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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SWISS OTEL RESORT BODRUM BEACH
Bodrum / MUĞLA

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2024/2648

MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL
Bu belge ********** kimlik numarali MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 15/01/2025 17:07

HALIL SERTAC GÜNDOGDU
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL SERTAC GÜNDOGDU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 15/01/2025 16:53

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ 3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER 4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI 5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
3.3 UYGUNLUK BEYANI 7
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER 7
4.1 TAPU KAYDI 7
4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ 8
4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ 9
4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ 9
4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER 10
4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER 11
4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER 11
4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER 12
4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 12
4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 12
4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 12
4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 13
4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ 13
4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ 13
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER 13
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 13
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 13
5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR 14
5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 17
5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 18
6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 18
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 18
6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 20
6.3 BÖLGE ANALİZİ 21
6.3.1 MUĞLA İLİ 21

6.3.2 BODRUM İLÇESİ 21
6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 22
6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI 23
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 25
7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER 25
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ 25
8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 25
8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 26
8.2.1 PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ 26
8.2.2 ULAŞILAN SONUÇ 27
8.2.3 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ 27
8.2.4 ULAŞILAN SONUÇ 28
8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ 28
8.3.1 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ 29
8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33
8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 33
8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 33
8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 33
8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 34
8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 34
8.4.6 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 34
9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI 34
10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 35

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	17 Aralık 2024
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	31 Aralık 2024
Rapor Tarihi	:	08 Ocak 2025
Raporun Türü:	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No		782- 2024/2648
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Turgutreis Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, No: 42/28, Swiss Otel Resort Bodrum Beach, Bodrum / MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	:	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 186 ada, 1 parsel nolu, "27 Blok Tamam 2 Katlı Betonarme Tatil Ve Dinlenme Evi 1 Blok Natamam 3 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesinde yer alan "Otel" nitelikli, 28 nolu blok, 1 Nolu BB
İmar Durumu	:	Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [1]

DEĞERLEMEYE KONU OTEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.023.700.000,-TL**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**1.228.440.000,-TL**

DEĞERLEMEYE KONU OTEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**43.800.000,-TL**
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	**52.560.000,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	***e-imzalıdır.*** Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.675.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %25
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "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.

(e) "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.

(f) "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.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYDI

SAHİBİ	:	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	:	Muğla
İLÇESİ	:	Bodrum
MAHALLESİ	:	Turgutreis
PAFTA NO	:	O18-B-01-A-4-C
ADA NO	:	186
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	27 Blok 2 Katlı Betonarme Tatil ve Dinlenme Evi, 1 Blok 4 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	:	26.586,35 m²
ARSA PAYI	:	33985/76534
ARSA PAYINA DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.805,69 m²
YEVMİYE NO	:	2302
CİLT NO	:	124
SAYFA NO	:	12236
TAPU TARİHİ	:	18.01.2024

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 18.12.2024 tarihinde temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Taşınmaza ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- BAKANLAR KURULU UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR. 21/03/2005 YEV: 2791 (Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)
- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (08.01.2024 / 704)
- 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır. (Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı) (15.05.2018 / 10781)
- Yönetim Planı Değişikliği: 29.03.2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (24.04.2014 / 8454)
- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (22.08.2013 / 14823)
- Yönetim Planı: 14/04/2011 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (15.04.2011 / 6856)

- Diğer (Konusu: Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılmayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik yazı vardır.) Tarih: - Sayı: - (01.08.2024 / 24940)

4.2.1 TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri içerisinde yer aldığına dair beyan, yönetim planı beyanları, kat mülkiyeti beyanı ve Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağı ve bu konu ile ilgili şartları belirtir beyan mevcuttur.

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgesi şerhi ülke sınırlarında yabancı kişilerin gayrimenkul edinmesine yönelik kısıtlamalar getirmekte olup konu taşınmazın tasarrufuna etkisi yoktur.

Kat mülkiyeti, yönetim planı beyanları Kat Mülkiyeti Kanunu'na istinaden konulan şerhler olup herhangi bir kısıtlama getirmemektedir.

"Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılmayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine yönelik yazı vardır." Beyanın taşınmazın tasarrufuna etkisi yoktur.

4.2.2 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazın üzerinde iktisabını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Ayrıca anılan fıkranın (j) bendine göre: "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez."

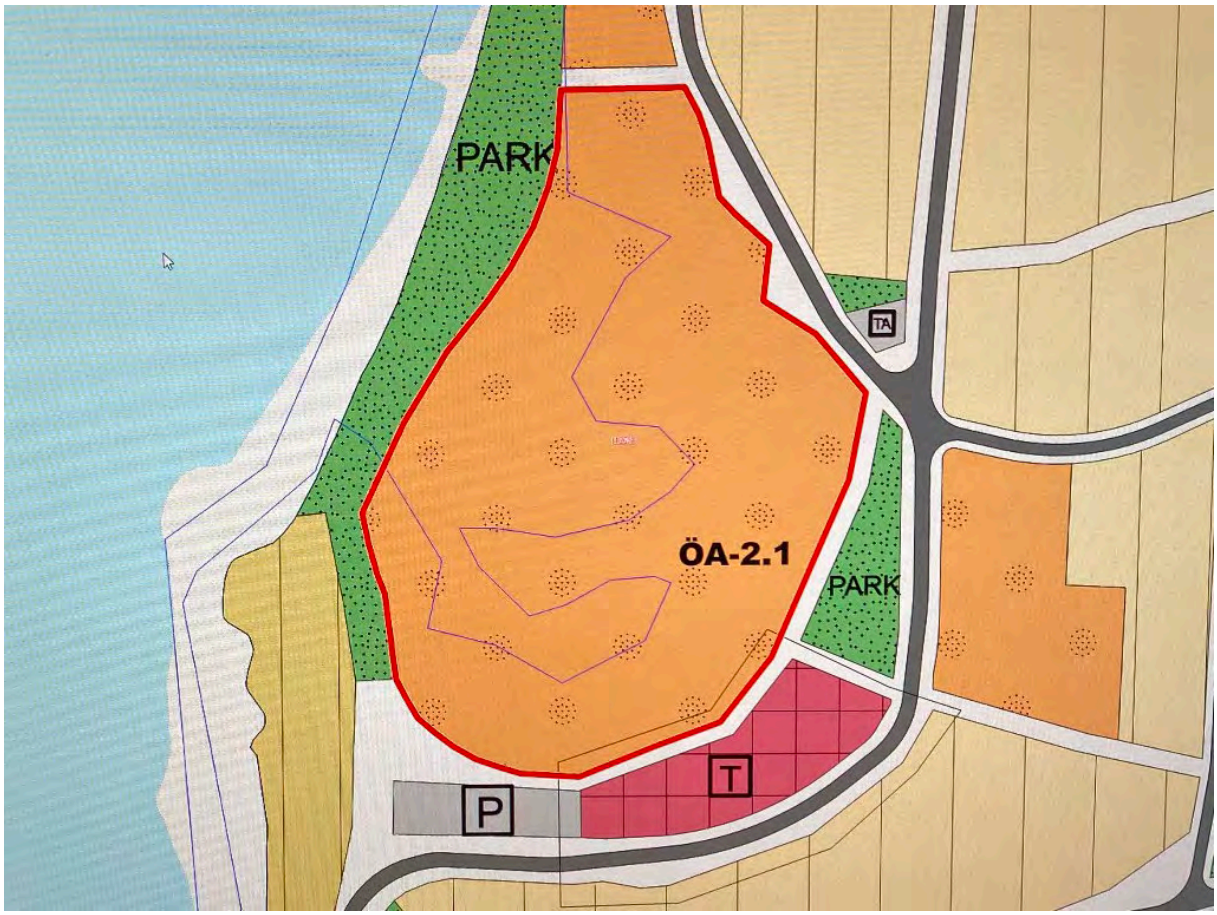
Anılan tebliğin 30 uncu maddesi birinci fıkrasına göre ise: "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki

varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Değerlemeye konu taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde "BİNA" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 186 ada 1 parselin 10.10.1995 tarih onaylı Turgutreis İmar Planı içerisinde **'Turizm Tesis Alanı'** lejantında kalmakta, **Ayrık Nizam, Taks:0,25 Kaks:0,75 Hmax:10,50 m** olarak belirlenen yapılaşma hakkına sahip olduğu ancak 05.05.2022 tarihinde Turgutreis 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planının, Bodrum Belediyesi tarafından revizyona alınması sebebiyle şu anda sadece 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının geçerli olduğu, 13.02.2020 tarih ve 44 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan plana göre de **Turizm Tesis Alanı** imar lejantı içerisinde bulunduğu bilgisi alınmıştır.



Halihazırda 15.11.2023 tarih ve 151 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan planların askı sürecinin tamamlandığı, itirazların değerlendirilerek planların Büyükşehir'e sunulduğu, bu plana göre de taşınmazın yer aldığı parselin **"Otel Alanı"** lejantına sahip olduğu ve **"Emsal: 0,75"** yapılaşma hakkına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Not: Taşınmazın eski parsel numarasının 6665 parsel olduğu, bölgede tamamlanan, 3402 sayılı kadastro kanunun 22. maddesinin A bendi uygulaması sonucu ada parsel numarasının 186 ada 1 parsel olarak değiştiği bilgisi edinilmiştir.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parselinde içerisinde bulunduğu, 1/1000 ölçekli Turgutreis Uygulama İmar planının 05.05.2022 tarihinde, Bodrum Belediyesi tarafından revizyona alınması sebebiyle şu anda sadece 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının geçerli olduğu, 13.02.2020 tarih ve 44 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan plana göre de **Turizm Tesis Alanı** imar lejantı içerisinde bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Halihazırda 15.11.2023 tarih ve 151 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan planların askı sürecinin tamamlandığı, itirazların değerlendirilerek planların Büyükşehir'e sunulduğu, bu plana göre de taşınmazın yer aldığı parselin **"Otel Alanı"** lejantına sahip olduğu ve **"Emsal: 0,75"** yapılaşma hakkına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Ancak konu taşınmaz iskanlı olduğundan imar planlarındaki bu değişiklik kazanılmış hakkından dolayı herhangi bir hukuki sorun oluşturmamaktadır.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde ve Web Tapu Sistemi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 07.04.2011 tarih ve 34-28 nolu için Yeni Yapı Ruhsatı,
- 04.06.2015 tarih, 2015-146 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 07.04.2011 tarih kat irtifakına esas mimari proje,

Ruhsat ve iskan belgesi yol kotu altı 1, yol kotu üzeri 3 olmak üzere toplam 4 katlı, 6.796 m² otel ve 8.529 m² ortak alan olmak üzere 15.327 m² inşaat alanlı, 4C yapı sınıfındaki 28 blok numaralı otel binası için düzenlenmiştir.

Yanı sıra Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünde yapılan sorgulamada, değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir cezai işlem, zabıt, encümen kararı olmadığı şifahi olarak öğrenilmiştir.

Tesise ait 30.07.2015 tarih ve 16237 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır. Turizm işletme belgesi 54 oda + 6 suit olmak üzere 60 odalı-120 yatak, 150 kişilik 2. Sınıf

lokanta, 100 kişilik açık yemek alanı, lobi bar, teras bar, snack bar, vitamin bar, açık yüzme havuzu, kapalı yüzme havuzu, aletli jimnastik salonu, hamam, sauna, buhar odası, jakuzi, masaj odası, bay-bayan kuaför, satış ünitesi, 6 adet personel odası-12 personel yatak, 20 araçlık açık otoparktan oluşan butik otel için düzenlendiği belirtilmiştir.

Yanı sıra tesis bünyesinde yapılan bazı değişikliklerle ilgili olarak düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgeleri aşağıda belirtilmiştir;

- 715,66 m² alanlı iskele için 26.04.2019 tarihinde düzenlenmiş H375C295 Belge nolu, 3208743 başvuru nolu Yapı Kayıt Belgesi,
- 1.426,70 m² alanlı iskele için 26.04.2019 tarihinde düzenlenmiş E95GGJVR Belge nolu, 3400361 başvuru nolu Yapı Kayıt Belgesi,
- 131,50 m² alanlı 20.04.2019 tarihinde düzenlenmiş 7EKVTVJN Belge nolu, 3402196 başvuru nolu Yapı Kayıt Belgesi,
- 12,29 m² alanlı 20.04.2019 tarihinde düzenlenmiş C6ZME4U6 Belge nolu, 3403537 başvuru nolu Yapı Kayıt Belgesi.

Bu yapı kayıt belgelerine göre tesis mevcut durumu itibariyle iskan sonrası inşaat işleri dahil olmak üzere mevzuata uygundur.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Emirbeyazıt Mah. Kurşunlu Cad. Halk Bankası Blok No: 1 İç Kapı No: 1 Menteşe / MUĞLA adresinde faaliyet gösteren Yeni Prizma Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkul için kat mülkiyetine geçilmiş ve bazı bölümleri için yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş olup tesisin mevcut durumuna yönelik yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum yoktur.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu taşınmaz 18.01.2024 tarihinde Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmaz son tescil öncesi Çağdaş Bodrum İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı olup 01.03.2023 tarih ve 6677 yevmiye numaralı "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi kapsamında işlem yapılmıştır.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

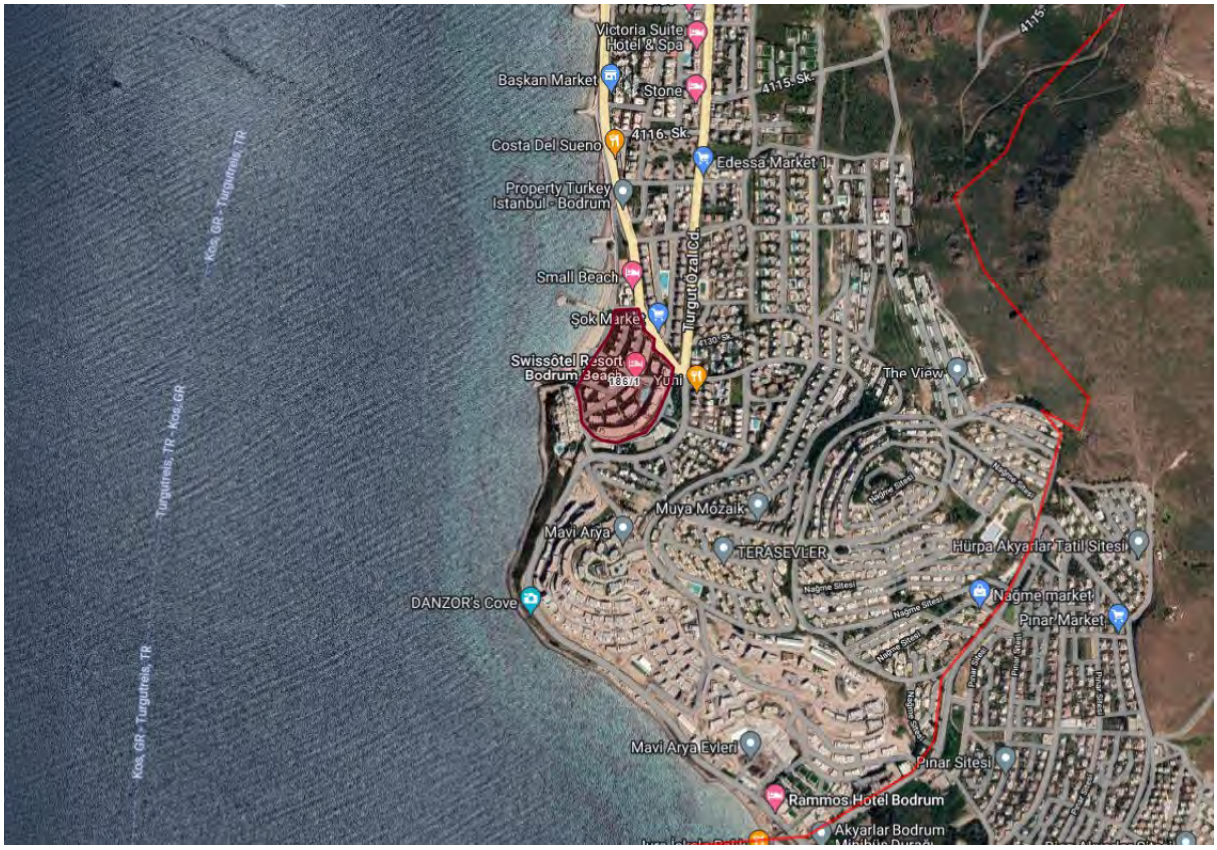
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, No: 42/28 nolu Swiss Otel Resort Bodrum Beach'tir.

Taşınmaza ulaşım için Turgutreis Gazi Mustafa Kemal Caddesi üzerinde D-Marin Turgutreis Marinası önünden Akyarlar Mahallesi istikametine doğru ilerlerken yaklaşık 2 km kadar sonra sağ kolda denize sıfır konumlu olarak yer alan taşınmaza ulaşılmış olunur.

Taşınmaz denize sıfır konumludur. D-Marin Turgutreis Marina'ya yaklaşık 2 km, Turgutreis çarşı merkezine ise 2.75 km mesafededir. Yakın çevresinde genel olarak konut siteleri ile 2-3 yıldızlı otel, apart pansiyon gibi turistik tesisler bulunmaktadır.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 26.596,35 m2 yüzölçümlü 186 ada, 1 parselde konumlu "27 Blok tamam 2 Katlı betonarme tatil ve dinlenme evi, 1 blok natamam 3 katlı betonarme otel ve arsası" vasıflı Swiss Otel & Recidense tesisidir.
- Tesis niteliğinden de anlaşılacağı gibi ayrık nizam betonarme karkas tarzda inşaat edilmiş 27 adet rezidans bloğu ile 1 adet otel bloğundan oluşmaktadır. Toplam blok sayısı 28, bağımsız bölüm sayısı ise 73'dür.

- Değerleme konusu otel bloğu parselin doğu cephesinin kuzeyden güneye doğru uzanan 28. Blok 1 nolu bağımsız bölümdür.
- Projesine göre Otel Bloğu ve Suit Bloğu olarak iki ayrı bölümden oluşmaktadır.
- Mahallinde ise lobinin kuzeyi A Blok, Lobinin güneyi B Blok, B Bloğun güneyi ise C Blok olarak isimlendirilmiştir.
- **Otel Bloğu;** bodrum katı brüt 4.571,95 m² kapalı alanlı olup projesine göre SPA, resepsiyon, aerobik salonu, kapalı havuz, çocuk havuzu, masaj odaları, jimnastik bölümü, kafe, hamam, sauna, buhar odası, VİP masaj odası, ofis, makine dairesi, teknik oda, dinlenme terası, WC-lavabo, duş alanları ile soyunma odaları ve kapalı garaj birimlerinden oluşmaktadır.
- Zemin katı brüt 1.442,85 m² kapalı, 231,55 m² teras alanlı olup projesine göre lobi resepsiyon, servis alanı, 5 adet Lüks, 13 adet Standart odadan oluşmaktadır.
- Mahallindeki isimlendirmeye göre A Blokta 5 adet standart, 1 adet lüks, B Blokta ise 8 adet standart, 4 adet lüks oda bulunmaktadır. Lobi kısmı ise iki bloğun arasında yer almaktadır.
- 1.kat 1.447,90 m² kapalı, 195,95 m² teras alanlı olup projesine göre 1 adet delüks, 4 adet lüks, 12 adet standart olmak üzere toplam 17 adet otel odası ile servis odası, sirkülasyon alanı ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mahallindeki isimlendirmeye göre A Blokta 4 adet standart, 1 adet delüks, B Blokta ise 8 adet standart, 4 adet lüks oda bulunmaktadır.
- 2. Kat 1.454,95 m² kapalı, 214,30 m² teras alanlı olup 3 adet delüks, 4 adet lüks, 8 adet standart oda olmak üzere toplam 15 adet otel odası ile servis odası, sirkülasyon alanı ve hol hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mahallindeki isimlendirmeye göre A Blokta 4 adet standart, 1 adet delüks, B Blokta ise 4 adet standart, 4 adet lüks ve 2 adet delüks oda bulunmaktadır.
- Mimari projesine göre otel bloku toplam 8.917,65 m² kapalı, 641,8 m² teras kullanımına sahip olup 4 adet delüks, 13 adet lüks, 33 adet standart oda olmak üzere toplamda 50 otel odası şeklinde tasarlanmıştır.
- **Suit Bloğu;** bodrum katı projesine göre brüt 1.537,35 m² kapalı alanlı olup hizmetli ofisi, sığınak, kapalı garaj, soyunma ve WC-Duş birimlerinden oluşmaktadır.
- Zemin katı 817,60 m² kapalı, 119,80 m² teras alanlı, 1. normal katı ise 817,60 m² kapalı, 136,55 m² teras alanlıdır.
- Bu iki katta toplam 11 adet dubleks suit oda, sirkülasyon ve hol hacimleri bulunmaktadır.
- 2. normal katı ise 817,60 m² kapalı, 136,55 m² teras alanlı olup 11 adet suit oda, sirkülasyon ve hol hacimleri bulunmaktadır.
- Böylece Suit Blok toplamda 3.990,15 m² kapalı, 392,90 m² teras alanlı olup 11 adet dubleks, 11 adet normal suit olmak üzere toplam 22 otel odasına sahiptir.

- Mimari projesine göre otelin tamamı toplam 12.907,80 m² kapalı, 1.034,70 m² teras alanlı olup toplamda 72 otel odasına sahiptir.
- Mahallinde yapılan incelemelerde;
- Otel ve Suit bloğu arasında kalan boşluğa, her bir katta 100 m² olmak üzere 3 katta toplamda 300 m² lik açık alanın kapatıldığı, Suit blokun doğu köşesine her katına 50 m² lik kapalı alan eklemesi yapılarak toplam 150 m² büyüme yapıldığı, ayrıca çatı katında da tek katlı yaklaşık 200 m² alanlı İtalyan ve sushi restoran, roof bar ve mutfak ünitesi inşa edildiği, otelden sahile giden yol üzerinde solda ise 120 m² alanda Swiss Gurme, Kids Club, Revir ve Emlak Ofisi alanları inşa edildiği tespit edilmiştir.
- **Taşınmaza toplamda 770 m² kapalı alan ilavesi yapıldığından, mevcut durumda 13.677 m² kapalı alanlı hale gelmiştir. Bu değişikliklerle ilgili düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri ekte sunulmuştur.**
- Mahallinde A Blok kısmında zemin kattaki 6 adet odanın iptal edilerek, lounge bar/toplantı salonu, bagaj odası, idari ofisler, merdiven holü ve elektrik odası inşa edildiği, 1. ve 2. normal katlarında yer alan delüks odaların bir kısmının merdiven holü ve asansör boşluğu, bir kısmının ise house keeping odası olarak düzenlendiği, katta 1 adet süit king room, 3 adet standart olmak üzere A Blokta toplam 8 adet oda bulunduğu tespit edilmiştir.
- Mahallinde B Blok kısmında zemin katındaki 8 adet odanın iptal edilerek, restoran ve mutfak alanı oluşturulduğu, 1. normal katta projesine uygun 12 adet oda inşa edildiği, 2. normal katta ise 3 adet odanın birleştirilerek 1 adet signature odaya dönüştürülmesi sebebiyle 10 adet oda bulunduğu B Blokta toplam 26 adet oda bulunduğu tespit edilmiştir.
- Mahallinde C Blok kısmında zemin ve 1. normal kattaki bağlantılı dubleks odaların ayrıldığı ve bloğun güney kısmında yaklaşık 50 m² alan ilave edilerek ilave corner süit tipi oda inşa edilerek katlarda 12'şer adet oda olmak üzere toplam 36 adet oda bulunduğu tespit edilmiştir.
- Tesisteki son yenileme kapsamında iç hacimlerdeki değişikliklerle ilave 4 oda daha oluşturulmuştur.
- **Tesis mahallinde toplam 74 adet odadan oluşmaktadır.**
- Taşınmazın bodrum katının iç bölüm tertibi; spa resepsiyon alanı, kapalı yetişkin ve çocuk yüzme havuzu, fitness salonu, stüdyo, sauna, jakuzi, hamam, bay ve bayan soyunma odaları, spa, 6 adet masaj odası, idari ofisler, personel mutfağı ve yemekhanesi, personel soyunma odaları, toplantı odası, ana mutfak, bulaşıkhane, soğuk hava depoları (18 adet), depolar, çamaşırhane, teknik hacimler, mekanik odaları, kazan dairesi ve mal kabul alanı bölümlerinden oluşmaktadır.
- Zemin katında A Blok kısmında bagaj odası, teknik oda, merdiven holü ve idari ofisler (Residence Müdür Odası, Ön Büro, Misafir İlişkileri) ile toplantı salonu, A ve B Blok

arasında lobi alanı, B Blok kısmında restoran, mutfak ve 4 adet standart oda, C Blokta ise 15 adet standart oda bulunmaktadır.

- 1. normal katı; 28 adet otel odası, 2 adet servis odası, 1 adet kat ofisi ve 1 adet elektrik odası iç bölümlerinden oluşmaktadır.
- 2. normal katı; 26 adet otel odası, 2 adet servis odası, 1 adet kat ofisi ve 1 adet elektrik odasından oluşmaktadır.
- Tesis yılın 12 ayı faaliyet gösterirken alınan kararla 6 ay faaliyet göstermektedir.
- Isıtma VRF sistem ile sağlanmaktadır. Tesis bünyesinde 3 adet her biri 700 kVA kapasiteli Caterpillar Jeneratör, 2 adet her biri 1000 kVA kapasiteli trafo bulunmaktadır.
- Tesis 24 saat canlı güvenlik ile korunmakta olup, kapalı devre kamera sistemi bulunmaktadır.
- Yangın söndürme sistemi ve sprinkler bulunmaktadır. Katlarda yangın hortumları ve yangın tüpleri yer almaktadır.
- Sıcak su ihtiyacı için boilerler bulunmaktadır.
- Toplam 140 tonluk su deposu bulunmaktadır.
- Tesisin giriş kısmında açık otopark imkanı bulunmaktadır.
- Tesiste hem açık, hem kapalı yetişkin ve çocuk havuzları bulunmaktadır. Yetişkin açık yüzme havuzu 288 m², çocuk yüzme havuzu ise 28 m² alanlıdır.
- Toplamda 7 adet asansör bulunmakta olup, iki adedi mutfaktan servis için kullanılan servis asansörleri, iki adedi panoramik müşteri asansörü, diğer 3 adedi ise A, B ve C Bloklarda birer adet şeklindedir.
- Tesisin zemin kattan itibaren odalarının ve ortak alanlarının büyük bir kısmı deniz manzaralıdır. Zemin katta yer alan odaların bahçe terasları, normal katta yer alan odaların ise balkonları bulunmaktadır.
- Corner süit ve signature odalarda jakuzi bulunmaktadır. Signature oda 128 m², corner süit oda ise 81 m² alanlıdır.
- Tesisin, parselde yer alan villalarla ortak kullanımında olan yaklaşık 115 m uzunluğunda yaklaşık 2200 m² alanlı özel plajı ve plajın iki ucunda biri 713 m², diğeri 1.427 m² alanlı iskelesi bulunduğu görülmüştür.
- Otelin arkasında kısmen 184 ada 1 parselde kısmen de tasnifsiz alanda yaklaşık 7.000 - 8.000 m² alanlı kısımda 2 adet tenis kortu ve basketbol sahası olarak kullanılabilen spor alanı ile otopark ve diğer yardımcı alanlar bulunmaktadır. Bu bölümün ilgili belediyeden kiralanmak suretiyle kullanıldığı beyan edilmiştir.
- Odalarda zeminler ahşap, duvarlar dekoratif boya ve kaplama, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır. Kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır. Odaların her birinde minibar, LCD TV, su ısıtıcı, oturma grubu ve telefon bulunmaktadır.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında otel olarak kullanılmasının en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü

durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı

düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep görmüştür.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 MUĞLA İLİ

Muğla ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'ne dahil olan, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile ünlü ildir.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1.100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla, Ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar, Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırlarının içine de giren Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santralı, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santralı, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santralı vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bunların en önemlileri, Yatağan linyit kömürü ve Fethiye krom yataklarıdır. Bunların yanında Muğla, önemli bir mermercilik merkezidir. İlin ekonomisi, büyük ölçüde turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

Muğla ili tarım ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem çiçek hem de çam balı üretimi yapılmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde

narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Zeytincilik de il genelinde gelişmiştir.

6.3.2 BODRUM İLÇESİ

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.

İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur.

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapılanı Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır.

Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Denize cepheli parselde konumlu olması,
- Projenin çeşitli sosyal imkan ve donatılara sahip olması,
- Bölgedeki nitelikli ve lüks projelerin mevcudiyeti,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışıla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

ARSA EMSALLERİ

1. Değerleme konusu tesise yakın konumda denize ilk parselde konumlu "Emsal: 0,50, 2 kat" yapılaşma hakkına sahip "Konut Alanı" lejantlı 900 m² yüzölçümlü 197 ada, 6 ve 8 nolu parseller 45.000.000,-TL bedelle satılıktır. İmar lejantı bakımından ve yüzölçümünün küçük olması sebebiyle m² birim şerefiyesi daha yüksektir. (m² birim değeri: 50.000,-TL) (Emlak Ofisi: 0546 218 83 47)
2. Değerleme konusu tesisin yaklaşık 4,5 km kuzeyinde denize ikinci parselde konumlu "Emsal: 0,15" yapılaşma hakkına sahip "Otel Alanı" lejantlı 10.000 m² yüzölçümlü parsel 450.000.000,-TL bedelle satılıktır. Yapılaşma hakkı ve konum şerefiyesi değerleme konusu taşınmazdan daha düşüktür. (m² birim değeri: 45.000,-TL) (Emlak Ofisi: 0530 787 80 12)
3. Değerleme konusu tesisin 5,5 km güneyinde, denize yürüme mesafesinde konumlu "Emsal: 0,30" yapılaşma hakkına sahip "Turizm Alanı" lejantlı 1.230 m² yüzölçümlü parsel 48.000.000,-TL bedelle satılıktır. Konum olarak dezavantajlı, yüzölçümünün küçük olması sebebiyle m² birim şerefiyesi daha yüksektir. (m² birim değeri: 39.024,-TL)
4. Değerleme konusu tesisin yaklaşık 5 km güneyinde denize ikinci parselde konumlu "Emsal: 0,30" yapılaşma hakkına sahip "Otel Alanı" lejantlı 4.420 m² yüzölçümlü parsel 250.000.000,-TL bedelle satılıktır. Yapılaşma hakkı ve konum şerefiyesi değerleme konusu taşınmazdan daha düşüktür. (m² birim değeri: 56.561,-TL) (Emlak Ofisi: 0532 656 77 17)

BÖLGEDEKİ KONAKLAMA ÜCRETLERİ

Konu tesis ile benzer niteliklerdeki konaklama tesislerinin ya da bölgedeki konaklama tesislerindeki sezondaki oda fiyatları esas alınmıştır.

1. Rapora konu Swiss Otel Resort Bodrum Beach bünyesinde Ağustos Ayı standart oda gecelik konaklama fiyatı 17.000,-TL'dir.
2. Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer niteliklerde Rammos Otel bünyesinde Ağustos ayı standart oda gecelik konaklama fiyatı 11.530,-TL'dir.
3. Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer niteliklerde Herodot Beach Otel bünyesinde Ağustos ayı standart oda gecelik konaklama fiyatı 16.126,-TL'dir.
4. Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer niteliklerde Ramada Resort by Wyndham Otel bünyesinde Ağustos ayı standart oda gecelik konaklama fiyatı 8.870,-TL'dir.
5. Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer niteliklerde Holiday Inn Resort Otel bünyesinde Ağustos ayı standart oda gecelik konaklama fiyatı 10.213,-TL'dir.

OTEL İSİMLERİ	ODA FİYATI (TL)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	17.000
Rammos Otel	11.530
Herodot Beach Otel	16.126
Ramada Resort by Wyndham Otel	8.870
Holiday Inn Resort Otel	10.213
ORTALAMA	**12.748**

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmazlar ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a. Parselin değeri

b. Parsel üzerindeki inşaî yatırımların değeri

8.2.1 PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	**1**	**2**	**3**	**4**
Yüzölçümü (m²)	900	10.000	1.230	4.420
İstenen Fiyat (TL)	45.000.000	450.000.000	48.000.000	250.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	42.750.000	420.300.000	45.600.000	237.500.000
Birim Değer (TL/m²)	47.500	42.030	37.073	53.733
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	10%	20%	50%	10%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	-20%	0%	-10%	-5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	10%	0%	10%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	20%	50%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	47.500	50.435	55.610	61.795
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	**53.800**			

Rapora konu taşınmaz ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık arsa emsalleri araştırılarak m² birim değerlerine ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak **53.800,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

Emsal analizi 186 ada 1 nolu parselin tamamı için yapılmış olup rapora konu 28. Blok, 1 Nolu bağımsız bölümün arsa payına düşen yüzölçümü miktarı 11.805,69 m²'dir. Ancak yerinde ve uydu görünümleri üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda otelin parsel bünyesindeki kullandığı arsa alanının yaklaşık 7.250 m² olduğu tespit edildiğinden arsa payına tekabül edilen değerde (7.250 m² / 11.805,69 m²) = %61,41 oranında düzeltme yapılarak birim değer **33.040,-TL/m²** olarak dikkate alınmıştır.

8.2.2 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak rapora konu taşınmazın da içerisinde yer aldığı 186 ada 1 parsel için takdir edilen arsa m² birim değeri 53.800,-TL/m²'dir.

Rapora konu taşınmazın arsa payı değeri için arsa payına düşen yüzölçümü miktarı 11.805,69 m²'dir. Ancak yerinde ve uydu görünümleri üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda otelin parsel bünyesindeki kullandığı arsa alanının yaklaşık 7.250 m² olduğu tespit edildiğinden arsa payına tekabül edilen değerde (7.250 m² / 11.805,69 m²) = %61,41 oranında düzeltme yapılarak birim değer **33.040,-TL/m²** olarak hesaplanmış ve arsa payına düşen yüzölçümü miktarı ile çarpılarak arsa payı değeri (390.059.998) **390.000.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

8.2.3 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan otel inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı Şubat ayı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 4-C olan yapıların m² birim bedeli 18.700,-TL'dir. Ancak bu birim değer şubat ayı itibariyle belirlenen değer olup güncel ekonomik şartlara göre %20 oranında daha arttırılarak (18.700,-TL x 1,20) 22.440,-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Ayrıca bu gibi yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda %60 artırılarak 35.900,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır.

Yanı sıra bağımsız bölüm niteliğinde ve site içerisinde yer alan taşınmazın peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

İlk ruhsat tarihi 2011 yılı olup yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %1 olarak kabul edilmiş ve 2011 yılından itibaren 13 yıl için

amortisman oranı %13 olarak hesap edilmiş ve yapının güncel maliyet değeri için 31.235,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m²)	m² BİRİM MALİYETİ (TL)	YUVARLATILMIŞ MALİYET (TL)
OTEL	13.677,00	31.235	427.201.000
DİĞER MALİYET KALEMLERİ			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,00%	-	8.544.000
Proje Yönetim Giderleri	3,50%	-	14.952.000
Yapı Denetim Giderleri	3,00%	-	12.816.000
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%	-	6.408.000
Müteahhit Ücreti	15,00%	-	64.080.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			**534.001.000**
ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE ALTYAPI KALEMLERİ			
PEYZAJ, ALTYAPI VD.		Maktuen	**32.999.000**
NİHAİ İNŞAİ DEĞER			**567.000.000**

8.2.4 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve arsa payına düşen yüzölçümü miktarı ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.2.3 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre arsa payı değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA / PARSEL NO	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	MALİYET DEĞERİ (TL)	TOPLAM YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
186/1	390.000.000	567.000.000	**957.000.000**

8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

8.3.1 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

İşletme bünyesindeki gelirlerin oda kiralamaları, yiyecek içecek gelirleri, kira gelirleri ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımı İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Hesaplamalarda benzer şekilde çalışan işletmelerin arşivimizdeki verilerinden faydalanılmıştır.

Otel Gelirleri

- Oda sayısı 74 adettir.
- Benzer konumda ve benzer nitelikteki konaklama tesislerinin gecelik oda fiyatlarından hareketle oda başına ortalama fiyatın sezon için erken rezervasyon

dönemi 2024 yılı için 12.748,-TL olduğu tespit edilmiş olmasına rağmen gerçekleşen verilerden hareketle 2024 yılı ortalama oda fiyatının 10.782,-TL olduğu ve 2025 yılı için %35 artışla 14.556 TL civarında olabileceği öngörülmüştür. Sonraki yıllarda ise artışların 2026 yılında %30, 2027 yılında %25, 2028 yılında %20 ve sonraki yıllarda ise %15 mertebesinde olacağı, otopark vs alanlardan gelir sağlanmayacağı varsayılmıştır.

- Doluluk oranı 2024 yıl geneli için ortalama %54 civarında olup 2025 yılında ise doluluk oranlarının nispetle daha çok olacağı düşünüldüğünden %11,66 artışla %65,66 doluluk sağlanacağı, 2026 yılında %85 ve sonraki yıllarda ise doluluk oranının %90 olacağı öngörülmüştür.
- Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gider Dağılımı

Giderlerin oda, yiyecek içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımı İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Hesaplamalarda benzer şekilde çalışan işletmelerin arşivimizdeki verilerinden faydalanılmıştır.

Ayrıca operasyonel giderler kapsamında işletme bünyesindeki giderler %12-13 ile isim hakkı gideri %5-6 olmak üzere %19 gider hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı: Kapitalizasyon oranı %10 olarak alınmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler: Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2024 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Projeksiyonun uzun vadeye yayılması hususu da dikkate alınarak risksiz getiri oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz

konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise; %20 Risksiz Getiri Oran + % 8 Risk Primi = %28 İskonto oranı, şekilde belirlenmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve aşağıda sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda otelin bugünkü finansal değeri **1.023.700.000,-TL** olarak hesaplanmıştır

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

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

OTEL	Toplam Oda Sayısı	74
	Sezonluk Gün Sayısı	180
	Yıllık Oda Sayısı	13.320
	Ortalama Oda Fiyatı (2024 yılı için)	10.782
	Gelir Dağılımı	
	Oda	65%
	Yiyecek – İçecek	30%
	Diğer	5%
	Gider Oranları	
	Oda	37%
	Yiyecek – İçecek	60%
	Diğer	20%
	Operasyon Giderleri/Toplam Gelir	19%
VARSAYIMLAR	Kapitalizasyon Oranı (Otel)	10,00%
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%
	Risksiz Getiri Oranı	20,00%
	Risk Primi	8,00%
	Nominal İskonto Oranı	28,00%
	Yıllık Fiyat Artış Miktarı (%)	Bkz. Tablo

	31.12.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033	30.06.2034	30.06.2035
Otel Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	54%	65,66%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Ortalama Oda Ücreti (TL)	10.782	14.556	18.922	23.653	28.384	32.641	37.537	43.168	49.643	57.090	65.653	75.501
Otel Yıllık Fiyat Artışı (%)	-	35%	30%	25%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Otel Gelirleri	119.311.953	195.850.571	329.599.271	436.234.329	523.481.195	602.003.374	692.303.880	796.149.462	915.571.881	1.052.907.664	1.210.843.813	1.392.470.385
Oda Satışından Gelen Gelir	77.552.770	127.302.871	214.239.526	283.552.314	340.262.777	391.302.193	449.997.522	517.497.150	595.121.723	684.389.981	787.048.479	905.105.750
Yiyecek İçecek Gelirleri	35.793.586	58.755.171	98.879.781	130.870.299	157.044.358	180.601.012	207.691.164	238.844.839	274.671.564	315.872.299	363.253.144	417.741.116
Diğer Gelirler	5.965.598	9.792.529	16.479.964	21.811.716	26.174.060	30.100.169	34.615.194	39.807.473	45.778.594	52.645.383	60.542.191	69.623.519
Otel Giderleri	74.033.067	121.525.279	204.516.348	270.683.401	324.820.081	373.543.094	429.574.558	494.010.741	568.112.352	653.329.205	751.328.586	864.027.874
Oda Giderleri	28.694.525	47.102.062	79.268.625	104.914.356	125.897.227	144.781.811	166.499.083	191.473.946	220.195.037	253.224.293	291.207.937	334.889.128
Yiyecek İçecek Giderleri	21.476.152	35.253.103	59.327.869	78.522.179	94.226.615	108.360.607	124.614.698	143.306.903	164.802.939	189.523.379	217.951.886	250.644.669
Diğer Giderler	1.193.120	1.958.506	3.295.993	4.362.343	5.234.812	6.020.034	6.923.039	7.961.495	9.155.719	10.529.077	12.108.438	13.924.704
Departman Giderleri	22.669.271	37.211.609	62.623.861	82.884.523	99.461.427	114.380.641	131.537.737	151.268.398	173.958.657	200.052.456	230.060.325	264.569.373
Otel Genel Bakım Onarım Giderleri	0	5.875.517	9.887.978	13.087.030	15.704.436	18.060.101	20.769.116	23.884.484	27.467.156	31.587.230	36.325.314	41.774.112
Otel Nakit Akımı	0	68.449.775	115.194.945	152.463.898	182.956.678	210.400.179	241.960.206	278.254.237	319.992.373	367.991.228	423.189.913	486.668.400
Uç Değer												4.866.683.996
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	68.449.775	115.194.945	152.463.898	182.956.678	210.400.179	241.960.206	278.254.237	319.992.373	367.991.228	423.189.913	5.353.352.396
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.023.700.000											

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Maliyet Yaklaşımı	957.000.000
Gelir Yaklaşımı	1.023.700.000
Uyumlaştırılmış Değer	**1.023.700.000**

Yöntemlerle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti gelir yaklaşımı ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Pazar yaklaşımında esas alınan gayrimenkullerin arsa büyüklüğü ve arsadaki yapılaşma hakkı gibi unsurların değerlendirmeye dahil edilememektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımasına rağmen ticari amaçlı kullanılan taşınmazın değeri için güncel piyasa şartlarının daha doğru değerlendirildiği düşünülen **gelir yaklaşımı** ile bulunan değerin nihai değer olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **1.023.700.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

8.4.5 KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Tesisin 6 ay çalışacak olması halinde kiranın yıllık ya da 6 aylık olacak şekilde ödenebileceğinden hareketle kira analizi yapılmıştır. Ancak konu tesise benzer büyüklük ve özelliklerde tesis bulunamadığından kira değer analizi için ofisimizdeki mevcut veriler ile bölgede ve turistik alanlarda faaliyet gösteren otellerle yapılan görüşmelerden elde edilen verilerden faydalanılmıştır.

Buna göre yıllık kira piyasa değeri için otelin yıl içinde yapacağı faaliyetlerden elde edeceği toplam gelirin %20'si ya da yıl içerisinde sağladığı gelirlerin ve katlandığı giderlerin farkı ile oluşturduğu brüt karın %75'i mertebesinde olabileceği kanaatine varılmıştır.

Raporun 32. sayfasından da görülebileceği üzere 2025 yılında otelin 6 ay çalıştırılması halinde elde edeceği gelir 195.850.571,-TL, maliyetler 121.525.279,-TL, genel bakım onarım giderleri ise 5.875.517,-TL olarak hesaplanmış olup buna göre brüt kar 68.449.775,-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda 2 farklı kabule göre kira değer analizi yapılmış olup kira değeri brüt gelirin %20'si olması durumunda yıllık kira bedeli (195.850.571,-TL x 0,20=) 39.170.000,-TL, brüt kar bakımından irdelendiği durumda ise yıllık kira bedeli (68.449.775,-TL x 0,75=) 51.340.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Analizler sonucunda yıllık kira değerinin hesaplanan 2 rakamın arasında bir değere sahip olması gerektiği açık olup tesisin 6 ay açık kalacak şekilde işletileceği ve gelirsiz dönemlerde oluşacak sabit maliyetler ile öngörülemeyen gelir ve giderlerin olabileceği hususları ile geçmiş dönem takdirlerimiz de dikkate alınarak yıllık kira değeri için 43.800.000,-TL (aylık 3.650.000 TL) değer hesap ve takdir edilmiştir.

8.4.6 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporları aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
16.01.2024	2024/0060	665.000.000	Fahri ŞAHİN	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL
05.07.2024	2024/1311	990.000.000	-	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	Muhammed Mustafa YÜKSEL

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen konaklama tesisinin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai ve mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen piyasa değeri ve yıllık kira değeri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

DEĞERLEMEYE KONU OTEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.023.700.000,-TL**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**1.228.440.000,-TL**

DEĞERLEMEYE KONU OTEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**43.800.000,-TL**
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	**52.560.000,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2025

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)