928 ada 5 parsel A, B, F ve G Blok: 3 (B + Z + 1. N. K.)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	928 ada 2 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 19.896,50 m ²
	928 ada 5 parsel (Tüm Bloklar Toplamı) : 3.209,90 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
KULLANMA SUYU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
KLİMA TESİSATI	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve CCTV kamera sistemi
SES YAYIN SİSTEMİ	Mevcut
ASANSÖRLER	Parsel içerisinde bina dışı harici ortak asansörler
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	-
YANGIN MERDİVENİ	-
DIŞ CEPHE	Doğal taş giydirme.
ÇATI	Teras tipi peyzajlı
OTOPARK	Kapalı ve Açık Otopark
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	Konu gayrimenkuller satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

Değerleme konusu gayrimenkuller “Le Chic Bodrum” olarak adlandırılan nitelikli tatil villası sitesi içerisinde yer almaktadırlar. Söz konusu site, üzerinde 7 adet tatil villası bloğu bulunan 928 ada 5 no.lu parsel, üzerinde yapı bulunmayan 929 ada 2 no.lu parsel, üzerinde 2 adet otel bloğu ile 10 adet tatil villası bloğu bulunan 929 ada 3 no.lu parsel ve üzerinde 6 adet otel bloğu ile 15 adet tatil villası bloğu bulunan 928 ada 2 no.lu parselden oluşmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler sitenin orta kısmında bulunan 928 ada 2 no.lu parsel ve sitenin doğusunda bulunan 928 ada 5 no.lu parsel üzerinde konumlanmaktadır. Site içerisinde inşaat işlerinin tamamlandığı ve oturma başlatıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu gayrimenkullerde soğutma grupları olarak Daikin marka VRF üniteler, sıcak su temininde yine Daikin marka ısı pompası kullanılmaktadır. Ayrıca Fraenkische marka yerden ısıtma sistemi mevcuttur. Yapılarda Schneider kontrollörler ve Interline / Interra telekom ve ana kontrol ünitesi mevcuttur.

Kapı ve pencerelerde Sapa firması ürünleri kullanılmıştır. Konutların ana kapıları projeye özel yüksek kalite ahşap olarak imal edilmiştir. Güvenlik sisteminde Interra markası ürünleri kullanılmıştır.

Ankastreler mutfaklarda Gaggenau markalıdır. Mutfak tezgahlarında Silestone marka kuartz yüzeyler uygulanmış olup batarya grupları olarak Hansgrohe markasının ürünleri bulunmaktadır. Yapılan incelemede yerleşim olmayan dairelerde, malzeme güvenliği ve müşteri talepleri nedeniyle ankastrelerin müşteri nezdinde montajının yapılacağı beyanı proje yetkilisinden alınmıştır.

Islak hacimlerde doğal taş malzeme ile birlikte Qua markası ürünleri kullanılmıştır. İç mekan duvarlarında ithal duvar kağıdı uygulamalarına yer verilmiştir.

Dış cephelerde Bodrum'un yerel taşları ile uyumlu doğal taş kaplamaları kullanarak iç mekanlarda olduğu şekilde çevre ve peyzaj tasarımında çevre uyumu gözetilmiştir. Çatılar, peyzaj uzantısı olarak, Bodrum'a özgü seçilmiş bitkilerle donatılmış, her konutun önünde çevresinde özel peyzaj alanları bulunmaktadır. Tüm çatılarda ortak sulama sistemine entegre damlama sulama sistemi mevcuttur.

Tüm yapılarda Bodrum ikliminin gerektireceği su ve ısı yalıtımı detayları uygulanmıştır. Ayrıca güneş yönü gözetilerek ihtiyaç olacak gölgelenme ve komşuluk gereği mahremiyeti sağlayacak alüminyum ve ahşap seperatörler de kullanılmıştır.

Alınan beyana göre Bodrum'un gelecekte önemli sıkıntılarından biri olabilecek olası su temini problemine yönelik yatırım yapılarak Reverse Ozmoz tesisi ile sitenin kullanım suyu ihtiyacı karşılanmıştır.



8.3 Piyasa Araştırması:

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumlu nitelikli siteler içerisinde yer alan benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık emsaller aşağıda sunulmuştur.

Satılık Emsaller

➤ Emsal 1

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Caresse Residences Büyükhanlı Sitesi içerisinde yer alan, 1. normal katta brüt 175 m²/net 130 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen D tipi 3+1 tatil villası 21.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~122.857,-TL/m²)

DK Gayrimenkul: 0 (532) 478 36 00

➤ Emsal 2

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, 10-15 yıl önce inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Aura Residences Sitesi içerisinde yer alan, 1. normal katta brüt 75 m²/net 58 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 7.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~93.333,-TL/m²) Mülk sahibinin yüksek bedel talep ettiği düşünülmektedir.

Bodrum Has Yapı Gayrimenkul: 0 (532) 383 23 10

➤ Emsal 3

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Frame Suit Sitesi içerisinde yer alan, brüt 100 m²/net 85 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villaları ortalama 10.000.000,-TL (100.000,-TL/m²), brüt 170 m²/net 150 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villaları ise ortalama 16.500.000,-TL (~97.059,-TL/m²) bedelle satılıktır. Peşin ödenmesi durumunda 2+1 ünitelerin yıllık kirasının 300.000,-350.000,-TL ve 3+1 ünitelerin yıllık kirasının 550.000,-600.000,-TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Ispartakule Evola Gayrimenkul: 0 (555) 733 11 15

➤ Emsal 4

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, 10 yıl önce inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Metrequebe Oasis Residence içerisinde yer alan, bahçe katta brüt 90 m²/net 75 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 5.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~58.333,-TL/m²)

Halikarnas Emlak: 0 (532) 290 62 72

➤ Emsal 5

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve özel plajı bulunan Infinity Asarlık Residence içerisinde yer alan, açık manzaralı, brüt 175 m²/net 140 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villası 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~114.286,-TL/m²) Aynı sitede brüt 90 m²/net 75 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 10.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~116.667,-TL/m²) Peşin ödenmesi durumunda yıllık kirasının 360.000,-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Infinity Satış Ofisi: 0 (532) 669 52 23



➤ Emsal 6

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve özel plajı bulunan Infinity Asarlık Residence içerisinde yer alan, açık manzaralı, brüt 175 m²/net 140 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villası 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~102.857,-TL/m²) Peşin ödenmesi durumunda yıllık kirasının 600.000,-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Future Partners Gayrimenkul: 0 (542) 374 48 48

➤ Emsal 7

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Tuana Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 180 m²/net 150 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki dubleks tatil villası 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~72.222,-TL/m²) Mülk sahibinin yüksek bedel talep ettiği düşünülmektedir.

Nizam Görgen Gayrimenkul Danışmanlığı: 0 (545) 663 96 25

➤ Emsal 8

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Tuana Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 200 m²/net 170 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki dubleks tatil villası 14.500.000,-TL bedelle satılıktır. (72.500,-TL/m²)

Monarch Acarkent Yalıkavak: 0 (532) 736 91 42

➤ Emsal 9

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 50 m mesafede bulunan İskender Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 220 m²/net 175 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villası 14.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~67.045,-TL/m²) Mülk sahibinin yüksek bedel talep ettiği düşünülmektedir.

Mirza Estate: 0 (553) 979 41 81

➤ Emsal 10

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Platin Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 100 m²/net 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 4.500.000,-TL (45.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. Peşin ödenmesi durumunda yıllık kirasının 200.000,-TL civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Wen Gayrimenkul A.Ş.: 0 (532) 783 63 94

➤ Emsal 11

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Platin Evleri Sitesi içerisinde yer alan, brüt 120 m²/net 95 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası 6.000.000,-TL (50.000,-TL/m²) bedelle satılıktır.

Bodrum CLS Emlak: 0 (532) 673 61 04



Kiralık Emsaller**➤ Emsal 12**

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, 10-15 yıl önce inşa edilmiş ve sahile cephesi bulunan Aura Residences Sitesi içerisinde yer alan, 1. normal katta brüt 85 m²/net 75 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla aylık 17.500,-TL bedelle kiralıktır. (~208,88 TL/m²/ay)

Balance Gayrimenkul Bodrum: 0 (533) 761 88 97

➤ Emsal 13

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Frame Suit Sitesi içerisinde yer alan, brüt 205 m²/net 170 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 660.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 55.000,-TL (~268,29 TL/m²/ay)

Halit Yağcıoğlu: 0 (532) 291 99 16

➤ Emsal 14

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, 10 yıl önce inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 100 m mesafede bulunan Metreqube Oasis Residence içerisinde yer alan, brüt 105 m²/net 85 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 210.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 17.500,-TL (~166,67 TL/m²/ay)

Bodrum Duru Emlak: 0 (555) 800 18 81

➤ Emsal 15

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve özel plajı bulunan Infinity Asarlık Residence içerisinde yer alan, açık manzaralı, brüt 90 m²/net 75 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki bahçe katı tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 360.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 30.000,-TL (~333,33 TL/m²/ay)

White House Bodrum: 0 (532) 306 90 77

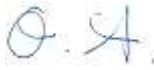
➤ Emsal 16

Konu gayrimenkullere yakın konumlu, Gümbet Mahallesi'nde, yeni inşa edilmiş ve sahile yaklaşık 50 m mesafede bulunan İskender Evleri Sitesi içerisinde yer alan, giriş katta brüt 105 m²/net 95 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2+1 ünite tipindeki tatil villası yıllık ücreti peşin ödenmek şartıyla 240.000,-TL bedelle kiralıktır. Aylık 20.000,-TL (~190,48 TL/m²/ay)

Behome: 0 (532) 325 10 78



Emsal Krokisi:



8.4 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler:

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler: merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, görünürlüğün yüksek olması, sahile cepheli parselde konumlu olmaları, deniz manzarası, orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmesi, tamamlanmış altyapıya sahip olması ve yapı kullanma izin belgesinin alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olması olarak sıralanabilir. Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktörler olarak ise onaylı mimari projesinden farklı olarak düzeltilebilir nitelikte değişikliklerin yapılmış olması ve mevcut ekonomik gelişmeler doğrultusunda gayrimenkul piyasasında geçmiş dönemlere göre yaşanan durgunluk gösterilebilir.

9 DEĞERLEME

9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkulün piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir arsanın kullanılabileceği en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimlilik.

Gayrimenkullerin, yasal iznine uygun olarak mevcut haliyle tatil villası amaçlı olarak kullanılmasının, en iyi ve en doğru kullanım olduğu görüşündeyiz.



9.2 Değerleme Yaklaşımları:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye konu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerlemede, piyasa araştırmaları kısmında sunulan benzer nitelikli, halihazırda satılık olan tatil villaları bilgileri ile bölgeye hakim emlak ofisi görüşlerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımına % 50 oranında ağırlık verilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

- 1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.
- 2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlemesi.
- 3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,
- 4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlanmış olduğundan dolayı maliyet yöntemi, gayrimenkullerin bugünkü piyasa değerini göstermekten uzaktır. Dolayısıyla gayrimenkullerin bugünkü değerini bulmak için bu yöntem kullanılmamıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Değerleme çalışmasında konu gayrimenkullere yakın konumlu, benzer nitelikli tatil villaları için gerçekleşen/istenen kira değerleri incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yaptığımız çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları başlığında sunulmuştur. Nihai değer takdirinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımına %50 oranında ağırlık verilmiştir.



10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:**10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Değerleme**

Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkullerle benzer nitelikteki emsallerin konum, büyüklük, manzara, ulaşılabilirlik, bina iç/dış özellikleri ve altyapı özelliklerinin karşılaştırılarak tatil villası birim m² fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

	Gayrimenkul	Emsal 1		Emsal 5		Emsal 7		Emsal 9	
Lokasyon	Gümbet/Bodrum	Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum	
Alan (m ²)	*	175		175		180		220	
İstenen Değer (TL)		21.500.000 TL		20.000.000 TL		13.000.000 TL		14.750.000 TL	
Değer (TL/m ²)		122.857 TL		114.286 TL		72.222 TL		67.045 TL	
İndirim Oranı (%)		20%		15%		25%		20%	
İndirim Sonrası Değer (TL/m ²)		98.286 TL		97.143 TL		54.167 TL		53.636 TL	
İmar Durumu	Turizm Alanı	Turizm Alanı		Turizm Alanı		Turizm Alanı		Turizm Alanı	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme
Konum **	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	Orta	16.000 TL	Orta	16.000 TL
Büyüklük	Orta	Orta	- TL	Orta	- TL	Orta	- TL	Orta	- TL
Manzara	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	İyi	12.500 TL	İyi	12.500 TL
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Bina İç ve Dış Özellikleri	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	İyi	12.000 TL	İyi	12.000 TL
Altyapı	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)	96.057,90 TL		98.286 TL		97.143 TL		94.667 TL		94.136 TL

* Değerlemeye konu 12 adet bağımsız bölümün satışa konu toplam brüt alanları 103,50 m² ile 217 m² arasında değişmektedir.

** Tüm emsaller aynı bölgede konumlu nitelikli sitelerde yer almakta olup sitenin denize cepheli olması ve uzaklığını yansıtmaktadır.

Bölgede mevcutta satılık olan veya yakın zamanda satılmış gayrimenkullerin incelenmesi, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede daha önce yaptığımız çalışmalar neticesinde bölge genelinde satış aşamasında gayrimenkul projeleri arasında farklı pazarlık payı oranları bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan ortalama birim m² piyasa değerlerinin **96.000,-TL**, KDV dahil ortalama birim m² piyasa değerlerinin ise **113.280,-TL** olacağı düşünülmektedir.



Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkullerle benzer nitelikteki emsallerin konum, büyüklük, manzara, ulaşılabilirlik, bina iç/dış özellikleri ve altyapı özelliklerinin karşılaştırılarak tatil villası birim m² aylık kira değerinin tespit edildiği uyumlaştırma tablosu yer almaktadır.

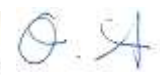
	Gayrimenkul	Emsal 13		Emsal 15		Emsal 16	
Lokasyon	Gümbet/Bodrum	Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum		Gümbet/Bodrum	
Alan (m ²) *	*	205		90		105	
İstenen/Gerçekleşen Kira Değeri (TL/Ay)		55.000,00 TL		30.000,00 ₺		20.000,00 ₺	
Kira Değeri (TL/m ² /Ay)		268,29 TL		333,33 ₺		190,48 ₺	
İndirim Oranı (%)		10%		10%		10%	
İndirim Sonrası Kira Değeri (TL/m ² /Ay)		241,46 TL		300,00 TL		171,43 TL	
İmar Durumu	Turizm Alanı	Turizm Alanı		Turizm Alanı		Turizm Alanı	
Değer Düzeltmesi	Nitelik	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme	Nitelik	+/- TL düzeltme
Konum **	Çok İyi	Orta	35,00 TL	Çok İyi	- TL	Orta	35,00 TL
Büyükölük	Orta	Orta	- TL	Küçük	- 15,00 TL	Küçük	- 15,00 TL
Manzara	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	İyi	30,00 TL
Ulaşılabilirlik	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Bina İç ve Dış Özellikleri	Çok İyi	Çok İyi	- TL	Çok İyi	- TL	İyi	30,00 TL
Altyapı	İyi	İyi	- TL	İyi	- TL	İyi	- TL
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /Ay)	270,96 TL		276,46 TL		285,00 TL		251,43 TL

* Değerlemeye konu 12 adet bağımsız bölümün satışa konu toplam brüt alanları 103,50 m² ila 217 m² arasında değişmektedir.

** Tüm emsaller aynı bölgede konumlu nitelikli sitelerde yer almakta olup sitenin denize cepheli olması ve uzaklığını yansıtmaktadır.

Bölgede mevcutta kiralık olan veya yakın zamanda kiralanmış gayrimenkullerin incelenmesi, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve bölgede daha önce yaptığımız çalışmalar neticesinde bölge genelinde kiralama aşamasında kısmi pazarlık payı bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkullerin değerlendirme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ulaşılan ortalama birim m² kira değerlerinin ~**270,-TL/Ay/m²**, KDV dahil ortalama birim m² kira değerlerinin ise ~**318,60 TL/Ay/m²** olacağı düşünülmektedir.



Gayrimenkullerin değerleme yöntemleri bölümünde belirtilen etkenler, değerleme süreci, gayrimenkullerin inşaat özellikleri, fiziksel özellikleri ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak belirlenen birim ve toplam piyasa satış ile kira değerleri aşağıda sunulmuştur:

928 Ada 2 Parsel														
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Teras Alanı (m²)	Depo (m²)	Genel Brüt Alan (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM (*)
1	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	262,09 TL	56.900,00 TL	91.087,06 TL	19.775.000,00 TL	1.280.890,00 TL	Boş
1	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	262,09 TL	56.900,00 TL	91.087,06 TL	19.775.000,00 TL	1.280.890,00 TL	Boş
11	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	274,26 TL	55.400,00 TL	95.430,69 TL	19.277.000,00 TL	1.191.800,00 TL	Boş
11	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	274,26 TL	55.400,00 TL	95.430,69 TL	19.277.000,00 TL	1.191.800,00 TL	Boş
TOPLAM				579,40	644,00	177,60	16,60	838,20		224.600,00 TL		78.104.000,00 TL	4.945.380,00 TL	

928 Ada 5 Parsel														
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Teras Alanı (m²)	Depo (m²)	Genel Brüt Alan (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
A	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL	95.799,17 TL	20.798.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
B	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL	98.194,38 TL	21.318.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
B	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL	98.194,38 TL	21.318.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
B	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	306,28 TL	31.700,00 TL	106.927,54 TL	11.067.000,00 TL	610.650,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
F	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL	98.194,38 TL	21.318.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
F	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	306,28 TL	31.700,00 TL	106.927,54 TL	11.067.000,00 TL	610.650,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
G	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL	95.799,17 TL	20.798.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
G	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL	95.799,17 TL	20.798.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İçİ Tefrişatlı Halde Boş
TOPLAM				944,20	1.134,60	336,80	38,20	1.509,60		421.900,00 TL		148.482.000,00 TL	8.906.640,00 TL	

* Saha ziyareti sırasında tarafımıza “Satış Sözleşmesi” yapılarak satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. Görülemediği olan bu ünitelerin mevcut kullanımı “Boş” olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu 12 adet “Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümün, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam değerinin **226.586.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.

10.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

Bir gayrimenkulün değeri, en iyi ve en doğru kullanım analizi ile onaylanan, gelir getiren yapı veya yapıların sağlayacağı kardan belirlenmektedir. Söz konusu yapıların bugünkü değerleri, belirli bir periyot boyunca sağlanan net işletme karının bir ıskonto oranı ile bugüne indirgenerek belirlenmektedir. Daha sonra binaların belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir önceki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek gayrimenkulün bugünkü değeri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

Direkt kapitalizasyon tek bir yılın tahmini net işletme getirisinin, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Bu metot, yıllık net işletme getirisinin sabit olduğu ve yıldan yıla değişmediği durumlarda kullanılır. Gelecekteki yıllık net işletme getirilerinin tahmin edilebildiği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

Gelir Kapitalizasyonu gayrimenkulün, tahmini net işletme gelirlerinin belli bir ıskonto oranına bölünerek bir ıskontolu nakit akışı yaratılması metodudur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi her türlü nakit akışına uygulanabilir ve evrenseldir.

Direkt Kapitalizasyon Oranı:

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin net işletme getirileri tahmin edilebilir olduğundan dolayı direkt kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon oranı piyasada yer alan yıllık net kira değerlerinin gerçekleşen satış değerlerine bölünmesi ile elde edilmektedir.

Aşağıda piyasa araştırması bölümünde yer alan konu gayrimenkullerle benzer nitelikte tatil villası üniteleri için kira ve satış değerlerinin karşılaştırıldığı tabloya yer verilmiştir.

Tatil Villası			
Emsal No	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 3	27.000,00 TL	10.000.000,00 TL	0,032
Emsal 5	30.000,00 TL	10.500.000,00 TL	0,034
Emsal 10	16.667,00 TL	4.500.000,00 TL	0,044

Söz konusu bölgede yer alan tatil villaları için kapitalizasyon oranının % 3,2 ila % 4,4 arasında olduğu görülmüş olup değerlendirme çalışmasında bu oran % 3,75 olarak kabul edilmiştir.



928 Ada 2 Parsel															
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Teras Alanı (m²)	Depo (m²)	Genel Brüt Alan (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM (*)
1	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	262,09 TL	56.900,00 TL	3,75%	83.869,18 TL	18.208.000,00 TL	1.280.890,00 TL	Boş
1	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	262,09 TL	56.900,00 TL		83.869,18 TL	18.208.000,00 TL	1.280.890,00 TL	Boş
11	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	274,26 TL	55.400,00 TL		87.762,38 TL	17.728.000,00 TL	1.191.800,00 TL	Boş
11	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	154,60	158,70	40,50	2,80	202,00	274,26 TL	55.400,00 TL		87.762,38 TL	17.728.000,00 TL	1.191.800,00 TL	Boş
TOPLAM				579,40	644,00	177,60	16,60	838,20		224.600,00 TL			71.872.000,00 TL	4.945.380,00 TL	

928 Ada 5 Parsel															
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)	Teras Alanı (m²)	Depo (m²)	Genel Brüt Alan (m²)	Aylık Birim m² Kira Bedeli (TL/m²/ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Birim m² Satış Bedeli (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)	MEVCUT KULLANIM
A	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	136,60	164,60	48,30	4,20	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL	3,75%	86.964,53 TL	18.880.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İç Tefrişatlı Halde Boş
B	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL		89.175,50 TL	19.360.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İç Tefrişatlı Halde Boş
B	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL		89.175,50 TL	19.360.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İç Tefrişatlı Halde Boş
B	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	306,28 TL	31.700,00 TL		98.009,66 TL	10.144.000,00 TL	610.650,00 TL	İç Tefrişatlı Halde Boş
F	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	134,60	162,00	48,30	6,80	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL		89.175,50 TL	19.360.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İç Tefrişatlı Halde Boş
F	1. KAT	4	Tatil Villası	68,30	80,00	23,50		103,50	306,28 TL	31.700,00 TL		98.009,66 TL	10.144.000,00 TL	610.650,00 TL	İç Tefrişatlı Halde Boş
G	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL		86.964,53 TL	18.880.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İç Tefrişatlı Halde Boş
G	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	133,60	162,00	48,30	6,80	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL		86.964,53 TL	18.880.000,00 TL	1.280.890,00 TL	İç Tefrişatlı Halde Boş
TOPLAM				944,20	1.134,60	336,80	38,20	1.509,60		421.900,00 TL			135.008.000,00 TL	8.906.640,00 TL	

* Saha ziyareti sırasında tarafımıza “Satış Sözleşmesi” yapılarak satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleştirilmemiş olan ünitelerin tamamlanarak anahtar tesliminin yapılmış olduğu beyan edilmiş olup iç hacimleri gösterilememiştir. Görülememiş olan bu ünitelerin mevcut kullanımı “Boş” olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu 12 adet “Tatil Villası” nitelikli bağımsız bölümün, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak ulaşılan toplam değerinin **206.880.000,-TL** olacağı düşünülmektedir.

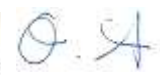
10.3 Kira Ekspertiz Değeri

Değerleme raporuna konu her bir bağımsız bölümün stopaj/KDV hariç aylık kira değerlerini içeren tablo aşağıda sunulmuştur.

928 Ada 2 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
1	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	262,09 TL	56.900,00 TL
1	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	262,09 TL	56.900,00 TL
11	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	274,26 TL	55.400,00 TL
11	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	202,00	274,26 TL	55.400,00 TL
TOPLAM				838,20		224.600,00 TL

928 Ada 5 Parsel						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m ²)	Aylık Birim m ² Kira Bedeli (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)
A	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL
B	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL
B	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL
B	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	306,28 TL	31.700,00 TL
F	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	278,67 TL	60.500,00 TL
F	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	306,28 TL	31.700,00 TL
G	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL
G	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	271,76 TL	59.000,00 TL
TOPLAM				1.509,60		421.900,00 TL

12 adet bağımsız bölümün Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan toplam kira değeri aylık ~646.500,-TL olarak takdir edilmiştir.



11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” metotlarından olan “Direkt Kapitalizasyon Metodu” kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda elde edilen ve değerlendirme yaklaşımlarında kullanılan benzer/karşılaştırılabilir emsal bilgileri bu raporun “Piyasa Araştırmaları” başlığında sunulmuştur.

Nihai değer takdirinde söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yeterli sayıda karşılaştırılabilir satılık/satılmış ve kiralık/kiralanmış benzer özellikte tatil villası emsali bulunduğundan dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımı ile gelir kapitalizasyonu yaklaşımları birlikte kullanılmış olup her iki değerlendirme yaklaşımına da %50 oranında ağırlık verilmiştir.

Her iki yaklaşım ile takdir edilen değerler ve uyumlaştırma tablosu Ek-1’de sunulmuştur.

11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekçe

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibarı ile 928 ada 2 no.lu parsel ve 928 ada 5 no.lu parselde yer alan 12 adet bağımsız bölümle ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Bodrum Belediyesi’nde yapılan imar dosyası incelemelerinde encümen kararlarına konu aykırılıkların giderildiğine ilişkin 11.11.2020 ve 08.12.2020 tarihli resmi yazı ile 31.12.2020 tarihli yapı kullanma izin belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir başka olumsuz kayda veya tutanağa rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu 12 adet bağımsız bölümün tapu niteliklerine uygun inşa edildiği, tamamlandığı, boş vaziyette olduğu (kullanımda olmadığı) ve niteliklerine uygun şekilde tatil villası olarak kullanıma hazır oldukları yapılan tespitlerde görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetine geçmiş ve yasal sürecini tamamlamış olan söz konusu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın portföyüne “Bina” niteliğinde alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Yukarıda belirtilen tüm tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.



12 SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	226.586.000 TL	\$ 12.119.232	€ 11.389.322
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır.		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	206.880.000 TL	\$ 11.065.232	€ 10.398.802
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	216.500.000 TL	\$ 11.579.770	€ 10.882.350

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=18,6964 TL; 1,-Euro=19,8946 TL; (28.12.2022 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Nihai değer takdirinde, söz konusu bölgede konumlu benzer özelliklere sahip tatil villası emsalleri dikkate alınmış olup, emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımlarının her birine % 50 oranında ağırlık verilmiştir.

Dikkatli bir inceleme ve değerlendirmeden sonra yukarıda bahsedilen tüm faktörler göz önüne alınarak fikrimizce bu rapora konu olan 12 adet bağımsız bölümün, 29 Aralık 2022 rapor tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

216.500.000,-TL

İKİ YÜZ ON ALTI MİLYON BEŞ YÜZ BİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL DEĞER: 255.470.000,-TL

İş bu rapor 2 nüsha orijinal olarak hazırlanmıştır.



Raporu Hazırlayan

Nurullah DAĞKUŞU
Şehir ve Bölge Planlama
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407769



Raporu Kontrol Eden

Oya AKKOR
İktisat
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400292



13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca 3 adet değerleme raporu hazırlanmış olup, bilgileri aşağıdaki gibidir:

Rapor Tarihi:	30.12.2020		
Rapor No:	2020/DGYO/02		
Raporu Hazırlayanlar:	Alper ÇİL Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 406654		
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400292		
Deniz GYO A.Ş. Adına Kayıtlı 17 Adet Bağımsız Bölümün Değeri			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	103.700.000 TL	\$ 14.001.593	€ 11.433.675
Gelir İndirgeme Yöntemi:	90.600.000 TL	\$ 12.232.829	€ 9.989.305
Gayrimenkul Değeri:	97.150.000 TL	\$ 13.117.210	€ 10.711.490

Rapor Tarihi:	30.12.2020		
Rapor No:	2020/DGYO/03		
Raporu Hazırlayanlar:	Alper ÇİL Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 406654		
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400292		
Deniz GYO A.Ş. Adına Kayıtlı 73 Adet Bağımsız Bölümün Değeri			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	472.365.000 TL	\$ 63.778.810	€ 52.081.657
Gelir İndirgeme Yöntemi:	415.043.000 TL	\$ 56.039.183	€ 45.761.492
Gayrimenkul Değeri:	443.704.000 TL	\$ 59.909.000	€ 48.921.575



Rapor Tarihi:	29.12.2021		
Rapor No:	2021/DGYO/02		
Raporu Hazırlayanlar:	Emre ATLI Jeoloji Mühendisi Değerleme Uzmanı Lisans No: 407989		
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Oya AKKOR İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400292		
Deniz GYO A.Ş. Adına Kayıtlı 47 Adet Bağımsız Bölümün Değeri			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	472.470.600 TL	\$ 39.937.668	€ 35.259.000
Gelir İndirgeme Yöntemi:	404.025.000 TL	\$ 34.152.000	€ 30.151.119
Gayrimenkul Değeri:	438.247.800 TL	\$ 37.044.835	€ 32.705.060

Eki

- EK 1 – Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu
- Konum Krokisi
- Resmi İmar Durumu Yazısı
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Tadilat Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Yazısı
- Örnek Yapı Tatil Zaptı
- Örnek Encümen Kararları
- Örnek Yapı Tespit Tutanağı
- Aykırılıkların Giderildiğine Dair Bodrum Belediyesi Yazışma Evrakları
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Resmi TAKBİS Belgeleri (Barkodlu)
- Raporu Hazırlayanlara Ait Tanıtıcı Bilgiler ve Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans Örnekleri



EK 1 – Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu

928 Ada 2 Parsel									
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m²)	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)
1	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	18.208.000,00 TL	19.775.000,00 TL	19.000.000,00 TL	22.420.000,00 TL	1.280.890,00 TL
1	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	18.208.000,00 TL	19.775.000,00 TL	19.000.000,00 TL	22.420.000,00 TL	1.280.890,00 TL
11	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	202,00	17.728.000,00 TL	19.277.000,00 TL	18.500.000,00 TL	21.830.000,00 TL	1.191.800,00 TL
11	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	202,00	17.728.000,00 TL	19.277.000,00 TL	18.500.000,00 TL	21.830.000,00 TL	1.191.800,00 TL
TOPLAM				838,20	71.872.000,00 TL	78.104.000,00 TL	75.000.000,00 TL	88.500.000,00 TL	4.945.380,00 TL

* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022/3 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre yapı ruhsatlarında belirtilen 4/B yapı grubu üzerinden hesaplanan değeri ifade etmektedir.

928 Ada 5 Parsel									
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	Genel Brüt Alan (m²)	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Belirlenen Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	KDV Dahil Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)	Sigorta Değeri (TL)
A	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	18.880.000,00 TL	20.798.000,00 TL	19.800.000,00 TL	23.364.000,00 TL	1.280.890,00 TL
B	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	19.360.000,00 TL	21.318.000,00 TL	20.300.000,00 TL	23.954.000,00 TL	1.280.890,00 TL
B	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	19.360.000,00 TL	21.318.000,00 TL	20.300.000,00 TL	23.954.000,00 TL	1.280.890,00 TL
B	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	10.144.000,00 TL	11.067.000,00 TL	10.600.000,00 TL	12.508.000,00 TL	610.650,00 TL
F	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	19.360.000,00 TL	21.318.000,00 TL	20.300.000,00 TL	23.954.000,00 TL	1.280.890,00 TL
F	1. KAT	4	Tatil Villası	103,50	10.144.000,00 TL	11.067.000,00 TL	10.600.000,00 TL	12.508.000,00 TL	610.650,00 TL
G	BODRUM+ZEMİN	1	Depolu Tatil Villası	217,10	18.880.000,00 TL	20.798.000,00 TL	19.800.000,00 TL	23.364.000,00 TL	1.280.890,00 TL
G	BODRUM+ZEMİN	2	Depolu Tatil Villası	217,10	18.880.000,00 TL	20.798.000,00 TL	19.800.000,00 TL	23.364.000,00 TL	1.280.890,00 TL
TOPLAM				1.509,60	135.008.000,00 TL	148.482.000,00 TL	141.500.000,00 TL	166.970.000,00 TL	8.906.640,00 TL

* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022/3 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği'ne göre yapı ruhsatlarında belirtilen 4/B yapı grubu üzerinden hesaplanan değeri ifade etmektedir.

