



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,
928 ADA 2 PARSEL 1.BLOK 1 ve 2, 11.BLOK 1,
928 ADA 5 PARSEL B BLOK 2, F BLOK 1, G BLOK 1 ve 2,
929 ADA 3 PARSEL C BLOK 1, J BLOK 2
NUMARALI OLMAK ÜZERE TOPLAM
TOPLAM 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

24_400_333

30.12.2024



OPGYO-01 rev no: 0



UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlar 04.10.2024 tarihinde Ulaş AKSOYLU tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından hazırlanmıştır.

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

RAPOR BİLGİLERİ			
Müşteri Adı	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
Raporu Hazırlayan Kurum	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
Sözleşme Tarihi / Numarası	25.09.2024		
Değerleme Tarihi	25.12.2024		
Rapor Tazim Tarihi	30.12.2024		
Rapor No	24_400_333		
Rapor Konusu	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde 3 adet, 928 ada 5 parselde 4 adet ve 929 ada 3 parselde 2 adet olmak üzere "DEPOLU TATİL VİLLASI" nitelikli toplam 9 adet bağımsız bölüm		
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER			
Posta Adresi	Asarlık Mevki, Adnan Menderes Cad., Yakamoz Sk. No:4, 48400 Bodrum/Muğla		
İl / İlçe	Muğla/Bodrum		
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Eskiçeşme / - / Kösebükü		
Ada / Parsel	928/2	928/5	929/3
Arsa Yüzölçümü, m²	15.147,67	4.539,97	8.578,92
Ana Taşınmaz Nitelik	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası	5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası	9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası
Malik- Hisse Pay/ Payda	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi – 1/1		
Tarih / Yevmiye	01.09.2020 / 21254	17.06.2020 / 11659	10.09.2020 / 22476
Gayrimenkul Nitelik	9 ADET DEPOLU TATİL VİLLASI		
İMAR DURUMU			
Değerleme konusu taşınmazlarından üzerinde bulunduğu 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS: 0.40, TAKS: 0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir.			
TAKDİR EDİLEN DEĞER			
Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı		
Toplam Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)		Toplam Pazar Değeri, TL (%20 K.D.V. Dahil)	
540.400.000		648.480.000	
RAPORU HAZIRLAYANLAR			
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Ulaş AKSOYLU / Spk Lisans No: 406498		
Raporu Asiste Eden			
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Didem Eldem / Spk Lisans No: 402394		
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241		

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	6
4.1 Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler	6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	6
4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	9
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler	11
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)	11
4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	11
4.2 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri	14
4.3 Gayrimenkullerin Tanımı	15
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi	17
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	18
5.1 Demografik Veriler	18
5.2 Ekonomik Veriler	19
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	19
5.3 Gayrimenkul Sektörü	21
5.3.1 Konut Piyasası	24
5.4 GYO'lar	25
5.5 Bölge Verileri	26
5.6.1 Muğla İli	26
5.6.2 Bodrum İlçesi	27
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	28
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	28
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	28
6.3 Değerleme Yaklaşımları	30
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	30
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	31
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı	32
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	34
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)	34
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım	34
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	35
7.3.1 Pazar Yaklaşımı	35
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı	37
7.3.3 Gelir Yaklaşımı	37
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	38
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	39
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	39
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği	39
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	39
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	40
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40



1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde 3 adet, 928 ada 5 parselde 4 adet ve 929 ada 3 parselde 2 adet olmak üzere “DEPOLU TATİL VİLLASI” nitelikli toplam 9 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parseller, 929 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -30.12.2019 tarih 19_400_312 sayılı değerleme raporunda KDV hariç toplam değer 97.500.000.-TL takdir edilmiştir. -13.09.2022 tarih 22_400_242 sayılı değerleme raporunda KDV hariç toplam değer 262.000.000.-TL takdir edilmiştir. -21.11.2023 tarih 23_400_391 sayılı değerleme raporunda KDV hariç toplam değer 428.655.000.-TL takdir edilmiştir. <i>*Değerleme raporlarındaki bağımsız bölüm numaraları farklılık göstermektedir.</i>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 24_400_333
SÖZLEŞME TARİHİ	: 25.09.2024
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2024
RAPOR TARİHİ	: 30.12.2024
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parselde 3 adet, 928 ada 5 parselde 4 adet ve 929 ada 3 parselde 2 adet olmak üzere “DEPOLU TATİL VİLLASI” nitelikli toplam 9 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	: 540.400.000.-TL



4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 4 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölüm'dür. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Ada/Parsel	928/2	928/5	929/3
İli	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA
İlçesi	BODRUM	BODRUM	BODRUM
Bucağı	-	-	-
Mahallesi	ESKİÇEŞME	ESKİÇEŞME	ESKİÇEŞME
Köyü	-	-	-
Mevkii	KÖSEBÜKÜ	KÖSEBÜKÜ	ASARLIK
Pafta	N18-C-23-B-3-D	N18-C-23-B-3-D	N18-C-23-B-3-D
Yüzölçümü, m ²	15.147,67	4.539,97	8.578,92
Ana Gayrimenkul Niteliği	9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası	5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası	9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası
Malik	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ*		
Pay/Payda	1/1	1/1	1/1
Tapu Tarihi / Yevmiye No	01.09.2020 / 21254**	17.06.2020 / 11659***	10.09.2020 / 22476****

*Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün, 928 ada 5 parselde yer alan 4 adet bağımsız bölümün ve 929 ada 3 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün hisse/malik bilgisi aynıdır.

**Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası aynıdır.

***Değerlemeye konu 928 ada 2 parselde yer alan 4 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası aynıdır.

****Değerlemeye konu 929 ada 3 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün tarih/yevmiye numarası aynıdır.

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Sıra	Ada	Parsel	Blok	BB No	Kat	Niteliği	Arsa Pay/Payda	Cilt	Sahife	Taşınmaz ID
1	928	2	1	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/2500	77	7619	109873426
2	928	2	1	2	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/2500	77	7620	109873427
3	928	2	11	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/2500	78	7645	109873452
4	928	5	B	2	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/600	76	7534	109357868
5	928	5	F	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/600	77	7540	109357874
6	928	5	G	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/600	77	7544	109357878
7	928	5	G	2	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/600	77	7545	109357879
8	929	3	C	1	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/1100	78	7688	110007985
9	929	3	J	2	Bodrum+Zemin	DEPOLU TATİL VİLLASI	35/1100	78	7711	110008008

4.1.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 10.10.2024 tarihi itibari ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde: **Tüm Taşınmazlarda müsterek;**

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



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

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

-BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

928 ada 2 parsel:1-1, 1-2, 11-1, 929 ada 5 parsel:B-2, F-1, G-1, G-2 nolu taşınmazlar üzerinde;

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

928 ada 5 parsel: B-2, F-1, G-1, G-2 nolu taşınmazlar üzerinde;

-Yönetim Planı: 16/06/2020 (17.06.2020 tarih, 11659 yevmiye)

-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, 29299 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)

928 ada 5 parsel: G-1 nolu taşınmazlar üzerinde;

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (27.02.2023 tarih, 6500 yevmiye)

928 ada 5 parsel: F-1 nolu taşınmazlar üzerinde;

-3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (07.03.2023 tarih, 7591 yevmiye)

929 ada 3 parsel: C-1, J-2 nolu taşınmazlar üzerinde;

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

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

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

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

928 ada 2 parsel:1-1, 1-2, 11-1, 929 ada 3 parsel:C-1, J-2 nolu taşınmazlar üzerinde;

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

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

928 ada 2 parsel:1-1, 1-2, 11-1 nolu taşınmazlar üzerinde;

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

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

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

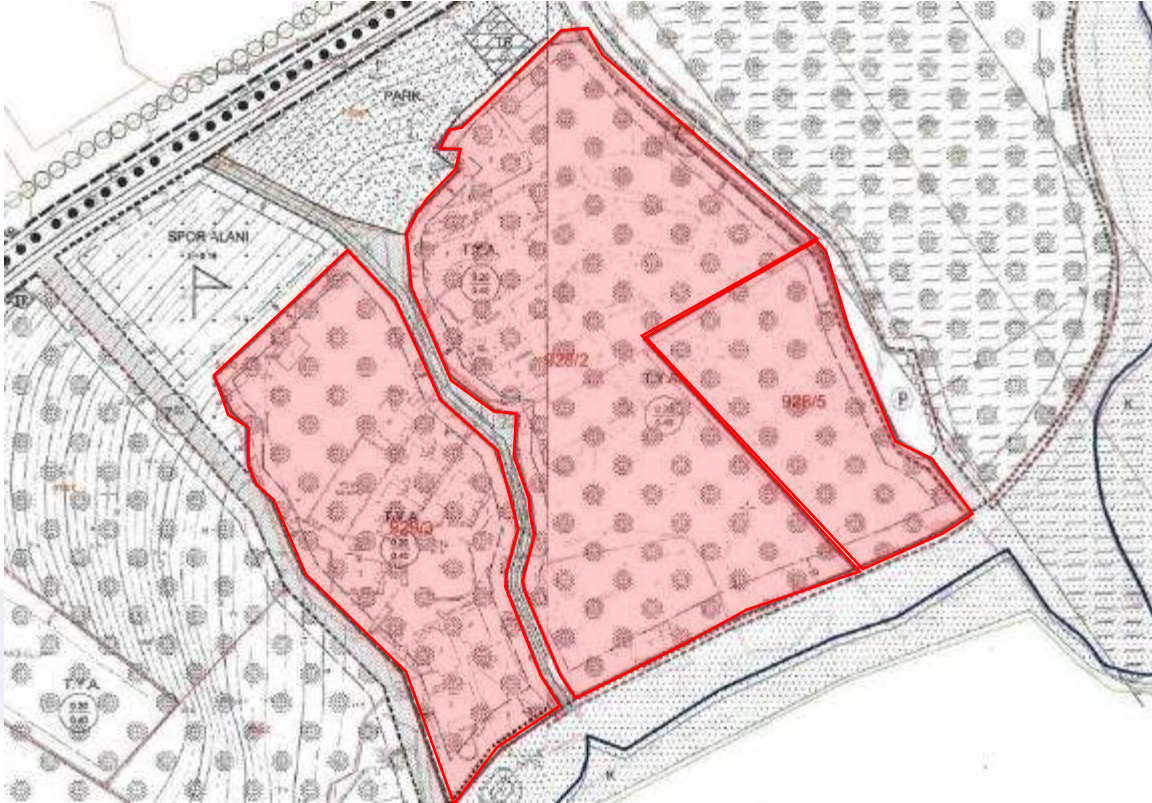
-İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.28/02/1989 YEV:773 (28.02.1989 tarih, 773 yevmiye)

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.10.2024 tarihli resmi imar durumu yazılarına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS: 0.40, TAKS: 0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlar II. Derece Etkileme Geçiş Alanında yer almaktadır. İfraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 4.000 m², yol cephesi 40 metredir. Yazılı imar durumu rapor eklerinde sunulmuştur.

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



*928 Ada 2 Parsel (Eski 20 ada 19 parsel) Eski 20 Ada, 5, 11 ve 14 parsellerin tevhide ile oluşmuştur. 06.07.2017 tarih 13633 yevmiye numarası ile Bedelsiz Kamuya Terk işleminden tapu tescili yapılmıştır.

** 929 ada 2 ve 3 parseller 929 ada 1 parsel ifrazından oluşmuştur, 10.07.2017 tarih 13750 yevmiye numarası ile tapu tescilleri yapılmıştır.



4.1.4 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde; 928 ada 2 parsel için 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı ve 20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatları; 31.12.2020 tarih ve 2020/402 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır. 928 ada 5 parsel için 09.01.2019 tarih 2018/8 sayılı Yapı Ruhsatı; 29.03.2019 tarih ve 2019/215 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır. 929 ada 3 parsel için 10.08.2020 tarih ve 2020/352 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı; 31.12.2020 tarih ve 2020/400 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır.

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

İncelenen Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Türü	Tarihi	Numarası	Veriliş Nedeni / Açıklama	Fonksiyon	Alan
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2 - 1/1 & 1/2	Tadilat	688,30
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2 - 1/1 & 1/2	Tadilat	688,30
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/353	928/2 - 11/1	Tadilat	858,90
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/402	928/2 - 11/1	Tadilat	858,90
Yapı Ruhsatı	9.1.2019	2019/8	928/5 - B/2	Yeni Yapı	591,50
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.3.2019	2019/215	928/5 - B/2	Yeni Yapı	591,50
Yapı Ruhsatı	9.1.2019	2019/8	928/5 - F/1	Yeni Yapı	591,50
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.3.2019	2019/215	928/5 - F/1	Tadilat	591,50
Yapı Ruhsatı	9.1.2019	2019/8	928/5 - G/1 & G/2	Yeni Yapı	580,90
Yapı Kullanma İzin Belgesi	29.3.2019	2019/215	928/5 - G/1 & G/2	Yeni Yapı	580,90
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/352	929/3 - C/1	Tadilat	594,60
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/400	929/3 - C/1	Tadilat	594,60
Yapı Ruhsatı	10.8.2020	2020/352	929/3 - J/2	Tadilat	594,10
Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2020	2020/400	929/3 - J/2	Tadilat	594,10

İlgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
1	Yapı Tatil Tutanağı	27.12.2022	002341	928/2 - 1/1 & 1/2	928 ada 2 parsel kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan 1. blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 27/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
2	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/615	928/2 - 1/1 & 1/2	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi b bendi 3.066,20-TL (üçbinaltmışaltıTL,yirmikr.) idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
3	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3021	928/2 - 1/1 & 1/2	Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
4	Yapı Tatil Tutanağı	27.12.2022	002337	928/2 - 11/1	928 ada 2 parsel kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
					olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan 11. blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği ve yine yapı tatil zaptında ruhsat eki onaylı mimari projesinde mevcut binaya ön cepheden bakıldığında sol yan cephesine ilave kapalı alan yapıldığı tespit edilmiş olup, 27/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.</u>
5	Encümen Kararı	9.2.2023	2023/601	928/2 - 11/1	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar (boardex kaplama duvarın kaldırılması ve 11/2 nolu bağımsız bölüm cephesine yapılmış 25,26 m ² kaçak inşaat) ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (Değişik:09 12.2009-5940/2 md.) 42'nci maddesi uyarınca 4.085,88-TL (dörtbinseksebeşTL,seksensekizkr.) idari para cezası ve İmar Kanununun 42. maddesinin 2.fıkrasının (a), (c) ve (ç) bendleri gereğince, 4.085,88-TL idari para cezasına, 55.140,84-TL bedelin ilave edilmesine ve toplamda 59.226,72-TL (ellidokuzbinikiyüzirmialtıTL,yetmişikiçkr.) idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
6	Encümen Kararı	25.5.2023	2023/3029	928/2 - 11/1	Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
7	Yapı Tatil Tutanağı	5.1.2023	003960	928/5 - B/2	928 ada 5 parsel B blok, bodrum + zemin kat, 1 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan B. blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katın toprağa gömülü olduğu ancak yerinde toprak dolgunun bulunmadığı tespit edilerek bodrum katın tamamlanmış ve kullanılır vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 05/01/2023 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
8	Encümen Kararı	9.3.2023	2023/1226	928/5 - B/2	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi uyarınca 90.765,60-TL (doksanbinyediyüzaltmışbeşTL,altmışkr.) idari para cezası ve İmar Kanununun 42. maddesine eklenen (ç) bendleri gereğince, 90.765,60-TL idari para cezasına, 517.495,33-TL bedelin ilave edilmesine ve toplamda 608.260,93-TL (altıyüzsekizbinikiyüzaltmışTL,doksanüçkr.) idari para cezasının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
9	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3581	928/5 - B/2	Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
13	Yapı Tatil Tutanağı	5.1.2023	003963	928/5 - G/1 & G/2	928 ada 5 parsel G blok, bodrum + zemin kat, 1 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan G. blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katın toprağa gömülü olduğu ancak yerinde toprak dolgunun bulunmadığı tespit edilerek bodrum katın tamamlanmış ve kullanılır vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 05/01/2023 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
14	Encümen Kararı	9.3.2023	2023/1224	928/5 - G/1 & G/2	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesi uyarınca 90.765,60-TL (doksanbinyediyüzaltmışbeşTL,altmışkr.) idari para cezası ve İmar Kanununun 42. maddesine eklenen (ç) bendleri gereğince, 90.765,60-TL idari para cezasına, 517.495,33-TL bedelin ilave edilmesine ve toplamda 608.260,93-TL (altıyüzsekizbinikiyüzaltmışTL,doksanüçkr.) idari para cezasının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
15	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3592	928/5 - G/1 & G/2	Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafının Deniz Gayr. Yat. Ort. AŞ.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
16	Yapı Tatil Tutanağı	16.12.2022	003750	929/3 - C/1	929 ada 3 parsel C blok, bodrum + zemin kat, 2 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı AŞ. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan C blokta yerinde yapılan kontrollerde <u>ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılır vaziyete getirildiği</u> tespit edilmiş olup, 16/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
17	Encümen Kararı	19.1.2023	2023/330	929/3 - C/1	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (Değişik:09 12.2009-5940/2 md.) 42'nci maddesi b bendi uyarınca 7.846,60.-TL (yedibinsekizyüz kırkaltıTL,altmışkr.) idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.

No	Belge	Tarih	Sayı	Ada/Parsel - Blok/BB No.	Açıklama
18	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3561	929/3 - C/1	Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafların Deniz Gayr. Yat. Ort. A.Ş.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
19	Yapı Tatil Tutanağı	16.12.2022	003748	929/3 - J/2	929 ada 3 parsel J blok, bodrum + zemin kat, 2 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde Deniz Gayr. Yatırım Ortaklığı A.Ş. (V.K. 2780080214) tarafından yapılan imalatlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesine göre mahallinde incelenmiş olup, yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapı tatil zaptında belirtilen şekil ve ölçülerde, parsel üzerinde bulunan J blokta yerinde yapılan kontrollerde ruhsat eki onaylı mimari projesinde bodrum katı önünde bulunan boardex kaplama duvarın kaldırılarak bodrum katın kullanılabilir vaziyete getirildiği tespit edilmiş olup, 16/12/2022 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenerek mühürlenmiştir.
20	Encümen Kararı	19.1.2023	2023/329	929/3 - J/2	Mühürleme konusuna ilişkin yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatlar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesine istinaden 7.666.92.-TL (yedini altı yüz altmış altı TL, doksanı kır.) idari para cezasının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına uygulanmasına karar verilmiştir.
21	Encümen Kararı	13.6.2023	2023/3575	929/3 - J/2	Yapılan imalatların 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşıldığından; 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi gereğince yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların yapı sahibi tarafından yıkılmasına, yıkılmadığı takdirde Belediyemizce yıktırılarak masrafların Deniz Gayr. Yat. Ort. A.Ş.'den tahsil edilmesi yönünde karar verilmiştir.
22	Yapı Tatil Tutanağı	14.02.2023	-	*	Mühürleme işlemine konu yapı ruhsatı ve eki onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılan imalatların mühürleme tarihinden itibaren 30 gün içerisinde yasal hale getirilmediği 14/02/2023 tarihli Yapı Tespit Tutanağı ile uygun hale getirilmediği anlaşılmıştır.

*14.02.2023 tarihli yapı tatil tutanakları; 928 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki 1/1 & 1/2, 11/1 nolu; 928 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki B/2, F/1, G/1 & G/2 nolu; 929 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki C/1, J/2 nolu bağımsız bölümlerini kapsar.

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıl içinde hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler araştırılmıştır.

- Değerleme konusu 928 ada 2 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölüm için; 01.09.2020 tarih 21254 yevmiye numarası, 928 ada 5 parselde yer alan 4 adet bağımsız bölüm için; 17.06.2020 tarih 11659 yevmiye numarası ve 929 ada 3 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölüm için; 10.09.2020 tarih 22476 yevmiye numarası ile DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kat irtifakı tescili yapılmış olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu 928 ada 2 parselde 16.11.2021 tarih, 38608 yevmiye ile ana taşınmaz Kat Mülkiyeti'ne Çevrilmiştir.
- Değerleme konusu 929 ada 3 parselde 16.11.2021 tarih, 38599 yevmiye ile ana taşınmaz Kat Mülkiyeti'ne Çevrilmiştir.

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

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



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

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

-Beyanlar hanesinde "İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİTİR. 28/02/1989 YEV:773. Konu beyan, parsellerin turizm alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna engel teşkil etmemektedir. -Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 – 2059", "TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048"ve "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 - 29299" beyanları bulunmaktadır. Parselin turizm imarlı olması ve parsel üzerine turizm nitelikli yapı inşa edildiği için belirtildiği bilgisi edinilmiştir.

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

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

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

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

-Beyanlar hanesinde; "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)" beyanı bulunmaktadır. Ancak daha sonra "6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (08.12.2017 tarih, 25985 yevmiye)" beyanı eklenmiş ve 25.12.2020 tarih ve 35291 yevmiye ile terkin edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

-Beyanlar hanesinde; "3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (11.01.2023 tarih, 1174 yevmiye); (27.02.2023 tarih, 6506 yevmiye); (27.02.2023 tarih, 6500 yevmiye); (07.03.2023 tarih, 7591 yevmiye); (16.03.2023 tarih, 8913 yevmiye)" beyanı bulunmaktadır. Konu taşınmazlar hakkında ilgili



belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; halihazırda Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde olan değerlemeye konu İnşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olan yasal prosedürü tamamlanmış olduğu kanaat edilen 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsellerde yer alan 9 adet bağımsız bölümün **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**



4.2 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 4 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölüm'dür. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde Asarlık Mevki Adnan Menderes Cad., Yakamoz Sk. No: 4, 48400 Bodrum/Muğla posta adresli "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde bulunmaktadır.

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

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinat Bilgisi: 37.027391, 27.393754



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

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

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

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

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

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

4.3 Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde 3 Adet Bağımsız Bölüm, 928 Ada 5 Parselde 4 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde 2 Adet Bağımsız Bölüm olup "Le Chic Bodrum" projesi içerisinde yer almaktadır.

928 ada 2 parsel üzerinde, 21 blok dahilinde toplam 45 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır.

928 ada 5 parsel üzerinde, 7 blok dahilinde toplam 19 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır.

929 ada 3 parsel üzerinde, 12 blok dahilinde toplam 33 adet tatil evi ünitesinden oluşan konut projesi yer almaktadır. Ünitelerin brüt alanları mimari projesine göre (balkon, teras dahil) 65 m² ile 416 m² arasında değişmektedir.

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

Değerlemeye konu bağımsız bölüm tip ve alan bilgileri

No	Ada/ Parsel	Blok - BB No	Tertip Mevcut Mimari	Kat	Niteliği	Tip	Bodrum , m ²	Zemin, m ²	Büyüme, m ²	Bodrum Teras, m ²	Zemin Teras, m ²	Toplam, m ²
1	928/2	1/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	83	80	-	22	24	209
2	928/2	1/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	83	80	-	22	24	209
3	928/2	11/1	3+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	101	79	-	0	22	202
4	928/5	B/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	80	80	-	0	24	184
5	928/5	F/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	80	80	-	0	24	184
6	928/5	G/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	80	80	-	0	24	184
7	928/5	G/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	80	80	-	0	24	184
8	929/3	C/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	83	80	30	22	24	239
9	929/3	J/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	83	80	-	22	24	209

Mahalında yapılan incelemelerde, mevcutta 929 ada 3 parsel C blok 1 numaralı bağımsız bölümün bodrum katında yan cephesine 30 m² ekleme (oda+banyo) yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan büyümenin geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Proje sahil kullanımlı lüks dekorasyon özelliği, site donatı özellikli residence ve müstakil villa konseptinde tasarlanmıştır. Projenin orta-üst ve üst gelir grubuna hitap edeceği düşünülmektedir. Hem 4 mevsim hem de yazlık oturma için uygun konumda yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin, site içerisindeki konum ve bahçe şerefiye gibi özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölüm tip, site içerisinde konum bilgileri

No	Ada/ Parsel	Blok - BB No	Tertip	Kat	Niteliği	Tip	Toplam Alan, m ²	Konum
1	928/2	1/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	209	Sahilden 4. Sıra
2	928/2	1/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	209	Sahilden 4. Sıra
3	928/2	11/1	3+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	202	Sahilden 3. Sıra
4	928/5	B/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	184	Sahilden 3. Sıra
5	928/5	F/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	184	Sahilden 3. Sıra
6	928/5	G/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	184	Sahilden 4. Sıra
7	928/5	G/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	184	Sahilden 4. Sıra
8	929/3	C/1	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	239	Sahilden 4. Sıra
9	929/3	J/2	4+1	Bodrum +Zemin	Depolu Tatil Villası	Dubleks	209	Sahilden 4. Sıra

Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı projelerinin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir.

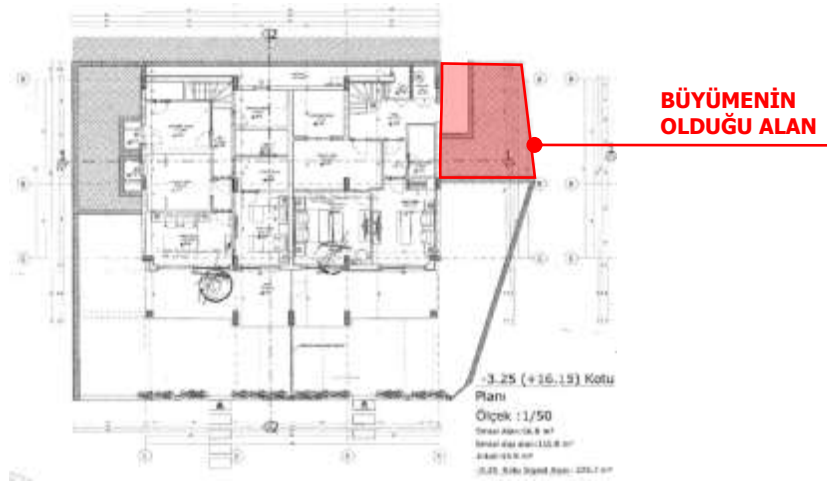
Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Tapu Genel Müdürlüğü Dijital Arşivinde, 928 ada 2 parselde bulunan taşınmazlara ilişkin 10.08.2020 tarih 2020/353 sayılı (20.08.2020 tarih 2020/363 sayılı) mimari proje; 928 ada 5 parselde bulunan taşınmazlar için 09.01.2019 tarih 2019/8 sayılı mimari proje; 929 ada 3 parselde bulunan taşınmazlar için 10.08.2020 tarih 2020/352 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

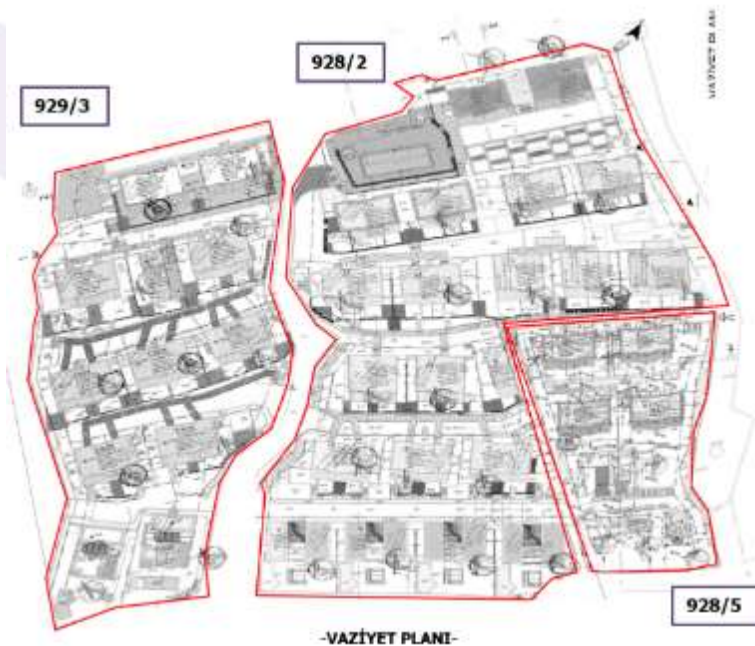
Taşınmazlardan 929 ada 3 parsel C blok 1 numaralı bağımsız bölüm blok ve kat olarak uyumlu ancak brüt alanda projesinden farklı olarak bodrum katında yan cephesine 30 m² ekleme (oda+banyo) yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan büyümenin geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazın satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür. Değerleme konusu diğer taşınmazlar blok, kat, konum ve brüt alan olarak uyumludur. *İç mimaride kısmi değişiklikler yapılmıştır.*

C BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BODRUM KATINDA YAPILAN BÜYÜME



Proje Bilgileri

ADA/PARSEL	PROJE TARİHİ	PROJE NO.	NİTELİK	İNŞAAT ALANI, m ²
928/2	10.08.2020	2020/353	Mimari Proje	27.724,12
929/5	09.01.2019	2019/8	Mimari Proje	3.907,65
929/3	10.08.2020	2020/352	Mimari Proje	9.332,83



5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

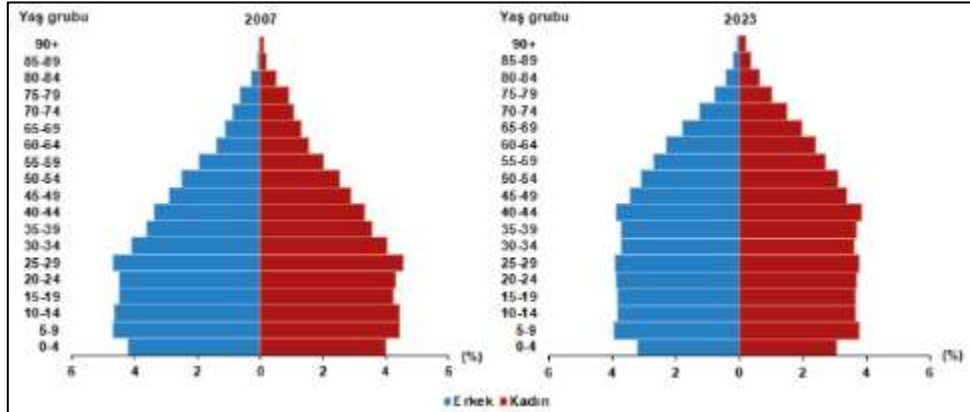
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2023 yılında en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 428 milyon 627 bin 663 kişi ile Hindistan olurken, bu ülkeyi 1 milyar 425 milyon 671 bin 352 kişi ile Çin, 339 milyon 996 bin 563 kişi ile Amerika Birleşik Devletleri izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun %39,7'sini oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 372 bin 377 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 194 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun %1,1'ini oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus ise, bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

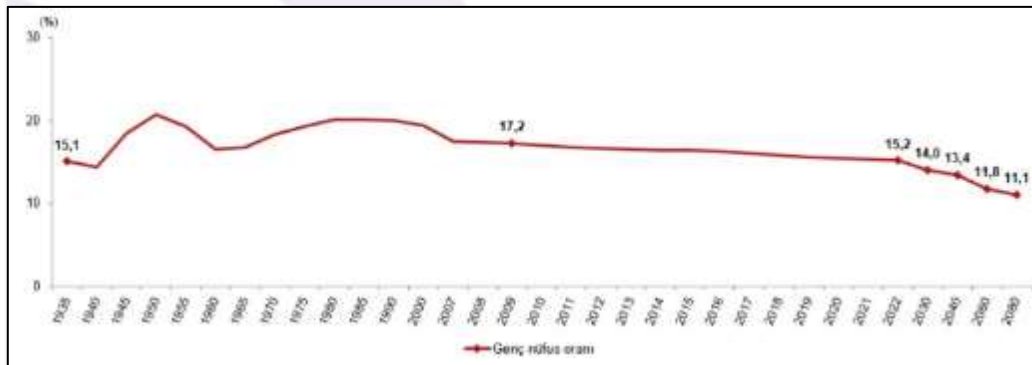
Nüfus piramidi, 2007, 2023



15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 872 bin 39 kişi oldu. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,09'unu oluşturdu. Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

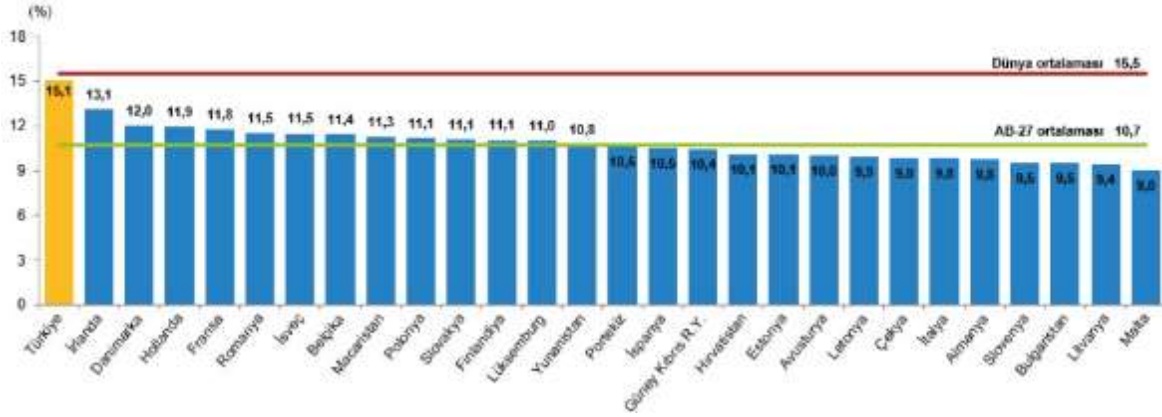
Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990 - TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000 - TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2023 - TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2030-2080



Türkiye'nin genç nüfus oranının %15,1 ile Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. AB üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2023 yılında genç nüfus ortalaması %10,7 oldu.



Kaynak: Birleşmiş Milletler, 2022 Dünya Nüfus Beklentileri, 2023 / TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2023

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Temmuz ayı güncellemesinde küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için %3,2 düzeyinde korurken, 2025 yılı için 0,1 puan artışla %3,3'e yükseltti. ABD ekonomisi, öncü verilere göre, 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2,8 ile piyasa beklentilerinin üzerinde büyüdü. Ülkede Temmuz ayına ilişkin açıklanan veriler ekonomik aktivitede ivme kaybına işaret etti.

Fed Temmuz ayı toplantısında politika faizini değiştirmezken, piyasalar Banka'nın ilk faiz indirimini Eylül toplantısında gerçekleştireceğine kesin gözüyle bakıyor.

Öncü verilere göre 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %0,6 ile beklentilerin üzerinde büyüyen Euro Alanı'nda Temmuz ayı enflasyon verileri de beklentileri bir miktar aştı.

ECB 18 Temmuz'daki toplantısında politika faizini değiştirmezken, yayımlanan karar metninde faiz indirimleri konusunda veri odaklı yaklaşımın sürdürüleceğini yineledi. PBoC ve BoE son toplantılarında faiz indirimine giderken, BoJ kısa vadeli referans faiz oranını %0-%0,1 aralığından %0,25 seviyesine yükseltti. Çin ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki durgunluk ve gayrimenkul sektöründe süregelen sıkıntıların da etkileriyle beklentilerin altında büyüdü. Temmuz ayında jeopolitik gerilimlere rağmen petrol ve diğer emtia fiyatları küresel talebe ilişkin endişelerle genel olarak gerileme kaydetti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ağustos 2024)

TÜRKİYE

Mayıs'ta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 0,1 puan düşüşle %8,4 seviyesine gerilerken, atıl işgücü oranı da %25,2'ye indi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretim endeksi Mayıs'ta düşük bazın da etkisiyle bir önceki aya kıyasla %1,7 artış gösterdi.

İSO Türkiye imalat PMI Temmuz'da 47,2'ye gerileyerek sektörde zorlu faaliyet koşullarının belirginleştiğine işaret etti. Mayıs'ta cari işlemler hesabı 1,2 milyar USD açık verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 25,2 milyar USD düzeyine indi. Merkezi yönetim bütçesi Haziran'da 275,3 milyar TL açık verdi. Böylece, yılın ilk yarısında toplam bütçe açığı yıllık bazda %54,6 genişleyerek 747,2 milyar TL oldu.



Temmuz'da aylık TÜFE artışı hızlanarak %3,23 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %61,78'e geriledi. Yurt içi ÜFE aylık bazda %1,94, yıllık bazda %41,37 artış kaydetti.

TCMB Temmuz ayı toplantısında piyasa beklentileri paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Moody's, Türkiye'nin kredi notunu iki kademe artışla B1'e yükseltirken, kredi notu görünümünü "pozitif" olarak korudu.

Konut satışları Haziran'da yıllık bazda %5,2 geriledi.

TCMB tarafından açıklanan verilere göre, Mayıs'ta konut fiyat endeksi yıllık bazda %45 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş artışını kaydetti. Böylece, Mayıs ayında konut fiyatlarındaki reel düşüş %14,9 düzeyinde gerçekleşti. Öte yandan, konut fiyatlarındaki ve borçlanma maliyetlerindeki yüksek seviyeler nedeniyle konut satışları Haziran ayında da gerilemeye devam etti. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Haziran'da konut satışları yıllık bazda %5,2 azalarak 79.313 adet oldu. Bu dönemde ipotekli satışlar yıllık bazda yaklaşık yarı yarıya azalırken, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı da %8,6'ya düştü. Böylece, toplam konut satışları yılın ilk altı ayında geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,7'lik azalışla 545.074 adet oldu.

Temmuz'da TÜFE aylık bazda %3,23 arttı.

Temmuz ayında TÜFE bir önceki aya göre %3,23 ile piyasa beklentilerinin bir miktar altında artış kaydetti. Reuters anketine göre beklenti tüketici fiyatlarının aylık bazda %3,45 artacağı yönündeydi. Böylece, aylık TÜFE artışı bu dönemde ivme kazanırken, yıllık TÜFE enflasyonu yüksek bazın da etkisiyle gerilemeye devam ederek Ekim 2023'ten bu yana en düşük düzeyine indi. Aynı dönemde, yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) aylık bazda %1,94 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %41,37'ye geriledi.

Temmuz	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2023	2024	2023	2024
Aylık	9,49	3,23	8,23	1,94
Yılsonuna Göre	31,14	28,76	24,27	21,81
Yıllık	47,83	61,78	44,50	41,37
Yıllık Ortalama	57,45	65,93	78,51	47,55

Aylık TÜFE enflasyonunda konut grubu öne çıktı.

Temmuz'da 12 ana harcama grubunun 11'inde fiyatlar artış kaydetti. Haziran'ın ardından Temmuz'da da %8,08 ile fiyatların en hızlı arttığı konut grubu, aynı zamanda aylık TÜFE'yi en çok yükselten (1,19 puan) harcama grubu oldu. Fiyatların aylık bazda %3,82 ile manşet TÜFE'nin üzerinde arttığı ulaştırma grubu da aylık enflasyonu 0,62 puan yukarı çekti. Bu dönemde yapılan zammın da etkisiyle alkollü içecekler ve tütün grubu fiyatlarında aylık %5,84'lük artış öne çıkarken, eğitim (%1,38), ev eşyası (%1,68) ile gıda ve alkolsüz içecekler (%1,83) gruplarında fiyat artışları nispeten ılımlı kaldı. Aynı dönemde fiyatların gerileme kaydettiği giyim ve ayakkabı (-%2,58) grubu ise aylık enflasyonu bir miktar sınırlandırdı.



(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Ağustos 2024)



5.3 Gayrimenkul Sektörü

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

Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiye güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık’ adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024’ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür. Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1’den yüzde 3,2’ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür. Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023’teki yıllık ortalama yüzde 6,8’den seviyesinden 2024’te yüzde 5,9’a ve 2025’te yüzde 4,5’e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağına öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Konut sektöründeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22’lik bir artış kaydetmiştir.

2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz’i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53’lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki



artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir;

1. Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönmelenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
2. İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
3. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
4. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
5. Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
6. İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
7. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024)

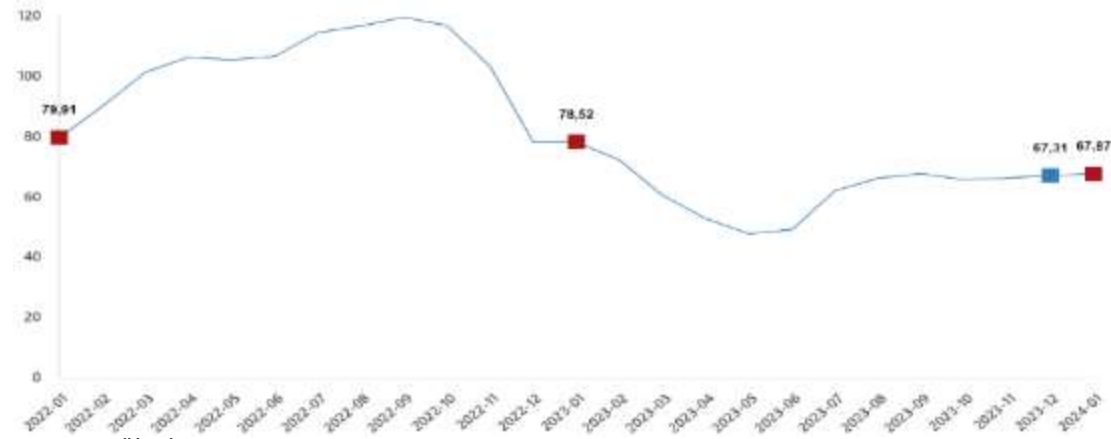
İnşaat maliyet endeksi 2015-2024

YIL	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2024	1393,35	1439,85	1470,26	1501,41	1518,13							
2023	829,42	846,7	864,96	872,91	878,83	937,83	1081,35	1116,41	1137,73	1162,84	1180,47	1202,41
2022	464,6	491,2	534,29	571,22	593,87	614,46	654,73	667,56	677,52	700,8	704,00	716,25
2021	258,24	258,16	267,03	276,48	288,67	297,02	304,61	327,43	308,2	322,84	348,46	403,16
2020	202,34	202,34	202,34	204,08	208,85	208,86	210,43	216,2	220,87	227,47	234,01	240,35
2019	184,83	186,51	189,25	192,27	195,01	193,87	192,76	191,35	190,23	190,36	190,30	192,25
2018	144,92	149,8	149,08	152,1	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	179,88	173,57
2017	124,68	123,06	126,43	126,84	127,26	127,86	128,16	129,51	132,94	132,76	136,09	138,14
2016	108,19	108,12	109,38	110,36	111,11	111,6	111,52	111,6	112,19	113,06	113,80	118,9
2015	97,13	97,65	98,27	98,34	100,17	100,83	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,8

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,70 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,87 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,13 arttı, işçilik endeksi %41,95 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,29 arttı, işçilik endeksi %103,46 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2024



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2024 (12 Mart 2024 tarihinde yayınlanmıştır.)

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,92 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,90 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,82 arttı, işçilik endeksi %42,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,58 arttı, işçilik endeksi %102,88 arttı.

İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2024 1. Çeyrek dönem itibarıyla %6,2 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü büyüme oranı %113,2 oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024

5.3.1 Konut Piyasası

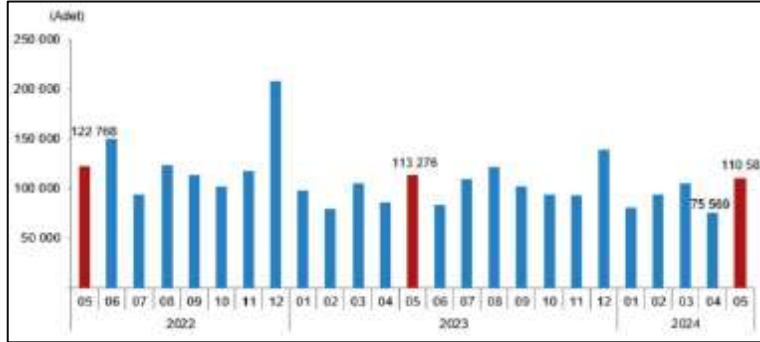
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu.

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024 (13 Haziran 2024 tarihinde yayınlanmıştır.)

GYODER 2024/1 raporuna göre; Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024

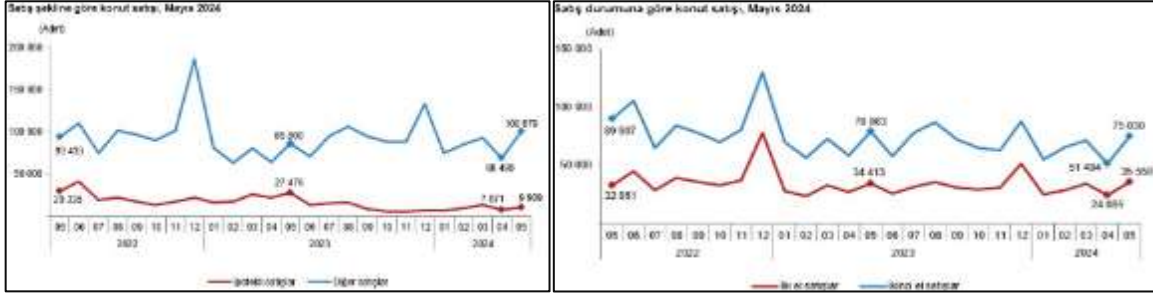
Konut Satışı Mayıs 2024



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024 (13 Haziran 2024 tarihinde yayınlanmıştır.)

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti.



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024 (13 Haziran 2024 tarihinde yayınlanmıştır.)

5.4 GYO'lar



2024 yılının ilk çeyreğinde gerek borsada gerekse GYO endeksindeki hareketlerin yerel seçimlerin ve küresel jeopolitik gelişmelerin etkisi ile daha temkinli ve sınırlı geçmesi beklenirken BIST 100 endeksi ilk çeyrekte %22,39, GYO endeksi ise %12,56'lık bir getiri sağladı. GYO endeksi Şubat ayında 3.000 değerini aşarken Mart ayındaki gerileme ile birlikte çeyreği 2.757 puandan kapattı. Bir önceki yılın Mart ayı ile kıyaslandığında ise BIST 100'ün getirisi %90 olurken GYO endeks getirisi ise %71 olarak gerçekleşti.

Konut fiyat artış hızının yavaşladığı ve faiz oranlarının yükseldiği bir ortamda

GYO'ların uzun vadeli getiriler açısından cazip olmaya devam edeceğini söylemek mümkün.

2024 yılının ilk çeyreği gerek kurumsal yatırımcının gerekse yabancı yatırımcının GYO'lara ilgisinin artmaya başladığı bir dönem olarak öne çıktı. Kurumsal yatırımcı oranının 3 puanlık bir artışla %44,5, yabancı yatırımcı oranının ise %11'den %12'ye çıktığı ilk çeyrekte halka açıklık oranları bir önceki yıla paralel bir görüntü sergiledi. 2017'den beri negatif olan yabancı girişlerinin 2024-Ç1'de 11,5 milyon USD artıya geçmesi ise sektör açısından önemli bir dönüm noktası olarak değerlendirilebilir.

2023 yılında 343 milyar TL'ye ulaşan GYO piyasa değeri, 2024'te de büyümeye devam ederek 398 milyar TL'ye yükseldi. Döviz bazında da 11,7 milyar USD'den 12,3 milyar USD'ye ulaşan GYO'ların piyasa değeri geleceğe dair pozitif sinyaller vermeye başladı.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılının ilk çeyreğinde ilk iki sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD ve Hollanda paylaşıyor bu çeyrekte Hollanda ilk sırayı ABD'den devraldı. İrlanda'nın da 3. sıraya yükseldiği sıralamada Birleşik Krallık ve Bahreyn 4 ve 5. sıralarda yer aldı. İlk 10 ülke incelendiğinde ise yatırımcıların 8'inin Avrupa ve Amerika kıtaları menşeli ülkeler olduğunu görmekteyiz.

2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselişe geçen GYO endeksi seçim sonrasında politik belirsizlik ortamının dağılmasıyla birlikte beklentimize paralel olarak yükselişine devam etti ve Temmuz-Eylül 2023 döneminde %54'lük bir yükselişle 2.817 puana yükseldi. Aynı dönemde BIST 100 endeksi %45'lik artışla GYO endeksinin gerisinde kaldı ve 3. Çeyreği 8.335 puandan kapattı. Her iki endeksin aynı dönemdeki enflasyon oranının üstünde kalması, konut fiyat artışının yavaşladığı bir dönemde enflasyona karşı önemli koruma araçları olarak göze çarptı. 2023'ün üçüncü çeyreğinde 4 yeni GYO daha halka arz oldu ve toplam GYO sayısı 43'e yükseldi. Önceki çeyrekte 211 milyar TL olan GYO'ların toplam piyasa değeri, bu 4 yeni GYO ile 355 milyar TL'yi aştı ve döviz bazında da 8,2 milyar USD'den 13 milyar USD'ye yükseldi.

Halka açıklık oranının %48'den %45,6'ya gerilediği 2023 üçüncü çeyrekte fiili halka açıklık oranı ise bir puanlık düşüşle %33 olarak gerçekleşti. Yabancı çıkışının devam ettiği Ç3'te net çıkışlar ilk 9 ay için 98 milyar TL'ye ulaştı. Uyrak bazında yabancı payı piyasa değeri oranı ufak da olsa artmaya devam ederek %9,67'den %10,65'e yükseldi. 2023 3. Çeyrekte kurumsal yatırımcı oranı daha da gerileyerek %40,8'e düştü. Yatırımcıların ülkelere



göre dağılımında 2023'ün ikinci çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda ve Birleşik Krallık ilk üç sırayı paylaşırken önceki listede 5. Sırada yer alan Bahamalar 4. sıraya yükseldi. İrlanda ise ilk defa sürpriz bir şekilde 5. Sıradan listeye girdi.

Dünya politik gerilimlerin oldukça yükseldiği bir dönemden geçmekte ve başta petrol fiyatlarındaki oynaklık ve yukarı yönlü olası artışlar enflasyonun küresel ölçekte daha uzun süre beklenen seviyelere inmesinin önünde engel teşkil etmekte. Artan faiz oranlarının ekonomilere ciddi resesyon baskısı yaptığı ortamda azalan alım güçleri de başta konuta erişilebilirlik anlamında ciddi sorun teşkil etmekte. GYO'lar gerek borsa yoluyla yatırımcılara alternatif koruma imkânı sunmaları gerekse yeni yatırım projeleri ile piyasaya yeni arz sağlamaları açısından önemli birer enstrüman olarak gayrimenkul piyasasında yer almakta. Ancak GYO'ların tek başlarına piyasada çözüm sunmasını beklemek yerine GYF'ler, gayrimenkul sertifikaları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçları ve emeklilik fonları ile entegrasyonunu sağlayan ekosistemlerle sürdürülebilir bir yatırım iklimi sunulabilir ve yatırımcılara uzun vadeli getiri ve varlıklarını enflasyona karşı koruma imkânı sağlanabilir.

BIST GYO Endeks Performansı (TL)



GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 4. çeyrekte 2.449 ile tamamladığı seyrine 2024 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla 2.757 seviyesinde kapatmıştır.

Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1, Sayı: 36, Haziran 2024

5.5 Bölge Verileri

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

5.5.1 Muğla İli

Muğla ili, Ege Bölgesi'nde olup topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine girmektedir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan il; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde, 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplamda 569 mahalle bulunmaktadır.

Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km² olup toplam uzunluğu 1.479 km olan deniz kıyıları ile, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2023 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre nüfusu 1.066.736 kişidir ve ilde km²'ye 82 kişi düşmektedir.

Yıllara Göre Muğla Nüfusu

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

(Kaynak: <https://www.nufusu.com/>)

5.5.2 Bodrum İlçesi

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



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

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

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en



yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

6.3 Değerleme Yaklaşımları

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

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,



- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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



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

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

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Uygulama Yöntemleri

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



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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Taşınmazların gelişen bir bölge yer alması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi
Deniz manzarası ve müstakil sahili olması	Proje hilafı yapılaşma olması
Merkeze yakın konumda olması	Olumsuz tutanak ve karar olması
Lüks malzeme ile yapılmış sitede yer alması	Projesine göre bodrum katın gömülü olması (mevcutta aykırı)

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

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

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

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

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

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

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

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiş olup etkin ve verimli kullanımının; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parselde Depolu Tatil Evi Nitelikli 4 Adet Bağımsız Bölüm, 929 Ada 3 Parselde Depolu Tatil Evi Nitelikli 2 Adet Bağımsız Bölüm için; kat mülkiyeti tescil edilmiş olan bağımsız bölüm* özellikleri dikkate alınarak; "Tatil Villası" fonksiyonu, olacağına kanaat getirilmiş olup tarafımızca ayrıca bir analiz yapılmamıştır.

**Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı projelerinin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.*



7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazlar için "Tatil Villası" fonksiyonu esas alınarak **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılarak değer takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı projelerinin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı kapsamında, Muğla ili, Bodrum ilçesinde yer alan değerleme konusu taşınmazlarla benzer nitelikte ve konumda yer projelerde yer alan satılık konut/yazlık amaçlı ev emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur.

Yapılan Pazar araştırmaları ve düzeltme tabloları aşağıda verilmiştir.

7.3.1.1 Pazar Araştırması

Satılık Tatil Villası Pazarı

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değeri, TL/m ²	İletişim
1	Taşınmazlar ile aynı sitede, 4+1 mimaride dubleks villa pazarlıklı olarak satılıktır.	220	79.000.000	359.091	Emlak Ofisi 5324159496
2	Taşınmazlar ile aynı sitede, 4+1 mimaride dubleks villa pazarlıklı olarak satılıktır.	200	76.700.000	383.500	Emlak Ofisi 5304433090
3	Taşınmazlar ile aynı sitede, 4+1 mimaride dubleks villa pazarlıklı olarak satılıktır.	185	72.000.000	389.189	Emlak Ofisi 2523133633
4	Taşınmazlar ile aynı sitede, 4+1 mimaride dubleks villa pazarlıklı olarak satılıktır.	185	69.500.000	375.676	Emlak Ofisi 5432022000
5	Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer özellikte sitede, 3+1 mimaride dubleks villa pazarlıklı olarak satılıktır.	140	49.000.000	350.000	Emlak Ofisi 2523190534
6	Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer özellikte sitede, 2+1 mimaride mesken pazarlıklı olarak satılıktır.	80	32.000.000	400.000	Emlak Ofisi 5557331115
7	Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer özellikte sitede, 3+1 mimaride villa pazarlıklı olarak satılıktır.	180	70.000.000	388.889	Emlak Ofisi 5493203030
9	Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer özellikte sitede, 2+1 mimaride mesken pazarlıklı olarak satılıktır.	80	21.500.000	268.750	Emlak Ofisi 5456639625

Emsal Haritası**7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları**Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan konu taşınmaza benzer niteliklere sahip emsal nitelikteki satılık tatil villası özellikli konutların birim satış değerlerinin alan, konum, ulaşım imkânları, manzara, dekorasyon özellikleri, tipi, bina yaşı ve niteliği ile site özelliklerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların kapanmaz manzara özelliklerine sahip olması, kendine özel plajı olması, genç projede konumlu olmaları gibi avantajları dikkate alınmış ve yapılan Pazar araştırması sonucu bulunan emsal taşınmazlara tip, yaş, konum, büyüklük, manzara özellikleri gibi kriterler bazında düzeltme uygulanmıştır. Yapılan uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

Satılık Tati Villası Pazarı Düzeltme Tablosu

No	Birim Değeri, TL/m ²	TİP	YAŞ	KONUM	ALAN	MANZARA	PAZARLIK PAYI	Uyumlaştırılmış Birim Değer, TL/m ²
1	359.091	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	305.227
2	383.500	0%	0%	-10%	0%	0%	-15%	287.625
3	389.189	0%	0%	-10%	0%	0%	-15%	291.892
4	375.676	0%	0%	0%	0%	-5%	-15%	300.541
5	350.000	0%	0%	5%	0%	0%	-15%	315.000
6	400.000	0%	0%	5%	-15%	0%	-15%	300.000
7	388.889	0%	0%	0%	0%	-5%	-15%	311.111
9	268.750	0%	0%	20%	-15%	15%	-15%	282.188
Ortalama Birim Değer, TL/m ²								299.198
Yuvarlatılmış Ortalama Birim Değer, TL/m ²								300.000

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve düzeltme hesapları sonucunda "Tatil Villası" nitelikli konutlar için güncel Pazar değeri **~300.000.-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.



Değerleme konusu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 3 adet bağımsız bölüm; 928 ada 5 parsel numaralı "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 4 adet bağımsız bölüm ve 929 ada 3 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 2 adet bağımsız bölüm için kat, tertip, alan ve konum kriterleri ile şerefiye tablosu kurulmuş olup takdir edilen satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Şerefiye Tablosu

Sıra	Ada	Parsel	Blok	BB No	Niteliği	Toplam, m ²	Birim Değer, TL/m ² (Teras Dahil)	Değer, TL	Yuvarlatılmış Nihai Değer, TL
1	928	2	1	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	209	295.460	61.751.106	61.750.000
2	928	2	1	2	DEPOLU TATİL VİLLASI	209	295.460	61.751.106	61.750.000
3	928	2	11	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	202	303.318	61.270.198	61.270.000
4	928	5	B	2	DEPOLU TATİL VİLLASI	184	309.604	56.967.171	56.965.000
5	928	5	F	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	184	309.604	56.967.171	56.965.000
6	928	5	G	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	184	300.175	55.232.130	55.230.000
7	928	5	G	2	DEPOLU TATİL VİLLASI	184	300.175	55.232.130	55.230.000
8	929	3	C	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	239	290.745	69.488.068	69.490.000
9	929	3	J	2	DEPOLU TATİL VİLLASI	209	295.460	61.751.106	61.750.000
TOPLAM								540.410.186	540.400.000

Yapılan şerefiyelendirme sonucunda "Tatil Villası" nitelikli bağımsız bölümlerin toplam değeri **540.400.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

Taşınmazların Sigortaya Esas değerleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri kullanılmıştır.

Sıra	Ada	Parsel	Blok	BB No	Niteliği	Toplam, m ²	Sigortaya Esas Birim Değer, TL/m ²	Sigorta Değeri, TL
1	928	2	1	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	209	17.400	3.636.600
2	928	2	1	2	DEPOLU TATİL VİLLASI	209	17.400	3.636.600
3	928	2	11	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	202	17.400	3.932.400
4	928	5	B	2	DEPOLU TATİL VİLLASI	184	17.400	3.201.600
5	928	5	F	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	184	17.400	3.201.600
6	928	5	G	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	184	17.400	3.201.600
7	928	5	G	2	DEPOLU TATİL VİLLASI	184	17.400	3.201.600
8	929	3	C	1	DEPOLU TATİL VİLLASI	239	17.400	3.636.600
9	929	3	J	2	DEPOLU TATİL VİLLASI	209	17.400	3.636.600
TOPLAM								31.285.200

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

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

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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



7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmamaktadır.

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

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

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Portföryüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 7 Adet 2 Katlı, 3 Adet 4 Katlı, 2 Adet 6 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 3 adet bağımsız bölümü; 928 ada 5 parsel numaralı "5 Adet 3 Katlı, 2 Adet 2 Katlı Betonarme Tatil Villası Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 4 adet bağımsız bölümü ve 929 ada 3 parsel numaralı "9 Adet 3 Katlı, 3 Adet 2 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 2 adet bağımsız bölümü için bağımsız bölüm bazında yapılan değer takdir aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ					PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. HARİÇ)	PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. DAHİL)	SİGORTA DEĞERİ, TL
Sıra	Ada	Parsel	Blok	B.B. No			
1	928	2	1	1	61.750.000	74.100.000	3.636.600
2	928	2	1	2	61.750.000	74.100.000	3.636.600
3	928	2	11	1	61.270.000	73.524.000	3.932.400
4	928	5	B	2	56.965.000	68.358.000	3.201.600
5	928	5	F	1	56.965.000	68.358.000	3.201.600
6	928	5	G	1	55.230.000	66.276.000	3.201.600
7	928	5	G	2	55.230.000	66.276.000	3.201.600
8	929	3	C	1	69.490.000	83.388.000	3.636.600
9	929	3	J	2	61.750.000	74.100.000	3.636.600
TOPLAM					540.400.000	648.480.000	31.285.200

*KDV dahil değer hesaplanırken K.D.V 20% olarak alınmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda "Tatil Villası" nitelikli 9 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **540.400.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.



8)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Farklı bir değerlendirme yöntemi kullanılmadığından uyumlaştırma yapılmamıştır.

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

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

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

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

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

İnşaat izinleri alınmış olan, inşa edilmiş ve yapı kullanım izin belgeleri alınarak kat mülkiyetine geçilmiş olan yasal prosedürü tamamlanmış olduğu kanaat edilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları incelendiğinde yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörüldüğünden; 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsellerde yer alan 9 adet bağımsız bölümün "**Binalar**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın yasal gereklilikleri yerine getirilmiş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince gayrimenkulün halihazırda yapı kullanma izin belgesi bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.



9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller "Bodrum Le Chic Projesi"nin dahilinde bulunmaktadır. Bölgede taşınmazlar ile yakın konumlu projelerin de benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu, bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve pazarda konut olarak anıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlar ve parsellerdeki diğer bağımsız bölümler Tatil Evi olarak tescilli olup konu taşınmazlar, parsellerdeki diğer bağımsız bölümler ve bölgedeki benzer nitelikli taşınmazlar konut/yazlık amaçlı kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. İlgili belediyesinde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde Yapı Tatil Tutanağı ve kesinleşmiş Encümen Kararları bulunmaktadır. Söz konusu tutanaklar incelendiğinde yapılan aykırılıkların, taşınmazların bulunduğu ana yapıların ön cephelerinde bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan aykırılıkların geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebi ile taşınmazların satış kabiliyetini etkilemeyeceği öngörülmüştür.

Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZLAR	TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL (K.D.V. HARİÇ)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL (%20 K.D.V. DAHİL)
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parsel ile 929 ada 3 parsellerde toplam 9 adet bağımsız bölüm	540.400.000	648.480.000

**Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir. Nihai Değerde KDV 20% olarak alınmıştır.*

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 Ada 2 Parsel 1.Blok 1 Ve 2, 11.Blok 1, 928 Ada 5 Parsel B Blok 2, F Blok 1, G Blok 1 Ve 2, 929 Ada 3 Parsel C Blok 1, J Blok 2 Numaralı Olmak Üzere Toplam 9 adet bağımsız bölüm için toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **540.400.000.-TL (Beşyüzkırkmilyondörtüzyüzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Ulaş AKSOYLU

Mimar

SPK LİSANS NO: 406498

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Didem ELDEM

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN

Harita Mühendisi-Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

