

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ'NDE YER ALAN
363 ADA 8 VE 9 PARSELLER ÜZERİNDEKİ
GREEN BEACH RESORT OTELİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 24.09.2021 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 27.09.2021 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 08.11.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 09.11.2021 |
| RAPOR NO | ALGYO-2109111 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECE | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | GREEN BEACH RESORT OTEL (363 ADA 8 VE 9 PARSELLER) |
| DEĞERLEME ADRESİ | KÜÇÜKBÜK MAHALLESİ, BURUNCUK SOKAK, NO:9 GREEN BEACH RESORT TESİSİ BODRUM/MUĞLA |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |
| RAPORUN KAPSAMI | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler ve Getirilen Sınırlamalar
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durum Belgesi
- Ek 5** - Yasal Belgeler
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fikrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. 69 34347 Ortaköy İstanbul, TÜRKİYE

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler ve Getirilen Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Muğla, Bodrum, Küçükçük Mahallesi'nde 2 adet parsel üzerinde yer alan Green Beach Resort Otel'i'nin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor ALGYO-2109111 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

| 363 ADA 8 PARSEL | |
|--------------------|--|
| İli | : MUĞLA |
| İlçesi | : BODRUM |
| Bucağı | : |
| Mahallesi | : GÜNDOĞAN |
| Köyü | : |
| Sokağı | : |
| Mevkii | : |
| Pafta No | : |
| Ada No | : 363 |
| Parsel No | : 8 |
| Alanı | : 19.878,06 m ² |
| Vasfı | : 5 ADET 3 KATLI OTEL KONAKLAMA ÜNİTESİ, 12 ADET 3 KATLI VİLLA VE ARSASI |
| Sınırı | : PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : ANA GAYRİMENKUL |
| Sahibi | : TEKAŞ TEKNİK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. |
| Hisse Oranı | : TAM |
| Yevmiye No | : 29083 |
| Cilt No | : 32 |
| Sayfa No | : 3156 |
| Tapu Edinim Tarihi | : 08.09.2021 |

363 ADA 9 PARSEL

| | | |
|--------------------|---|---|
| İli | : | MUĞLA |
| İlçesi | : | BODRUM |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | GÜNDOĞAN |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : | 363 |
| Parsel No | : | 9 |
| Alanı | : | 21.951,78 m ² |
| Vasfı | : | BİR ADET ALTI KATLI OTEL, ALTI ADET ÜÇ KATLI OTEL KONAKLAMA ÜNİTESİ OTEL MÜŞTEMİLATI VE ARSASI |
| Sınırı | : | PLANINDADIR |
| Tapu Cinsi | : | ANA GAYRİMENKUL |
| Sahibi | : | TEKAŞ TEKNİK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. |
| Hisse Oranı | : | TAM |
| Yevmiye No | : | 30932 |
| Cilt No | : | 32 |
| Sayfa No | : | 3157 |
| Tapu Edinim Tarihi | : | 22.09.2021 |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlara ait web tapu üzerinden 22.09.2021 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.
Takbis belgelerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır.

363 ada 8 parsel üzerinde;

Beyan: Krokide gösterilen, A nolu yapının 0,95 metrekare SL,B nolu yapının 55,39 metrekare SL,C nolu yapının 258,50 metrekare SL Parka tecavüzlüdür. (şablon: diğer beyanlar)-08.09.2021 tarih ve 29083 yevmiye no

(İlgili beyana konu olan yapılar yapı kullanma izin belgesine sahip yapılardır. Belediye dosyasında incelenen belgelerden eski parsel sınırları içerisinde kalan ve yapı kullanım izin belgesine sahip olan bu yapıların kıyı kenar çizgisinin oluşturulduğu tarihten sonra, ilgili kurumlar tarafından belirlenen kıyı kenar çizgisine ilişkin sınırlarda ve park alanında kaldığı anlaşılmıştır. Bu yapıların yapı kullanma izin belgesine sahip olması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

363 ada 9 parsel üzerinde;

İrtifak: Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : 363 ada 6 parsel lehine,363 ada 9 parsel aleyhine 294,49 m2 geçit hakkı)(Şablon: Geçit Hakkı) 03.09.2020 tarih ve 21643 yevmiye no

(İlgili irtifak hakkı 6 nolu parselin kadastral sınırlarına bağlı olarak 9 nolu parselden kullanacağı geçit alanının belirlenmesi için konulmuş bir hak olup, 9 nolu parsel üzerindeki yapılarla ilgili olmaması ve hakkın konu olduğu alanın 9 nolu parselin tamamının oldukça düşük bir alana sahip olması nedenlerinden dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili hakkın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

363 ada 8 ve 9 parseller üzerinde müsterek olarak;

Rehin:TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 14.03.2013 tarih 4214 yevmiye numaralı 60.000.000,00 USD bedelli 1/0, 2/0, 3/0, 4/0 derece olmak üzere 4 adet ipotek kaydı bulunmaktadır.

Rehin:TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 14.03.2013 tarih 4285 yevmiye numaralı 15.000.000,00 TL bedelle 4/1 ve 4/2 derece ile 2 adet ipotek kaydı bulunmaktadır.

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinde c) 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." denmektedir.

30.maddesinde“ (1) 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. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) 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 ettiremez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.”

Borçlanma sınırı MADDE 31 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. (2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür. (3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler. (4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir." denilmektedir.) Bu kapsamda taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bina başlığı altında alınabilmesi için banka ipoteğinin terkin edilmesi gerekmektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri


Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevlilerden alınan bilgilere ve 24.09.2021 tarih ve E-13225515-115.02.01-53252 sayılı imar durumu yazısına göre 363 ada 8 ve 9 parseller; Bodrum Belediye Meclisi'nin 14.08.1997 tarih ve 116 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Göl, Türkbükü ve Gündoğan (Küçük ve Büyük Gündoğan) Köylerinin 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında; Emsal: 0,30 yoğunluklu "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır. Otel yapılması durumunda Emsal: 0,45 yoğunluklu turizm tesis alanı yapılabilir.

 **T.C.**
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-13225515-115.02.01-53252
Konu : İmar Durumu Bilgisi/Gündoğan Mahallesi, 363 Ada 8 ve 9 Parsel) 24.09.2021

Sayın TekniK İm, Tanı, Öl, Ve Öl, San, A, Ş.
BODRUM

İlgililer : 22.09.2021 tarih ve 78708 sayılı dilekçemiz.

İlgililer dilekçe de, İlçemiz Gündoğan Mahallesi, Burunak Mevkii, N18C-13A-1D pafta, 363 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı gayrimenkulün imar durumu hakkında yazılı bilgi istenilmektedir. Sizin konulan parseller, Bodrum Belediye Meclisi'nin 14.08.1997 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan, Göl, Türkbükü ve Gündoğan (Küçük ve Büyük Gündoğan) Köylerinin 1/1000 ölçekli İmar Planında, Emsal: 0,30 yoğunluklu "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır. Otel yapılması durumunda (Emsal: 0,45 yoğunluklu) turizm tesis alanı yapılabilir. Bilgilerinize rica ederim.

Yargın KAYA
Belediye Başkanı Yardımcısı

EK :
1- İmar Plan Örneği.
2- meclis kararı.

Belgeyi Elektronik İmza ile onaylayan
Değerleme Kuruluşu

Bu belge, güncel elektronik imza ile onaylanmıştır.
Değerleme Kuruluşu: 0312 286 03 00 00 - 0312 286 03 00 00 / 25541566 - Doğrulama URL: <https://www.turkicgpa.com.tr/ku/belge/2109111>

Sayınlar Mahallesi Çarşıbaşı Çarşısı No:109 / A Blok Kat:1/A Blok
Göztepe İy. 4108000 Çukurova 13111 - 41170 Loko No: 0312 286 03 00
E-Posta: muhtesim@turkicgpa.com.tr / degerleme@turkicgpa.com.tr
Kuruluş No: 0312 286 03 00 00 / 25541566

0312 286 03 00 00 / 25541566
Ticaret Sic.
Ticaret Sic.

1/1



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın bulunduğu parsellerin, ada/parsel bazında konumunun doğruluğu, Bodrum Belediyesinde mevcut parsellasyon planı ve imar paftasından tespit edilmiştir. 80.000 m² yüzölçüme sahip olan 990 nolu parsel imar uygulaması sonucunda 1064, 1065, 1066, 1067, 1068 parseller olarak ifraz olmuş, ardından 1064 parsel imar uygulaması ile 363 ada 4 parsel haline gelmiş, 363 ada 4 parsel de imar uygulaması ile ifraz olarak 363 ada 8 ve 9 parseli meydana getirmiştir. 363 Ada 8 ve 9 Parsellerin tek bir parselden oluşmuş olması sebebi ile eski 1064 parselde ait ruhsat, projeler incelenmiştir.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait işlem dosyasında 28.02.1989 tarih ve 152/14 sayılı yapı ruhsatı (24.000 m² alan için 1064,1065,1066,1067 parseli kapsamaktadır.) 04.03.1994 tarih ve 2-8 sayılı yenileme yapı ruhsatı (6.667 m² otel, 5.442,50 m² yatma ünitesi, 93,2 m² x 29 A tipi, 82,7 m² x 50 B tipi villa), 1995 tarih 1-10 sayılı yapı kullanma izin belgesi (6.667 m² otel, yüzme havuzu ve amfi tiyatro) , 03.01.2001 tarih ve 1-5 sayılı yenileme yapı ruhsatı (18.947,30 m²), 06.11.2001 tarih 1-34 sayılı Yapı kullanma izin belgesi (6.667 m² otel 1995 yılından iskanlı, 5.442 m² yatma ünitesi, 16 x 93,2 m² A tipi, 16 x 82,7 m² B tipi villa, kapalı disko, 3 adet açık havuz, su kaydıracağı, amfi tiyatro ve diğer sosyal tesisler) bulunmaktadır.

Taşınmaz ile ilgili 16.11.2006 tarihli 156-159 sayılı Encümen Kararlarının iptali için açılan dava reddi kararları (26.02.2007) görülmüştür. 24.09.1992 ve 27.11.1992 tarihli Encümen Kararları incelenmiştir.

Ana taşınmaz ile ilgili olarak ifraz öncesi (E:1064) 363 ada 4 parsel ile ilgili olarak 2006 yılı ve 2016 yılı tarihli Encümen Kararları olduğu, Yapı Kontrol Müdürlüğü Kayıtlarından öğrenilmiş olup belgelere ulaşılamamıştır. 363 ada 4 parselin ifrazı sonucu oluşan otel ana yapısının ve diğer blokların bulunduğu 363 ada 9 parselde proje hilafı blokta eklenen ilave kat ile ilgili 15.03.2021 tarihli Yapı Tatil Tutanacı görülmüştür. 24.06.2021 tarihli tutanakta bahsi geçen proje hilafının ortadan kaldırıldığı ve aykırılığın giderildiği belirtilmektedir.

Tüm bu cezai tutanakların, aykırılıkların giderildiği tutanakların bulunması ve yapı kayıt belgelerinin de alınmış olması ve cins tashihi yapılmış olması nedeni ile geçerliliğini yitirdiği görülmüştür.

Taşınmazlara ait olan 20.10.1988 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. İfraz işleminden sonra oluşan 8 nolu parseldeki yapıların toplam alanı yaklaşık brüt 6.050 m² dir. 9 nolu parseldeki yapıların toplam alanı yaklaşık brüt 18.744 m² dir. Hali hazırda otel bloğunda projeye göre yol kotunun altında bulunan ve imar koşullarına göre iskan alanına dahil olmayan bölümde yaklaşık 1.500 m² alana sahip olan terapi katı boşluğunun diğer katlarla aynı seviyeye getirildiği gözlemlenmiştir. Yapılmış olan bu düzenlemenin taşınmazın kendi sınırların içerisinde yapıldığı ve basit tamir ve tadil kapsamında olduğu görülmüştür

Ayrıca yapılan incelemeler neticesinde kıyı kenar çizgisi ile parseller arasında bulunan park alanında imal edilmiş olan yapılar için ve kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan kısmındaki iskele, dolgu alan vs yapılar için ve ana otel binasında ruhsat projesine aykırı olarak yapılmış uygulamalar ile ilgili yapı kayıt belgeleri alınmış, cins tashihi yapılmıştır.

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------------|--------|---------------------|----------------------|--------------|----------------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| ADA / PARSEL NO | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | ÜNİTE SAYISI | ALANLARI (M ²) | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | TOPLAM ALANI (M2) |
| 1064-1065-1066-1067 NOLU PARSELLER | 28.02.1989 | 152/14 | İNŞAAT RUHSATNAMESİ | OTEL | 1 | 6.667,00 | 3 | 3 | 6 | 24.000,00 |
| | | | | ANEX (YATMA ÜNİTESİ) | | 5.442,50 | | | | |
| | | | | A TİPİ VİLLA | 67 | 93,20 | | | | |
| | | | | B TİPİ VİLLA | 68 | 82,70 | | | | |
| 1064 NOLU PARSEL | 04.03.1994 | 2-8 | YENİLEME | OTEL | 1 | 6.667,00 | 3 | 3 | 6 | 18.947,30 |
| | | | | ANEX (YATMA ÜNİTESİ) | | 5.442,50 | 1 | 2 | 3 | |
| | | | | A TİPİ VİLLA | 29 | 93,20 | 1 | 2 | 3 | |
| | | | | B TİPİ VİLLA | 50 | 82,70 | 1 | 2 | 3 | |
| 1064 NOLU PARSEL | 03.01.2001 | 1-5 | YENİLEME | OTEL | 1 | 6.667,00 | 3 | 3 | 6 | 18.947,30 |
| | | | | ANEX (YATMA ÜNİTESİ) | 14 | 5.442,50 | 1 | 2 | 3 | |
| | | | | A TİPİ VİLLA | 29 | 93,20 | 1 | 2 | 3 | |
| | | | | B TİPİ VİLLA | 50 | 82,70 | 1 | 2 | 3 | |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|--------|--|----------------------|--------------|----------------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| ADA / PARSEL NO | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | ÜNİTE SAYISI | ALANLARI (M ²) | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | TOPLAM ALANI (M2) |
| 1064 NOLU PARSEL | 1995 | 1-10 | KİSMİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - DEVAM EDEN YAPILARIN BİTEN KİSMİ İÇİN TANZİM EDİLMİŞ (OTEL KİSMİ- YÜZME HAVUZU- ANFI TİYATRO) | OTEL | 1 | 6.667,00 | 3 | 3 | 6 | 6.667,00 |
| 1064 NOLU PARSEL | 06.11.2001 | 1-34 | KİSMİ İŞKAN | OTEL | 1 | 6.667,00 | 3 | 3 | 6 | 14.923,40 |
| | | | | ANEX (YATMA ÜNİTESİ) | 14 | 5.442,00 | 1 | 2 | 3 | |
| | | | | A TİPİ VİLLA | 16 | 93,20 | 1 | 2 | 3 | |
| | | | | B TİPİ VİLLA | 16 | 82,70 | 1 | 2 | 3 | |

| YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | |
|------------------------------|------------|----------|-------------------|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| ADA /PARSEL NO | TARİHİ | BELGE NO | BELGENİN NİTELİĞİ | BELGENİN KAPSAMI | AYKIRILIĞIN NEDENİ | TOPLAM YAPI ALANI (M ²) | TOPLAM ARSA ALANI (M ²) | TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI |
| 363/0 | 20.09.2018 | 07U1VKHJ | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | BİNADA ARITMA TESİSİ BULUNMAKTADIR. HAZİNE ARAZİSİ İÇİNDEDİR. | 170,00 | 170,00 | 1 |
| 363/0 | 06.01.2019 | 8HB4URHH | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | KAPALI DİSKO, BAR, KAFE, KADEMELİ HAVUZ VE KAT OFİSİ (TAŞ KAPLI) HAZİNE ARAZİSİ İÇİNDE KALMAKTADIR. | 400,00 | 400,00 | 1 |
| 363/0 | 06.01.2019 | EGCBYVG6 | TİCARİ | İSTİNAT DUVARI / DOLGU ALANI / HAVUZ / SPOR SAHALARI VB. İÇİN VERİLMİŞTİR. | KAYDIRAK ALANI, KAYDIRAK HAVUZU VE TESİSAT ODASININ TAMAMI HAZİNE ARAZİSİ İÇİNDE KALMAKTADIR. | | 200,00 | |
| 363/0 | 06.01.2019 | FMV2AUEC | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | AMFİ TİYATRO, ANİMASYON SOYUNMA, WC VE DJ ODALARININ TAMAMI HAZİNE ARAZİSİ İÇİNDE KALMAKTADIR. | 401,00 | 401,00 | 1 |
| 363/0 | 06.01.2019 | BU41NH43 | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | POOL BAR VE ALTINDAKİ 3 ADET DUBLEKS ODA VE ÇELİL KONSTRÜKSİYONDAN YAPILMIŞ 60 M ² ODA HAZİNE ARAZİSİ İÇİNDE KALMAKTADIR. | 300,00 | 120,00 | 1 |
| 363/0 | 06.01.2019 | 19HMEYLE | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | TEA GARDEN ÖNÜ OSMANLI RESTORAN VE AHŞAP KAPLI KAFETERYA ALANI HAZİNE ARAZİSİ İÇİNDE KALMAKTADIR. | 200,00 | 200,00 | 1 |
| 363/0 | 06.01.2019 | UMHETM98 | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | ŞARAP EVİNİN TAMAMI HAZİNE ARAZİSİ İÇİNDE KALMAKTADIR. | 25,00 | 25,00 | 1 |
| 363/0 | 06.01.2019 | 6HYZSSK9 | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | GÜNEŞLENME TERASI VE 4 ADET ODA HAZİNE ARAZİSİ İÇİNDE KALMAKTADIR. | 120,00 | 120,00 | 1 |
| 363/0 | 06.01.2019 | PL6RV3BG | TİCARİ | İSKELE / LİMAN / TERSANE İÇİN VERİLMİŞTİR. | İSKELE 3 HAZİNE ARAZİSİ (KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA) İÇİNDE KALMAKTADIR. | | 39,85 | |
| 363/0 | 06.01.2019 | ZACT6MN1 | TİCARİ | İSKELE / LİMAN / TERSANE İÇİN VERİLMİŞTİR. | İSKELE 2 HAZİNE ARAZİSİ (KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA) İÇİNDE KALMAKTADIR. | | 590,36 | |
| 363/0 | 06.01.2019 | 5BC24MA3 | TİCARİ | İSKELE / LİMAN / TERSANE İÇİN VERİLMİŞTİR. | İSKELE 1 HAZİNE ARAZİSİ (KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA) İÇİNDE KALMAKTADIR. | | 109,96 | |
| 363/0 | 06.01.2019 | 99PP92UR | TİCARİ | İSKELE / LİMAN / TERSANE İÇİN VERİLMİŞTİR. | PANORAMİK ASANSÖR HAZİNE ARAZİSİ (KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA) İÇİNDE KALMAKTADIR. | | 40,00 | |
| 363/0 | 06.01.2019 | 8G3728TE | TİCARİ | İSTİNAT DUVARI / DOLGU ALANI / HAVUZ / SPOR SAHALARI VB. İÇİN VERİLMİŞTİR. | MERMER KAPLI DOLGU ALANI HAZİNE ARAZİSİ (KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA) İÇİNDE KALMAKTADIR. | | 1.431,36 | |
| 363/0 | 06.01.2019 | 8V1AM4PV | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | BAR ALANI VE DEPOSU HAZİNE ARAZİSİ (KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA) İÇİNDE KALMAKTADIR. | 38,00 | 38,00 | 1 |
| 363/0 | 06.01.2019 | N8BRPSMF | TİCARİ | YAPININ TAMAMI İÇİN VERİLMİŞTİR. | SAHİLDE KADIN-ERKEK VE SAKAT TUVALETİ HAZİNE ARAZİSİ (KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA) İÇİNDE KALMAKTADIR. | 12,43 | 12,43 | 1 |
| 363/9 | 06.01.2019 | 4Y927ER7 | TİCARİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN VERİLMİŞTİR. | GREEN BEACH RESORT OTEL GİRİŞ SAĞ PERSONEL LOJMANI BİNASI, PERSONEL LOJMANI ÖNÜ ARITMA TESİSİ, ALTINDA MAKİNA DAİRESİ, ÜSTÜNDE PERSONEL KALMA YERİ, LOMAN YANINDA SU DEPOSU, LOJMAN ÖN TERASI ALTINDA 4 ADET PERSONEL ODASI, OTELBİNASI YAN TARAFINDA 2 ADET TAŞ KAPLAMA KAT OFİSİ, ANA BİNADA GİRİŞ SAĞ SOL PERGOLE YAPILMASI, RESTAURANT TERASININ KAPALI RESTAURANTA DAHİL EDİLMESİ, MUTFAK GİRİŞ DEPOSU, OTEL ANA BİNASI YANINDA ÇAMAŞIRHANE, ANA BİNADA 2 ADET OFİS VE 42 ADET BALKON İLAVESİ, 2 ADET JENERATÖR BİNASI VE SESSİZ HAVUZ ALTINDA 4 ADET DEPO İNŞAATLARI RUHSAT PROESİ DİŞİNDE YAPILMIŞTIR. | 1.500,00 | 21.951,78 | 1 |

2.3. 4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde ve projesinde yapmış olduğumuz incelemelerde, tesisin eski 1064 nolu parsel üzerinde yer aldığı, daha sonra ifraz sonucu değerlendirme konusu 363 ada 8 ve 9 parsellerin oluştuğu tespit edilmiştir. Taşınmazın ruhsatları ve projeleri 1064 parsel için düzenlenmiştir.

Belediye dosyasında incelenen belgelerden eski parsel sınırları içerisinde kalan ve yapı kullanım izin belgesine sahip olan bazı yapıların kıyı kenar çizgisinin oluşturulduğu tarihten sonra, ilgili kurumlar tarafından belirlenen kıyı kenar çizgisine ilişkin sınırlarda ve park alanında kaldığı anlaşılmıştır. Yapıların inşa edildiği tarihten itibaren değişen mevzuatlar ve imar planlarına bağlı olarak hali hazırda kıyı kenar çizgisi sınırlarında, park ve yol alanında bulunan yapılardan yapı kullanım izin belgesinde belirtilmemiş olan yapılar için yapı kayıt belgelerinin alınmış olduğu görülmüştür. Yapı kayıt belgelerinin alınmış olması nedeniyle 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında bu yapıların yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirildiği kabul edilmiştir.

363 ada 8 nolu parselin yapı kullanım izin belgesine istinaden cins tashihi yapılmıştır. 363 ada 9 nolu parselin ise yapı kullanım izin belgesi, yapı kayıt belgelerine istinaden cins tashihi yapılmıştır.

363 Ada 8 parselin üzerinde mimari projesine, cins tashihi yapılmasına ilişkin düzenlenmiş olan krokilere ve diğer belgelere göre 5 adet konaklama ünitesi, 12 adet villa, 1 adet restaurant, 1 adet çocuk oyun alanının bulunduğu görülmüştür. Restaurant ve çocuk oyun alanı kullanımlarının Yapı kullanım izin belgesinde diğer sosyal tesisler olarak belirtildiği görülmüştür. İncelenmiş olan bu belgelere ve mevcut incelemelere göre yapıların toplam alanı yaklaşık brüt 6.050 m² dir.

363 Ada 9 parselin üzerinde mimari projesine, cins tashihi yapılmasına ilişkin düzenlenmiş olan krokilere ve diğer belgelere göre ana otel bloğu dışında otel bloğunun sağ tarafında 6 adet yatma ünitesi, kuzey cephesinde 1 adet personel lojmanı binası olduğu görülmüştür. İncelenmiş olan bu belgelere göre yapıların toplam alanı yaklaşık brüt 18.744 m² dir. Hali hazırda otel bloğunda projeye göre yol kotunun altında bulunan ve imar koşullarına göre iskan alanına dahil olmayan bölümde yaklaşık 1.500 m² alana sahip olan terapi katı boşluğunun diğer katlarla aynı seviyeye getirildiği gözlemlenmiştir. Yapılmış olan bu düzenlemenin taşınmazın kendi sınırların içerisinde yapıldığı ve basit tamir ve tadil kapsamında olduğu görülmüştür. Her iki parselde yer alan yapıların toplam alanı yaklaşık 26.294 m² dir.

2.3. 5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsellerin üzerindeki yapılar Yapı denetim Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce tamamlandığından bu kanuna tabi değildirler.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Küçükçük Mahallesi'nde yer alan 19.878,06 m² yüzölçümlü 363 ada 8 parselde kayıtlı, 5 Adet 3 Katlı Otel Konaklama Ünitesi, 12 Adet 3 Katlı Villa Ve Arsası nitelikli ile 21.951,78 m² yüzölçümlü 363 ada 9 parselde kayıtlı, Bir Adet Altı Katlı Otel, Altı Adet Üç Katlı Otel Konaklama Ünitesi Otel Müştemilatı Ve Arsası nitelikli Green Beach Resort Hotel tesisidir. Tesis "Her Şey Dahil" konseptinde, 4 yıldızlıdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Türkiye genelinde turizmin en önemli merkezlerinden olan Bodrum İlçesi'nde konumludur. Bölgede genellikle yazlık amaçlı kullanılanlar site içi ve müstakil yapılar ile oteller bulunmaktadır. Orta-üst ve üst düzey gelir grubuna sahip insanlar tarafından ikamet veya yatırım amaçlı tercih edilen bir bölgedir. Yakın çevresinde Çanga Evleri, Seba Küçükçük Evleri, Mivera Luxury Resort Otel, ID Bodrum Yalı Evleri, konut siteleri bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Muğla ili Bodrum ilçesine bağlı Küçükçük Mahallesi'nde, Buruncuk mevkiinde Buruncuk Sokak üzerinde bulunan 363 ada 8 ve 9 parsellerde konumlanmış Green Beach Resort Otel olup tesisin dış kapı numarası 9 dur. Parseller denize sıfır konumda bulunmaktadır. Bodrum ilçe merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 15 km. kuzeyinde yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Tesisin 1 Mayıs - 15 Ekim tarihleri arasında hersey dahil sistemi ile hizmet verdiği öğrenilmiştir. Tesis bünyesinde toplam 477 oda olduğu bilgisi edinilmiştir. Otel ana binası ve diğer konaklama blokları ve tesis yapıların bir kısmı 363 ada 9 parsel üzerinde, bir kısmı 363 ada 8 parsel üzerinde yer almaktadır. Tesis bünyesinde birçok restaurant, bar, havuz, spor ve sosyal tesisler, mini golf bulunmaktadır. Tesis denize sıfır konumda yer almakta olup tesis plaj ve iskelesi mevcuttur. Bu kullanımlara yönelik tesisin Milli Emlak Müdürlüğü' ne kullanım süresine göre ecrimisil bedeli ödediği görülmüştür.

Alarko GYO tarafından Şirketimize, taşınmazlara ilişkin hali hazırda açılmış olan davalara ilişkin bilgiler beyan edilmiştir. Bu bilgilere belediyede incelenen imar dosyasında rastlanmamıştır.

Bu bilgilerin taşınmazın portföye alınmasına ve değerine olumsuz etkisi bulunmamakta olup bilgi amaçlı olarak aşağıda yer verilmiştir;

1-) HAZİNE TARAFINDAN AÇILAN KAL (SÖKME, ÇIKARMA, YIKMA) DAVASI (SAHİL KESİMİNDEKİ YAPILARA İLİŞKİN YIKIM KARARI İÇEREN DAVA)

Hazine tarafından Tekaş'a karşı Bodrum 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2011/101 E. sayısı ile dava açılmıştır. Hazine bu davada kıyı kenarda yer alan Mermer Döşemeli Zemin, İskele, İskelenin Tamamı, Beton Zemin, Merdiven, Dalgakıran, Beton Zemin, Taş Duvar, Diğer Merdiven, Sahile İnen Asansör, Dalgıç Evi, Merdiven ve Bar'ın Hazine'ye ait olduğu ve bu sebeple el atmanın önlenerek kal'inin (yıkımının) yapılmasını talep etmektedir. İlk Derece Mahkemesi 26.09.2019'da davayı kabul ederek ilgili yapıların kal'ine (YIKIMA) karar vermiştir. Tekaş tarafından İstinaf'a başvurulmuştur. Dosyanın yargılaması İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 16. Hukuk Dairesi'nde 2020/959 E sayısı ile devam etmektedir.

2-) ARITMA TESİSİNE İLİŞKİN AÇILAN KAL DAVASI

* Osman Şentürk, Sevgi Şentürk, 12 Ev Sitesi Yöneticiliği tarafından Tekaş Teknik İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi, Ferat Abidinoğlu, Afrodit Sitesi Yönetim Kurulu ve Afrodit Sitesi Sakinleri karşı Bodrum 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2019/287 E. sayısı ile dava açılmıştır. Davacılar, 1065, 1066 ve 1067 parselin bir bütün halinde planlandığı ve atık su arıtma tesisinin de davacı sitenin bulunduğu 1067 parselde yer aldığını, bu durumun 2010 yılına kadar devam ettiğini, 1067 parselin altyapı tesislerinin yeniden inşa edilerek bağımsız hale getirildiğini, ortak arıtma ile de bağlantı kesilip yeni bir arıtma tesisi yapıldığını, Davalıların sadece 1065 ve 1066 parsel sayılı gayrimenkullere hizmet vermekte olan arıtma altyapısı ile arıtma tesisinin Davacılar'a ait parselde kalmasının hukuki gerekçesi olmadığını iddia ederek haksız işgale son verilmesini, Davalılara ait altyapının kal'i suretiyle müdahalenin giderilmesini ve işgal tazminatı verilmesi talebinde bulunmuştur.

İlk Derece Mahkemesi müdahalenin önlenmesi ve kal taleplerinin kabulüne, ecrimisil talebinin ise kısmen kabulüne karar vermiştir. Dosya İstinafa taşınmıştır. İstinaf, taraf ve dava teşkilinde eksikler olduğu ve tamamlanması gerektiğine, taraf teşkili sağlanması sonrasında mahkemece davaya dahil edilen kişilerin iddia ve savunmaları kapsamında bildirecekleri delilleri uyarınca yapılması gereken araştırma, inceleme ve uygulamalar yönteminde yapılarak, bundan sonra toplanan ve toplanacak bütün deliller birlikte değerlendirilerek ulaşılabilecek sonuca göre karar verilmesi için İlk Derece Mahkemesi kararının bozulmasına ve yeniden yargılama yapılmasına karar vermiştir. Yapılan incelemelerde davaya konu yapıların yapı kayıt belgesine sahip olmaları nedeniyle taşınmaza olumsuz etkisinin olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Otelin Genel Özellikleri

| | |
|------------------------------|--|
| Otel Adı | : Green Beach Resort Hotel |
| Kiralayan | : Aktay Otel İşletmeleri A.Ş. |
| Hizmet Konsepti | : Her Şey Dahil |
| Yıldız Sayısı | : 4 yıldız |
| Oda Sayısı | : 477 (Turizm İşletme Belgesine göre) (427 adet standart oda (2Y) + 4 adet bedensel engelli odası (2Y) + 8 adet suit oda (2Y) + 38 adet aile odası (4Y)) |
| Oda Standart Özellikleri | : TV, telefon, mini bar, fön makinası, kasa, balkon |
| Yatak Sayısı | : 1022 (Turizm İşletme Belgesine göre) |
| Hizmet Verdiği Gün Sayısı | : 180 gün |
| Otelin Bölümleri | : 500 Kişilik 1. sınıf lokanta, 500 Kişilik açık yemek alanı, 110 kişilik 2.sınıf lokanta, 325-95 kişilik çok amaçlı salon, 100 kişilik pasta ve içki servisi verilen salon, oyun salonu, 100 kişilik diskotek, müşteriye yönelik çalışma ofisi, aletli jimnastik salonu, türk hamamı, sauna(2 adet), masaj odası(6 adet), bay-bayan kuaför, satış ünitesi(10 adet), çocuk kulübü, açık yüzme havuzu(üç adet), kaydıraklı havuz, kapalı yüzme havuzu, havuz bar(2 adet)snack bar, loby bar, vitamin bar, amfityatro, mini golf, mini futbol sahası, tenis kortu(2 adet), basketbol sahası, 50 araçlık otopark. |
| Otelin Aktivite Olanakları | : Yüzme Havuzları, Su Kaydırakları, aletli jimnastik salonu, SPA Merkezi (Hamam, Sauna, Buhar Odası, açık kapalı yüzme havuzları, Masaj Odaları), Diskotek, Tenis, Golf, Basketbol, çocuk kulübü, Amfityatro |
| İnşaa Tarihi | : 1989 |
| Yapı Tarzı | : Betonarme |
| Yapı Sınıfı | : 5A |
| Arsa Alan (M ²) | : 41829,84 |
| Kapalı Alan(M ²) | : 18.947,30 m ² (Yenileme ruhsatına göre) |
| Manzarası | : Deniz |
| Deprem Bölgesi | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Tesisat Özellikleri

| | |
|------------------|---|
| Asansör | : 6 Adet Müşteri Asansörü 4 Adet Servis ve Personel Asansörü |
| Elektrik | : Sıva altı tesisat, elektrik panoları, güç kesiciler, sigortalar ve otokontrol sistemli |
| Isıtma Sistemi | : LNG yakıtlı merkezi sistem |
| Soğutma Tesisatı | : VRV merkezi sistem |
| Yangın Tesisatı | : Otelde yangın sensörü ve spring sistemi genel olarak yoktur. Genel mekan ve odalarda yangın dedektörleri mevcuttur. |
| Kanalizasyon | : Arıtma Tesisine deşarj edilmektedir. |
| Çatı Tipi | : Kiremit Çatı |
| Park Yeri | : Açık Otopark |
| Güvenlik | : Mevcut (personel + sistem) |

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konaklama Üniteleri:

363 ada 8 Parsel:

Değerlemeye konu 363 Ada 8 parsel üzerinde; 3'er katlı konaklama blokları ile teknik yapılar bulunmaktadır. Söz konusu bloklar betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Yapılarda yer alan odalar, yatak bölümü, banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Odalarda zemin döşemesi seramik, duvarlar plastik boyalı, kapılar amerikan panel kapı, pencere dogramaları PVC dogramadır. Sonuç olarak kadastro ölçümleri yardımıyla ve yerinde yapılan incelemeye göre 363 ada 8 parsel üzerinde bulunan binalar toplamı yaklaşık brüt 6.050 m² alanlıdır. 2 adet konaklama bloğu kısmen parsel ile deniz arasında kalan yeşil alana tecavuzlu durumdadır. Bu yeşil alanda mevcut durumda açık yüzme havuzu, aqua park, havuz barı, arıtma binası bulunmaktadır. Ayrıca parsel bünyesinde 2 adet teniskort ve parselin yüzme havuzu bulunmaktadır.

363 ada 9 Parsel:

Değerlemeye konu 363 Ada 9 parsel üzerinde; ana otel binası konaklama, fitness, kapalı havuz, dükkanlar, spor, Spa, hamam ve restaurant amacıyla kullanılmakta olup 6 katlıdır. Bu alanlar 168 adet oda bölümlerinden oluşmaktadır. 6 adet 3 katlı konaklama blokları bulunmaktadır. Yapılarda yer alan odalar, yatak bölümü, banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Odalarda zemin döşemesi seramik, duvarlar plastik boyalı, kapılar amerikan panel kapı, pencere dogramaları PVC dogramadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. Muğla ilinin yüz ölçümü 12.654 km²'dir.

Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir.[kaynak belirtilmeli] En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkesik, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Asar dağı ve Hamursuz Dağı ile çevrelenmiştir. Düğerek'in kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artar ve Menteşe Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı 2000 metreye ulaşır.



Harita 1 - Muğla'nın Konumu

Muğla ili tarihî kalıntılar açısından son derece zengin olup, sınırları içinde 103 ören yeri bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın Toplam Nüfusu 1.000.773 kişidir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

4.1.2 - 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'un antik çağdaki adı 'Halikarnassos'tur. Türkçe 'Halikarnas' olarak okunmuştur. Aziz Petrus Kalesi (Castle of St. Peter) adı verilen kale ile birlikte şehrin Aziz Petrus'a adanmasıyla şehre 'Petrium' adı verilmiştir. Bu isim zaman içerisinde önce 'petrum' sonra 'potrum' ve en sonunda 'Bodrum' olarak söylenir 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'da 2003 yılından beri her yıl yaz aylarında Uluslararası Bodrum Bale Festivali düzenlenmektedir. Bu festival Türkiye'nin ilk ve tek bale festivali olma özelliğini taşımaktadır. Ayrıca 2014 yılından beri Uluslararası Bodrum Bienali düzenlenmektedir.

Şehirde 2010 yılından beri Bodrum Barok Müzik Festivali düzenlenmektedir.

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 marinasıdır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır.

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

Bodrum nüfusu 2020 yılına göre 181.541. Bu nüfus, 92.102 erkek ve 89.439 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,73 erkek, %49,27 kadındır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------|
| GSYİH (Cari ABD Doları) | \$863 milyar | \$853 milyar | \$789 milyar | \$754 milyar | \$735* milyar | |
| Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) | \$10,862 | \$10,546 | \$9,621 | \$9,127 | \$8,790* | - |
| Büyüme | 3.2% | 7.5% | 2.8% | 0.9% | -5.0%* | 5.0%* |
| Enflasyon | 8.5% | 11.9% | 20.3% | 11.8% | 12%* | 12%* |
| Cari Açık (Milyar ABD Doları) | -\$26.8 | -\$40.6 | -\$20.7 | \$8.0 | \$2.9* | - |
| Cari Açık / GSYİH | -3.1% | -4.8% | -2.6% | 1.1% | 0.4%* | -0.2%* |
| ABD Doları / TL (Yıl Sonu) | 3.52 | 3.78 | 5.30 | 5.96 | 7.02* | 7.26* |
| İşsizlik Oranı | 12.0% | 9.9% | 13.5% | 13.7% | 17.2%* | 15.6%* |

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşıldılar.

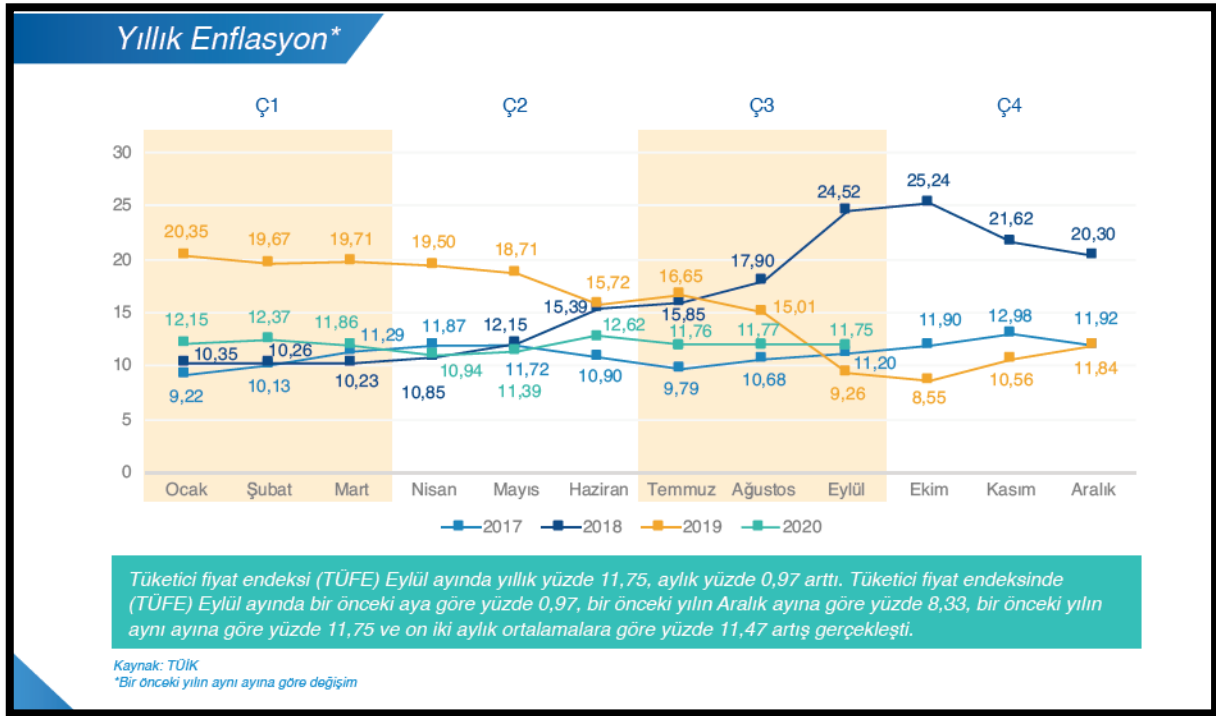
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatin etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektörende de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektörende de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."
(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Turizm Sektörüne İlişkin Veriler ve Analizler

2016'da Türkiye ve İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2017'de kurun değer kaybetmesinin de etkisiyle düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılından itibaren toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla olmuştur. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 olmuştur. 2020 yılının ilk 2 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37'dir.

(GYODER,2020, 1.Çeyrek Raporu)

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, 50 oda ve üzeri kapasitedeki tüm konaklama tesislerine “Güvenli Turizm Sertifikası” alma zorunluluğu getirildi. Genelgeyle birlikte oteller ayrıca, yatak kapasitesine göre değişmek kaydıyla, 1-10 arasında izolasyon odası bulundurmamak zorunda kalacak. 15 Temmuz 2020 tarihine kadar “Güvenli Turizm Sertifikası” koşullarını yerine getirmeyen otellerin faaliyetlerine son verilecek. Turizm faaliyetlerinin güvenli bir şekilde gerçekleşmesini amaçlayan bu uygulamanın açık olan otellerin doluluklarını sınırlı ölçüde artırması bekleniyor.

Otel dolulukları ve satılan oda başı gelirlerdeki (RevPAR) 2018 yılında başlayan yükselme eğilimi, 2019 yılında da devam etti. Sektördeki iyileşmenin 2020 yılında da devam etmesi beklenirken COVID-19 salgını nedeniyle mart ve nisan aylarında hem uluslararası hem de ülke içinde getirilen seyahat kısıtlamaları nedeniyle turizm sektörü durma noktasına geldi.

(Colliers,2020 İlk Yarı Raporu)

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 31,0 milyon olurken, 2020 yılının üçüncü çeyreği için bu rakamın 7,2 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 7,2 milyon yabancı turist'in %44'ü İstanbul'a, %19.4'ü Antalya'ya, %4.2'si Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,9 ve %1,9'luk paylar ile Ankara ve İzmir izlemiştir.

Gelen turist sayıları 2019 yılının üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%77) yaşandığı görülmektedir. Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkilemeye başlamıştır.

3. Çeyrek itibariyle sınır ve otel kapanmalarının ve azalan uluslararası turist hareketliliğinin sonuçlarının görülmeye başlandığı söylenebilir. Tüm ülkelerin salgına karşı aldıkları sınır önlemleri ve turistlerin salgına karşı gösterdiği reaksiyonlar ise bu düşüşün ana sebepleri olarak görülmektedir.

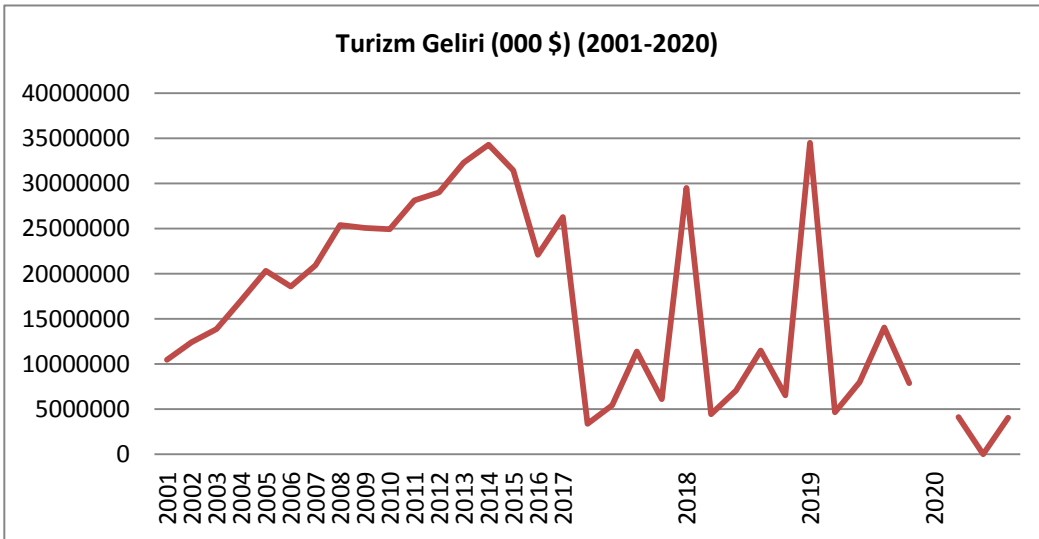
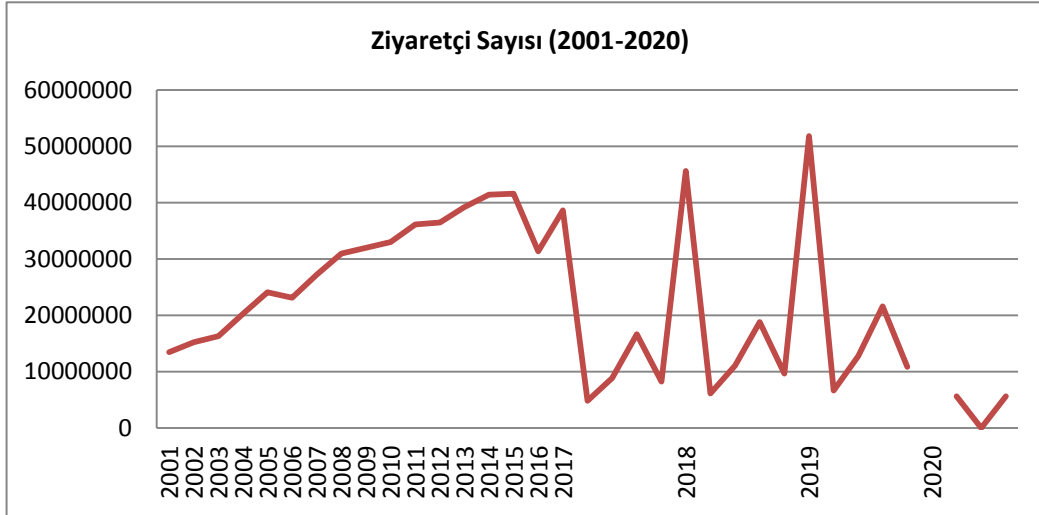
(GYODER,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Normalleşme adımlarının etkisiyle yaz aylarında kısmi toparlanma kaydeden yabancı ziyaretçi sayısı Eylül ve Ekim aylarında yaklaşık %60 düştü. 2020 yılının ilk 10 ayında, yabancı ziyaretçi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %73 azalarak 11,2 milyon kişi oldu. Bu dönemde en fazla yabancı ziyaretçi 1,9 milyon kişi ile Rusya'dan geldi. Rusya'yı 1 milyon kişi ile Almanya izledi. Turizm gelirleri de aynı dönemde %68 azalarak 7,4 milyar USD'ye geriledi. Mart-Ağustos döneminde %20-30 düzeylerine kadar gerileyen otel doluluk oranı ise Eylül ayında %45 olarak açıklandı. 14 Aralık'ta salgına karşı alınan yeni önlemler kapsamında, Hazine taşınmazları üzerindeki turizm tesisleri ile deniz turizmi tesislerinin kira ve pay yükümlülüklerinin başvuru şartı aranmaksızın 1 yıl süreyle erteleneceği açıklandı. Söz konusu erteleme turizm sektörüne katkısının 925 milyon TL olacağı belirtildi. Ayrıca, salgından olumsuz etkilenen ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla uygulanan KDV ve kira vergisi indirimlerinin süresi de 1 Haziran 2021 tarihine kadar uzatıldı.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) 17 Aralık'ta yayımladığı raporda, yılın ilk 10 ayında salgın nedeniyle uluslararası turist sayısının %72 azaldığını ve küresel turizmde 935 milyar USD'lik gelir kaybı yaşandığını açıkladı. Bu tutarın 2009'daki küresel krizde turizmde yaşanan gelir kaybından 10 kat fazla olduğu belirtildi. UNWTO ayrıca, aşılama sürecine ilişkin olumlu gelişmelere karşın salgına ilişkin süregelen belirsizlik ve sağlık endişeleri nedeniyle seyahat talebinin büyük ölçüde baskılandığını vurgulayarak, 2020 genelinde de küresel seyahat talebinin %70-75 oranında gerileme kaydedeceğini öngörüyor.

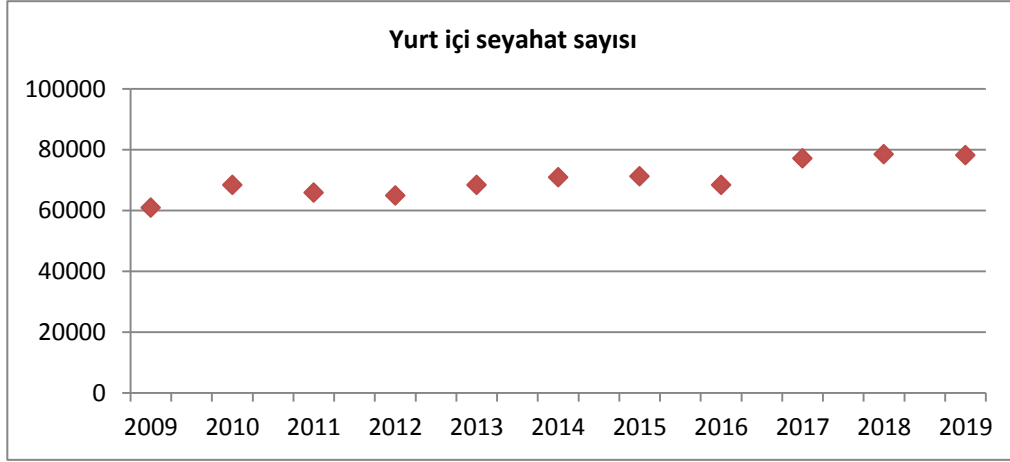
(Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Sektörel ve Güncel Gelişmeler 2020 - IV)

TÜİK tarafından hazırlanmış olan turizme yönelik veriler incelendiğinde, 2001 yılından 2015 yılına kadar (2006 yılı hariç) yurt dışında gelen ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir artış gözlenmektedir. 2006 yılında Avrupa Kupası ve kuş gribi gibi olaylar yurt dışında gelen turist sayısı ve turizm gelirinde azalışa neden olmuştur. 2016 yılında ise ülkemizde ve Avrupa'da yaşanan terör eylemleri nedeniyle ziyaretçi sayısı ve turizm gelirinde belirgin bir düşüş yaşanmış olup, 2017 yılından itibaren artışa geçmiştir. COVID-19 salgını nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri TÜİK tarafından yayınlanamamıştır. 2020 yılı birinci ve üçüncü çeyrek verileri incelendiğinde Covid-19 Salgını sebebiyle diğer yıllara göre düşüş yaşanmıştır.



Türkiye Geneli, Yurt Dışından Gelen Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri (TÜİK, 2020)

Yerli turistlerin seyahat sayısı incelendiğinde ise, 2010 yılında belirgin bir artış yaşanmasına rağmen 2011 ve 2012 yıllarında düşüşün devam ettiği görülmektedir. 2013 ve 2014 yıllarında yaşanan artışa rağmen 2015 yılı durağandır. Yurt dışından gelen ziyaretçi sayısı ile turizm gelirinde belirgin bir düşüşe neden olan terör eylemleri yerli turist sayısını da etkileyerek 2016 yılında belirgin bir düşüş yaşanmasına neden olmuştur. 2017 yılında artışa geçmiş olmasına rağmen 2018 ve 2019 yıllarında durağan seyretmiştir.



Türkiye Geneli, Yerli Turist Sayısı (TUİK, 2020)

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan 3,7 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 4,5 milyon olurken, 2021 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 5,7 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 488 bin oda kapasitesi ile 4.260 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 606 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 804 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 652 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 417 işletme belgeli tesise ve 51 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 606 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 75 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 60 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

2020 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %34 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %36 olan doluluk oranı, İstanbul için %35'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 64.9 Euro, İstanbul'da ise 76 Euro'dur. Covid-19 salgınının otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına yansıyan negatif etkisinin geçen yıla oranla azaldığı söylenebilir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerlemesi yapılan tesisin aktif olması nedeni ile, müşterilerin rahatsız edilmemesi amacıyla tesisin tamamında detaylı ölçüm yapılamamış olup uygun olan oda ve mahaller görülebilmektedir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü, Bodrum Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Alarko GYO A.Ş. 'den alınan bilgiler ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmaz, turizm açısından oldukça önemli merkezlerden biri olan Bodrum bölgesinde yer almaktadır.
- * Mevcut yürürlükte olan planlarda "Turizm Alanı" imarlı alanda kalmaktadır.
- * Parsel üzerinde faal halde, 4 yıldızlı (Turizm İşletme Belgesi) Green Beach Resort Hotel yer almaktadır.
- * Her Şey Dahil konsepti ile yerli ve yabancı olarak geniş bir kitleye hitap etmekte olup doğal yapısı bu yanını öne çıkarmaktadır.
- * Bölgede benzer nitelikli, bu büyüklükte boş arazi arzı oldukça düşüktür.
- * Parselin hali hazırdaki yapılaşma koşullarının, tesisin yapıldığı tarihteki yapılaşma koşullarına göre daha iyi olduğu görülmüştür. Bu duruma istinaden parsel üzerinde ilave tesis yapılabilmesi veya yeniden tesis yapılması durumunda inşa edilecek tesisin emsal alanının daha fazla olabileceği kanaatine varılmıştır.
- * Denize cepheli konumda olup yaklaşık 600 m. genişliğinde plajı kullanma olanağı mevcuttur.
- * Deniz manzaralı ve özellikli bir mülk olduğundan turizm amaçlı birçok uygulamada işlevsel açıdan uygun niteliktedir
- * Tesisin Yapı Kullanma İzin belgesi mevcut olup cins tashihi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Covid-19 salgını tüm sektörlerde olduğu gibi turizm sektörünü de etkilemektedir.
- * Nitelik ve nicelik olarak kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Bölgedeki benzer taşınmazlara olan talepler incelendiğinde taşınmazların yenileme ihtiyacının olduğu kanaatine varılmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

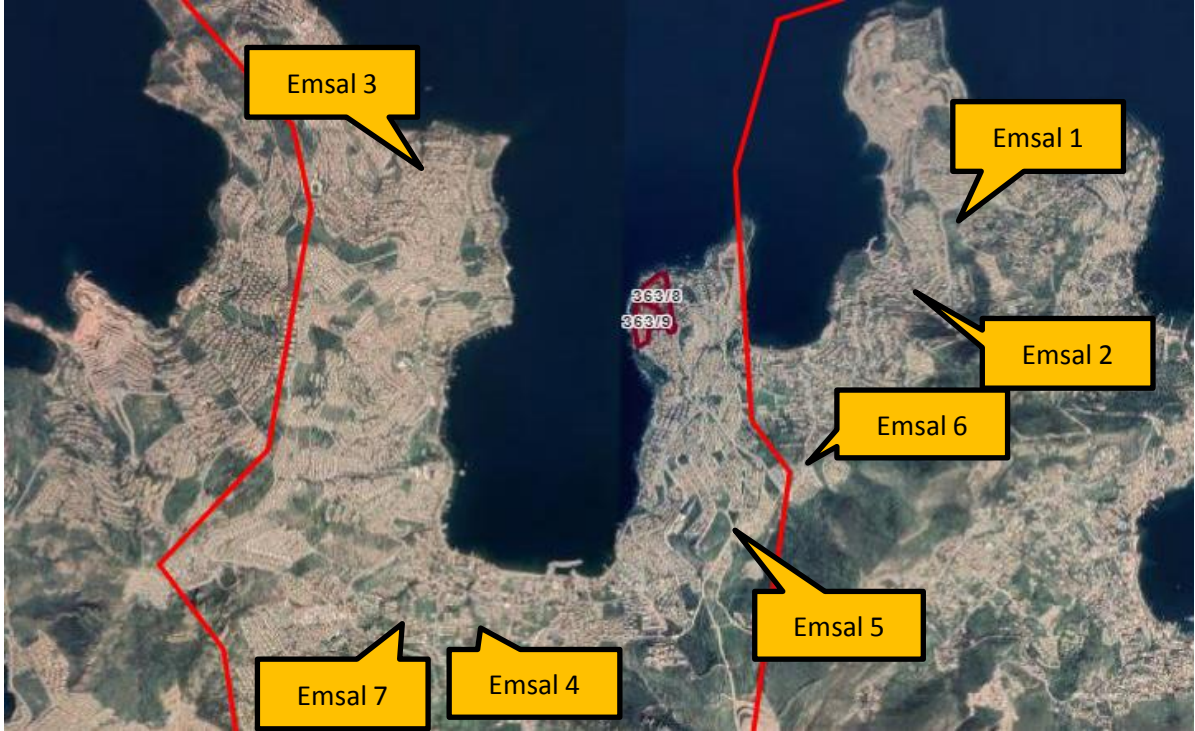
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Pazar Yaklaşımı, parsellerin arsa değerinin ve tesisinin tamamının değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsallerin bir bölümü yerinde görülememiş olup alınan bilgilerle oluşturulan varsayımlar doğrultusunda karşılaştırmalar yapılmıştır. Şifahi alınan imar ve yapılaşma bilgilerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Değerleme aşamasında, söz konusu taşınmazın onaylı mimari projesinden hesaplanan alanı ve turizm işletme belgesindeki oda, yatak sayısı dikkate alınmıştır.

ARSA EMSALLERİ



1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

VAROL KAYA EMLAK

TEL ; 0 531 277 86 08

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Küçükbükte bulunan E=0.20 villa imarlı olduğu belirtilen net 8.250 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 29.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 8250 .-M² 29.000.000 .-TL 3.515 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

BODRUM GARANTİ GAYRİMENKUL

TEL ; 0 252 313 36 33

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Küçükbükte bulunan 6.050 m² alanlı olarak pazarlanan deniz manzaralı tarla için 8.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 6050 .-M² 8.000.000 .-TL 1.322 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

SAHİBİNDEN

TEL ; 0 532 457 91 01

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Gökçebel Kızılburunda bulunan E=0.20 villa imarlı olduğu belirtilen net 4.300 m² alanlı olarak pazarlanan denize 220 metre mesafede olduğu belirtilen kapanmaz deniz manzaralı olduğu belirtilen arsa için 16.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 4300 .-M² 16.000.000 .-TL 3.721 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

SUNSET BODRUM EMLAK

TEL ; 0 532 062 17 18

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Gündoğan Merkezde bulunan E=0.15 villa imarlı olduğu belirtilen net 327 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 2.100.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 327 .-M² 2.100.000 .-TL 6.422 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

DÖNEM EMLAK

TEL ; 0 532 399 42 09

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bölgede bulunan deniz manzaralı E=0.20 villa imarlı olduğu belirtilen net 4000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 16.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 4000 .-M² 16.000.000 .-TL 4.000 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

YALIKAVAK EMLAK

TEL ; 0 533 200 39 61

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bölgede bulunan deniz manzaralı E=0.20 villa imarlı olduğu belirtilen net 15.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 55.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 15000 .-M² 50.000.000 .-TL 3.333 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ERES GAYRİMENKUL

TEL ; 0 532 214 73 46

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bölgede bulunan deniz manzaralı E=0.20 villa imarlı olduğu belirtilen net 21.000 m² alanlı olarak pazarlanan 37 villalık ruhsat ve proje aşamaları tamamlanmış olduğu belirtilen deniz manzaralı arsa için 140.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 21000 .-M² 140.000.000 .-TL 6.667 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

GRAND EMLAK

TEL ; 0 532 792 33 14

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Gündoğan merkezde deniz sıfır konumda yer alan emsal:0.30 turizm imarlı arsadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre alanı çok küçüktür.

SATILIK 803 .-M² 30.000.000 .-TL 37.360 .-TL/M²

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

GRAND EMLAK

TEL ; 0 532 792 33 14

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Gündoğan merkezde deniz sıfır konumda yer alan emsal:0.30 turizm imarlı arsadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre alanı çok küçüktür.

SATILIK 1307 .-M² 56.000.000 .-TL 42.846 .-TL/M²

10 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ERS GAYRİMENKUL

TEL ; 0 532 214 73 46

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede ancak denize mesafesi bulunan (562 ada 1 parsel) deniz manzaralı emsal:0.20, h:6.50 konut imarlı arsadır.

SATILIK 21023 .-M² 140.000.000 .-TL 6.659 .-TL/M²

11 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TÜRKBÜKÜ EMLAK

TEL ; 0 533 659 61 44

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede ancak denize mesafesi bulunan emsal:0.20, h:6.50 konut imarlı arsadır. 49 adet villa için ruhsatı alınmış ve projelendirilmiş %25'i kaba halde bulunan konut projesidir.

SATILIK 27000 .-M² 130.000.000 .-TL 4.815 .-TL/M²

12 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ARC EMLAK

TEL ; 0 252 385 29 88

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazın yakınında 7300 m2 (yola terk sonrası tahmini 6200 m2) turizm imarlı arsa 70.000.000 TL bedelle satılıktır. Tahmini net parsel alanına göre istenen birim m2 değeri 11.290 TL/m²'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK 7300 .-M² 70.000.000 .-TL 9.589 .-TL/M²

13 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ÇETİN EMLAK

TEL ; 0 252 385 40 90

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmazın yakınında 7500 m2 (önden yeşile terk nedeniyle yaklaşık 4500 m2 kalıyor) turizm imarlı arsa 108.250.000 TL bedelle satılıktır. Tahmini net parsel alanına göre istenen birim m2 değeri 24.000 TL/m²'dir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK 7500 .-M² 108.250.000 .-TL 14.433 .-TL/M²

14 - Beyan Eden Kişi, Kurum

MÜSKEBİ EMLAK

TEL ; 0 252 358 61 38

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Türkbükünde denize ikinci parselde 2750 m2 turizm imarlı arsa 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak dezavantajlı olup alan olarak çok daha küçük alana sahiptir.

SATILIK 2750 .-M² 25.000.000 .-TL 9.091 .-TL/M²

15 - Beyan Eden Kişi, Kurum

ONUR EMLAK

TEL ; 0 212 422 34 39

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yakın konumda orman içinde 9900 m2 E:0,10 turizm imarlı arsa 42.000.000 TL bedelle satılıktır. Konum ve imar koşulları olarak dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmaz alan olarak çok daha büyüktür.

SATILIK 9900 .-M² 42.000.000 .-TL 4.242 .-TL/M²

16 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TÜRKBÜKÜ EMLAK

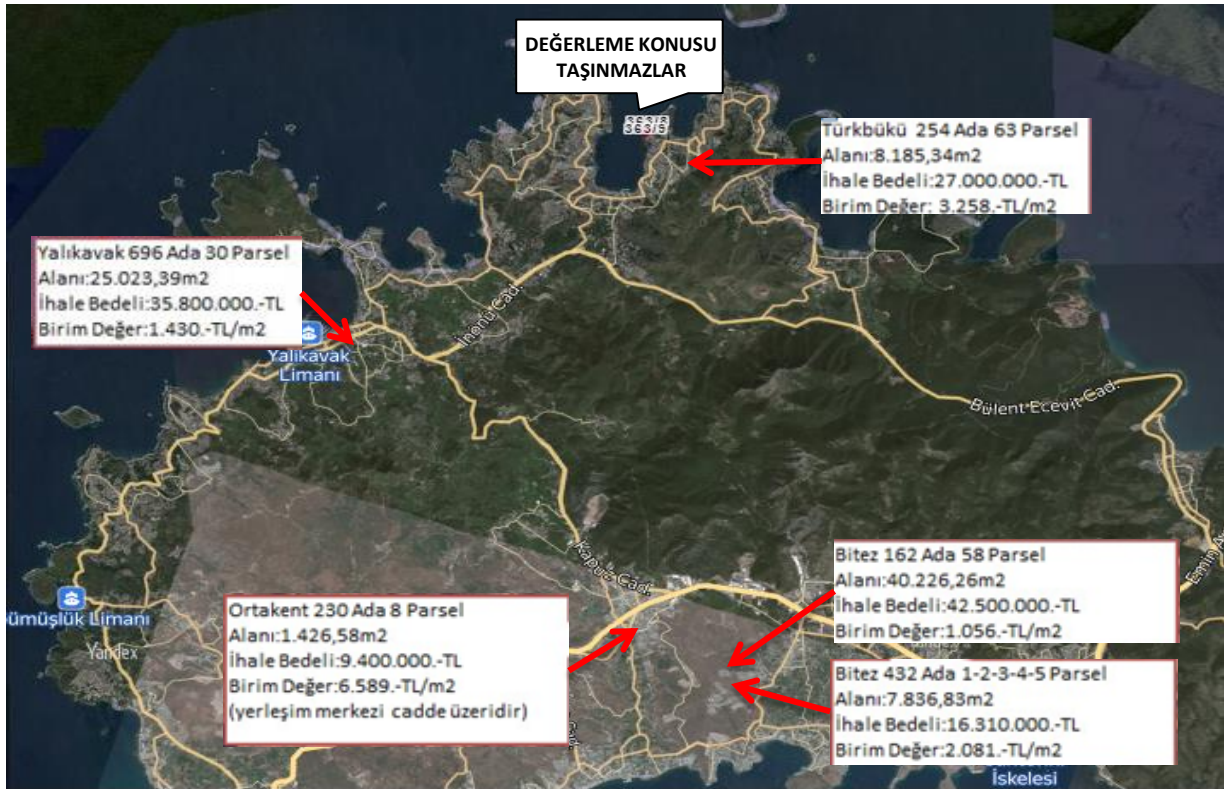
TEL ; 0 252 358 61 38

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

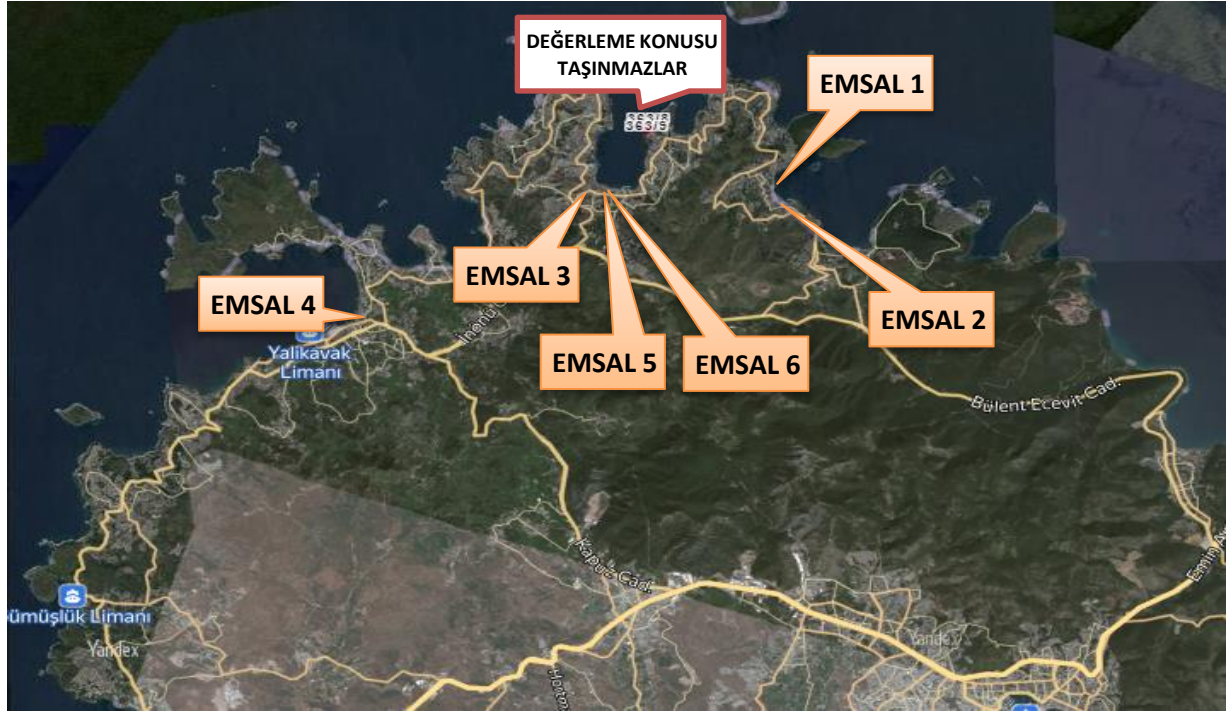
Aynı bölgede Hebil bölgesinde denize ikinci parselde turizm imarlı 31000 m2 net arsa 209.000.000 TL bedelle satılıktır. Denize ikinci parsel olması nedeni ile dezavantajlıdır.

SATILIK 31000 .-M² 209.000.000 .-TL 6.742 .-TL/M²



Ayrıca Bodrum genelinde Özelleştirme ihale sonuçlarına erişilmiş olup, yukarıdaki haritada ihaleye konu taşınmaz bilgileri ve ihale sonuç bedelleri belirtilmiştir.

OTEL EMSALLERİ



1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Türkbükü Emlak

TEL ; 0 252 357 74 73

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bodrum Türkbükü'nde denize sıfır konumda yer alan 40 odalı 120 yataklı, 1.350 m² arsa üzerinde 1.100 m² kapalı alanlı otel 125.000.000 TL bedelle satılıktır. Tesisin yenilendiği, özel plajı ve iskelesi olduğu belirtilmiştir.

| | | | |
|----------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|
| SATILIK | 1100 .-M ² | 125.000.000 .-TL | 113.636 .-TL/M ² |
| ODA | 40 Oda | 125.000.000 .-TL | 3.125.000 .-TL/M ² |

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Nizam Görgen Gayrimenkul Danışmanlığı

TEL ; 0 252 319 10 77

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bodrum Türkbükü'nde denize 50 m mesafede yer alan 36 odalı 72 yataklı, 2.000 m² arsa üzerinde 1.500 m² kapalı alanlı, otel 42.000.000 TL bedelle satılıktır.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| SATILIK | 1500 .-M ² | 42.000.000 .-TL | 28.000 .-TL/M ² |
| ODA | 36 Oda | 42.000.000 .-TL | 1.166.667 .-TL/M ² |

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Mutluol Proje Gayrimenkul

TEL ; 0 216 368 48 00

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Gündoğan Merkezde denize sıfır konumda yer alan 21 odalı 50 yataklı, 950 m² arsa içerisinde 800 m² kapalı alanlı, butik otel 32.000.000 TL bedelle satılıktır.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|-------------------------------|
| SATILIK | 800 .-M ² | 32.000.000 .-TL | 40.000 .-TL/M ² |
| ODA | 21 Oda | 32.000.000 .-TL | 1.523.810 .-TL/M ² |

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

AKR Gayrimenkul İnşaat

TEL ; 0 212 995 05 86

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yalıkavak Mahallesi'nde denize sıfır konumda yer alan 5 yıldızlı, 237 odalı 418 yataklı, 16.000 m² arsa üzerinde 16.000 m² kapalı alanlı otel 350.000.000 TL bedelle satılıktır. Tesisin özel plajı ve iskelesi olduğu belirtilmiştir.

| | | | |
|----------------|------------------------|------------------|-------------------------------|
| SATILIK | 16000 .-M ² | 350.000.000 .-TL | 21.875 .-TL/M ² |
| ODA | 237 Oda | 350.000.000 .-TL | 1.476.793 .-TL/M ² |

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Lüks Gayrimenkul

TEL ; 0 532 742 17 89

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Gündoğan'da bulunan denize sıfır konumda olduğu belirtilen 862 m² arsa içinde 1.700 m² kapalı alana sahip olduğu belirtilen 20 odalı butik otel için 80.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

| | | | |
|----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| SATILIK | 1700 .-M ² | 80.000.000 .-TL | 47.059 .-TL/M ² |
| ODA | 20 Oda | 80.000.000 .-TL | 4.000.000 .-TL/M ² |

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Mine Furgaç Emlak Danışmanlığı

TEL ; 0 532 759 31 41

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Gündoğan'da bulunan deniz manzaralı olduğu belirtilen 1.100 m² arsa içinde 900 m² kapalı alana sahip olduğu ve tadilat ihtiyacı olduğu belirtilen 40 odalı butik otel için 12.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

| | | | |
|----------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| SATILIK | 900 .-M ² | 12.000.000 .-TL | 13.333 .-TL/M ² |
| ODA | 40 Oda | 12.000.000 .-TL | 300.000 .-TL/M ² |

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

İLAN TARİHİ 31.07.2017

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Emsale konusu taşınmaz ile ilgili açıklama özetle şu şekildedir:

Muğla İl, Bodrum İlçe, 183 Ada No, 7 Parsel No, Torba / Torba Kuyucak Mahalle/Mevkiinde yer almaktadır. Konu taşınmazların 1/1000 ölçekli Torba 1.Etap Revizyon ve İlave İmar Planında E:0,30 Yoğunluklu Turzim Tesis Alanında kalmakta olduğu belirtilmiştir. Dosya içerisindeki yapı ruhsatlarına göre konu taşınmazlardan 181 ada, 1 parsel için Bodrum Belediyesinden Cilt:159, sahife no:8 ile toplam 1771 m2'lik 3 yıldızlı otel ve müştemilatları (oda, yüzme havuzu, lokanta, toplantı salonu gibi) için yapı ruhsatının düzenlendiği, 183 ada, 7 parsel için Bodrum Belediyesinden Cilt No:166, sahife no:21 ile toplam 4386 m2'lik 3 yıldızlı otel ve müştemilatları (oda-yüzme havuzu vb) için yapı ruhsatının düzenlendiği anlaşılmıştır. 181 ada, 1 parsel 30 m2'lik Torba-Gültürbükü yoluna cepheli, 183 ada, 7 parsel ise bu parselin arkasında bu yola 2.sırada yer almaktadır. Konu parseller arasında yer alan ve parselleri birbirinden ayıran imar yolu ise 10 m. genişliğindedir. Kıymet taktirine konu taşınmazlardan 181 ada, 1 parsel toplam 7029,96 m2, 183 ada, 7 parsel ise toplam 14.594,52 m2' yüzölçümündedir. Her iki parsel üzerinde fiili durumda otel işletmesi olarak kullanılan betonarme bina ve müştemilatlarının dosya içindeki Turzim İşletmesi Belgesine göre 256 oda 8 suit oda 536 yatak kapasiteli, 160 kişilik kapalı lokanta, 120 kişilik açık yemek terası, 100 kişilik alakart lokanta, 100 kişilik açık terası, 2 adet açık yüzme havuzu, sosyal tesis bulunmaktadır.

| | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------|
| Muhammen Bedeli | 6157 .-M ² | 27.000.000 .-TL | 4.385 .-TL/M ² |
| ODA | 264 Oda | 27.000.000 .-TL | 102.273 .-TL/M ² |

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

MEDYADAN

İLAN TARİHİ 02.07.2020

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Emsale konusu taşınmaz ile ilgili açıklama özetle şu şekildedir:

Özellikleri : 1- Muğla İl, Bodrum İlçe, 381 Ada, 1 Parsel, TURGUTREİS Mahalle/Köy,, 13.284,89 m2 yüzölçümü üç katlı kargir otel, 2- Muğla İl, Bodrum İlçe, 388 Ada, 1 Parsel, TURGUTREİS Mahalle/Köy,, 1.402,61 m2 yüzölçümü üç katlı OTEL VE ARSALARIBİR BÜTÜN OLARAK SATIŞA KONU EDİLMİŞTİR.

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis mahallesi, 381 ada 1 parsel üzerinde bulunan 3 katlı kargir otelin 2 adet bodrum katı ve 1 adet çatı teras katı ile beraber toplam 6 kattan müteşekkil olduğu, Odaların bulunduğu ana binada toplam 183 adet oda bulunduğu, bunların 169 adedinin standart oda, 14 tanesinin 2 yatak odalı aile odası olduğu, 183 odanın yüzde 70'inin deniz manzaralı, yüzde 30'unun ise deniz görmeyen odalar olduğu belirtilmiştir.Yine 381 ada 1 parselin üzerinde, deniz kotunda bulunan güneşlenme terasları, bahçe, animasyon amaçlı amfi tiyatro, açık yüzme havuzu ve havuz barı bulunduğu, 388 ada 1 parseldeki blokta toplam 68 adet oda bulunduğu, bu odalardan 5 tanesinin 2 yatak odalı aile odası, 63 adet odanın standart otel odası olduğu belirtilmiştir. Yapı ruhsatlarına göre; 2689 parselde ait yapı ruhsatının 7112,99 m2 emsal kullanılarak 5 yıldızlı turistik otel tesisi yapılmak üzere 11.08.2003 tarih 2003-72 ruhsat no ile onaylandığı, 2527 parselde ait yapı ruhsatının 1050,00 m2 emsal kullanılarak mevcut otelin tadilatı ve kat ilavesi olarak 17.03.2004 tarih 2004-34 ruhsat no ile onaylandığı belirtilmiştir.

| | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------|
| Muhammen Bedeli | 8163 .-M ² | 90.000.000 .-TL | 11.025 .-TL/M ² |
| ODA | 251 Oda | 90.000.000 .-TL | 358.566 .-TL/M ² |

Otel Fiyatları

- * Değerleme konusu taşınmazın standart oda 2 kişilik güncel fiyatı gecelik 690 TL'dir. Sezona ve doluluk oranına göre fiyatları değişmektedir. Aşağıdaki listede bölgede yer bazı otellerin fiyatları belirtilmiştir.

Cactus Fleur Beach Club

| | | |
|--|---|----------|
| Standard Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda | : | 1.047 TL |
| Family Oda | : | 1.571 TL |

* Otel her şey dahil konseptinde olup, 4 yıldızlıdır.



Baia Bodrum Hotel

| | | |
|--|---|----------|
| Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda (Land View) | : | 2.407 TL |
| Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda, Deniz Manzaralı | : | 2.728 TL |
| Deluxe Tek Büyük veya İki Ayrı Yataklı Oda, Teras, Deniz Manzaralı | : | 3.209 TL |

* Otel her şey dahil konseptinde olup, 5 yıldızlıdır.



Golden Age Hotel Bodrum

| | | |
|-------------------|---|----------|
| Garden Oda | : | 690 TL |
| Standart Oda | : | 768 TL |
| Garden Family Oda | : | 1.277 TL |
| Junior Suit | : | 2.500 TL |

* Otel her şey dahil konseptinde olup, 4 yıldızlıdır.



Blue Dreams Resort

| | | |
|------------------------------|---|----------|
| Kara Manzaralı Standart Oda | : | 1.118 TL |
| Deniz Manzaralı Standart Oda | : | 1.528 TL |
| Deluxe Oda | : | 1.808 TL |
| Deluxe Aile Odası | : | 3.616 TL |

* Otel ultra her şey dahil konseptinde olup, 5 yıldızlıdır.



6.1.6 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

| | | ORAN ARALIĞI |
|-----------|------------|---------------|
| ÇOK KÖTÜ | ÇOK BÜYÜK | 20% üzeri |
| KÖTÜ | BÜYÜK | 11% - 20% |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10% |
| BENZER | BENZER | 0% |
| ORTA İYİ | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%) |
| İYİ | KÜÇÜK | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ | ÇOK KÜÇÜK | -20% üzeri |

| EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) 363 ADA 8 PARSEL | | | | |
|---|---------------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E - 5 | E - 6 | E - 8 |
| SATIŞ FİYATI | | 16.000.000 | 50.000.000 | 30.000.000 |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN (Net Alanı m2) | 19.878,06 m ² | 4.000 | 15.000 | 803 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 4.000 | 3.333 | 37.360 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÜÇÜK -15% | ORTA KÜÇÜK -10% | ÇOK KÜÇÜK -30% |
| İMAR KOŞULLARI | E:0,45 | E:0,20 | E:0,20 | E:0,30 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ 20% | KÖTÜ 20% | ORTA KÖTÜ 10% |
| FONKSİYON | Turizm | Villa | Turizm | Turizm |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | KÖTÜ 20% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARA | | BENZER | BENZER | İYİ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | -20% |
| KONUM | | KÖTÜ | KÖTÜ | İYİ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 15% | 15% | -15% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -15% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 25% | 10% | -70% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 6.625 | 5.000 | 3.667 | 11.208 |

Değerleme konusu taşınmazların özellikleri, ulaşım durumu, yakın çevrede bulunan önemli hizmet birimlerine olan yakınlığı, mevki, alanı ile çevresinde yer alan aynı nitelikteki emsal satış değerleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Pandemi sonrasında bölgeye olan talep nedeniyle istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışa, (bölgedeki taşınmazlar dövizle satılmaktadır) artan döviz kuru da eklenince, bölgede genel olarak pandemi öncesindeki istenen değerlerin yaklaşık iki katından daha fazla rakamlar telaffuz edilmeye başlanmıştır. Değer takdir edilirken tüm veriler ve piyasa koşulları dikkate alınmıştır. Yukarıdaki tabloda da görüleceği üzere elde edilen verilerin analizi sonucunda parsellerin birim m² değeri olarak 6.625.-TL/m² değerine ulaşılmıştır.

| TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU | | | | |
|---|------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m²) | Birim m² Değeri | Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL) |
| 363 | 8 | 19.878,06 | 6.625 | 131.692.000 TL |
| 363 | 9 | 21.951,78 | 6.625 | 145.431.000 TL |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | | | | 277.123.000 TL |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (GREEN BEACH RESORT OTEL) | | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1) | EMSAL (2) | EMSAL (4) |
| SATIŞ FİYATI (TL) | | 125.000.000 | 42.000.000 | 350.000.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 26.294,00 m ² | 1.100 | 1.500 | 16.000 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÜÇÜK -25% | ÇOK KÜÇÜK -25% | ORTA KÜÇÜK -10% |
| ODA SAYISI | 477 | 40 | 36 | 237 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 3.125.000 | 1.166.667 | 1.476.793 |
| ODA SAYISINA İLİŞKİN DÜZELTME | | ÇOK KÖTÜ 40% | ÇOK KÖTÜ 40% | ORTA KÖTÜ 10% |
| MANZARA | | İYİ | BENZER | İYİ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | -20% | 0% | -20% |
| KONUM | | ORTA İYİ | ORTA İYİ | ORTA İYİ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| YAPIM YILI | 1989 | 2000 | 2000 | 2000 |
| YAPIM YILINA İLİŞKİN DÜZELTME | | İYİ -15% | İYİ -15% | İYİ -15% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -25% | -20% | -20% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -55% | -30% | -65% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL) | 913.260 | 1.406.250 | 816.667 | 516.878 |

Değerleme konusu taşınmazın arsa büyüklüğü, oda sayısı, yatak sayısı, tahmini yaşı, bulunduğu konum ve pazarlama payı göz önünde bulundurularak, yukarıdaki karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

| 363 ADA 8 VE 9 PARSELLERDE YER ALAN OTELİN PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞERİ | | | | | | | | |
|---|-------|---|---------|----------|---|-------------|-------------|------|
| 477 | .-ODA | X | 913.260 | .-TL/ODA | = | 435.625.020 | .-TL | |
| TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL) | | | | | | = | 435.625.000 | .-TL |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

363 Ada 8 ve 9 Parseller (Green Beach Resort Hotel)

6.2.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin değerlendirme konusu parsel için 6.625.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. İçerisinde bulunduğumuz yılın başında Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 5C yapı sınıfı birim maliyeti 4.000.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Bu çalışmada yapı birim maliyeti 5.500.-TL/m² kabul edilmiş ve bu değer üzerinden amortisman oranı düşülerek birim m² maliyet değerine ulaşılmıştır.

Çevre düzenleme maliyeti, parselin kendi sınırları dışındaki alanlarda da düzenleme yapılması gerekliliği nedeni ile toplam yapı maliyetinin %25'i oranında olacağı varsayılmıştır.

Harici Müteferrik İşler Girişimci Karı Şerefiye toplam bina inşa maliyetinin % 20 si oranında dikkate alınmıştır.

Turizm sektöründe turizm tesisleri için maksimum faydalı ömür genellikle 70 yıl olarak kabul edilmektedir. Yapılar 1989 yılında inşa edilmiştir. Bu durum dikkate alındığında, 32 yaşında olan tesisin aşınma payı olarak 32/70= %45 hesaplanmaktadır. Ancak tesisin hali hazırdaki durumu ve son yıllarda yer yer bazı renevosyonlar yapıldığı görülmüş olup amortisman oranı % 30 olarak dikkate alınmıştır.

| 363 ADA 8 VE 9 PARSELLER YAPILAŞMA MALİYETİ | | |
|---|-----|--------------------|
| Otel İnşaat Maliyeti | | |
| Kapalı Alan (M ²) | | 26.294 |
| Birim Maliyet (TL/M ²) | | 5.500 |
| Otel Tamamlanma Maliyeti (TL) | | 144.617.000 |
| Çevre Düzeni ve Peyzaj Maliyeti (TL) | 25% | 36.154.250 |
| Toplam Maliyet (TL) (Aşınma Paysız) | | 180.771.250 |
| Aşınma Payı (TL) | 30% | 54.231.375 |
| TOPLAM MALİYET (TL) | | 126.539.875 |

| 363 ADA 8 VE 9 PARSELLER MALİYET YAKLAŞIMI İLE DEĞERİ | | | | |
|---|---------------------------|---|--|---------------------------|
| Arsa Değeri | 6.625 .-TL/M ² | X | 41.829,84 M ² | = 277.123.000 .-TL |
| Bina Maliyet Değeri | | | | = 126.539.875 .-TL |
| Harici Müteferrik İşler Girişimci Karı Şerefiye | | | | = 25.307.975 .-TL |
| | | | TOPLAM | = 428.970.850 .-TL |
| | | | TESİSİN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ | = 429.000.000 .-TL |

6.3 - Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir gider bilgilerinin son 3 yıllık bazda alınamamış olması, otelin işletmeci tarafından fizible işletilemiyor olması nedenleri ile Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün;

- fiziki olarak mümkün,
- finansal olarak gerçekleştirilebilir olan,
- yasalarca izin verilen
- değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 363 ada 8 ve 9 parseller üzerindeki Green Beach Otel için yapılan incelemeler ve hesaplamalar sonucunda aşağıdaki değerlere ulaşılmıştır.

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 435.625.000,00 |
|-------------------------------------|-----------------------|

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına göre;

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 429.000.000,00 |
|-------------------------------------|-----------------------|

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Söz konusu taşınmaz otel nitelikli olup, Bodrum ilçesinin oldukça merkezi bir noktasında yer almaktadır. Ayrıca Pazar yaklaşımında dikkate alınan oda başı fiyatlar otelin büyüklüğü ile direkt ilişkilendirilememektedir. Bu nedenle pazar yaklaşımı ile elde edilen değerde emsallere ciddi oranda düzeltme uygulanmak zorunda kalınmıştır. Maliyet yöntemi ile arsa değerine ulaşıırken, pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan satış birim m² değerlerinin kullanılması, değere ulaşıırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Küçükçük Mahallesi'nde yer alan 19.878,06 m² yüzölçümlü 363 ada 8 parselde kayıtlı, 5 Adet 3 Katlı Otel Konaklama Ünitesi, 12 Adet 3 Katlı Villa Ve Arsası nitelikli ile 21951,78 m² yüzölçümlü 363 ada 9 parselde kayıtlı, Bir Adet Altı Katlı Otel, Altı Adet Üç Katlı Otel Konaklama Ünitesi Müştemilatı Ve Arsası nitelikli Green Beach Resort Hotel tesisidir. Otel kullanımı nedeniyle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir. (Arsa değeri de ayrıca belirtilmiştir.)

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında mülkiyetlerine ilişkin hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinde c) 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." denmektedir.

30.maddesinde“ (1) 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. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) 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. (2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

Borçlanma sınırı MADDE 31 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan özsermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. (2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür. (3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler. (4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir." denilmektedir.) Bu kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmakta olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bina başlığı altında alınabilmesi için banka ipoteğinin terkin edilmesi gerekmektedir. Raporun hazırlanma tarihi itibarı ile ipotek terkinin yapılmamış olması nedeni ile taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bu hali ile alınamayacağı kanaatine varılmıştır.

363 ada 8 parsel üzerinde yer alan bazı yapıların bitişiğindeki park alanına tecavüzlü olduğu beyanı yer almaktadır. Söz konusu binalar kök parsel ifraz edilmeden önce inşa edilmiş olup, yeni parsellasyon yapılırken binalar dikkate alınmadan ifraz işlemi yapıldığı, ifraz işleminden sonra da belirtilen alanların ifraz sonrası kısımda kaldığı kanaati oluşmuştur. Bu alanların tespiti 3194 sayılı kanununun 16 .maddesi uyarınca cins tashihi yapılırken tespit edilerek tapu siciline işlenmiştir. Taşınmazın devrine ve değerine engel teşkil etmeyeceği kanaati oluşmuştur.

Tebliğin 22. maddesi b) maddesinde (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir" denmektedir.

Tebliğin 22. maddesi 2. bendinde Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerlendirme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." denmektedir.

Taşınmazlar için yapı kullanım izin belgesi ve yapı kayıt belgeleri alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde imar bilgilerine istinaden "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların

09.11.2021 tarihli toplam değeri için ;

429.000.000 .-TL

(Dört Yüz Yirmi Dokuz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

506.220.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.