



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 560

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-560
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parselde kayıtlı 'Üst (İnşaat Hakkının' 27.06.2023 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan Sekiz (98) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	28
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	30
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	30
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
5.1	Pazar Yaklaşımı	33
5.2	Maliyet Yaklaşımı	36
5.3	Gelir Yaklaşımı	38
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	44
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	45
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	45
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	46
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	46
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	46
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.	SONUÇ.....	47
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	47
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	48
8.	UYGUNLUK BEYANI	49
9.	RAPOR EKLERİ	49

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-560 / 27.06.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Gölköy Mahallesi, 325. Sokak No:7 (Bodrum Loft Otel) Bodrum - Muğla
Tapu Kayıt Bilgisi	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parsel.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; 'Kısmen Turizm Tesis, Kısmen Günöbirlik Tesis, Kısmen Sahil Şeridinin Birinci Bölümü' Alanında kalmakta, E:0,30, Hmaks:7,50m. olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	1.073.300.000,00 TL (Bir Milyar Yetmiş Üç Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası)
%18 KDV Dahil Piyasa Değeri	1.266.494.000,00 TL
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 26.06.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup 27.06.2023 tarihinde Özel 2023-560 rapor numarasıyla rapor tanzim edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 26.06.2023 tarihli pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1797 rapor no ile **504.060.000,00 TL - 34.330.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-618 rapor no ile **617.850.000,00 TL - 35.570.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

*30.12.2022 tarihinde, Özel 2022-1209 rapor no ile **760.380.000,00 TL - 38.140.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000, TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek.
Sermaye : 1.300.000.000, TL
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Muğla İli, Göl İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

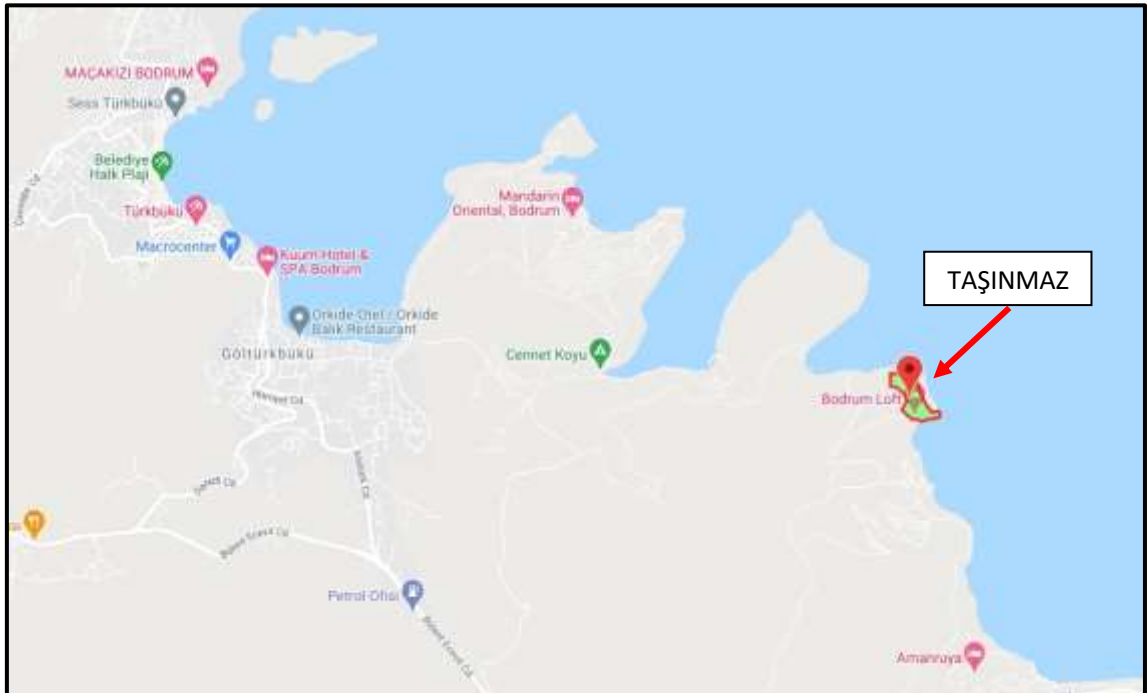
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

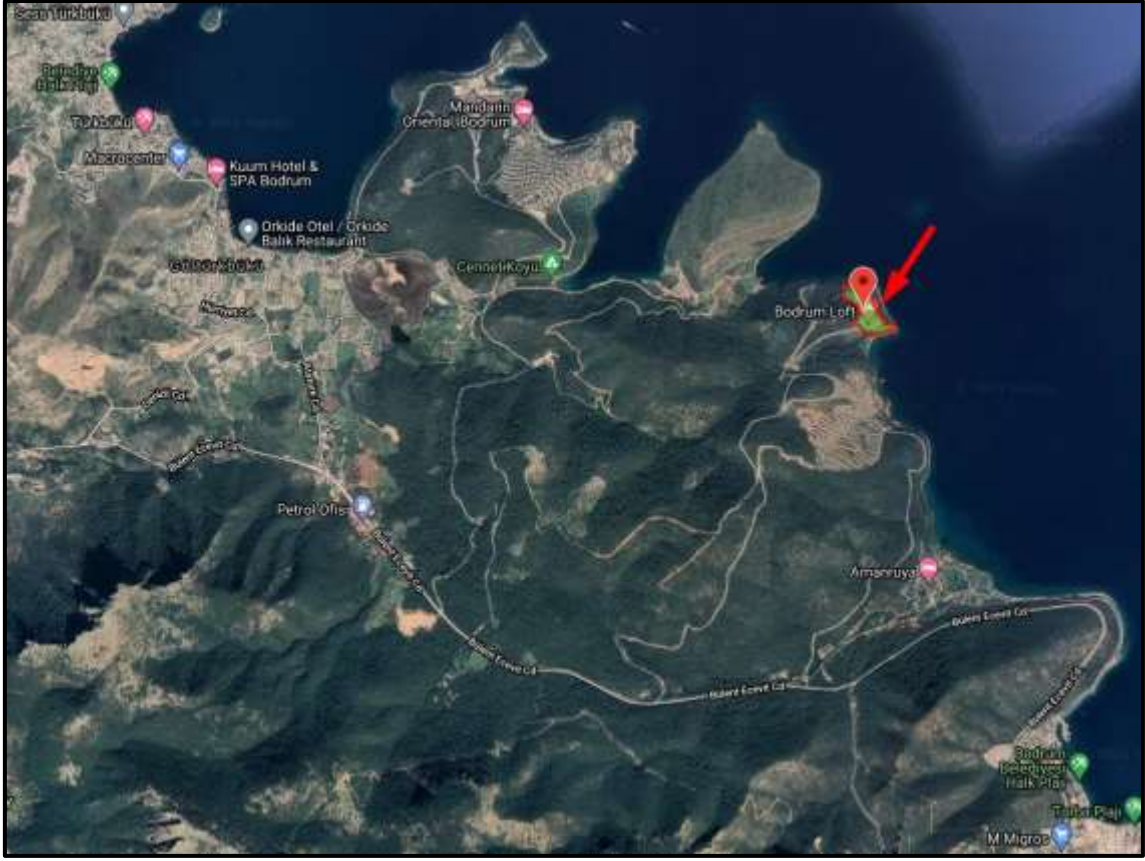
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz Bodrum bölgesinin kuzeyinde konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için Torba Mahallesi'nden Gündoğan istikametinde ilerlerken sağa ayrılan yola sapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 5km ilerlendiğinde taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresi turizm nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz Bodrum İlçe merkezine yaklaşık 18km Milas-Bodrum Havalimanı'na yaklaşık 42km mesafede konumlandırılmıştır.



Koordinatlar: Enlem: 31.115623 - Boylam: 27.439023





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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: MUĞLA - BODRUM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: GÖL MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1678
ADA - PARSEL	: 112 ADA 4 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 57.000,01 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Orman----
TAŞINMAZ ID	: 93917434
MALİK - HİSSE	: Maliye Hazinesi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili (27.07.2016 – 15866)

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

İL – İLÇE	: MUĞLA - BODRUM
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: GÖL MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 18/1679
ADA - PARSEL	: 112 ADA 4 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 57.000,01 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 47 yıl 9 ay 25 gün süre ile 18. cilt 1678. sayfadaki 1543 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 93917435
MALİK - HİSSE	: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (16.09.2021 – 30176)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Üst Hakkı Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

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

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

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

112 ada 4 parsel üzerinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 49 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmiştir (06.03.2019 - 4783). Söz konusu üst hakkının devrinde aksi sözleşmede belirtilmediği sürece kısıtlama bulunmamaktadır. Tapu kaydı üzerindeki beyanlar herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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

Son üç yıl içerisinde alım satımına konu olmamıştır. 06.03.2019 tarih ve 4783 yevmiye numaralı işlem ile “resmi senette şart değişikliği” yapılarak üst hakkı süresi uzatılmış ve üst hakkı sona erme tarihi 21.12.2067 olarak değiştirilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bodrum Belediyesi’nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz ‘Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübürlük Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi’nin Birinci Bölümü’ alanında kalmakta, Turizm Tesis Alanı olarak belirtilen alanda E:0,30, Hmaks: 7,50m, Günübürlük Tesis Alanı olarak belirtilen alanda E:0,03 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

Not: Taşınmaz 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 2. Derece Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde. Olası işlemlerde Muğla Kültür Ve Tabiat Varlıkları Bölge Koruma Müdürlüğü’nden görüş ve izin alınması gerekmektedir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Bodrum Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 01.10.2012 tarihi itibarı ile 49 yıl müddetli kurulduğu, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük kesin tahsis süresi de ilave edilmek üzere 21.12.2067 tarihinde sona erecek şekilde tescil edilmiştir. Buna göre 01.10.2012 tarihinde başlayacak üst hakkı süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sonlanacaktır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 30.09.2016 tarih onaylı

Mimari Proje: 20.03.2020 tarih onaylı

VERİLEN KISIM	İLK RUHSAT		TADİLAT RUHSATI		İNŞAAT ALANI (m2)	YAPI SINIFI	KAT SAYISI	İSKAN	
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI				TARİH	SAYI
A BLOK - KÜTÜPHANE	23.11.2015	2015/563-21	20.03.2020	2020/158-1	95,38	5C	1	03.06.2020	2020/99-1
B BLOK - OFİS ve İŞYERİ	23.11.2015	2015/563-2	20.03.2020	2020/158-2	69,01	5C	1	03.06.2020	2020/99-2
C BLOK - OFİS ve İŞYERİ	23.11.2015	2015/563-23	20.03.2020	2020/158-3	2372,88	5C	1	03.06.2020	2020/99-3
D BLOK - OFİS ve İŞYERİ	23.11.2015	2015/563-24	20.03.2020	2020/158-4	729,62	5C	1	03.06.2020	2020/99-4
E BLOK - OTEL ve GARAJ	23.11.2015	2015/563-3	20.03.2020	2020/158-5	902,84	5C	3	03.06.2020	2020/99-5
F BLOK - OTEL ve GARAJ	23.11.2015	2015/563-4	20.03.2020	2020/158-6	2048,32	5C	3	03.06.2020	2020/99-6
G BLOK - OTEL ve DEPO	23.11.2015	2015/563-5	20.03.2020	2020/158-7	1373,98	5C	3	03.06.2020	2020/99-7
H BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-8	20.03.2020	2020/158-8	714,34	5C	2	03.06.2020	2020/99-8
I BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-9	20.03.2020	2020/158-9	729,29	5C	2	03.06.2020	2020/99-9
J BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-10	20.03.2020	2020/158-10	1073,53	5C	2	03.06.2020	2020/99-10
K BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-11	20.03.2020	2020/158-11	687,79	5C	2	03.06.2020	2020/99-11
L BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-12	20.03.2020	2020/158-12	526,7	5C	2	03.06.2020	2020/99-12
M BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-13	20.03.2020	2020/158-13	1170,68	5C	2	03.06.2020	2020/99-13
N BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-14	20.03.2020	2020/158-14	1095,96	5C	2	03.06.2020	2020/99-14
O BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-15	20.03.2020	2020/158-15	490,86	5C	2	03.06.2020	2020/99-15
P BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-16	20.03.2020	2020/158-16	701,34	5C	2	03.06.2020	2020/99-16
R BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-17	20.03.2020	2020/158-17	460,31	5C	2	03.06.2020	2020/99-17
S BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-18	20.03.2020	2020/158-18	713,54	5C	2	03.06.2020	2020/99-18
T BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-19	20.03.2020	2020/158-19	271,32	5C	1	03.06.2020	2020/99-19
U BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-20	20.03.2020	2020/158-20	790,57	5C	2	03.06.2020	2020/99-20
V BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-21	20.03.2020	2020/158-21	370,37	5C	2	03.06.2020	2020/99-21
Y BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-22	20.03.2020	2020/158-22	374,06	5C	1	03.06.2020	2020/99-22
Z BLOK - OTEL	23.11.2015	2015/563-23	20.03.2020	2020/158-23	975,46	5C	2	03.06.2020	2020/99-23
İSTİNAT DUVARI	23.11.2015	2015/563-26	20.03.2020	2020/158-24	-	-	-	03.06.2020	2020/99-24
TEKNİK BİRİMLER	23.11.2015	2015/563-25	20.03.2020	2020/158-25	1564	5C	2	03.06.2020	2020/99-25

Tadilat Ruhsatı: 30.09.2016 tarih ve 2016/612-(1-25 arası) numaralı Tadilat Ruhsatları

İsim Değişikliği Ruhsatı: 04.01.2017 tarih ve 2017/12-(1-25 arası) numaralı İsim Değişikliği Ruhsatları

İsim Değişikliği Ruhsatı: 14.05.2019 tarih ve 2019/304-(1-25 arası) numaralı İsim Değişikliği Ruhsatları

Turizm İşletme Belgesi: 18.04.2012 – 13533

91 oda (2 yatak), 1 bedensel engelli odası (2 yatak), toplam: 92 oda – 184 yatak, 60 kişilik açık alakart lokanta, açık yüzme havuzu, sauna, buhar odası, masaj ünitesi,(3 adet), aletli jimnastik salonu, 15 kişilik oyun salonu, televizyon salonu, 10 kişilik özel hizmet salonu(36 adet), satış ünitesi, 50 araçlık kapalı otopark.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Halikarnas Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmıştır. Firma adresi Konacık Mahallesi Atatürk Bulvarı, No:301/E Bodrum, Muğla.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde otel olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait 28.01.2020 tarihinde alınmış, bütün taşınmazlar için BEPTR türünde B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Muğla, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2022 itibarıyla 1.048.185 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Antik Karya bölgesinin en eski yerleşimlerinden biri olan Muğla, bilinen tarihi boyunca başlangıçta Anadolu'nun yerli halkı Karyalıların, ardından kısmen ve kısa dönemler halinde Mısır, Asur ve İskit işgallerinin, zamanla da özellikle kıyılarda

Helenistik kolonizasyon hareketinin egemenliği altında kalmıştır. Önce Medler, daha sonra Persler Muğla'yı idareleri altında almışlar ve bölgeyi bir satrap aracılığıyla yönetmişlerdir. Büyük İskender'in ordularıyla gelişinde Muğla bölgesi bir Karya satrapı tarafından yönetilmekte idi. 'Karya' isminin bölgeye MÖ 3400 yıllarında gelen kavimlere önderlik etmiş 'Kar' isimli bir komutandan kaynaklandığına ilişkin tezler öne sürülmektedir. Bölge çağlar boyunca Karya olarak anılmış ve kuzeyde Söke, Aydın, Nazilli üzerinden başlayıp güneyde Dalaman Çayının denize döküldüğü yerde biten Karya bölgesi, kuzeyinde Lidyalıların, güneyinde Likyalıların ve Anadolu içlerinde de Frigyalıların hüküm sürdüğü bölgelere komşu olmuştur. Muğla, kadim medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve her devirde önemini korumuş bir bölgedir. İslam hâkimiyetinden önceki medeniyetler tarafından Karya, İslam hâkimiyeti sonrasında da Menteşe ismini alan bölgenin ismini nereden aldığı konusu açık değildir. Muğla, Osmanlı devleti dönemi boyunca dışarıya kapalı küçük bir şehir olarak kaldı. I. Dünya Savaşı'ndan yenik çıkan Osmanlı İmparatorluğu toprakları İtilaf Devletleri tarafından paylaşılınca Muğla 11 Mayıs 1919 tarihinde İtalya tarafından işgal edildi. Anadolu'nun işgali sırasında Muğla'da Kocahan Mitingi düzenlenmiş ve tüm Anadolu şehirleri gibi Muğla'nın da bu işgallere direneceği ilan edilmiştir. Bunun üzerine kentte Vatan Müdafaa Cemiyeti, Serdengeçtiler Müfrezesi, Muğla Kuvayı Milliyesi gibi direniş komiteleri kurulmuştur. 1920'de Ankara'da açılan 1. Dönem meclisine 6 milletvekili gönderen kent İtalyanlar'ın kentte fazla etkin olmamasından yararlanarak Menderes boyunca başlayan Yunan işgaline karşı kurulan direniş faaliyetlerine katılmıştır. Ege'de 57. Tümenden kalanlarla birleşen gönüllüler, Aydın çarpışmalarında düşmana ağır kayıplar verdirmişlerdir.

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.

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır. 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. Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye ve Dalaman ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greylift) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağaçından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

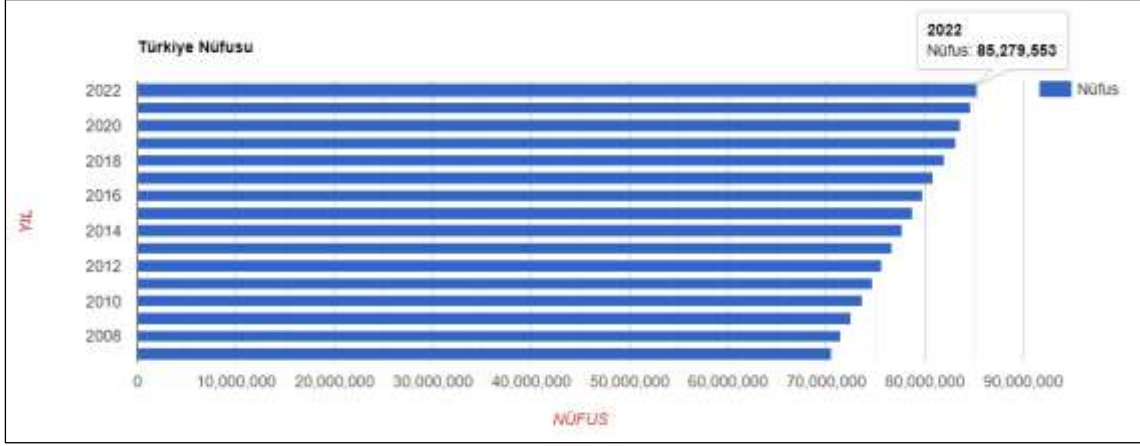
Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. Dünyanın Yedi Harikasından biri olan Mausoleum Halikarnassos şehrinde inşa edilmiştir. Depremler ve istilaların etkisiyle zamanla yıkılan mozolenin mermerden taşları Bodrum Kalesi'nin yapımında kullanılmıştır. Kaleyi 15. yüzyılda Hristiyan Şövalyeler inşa etmiştir. İnşaat 100 yıllık bir sürede tamamlanmıştır. Papa kalenin bitmesi için kalenin yapımında çalışanlara endüljans kâğıtları dağıtmıştır. Bodrum şehri Anadolu toprakları üzerinde en son ele geçirilen Hristiyan toprağıdır. Şehir II. Mehmed zamanında kuşatıldıysa da ancak I. Süleyman'ın Rodos Seferi sırasında ele geçirilebilmiştir. Bodrum Kalesi bugün dünyanın en büyük 2. Sualtı Arkeoloji Müzesi olarak hizmet vermektedir. Doğu Akdeniz'de ayakta kalan en sağlam kaledir. Bodrum şehri ise pek çok kültürel etkinliğe ev sahipliği yapmaktadır. Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

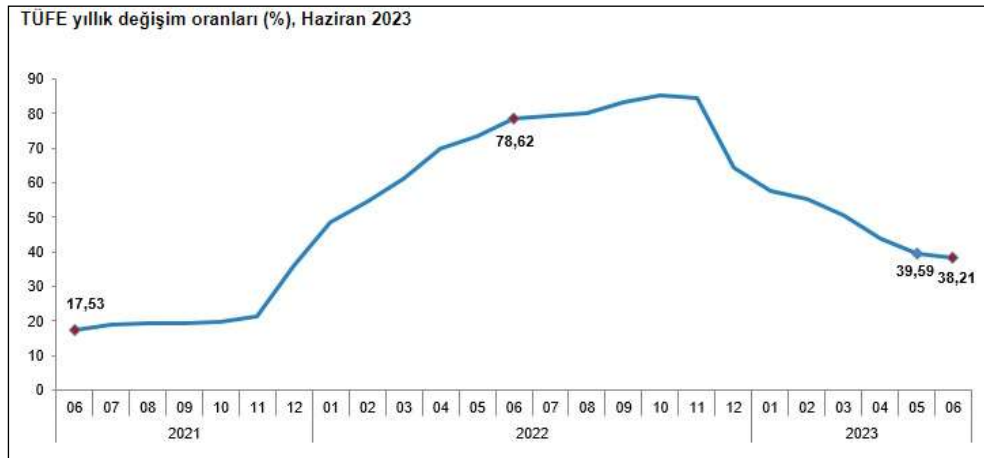
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

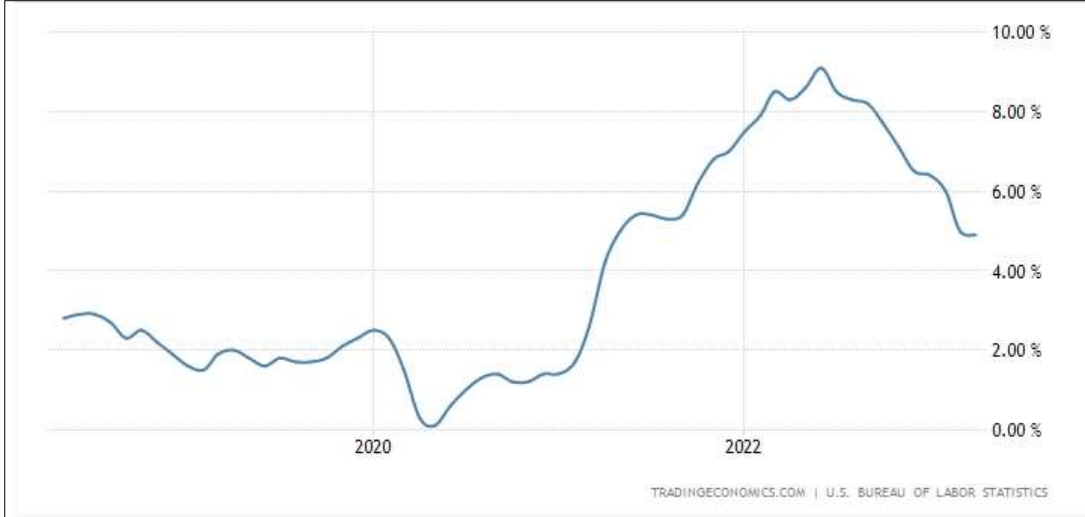


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

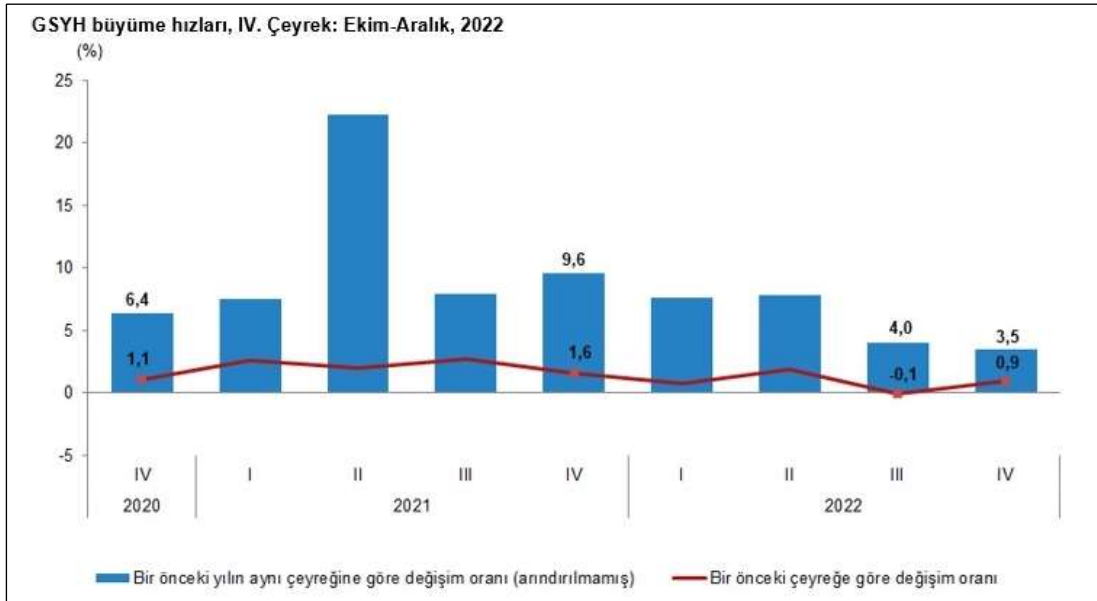


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,45, bir önceki yılın Aralık ayına göre %23,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,18 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

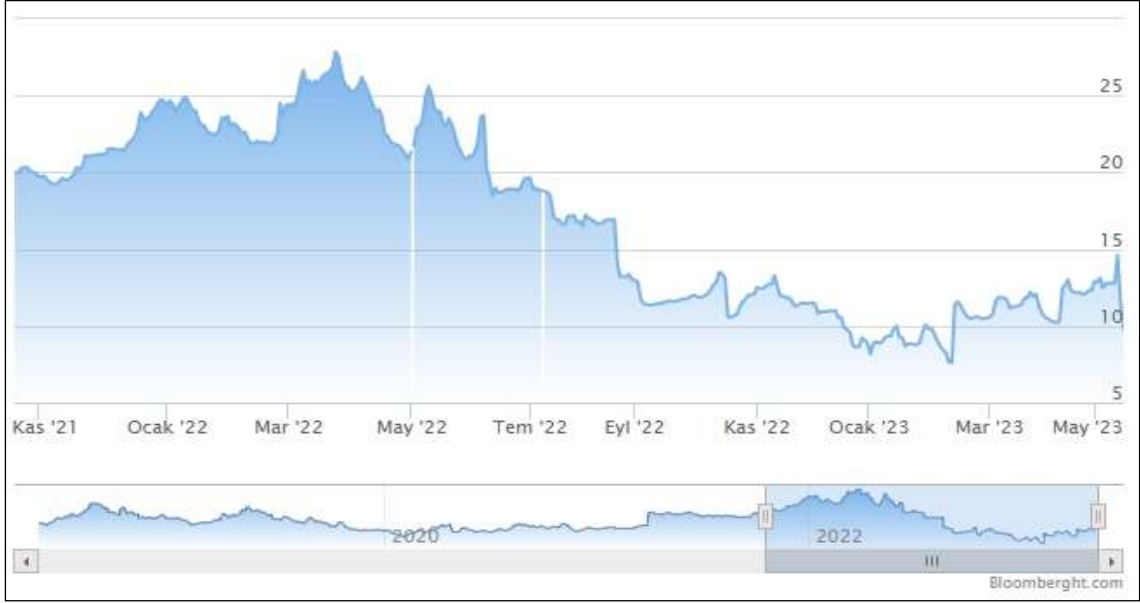


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

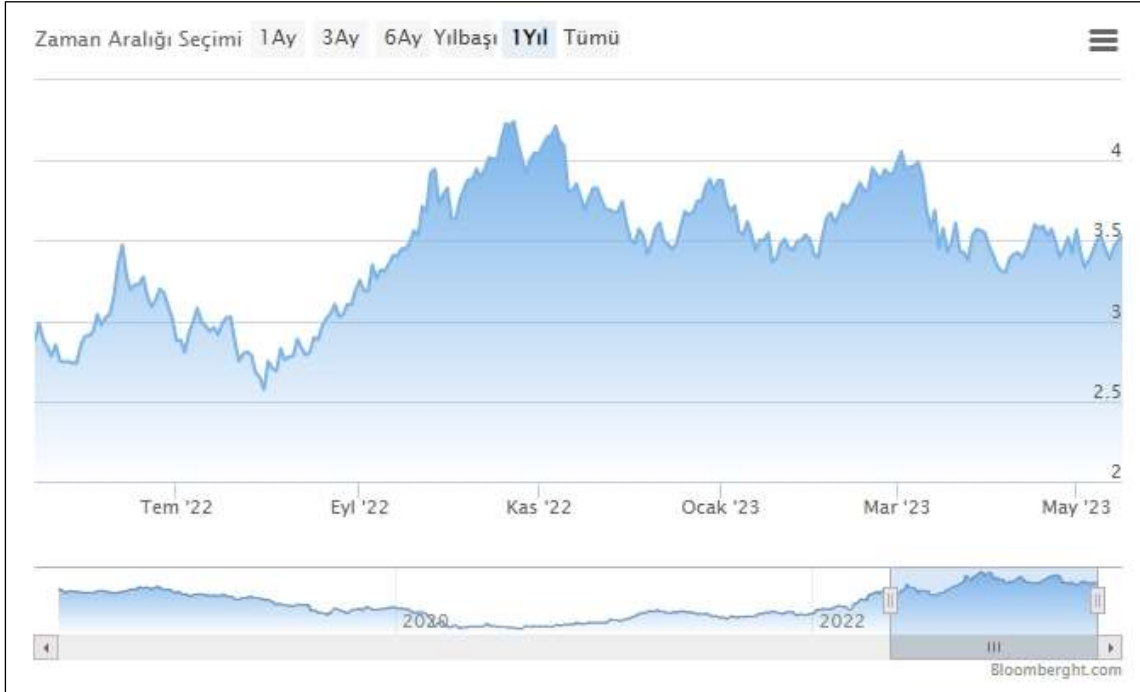
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



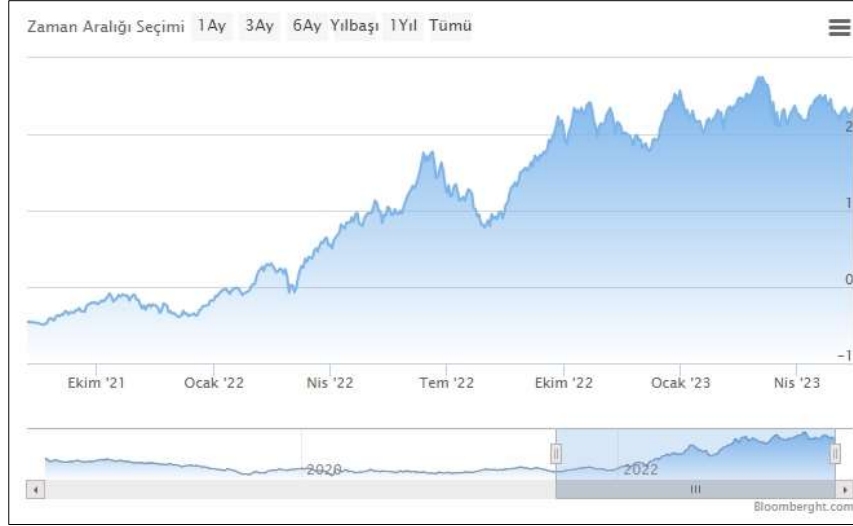
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

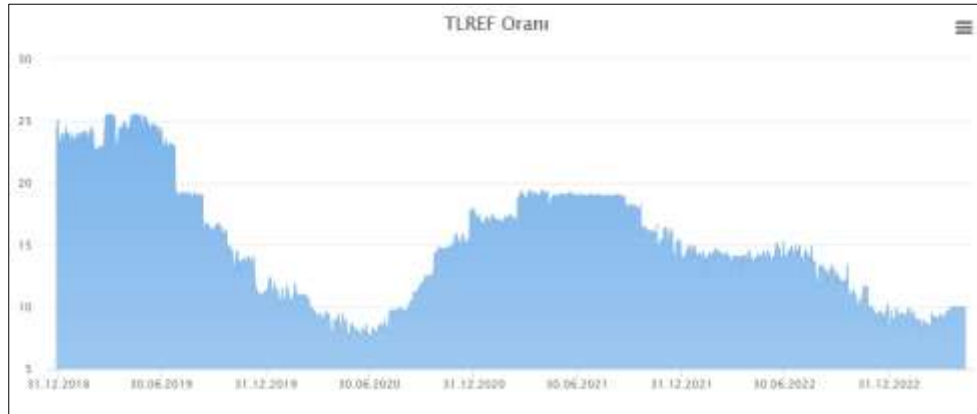


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

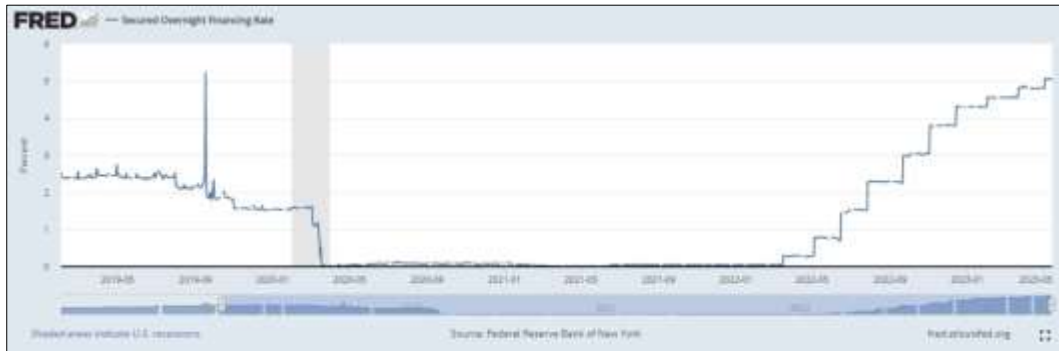


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

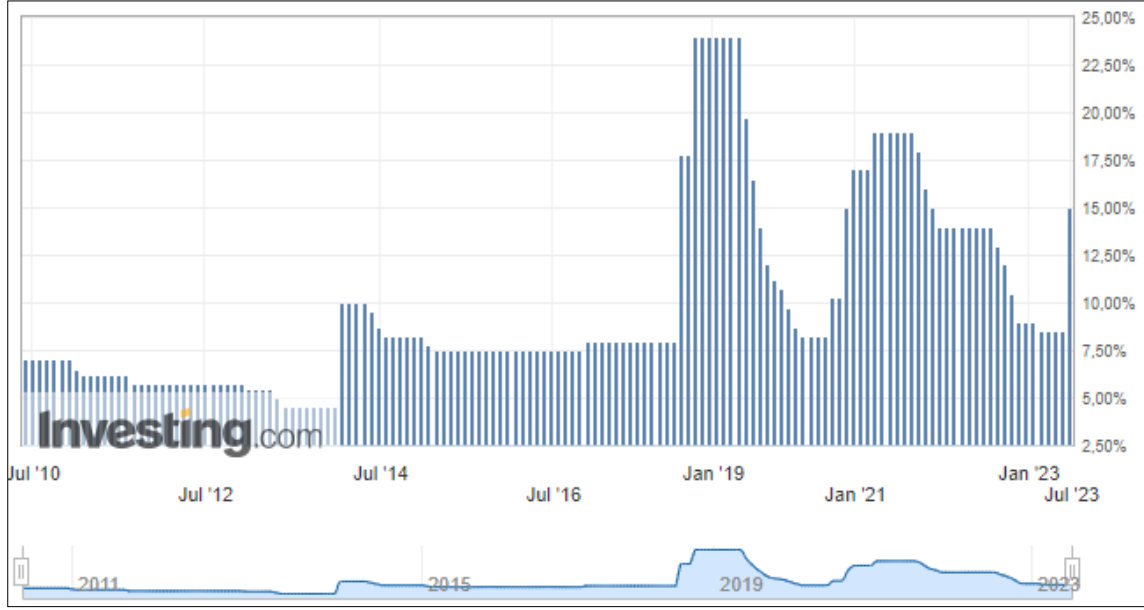


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



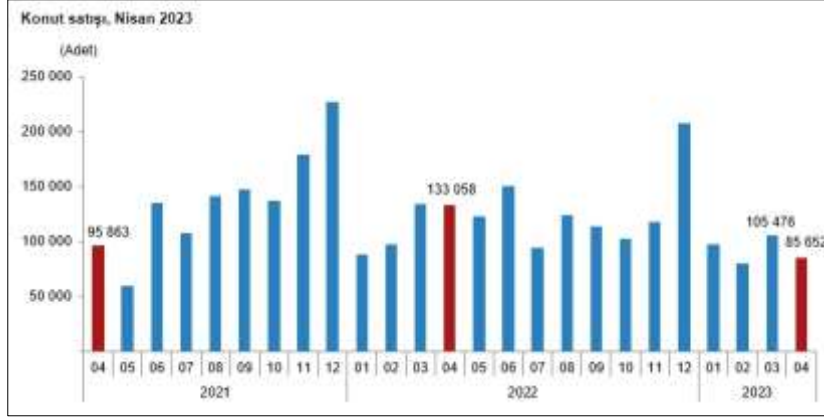
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

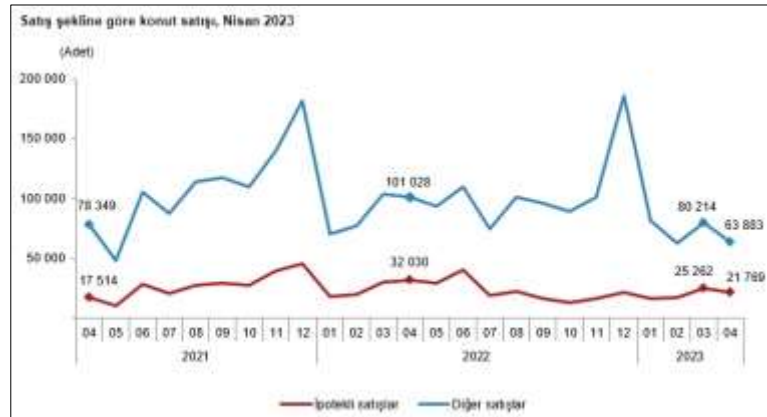
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

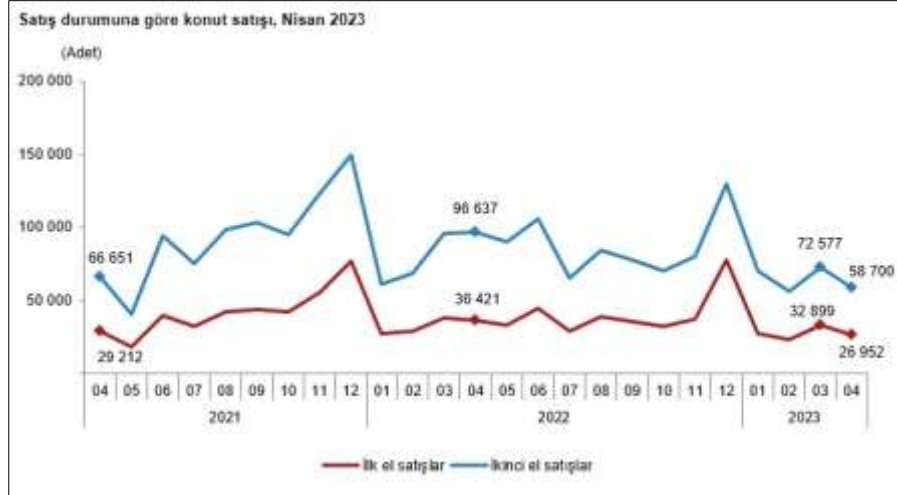


	Nisan		Değişim (%)	Ocak - Nisan		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	388 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	388 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

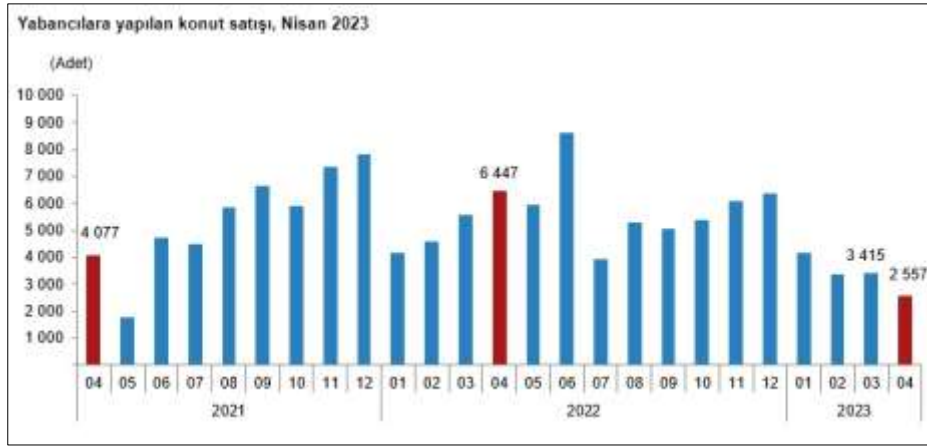
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



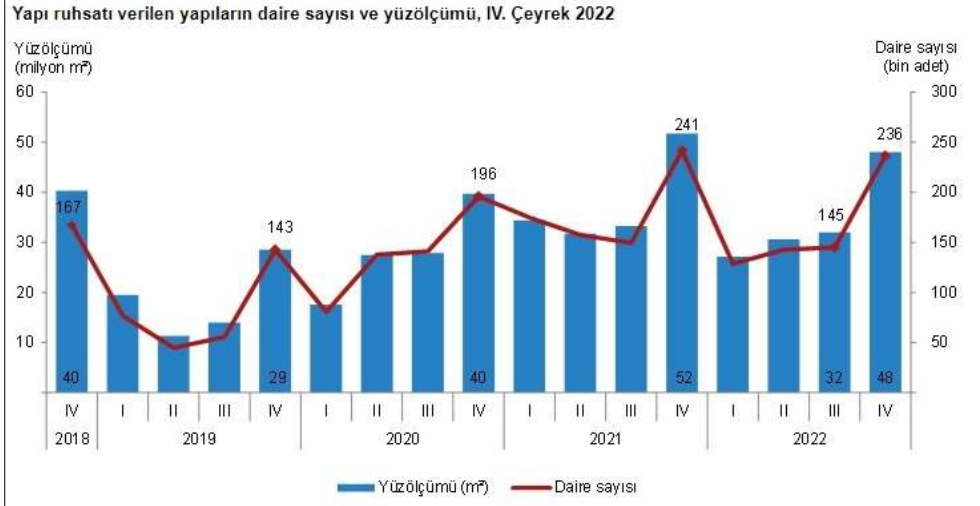
Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



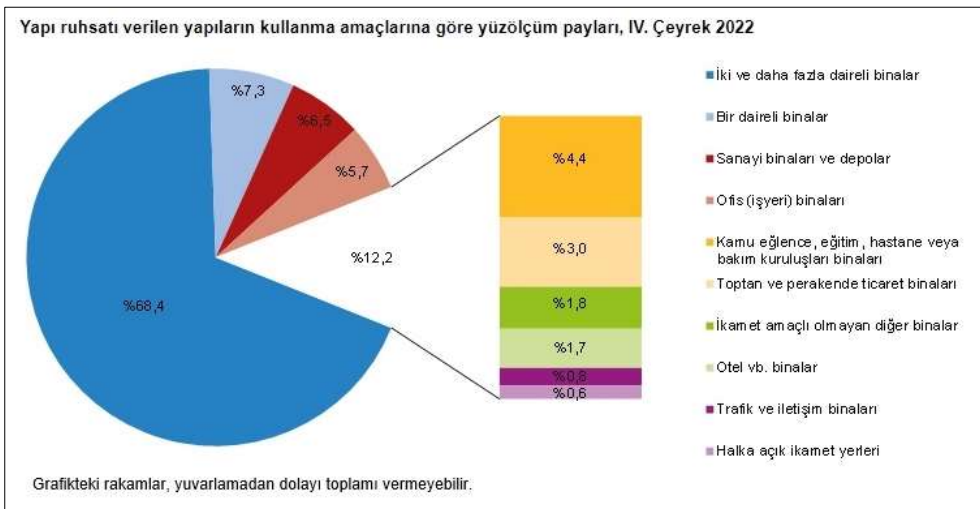
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TUİK)



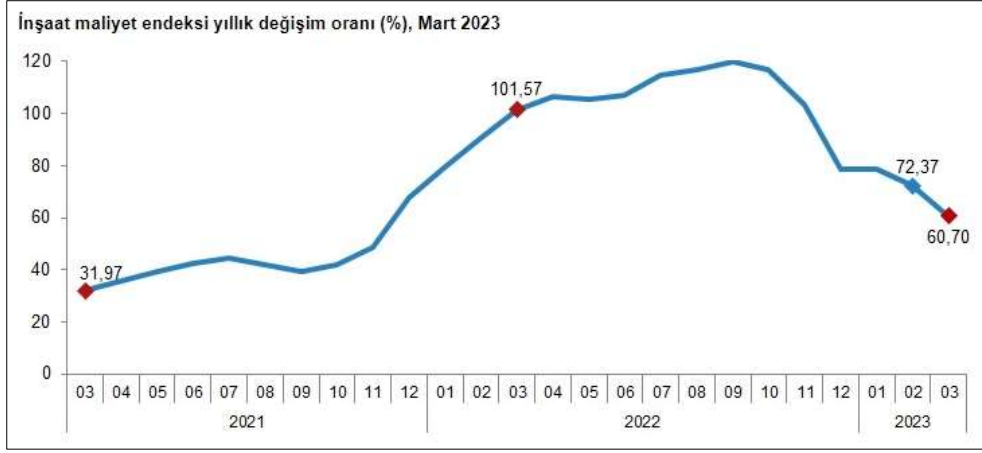
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
2021	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
2022	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
2022	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

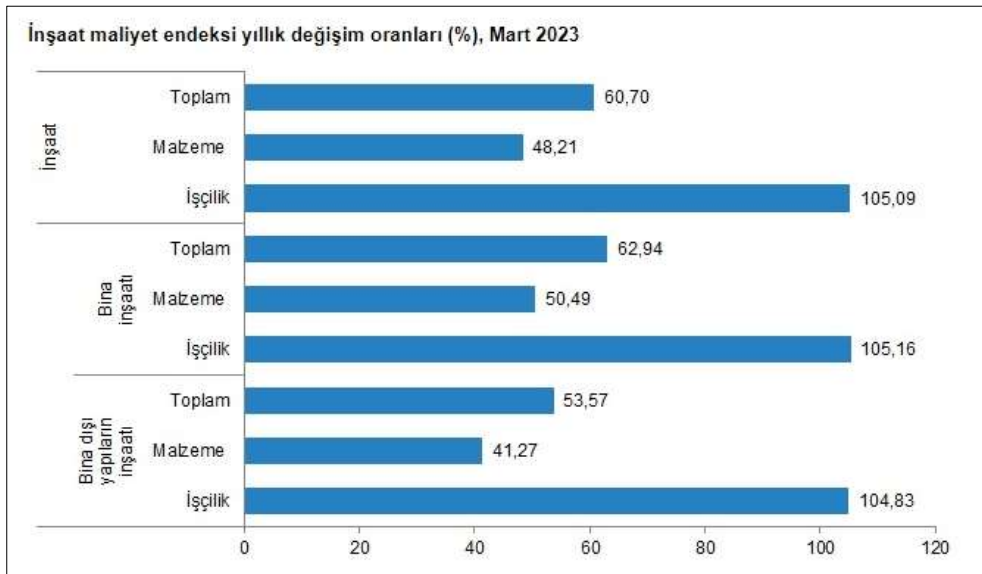
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUİK)



Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülse de 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,1 artarak 17 milyar 952 milyon 361 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,3'ü ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

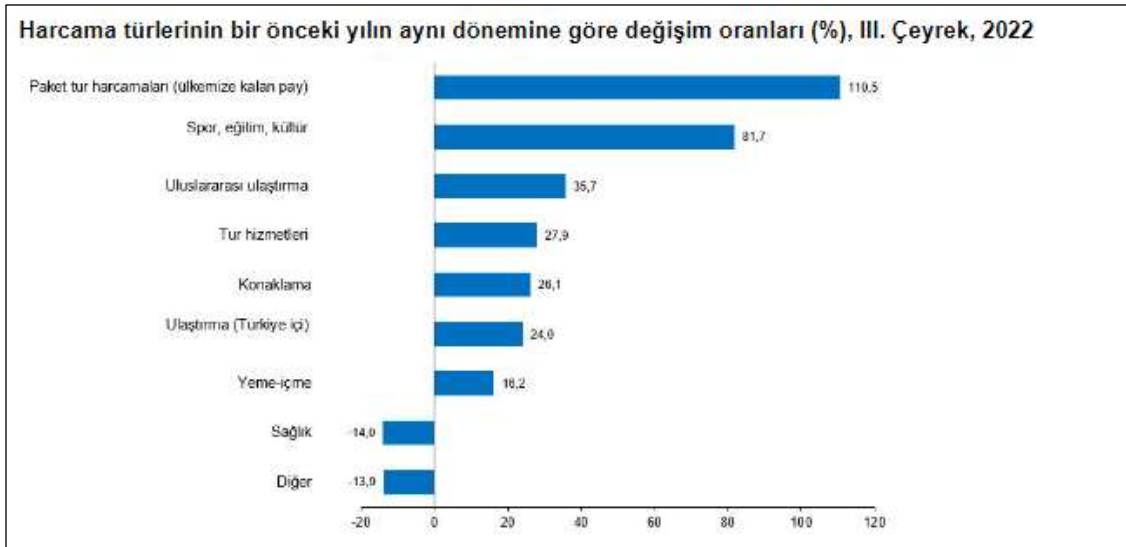
Ziyaretçiler, seyahatlerini bireysel olarak veya paket tur aracılığıyla organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 12 milyar 562 milyon 557 bin dolarını kişisel harcamalar, 5 milyar 389 milyon 804 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. (Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022						
	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2021		Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2022		Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
	III	III		9 Aylık	9 Aylık	
Turizm geliri (Bin \$)	14 126 732	17 952 361	27,1	20 866 783	35 028 540	67,9
Kişi sayısı	13 640 672	21 000 128	54,0	20 307 351	39 390 915	94,0
Kişi başı ortalama harcama (\$)	1 036	855	-17,5	1 028	889	-13,5
Gecelik ortalama harcama (\$)	91	89	-2,1	83	90	7,9

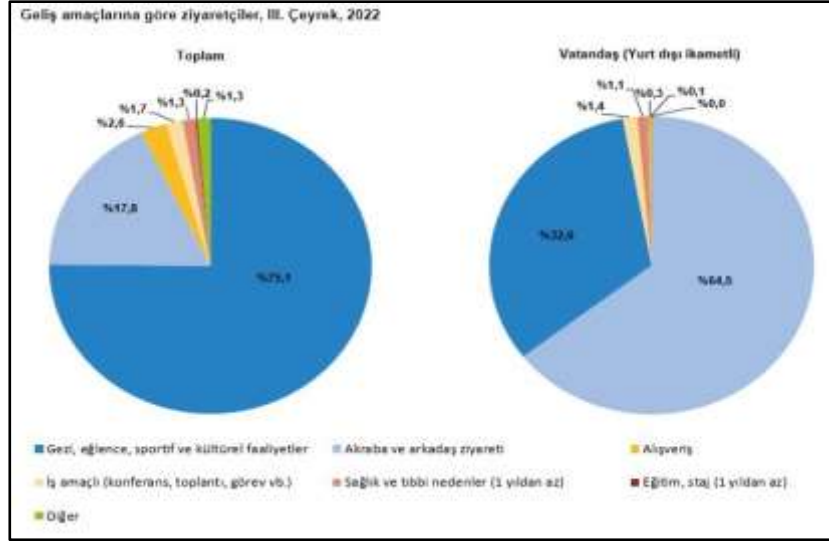
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %54 artarak 21 milyon 128 kişi oldu. Ziyaretçilerin %11,3'ünü 2 milyon 374 bin 125 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 89 dolar oldu. Geceleme yapan yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.



Bu çeyrekte sağlık ve diğer harcamalar hariç bütün harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre arttı. Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %110,5, spor, eğitim, kültür harcaması %81,7, uluslararası ulaştırma harcaması %35,7 arttı.

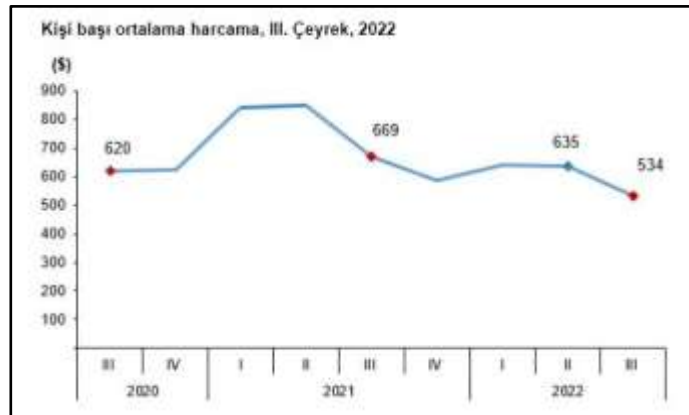


Bu çeyrekte ziyaretçiler ülkemizi %75,1 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %17,8 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %2,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %64,5 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

	Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022					
	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2021 III	2022 III	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2021 9 Aylık	2022 9 Aylık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm gideri (Bin \$)	584 379	1 106 285	89,3	1 155 738	2 829 062	144,8
Kişi sayısı	873 027	2 072 116	137,3	1 549 537	4 777 918	208,3
Kişi başı ortalama harcama (\$)	669	534	-20,2	746	592	-20,6

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,3 artarak 1 milyar 106 milyon 285 bin dolar oldu. Bunun 907 milyon 483 bin dolarını kişisel, 198 milyon 803 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.



Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %137,3 artarak 2 milyon 72 bin 116 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz 57.000,00m² yüzölçümüne sahip 112 ada 4 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel geometrik olarak amorf tarzdadır. Parsel doğu-batı yönlü artan eğimde bir arazi yapısına sahiptir. Parsel güney kenarında yaklaşık 135m boyunca kıyı çizgisine komşudur.

Taşınmaz 5 yıldız konseptinde Bodrum Loft Otel olarak işletilmektedir. Taşınmaz yatay mimari tarzında betonarme olarak inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapılar mimari projesine göre A-Z aralığında isimlendirilmiştir. Konaklama üniteleri blok şeklinde inşa edilmiş olup 2+1, 3+1, 4+1 villa tarzında kullanıma sunulmaktadır. Parsel üzerinde yürüyüş yolları beton kaplamalıdır. Yapı dışında kalan alanlarda peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Taşınmaz projesine göre 19 adet konaklama bloğu, 3 adet idari, restoran, mutfak vb alanların yer aldığı blok, 1 adet kütüphane yapısı ve teknik birim binasından oluşmaktadır. Taşınmazın 50 araçlık kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Ayrıca 60 kişi ve 56 kişilik restoran mevcuttur.

Teknik birim binası; projesine göre 2 adet bodrum kat olmak üzere yaklaşık 1564 m² kullanım alanıdır. Betonarme tarzda inşa edilmiştir. İç mekanda zeminler serleştirilmiş beton kaplamalıdır.

A blok; kütüphane ve teras alanından oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık 95 m² kullanım alanıdır. Betonarme şekilde inşa edilmiştir. Zeminler mozaik taşlı beton kaplamalı, duvarlar dekoratif ahşap kaplamalıdır.

B blok; projesine göre 69 m² kullanım alanıdır. Projesinde çocuk kulübü olarak geçmektedir.

C blok; idari alanların ve hizmet alanlarının bulunduğu bloktur. Parselin güneydoğu kısmında konumlanmaktadır. Projesine göre yaklaşık 2373 m² inşaat alanına sahiptir. 2 adet bodrum kat ve zemin kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Sığınak, teknik alanlar, mutfak, ofis, personel odaları, bagaj odası, mal kabul ofisi, güvenlik, çöp odası, revir, koridorlar, karşılama, 2 adet restoran, wc, bulaşıkhanesi ve personel yemek alanlarından oluşmaktadır. Bu alanlarda zeminler mozaik taşlı beton kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, iç kapılar ahşap doğramadır.

D blok; hizmet alanları ve sosyal alanları yer aldığı bloktur. Projesine göre 1 bodrum kat ve zemin kat şeklinde betonarme olarak inşa edilmiştir. Projesine göre spa, masaj odaları, elektrik odası, avlu, bar ve bara ait kiler, spor salonu, wc, masaj terası, yoga terası, 2 adet havuz ve diğer teras alanlarından oluşmak üzere yaklaşık 730 m² inşaat alanıdır. C blok yapı konsepti bu yapı için de geçerlidir. Yoga, plates alanları ile havuz alanlarında zeminler ahşap kaplamalıdır.

E blok; projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı otopark, diğer katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 903 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 1 adet yaşam alanı, 1. Katta 2 adet yatak odası ve teras alanı mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

F blok; projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı otopark, diğer katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 2048 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 3 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 4 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

G blok; projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı otopark, diğer katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 1374 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

H blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 714 m² kullanım alanıdır.

I blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 729 m² kullanım alanıdır.

J blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 1074 m² kullanım alanıdır.

K blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 688m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

L blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 527 m² kullanım alanıdır.

M blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 1171 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 3 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 4 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

N blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 1096 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 3 adet yaşam alanı ve teknik alanlar, 1. Katta 4 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

O blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 491 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 2 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

P blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 701 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

R blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 460 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

S blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 713 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 3 adet yatak odası ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

T blok; projesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık 713 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 1 adet yaşam alanı ve teknik alan mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

U blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 791 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 2 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 3 adet yatak odası, yaşam alanı ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

V blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 370 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 1 adet yatak odası, 1 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 1 adet yatak odası, yaşam alanı ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

Y blok; projesine göre zemin kattan oluşmaktadır. Projesine göre yaklaşık 374 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 1 adet yaşam alanı ve teknik alan mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

Z blok; projesine göre zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşmaktadır. Katlar konaklama alanı olarak projelendirilmiştir. Projesine göre yaklaşık 975 m² kullanım alanıdır. Zemin katta 3 adet yatak odası, 2 adet yaşam alanı ve teknik alan, 1. Katta 4 adet yatak odası, yaşam alanı ve teras alanları mevcuttur. Yatak odası alanlarının her birinde banyo ve wc hacmi mevcuttur. Yaşam alanında mutfak nişi bulunmaktadır.

Konaklama üniteleri 2+1,3+1,4+1 şeklinde pazarlanabilmektedir. Taşınmaz halihazırda 92 adet oda ve 36 adet villa şeklinde düzenlenmiştir. Bu üniteler 20 adet 2+1, 12 adet 3+1, 4 adet 4+1 olarak pazarlanmaktadır. Konaklama üniteleri betonarme tarzda inşa edilmiştir. Dış cepheleri dekoratif beton kaplamalıdır. İç mekanlarda zeminler mozaik taşlı beton kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında granit lavabo mevcut, duş alanlarında zeminler ahşap kaplamalıdır. Yaşam alanlarında yapı tarzı yatak odaları ile aynı şekilde olup granit tezgah ve masif mutfak dolabı mevcuttur. Pencere alüminyum doğrama, kapılar ahşap doğramadan imal edilmiştir. Bazı villaların teras alanlarında benzer şekilde mutfak dolabı ve tezgah mevcuttur. Taşınmaz oldukça lüks malzeme ile inşa edilmiş olup mahallinde oldukça bakımlı olduğu ve herhangi bir tadilat ihtiyacının bulunmadığı görülmüştür. Konaklama ünitelerinin tamamı deniz manzaralı olacak şekilde konumlanmış her bir villanın deniz manzarasından maksimum düzeyde yararlanacak şekilde yönlendirilmiştir. Villalarda Anadolu mimarisindeki avlu konseptinden yararlanıldığı görülmektedir. Konaklama ünitelerinin bir çoğunda projesinde nanny olarak belirtilen bakıcı-yardımcı odaları bulunmaktadır. Söz konusu odaların yapı kalitesi bakımından konaklama ünitelerine yakın olduğu görülmüştür.

Tesisin doğrudan denize erişim imkanı bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parselin plaj cephesi bulunmamakta olup güney kenarında yer alan iskelelerden denize girilebilmektedir. Tesise tekne ile ulaşım sağlanabilmektedir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede yapıların mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz mevcut durumda Bodrum Loft Otel olarak işletilmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

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

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ancak denize 400 m mesafede E:0,20 – Hmax:6,50m, Konut İmarlı, 5.500m² yüzölçümlü arsa 165.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır. Ancak 6 adet villa için projesi ve ruhsatı hazırdır.

İlgilisi : 0 532 386 29 06

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ancak denize 300 m mesafede E:0,20 – Hmax:6,50m, Konut İmarlı, 3854 m² yüzölçümlü arsa 120.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 554 505 89 37

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, deniz manzaralı E:0,15 Turizm +Konut İmarlı, 9.875 m² yüzölçümlü arsa 500.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Emsal konum olarak taşınmaz ile benzerdir. Pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir.

İlgilisi : 0 532 796 14 95

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize 300 m mesafede, Emsal:0,40 Konut Alanı İmarlı, 1.732 m² yüzölçümlü arsa 42.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Emsalin konumu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Ancak imar avantajı mevcuttur.

İlgilisi: 0 530 523 56 46

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize yakın, E:0,20 Turizm+Konut İmarlı, 16.000 m² yüzölçümlü arsa 375.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Taşınmaz ile benzer konumdadır.

İlgilisi: 0 532 366 59 31

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	5.500,00m ²		3.854,00m ²		9.875,00m ²		1.732,00m ²		16.000,00m ²	
Satış fiyatı	165.000.000 TL		120.000.000 TL		500.000.000 TL		42.500.000 TL		375.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	30.000 TL		31.136 TL		50.633 TL		24.538 TL		23.438 TL	
Pazarlık	20%	-	20%	-	35%	-	20%	-	20%	-
Konum ve diğer şerefiye	20%	+	15%	+	0%	+	10%	+	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	30%	-	32%	-	27%	-	37%	-	17%	-
İmar ve Altyapı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	5%	-	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	21.000 TL		19.616 TL		19.241 TL		11.778 TL		15.938 TL	
Ortalama Birim fiyat	17.514TL/m ²									

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 kişi için 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
AMANRUYA BODRUM	5	₺60.000,00	7 km
THE LİFECO BODRUM	5	₺20.000,00	12,50 km
HİGLİHT YALIKAVAK	5	₺15.000,00	17 km
MANDARİN ORİENTAL	5	₺100.000,00	12 km

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık Konut ve Turizm imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, kıyı cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda şerefiye düzeltmeleri ile 12.000 TL ile 22.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Söz konusu parselin kıyı cephesi bulunması avantajlı yönü iken, yüzölçümünün emsallere göre büyük olması dezavantajlı yönüdür.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, peyzaj çalışmaları, kıyı cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 17.456 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
112 ADA 4 PARSEL	57000,00	17.456,14 ₺	995.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **995.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmamıştır.

Yapı birim maliyeti belirlenirken parsel üzerindeki yapıların inşaat kaliteleri, yıpranma payları, yapı maliyetlerinde güncel veriler dikkate alınmıştır.

Yerinde yapılan incelemede yapıların lüks malzeme ve kaliteli işçilik ile imal edildiği görülmüştür.

Taşınmazın sosyal alanlar, idari kısımlar, teknik alanlar ve konaklama üniteleri arasındaki yapı kaliteleri göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme aşamasında bu alanların maliyet hesabı ayrı ayrı yapılmıştır.

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
KONAKLAMA ALANLARI	13552	₺18.000,00	3	236.620.000,00 ₺
OTOPARK-SİĞİNAK VB.	1919	₺8.500,00	3	15.830.000,00 ₺
SOSYAL ALANLAR	3266	₺15.000,00	3	47.530.000,00 ₺
TEKNİK ALAN	1564	₺9.000,00	3	13.660.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				17.360.000,00 ₺
TOPLAM				331.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA DEĞERİ	995.000.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ	331.000.000,00 ₺
TOPLAM	1.326.000.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **1.326.000.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	1.10.2012
Üst Hakkı Süresi	55 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	20169
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.12.2067
Değerleme Tarihi	27.06.2023
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16248
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	80,56
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	17.456,14 ₺
Arsa Yüzölçümü	57000,00
Arsa Toplam Değeri	995.000.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	80,56
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	9.421,90 ₺
Arsa Yüzölçümü	57000,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	537.048.401,01 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır.

Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	537.048.401,01 ₺
YAPI DEĞERİ	331.000.000,00 ₺
TOPLAM	868.048.401,01 ₺

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **868.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/55 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 5C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 5C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
20301 m ²	x	14.350 TL/m ²	=	291.319.350,00 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelire göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Aşağıda kullanılan bilgiler; Bodrum Loft Hotel'e ait veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bodrum Loft Otel;

Bodrum Loft faaliyete 2020 yılı Mayıs ayı itibariyle başlamıştır. Söz konusu tesisin faaliyet dönemi 1 Mayıs – 31 Ekim aralığında hizmet verilecek şekilde belirlenmiştir. Tesiste satışlar 3-6 ay süreli olacak şekilde uzun dönem satışları ve 1-2 ay süreli olacak şekilde gerçekleşmektedir. Tesiste satışlar sadece konutların kiralanması olarak yapılmakta olup tesis içerisindeki restoran, bar kullanımı ve diğer hizmetler ücretlidir. Tesiste konaklama hizmeti dışında spa-welness, transfer hizmetleri, bebek bakım, kuru temizleme, concierge vb. hizmetler de ücretli olarak sunulmaktadır. Tesis içerisinde yer alan restoran ve bar tesis dışı misafirlere açıktır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Avro değeri olan tahvillerin Avro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %12 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %9,75 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu Bodrum LOFT otel toplam 32 adet villa ve daireden odadan oluşmaktadır. Taşınmazın faal gün sayısı 1 Mayıs – 31 Ekim arasında hizmet veriyor olması göz önünde bulundurularak 183 gün olarak belirlenmiştir. 2023 yılında Mayıs ve Haziran ayı eklenmemiş 123 gün olarak hesaba dâhil edilmiştir.
- Otelin doluluk oranı 2020 yılında 6 aylık süreçte %80 seviyelerindedir.2021 yılında ise doluluk oranları yaklaşık %93 seviyelerinde gerçekleşmiştir. 2022 yılı doluluk oranı 2021 yılı ile benzer oranlardadır. Bölgenin benzer projelerdeki doluluk oranı %90 seviyesinde olup, taşınmazın geçmiş verileri de dikkate alınarak 2023 yılında tesisin çalışma süresince %94, 2024 yılında %95, takip eden yıllarda ise %97 olarak kabul edilmiş ve projeksiyona eklenmiştir.
- Villa ve konut fiyatları, uzun ve kısa dönem kiralamalarda değişiklik göstermekte olup 2022 yılı verileri de dikkate alınarak 2023 dönemi için villa fiyatı olarak 600 Avro bedel belirlenmiştir. Bu bedel ilk 5 yıllık süreçte %5 olarak, 5. ve 10. yıllar arasında %3 olarak, takip eden yıllarda ise %2 olarak artış öngörülmüştür.
- Tesiste satışlar sadece konutların kiralanması olarak yapılmakta olup tesis içerisindeki restoran, bar kullanımı ve diğer hizmetler ücretlidir. Tesiste konaklama hizmeti dışında spa-welness, transfer hizmetleri, bebek bakım, kuru temizleme, concierge vb. hizmetler de ücretli olarak sunulmaktadır. Bu sebeple diğer gelir kalemi %85 oranında projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Tesis GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının 2023 yılı için %42, takip eden 4 yıllık süreçte %3'lük artışlarla 4. yılın başında yakalanan %47,27'lik oranda sabit kalacağı varsayılmıştır. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Yapılan anlaşmaya göre işletmeci belirlenen işletme giderinin içerisinde sigorta giderleri, arsa kira giderleri gibi tüm gider kalemleri yer almaktadır.
- Yenileme maliyeti brüt gelirin %1'i olarak projeksiyona eklenmiştir.
- Nakit akışı, ilgili işletmeci ile yapılan sözleşmeye göre hesaplanan net gelir toplamının %95'i alınarak belirlenmiş ve indirme oranı yardımıyla taşınmazın değerine ulaşılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira projeksiyonunda %9,75 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

BODRUM LOFT

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Faal Gün Sayısı The Number of Operative Days	123	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
Doluluk Oranı Occupancy Rate	94,00%	95,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
Villa Fiyatı (€) Villa Price (€)	600,00 €	630,00 €	661,50 €	694,58 €	729,30 €	751,18 €	773,72 €	796,93 €	820,84 €	845,46 €	862,37 €	879,62 €	897,21 €	915,16 €	933,46 €
Konaklama Gelir Toplamı Total Accommodation Income	2.219.904,00 €	3.504.816,00 €	3.757.531,68 €	3.945.408,26 €	4.142.678,68 €	4.266.959,04 €	4.394.967,81 €	4.526.816,84 €	4.662.621,35 €	4.802.499,99 €	4.898.549,99 €	4.996.520,99 €	5.096.451,41 €	5.198.380,44 €	5.302.348,04 €
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	1.886.918,40 €	2.979.093,60 €	3.193.901,93 €	3.353.597,02 €	3.521.276,88 €	3.626.915,18 €	3.735.722,64 €	3.847.794,32 €	3.963.228,15 €	4.082.124,99 €	4.163.767,49 €	4.247.042,84 €	4.331.983,70 €	4.418.623,37 €	4.506.995,84 €
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	4.106.822,40 €	6.483.909,60 €	6.951.433,61 €	7.299.005,29 €	7.663.955,55 €	7.893.874,22 €	8.130.690,45 €	8.374.611,16 €	8.625.849,49 €	8.884.624,98 €	9.062.317,48 €	9.243.563,83 €	9.428.435,10 €	9.617.003,81 €	9.809.343,88 €
Brüt Faaliyet Karı Oranı - GOP Oranı Gross Operating Profit Rate	42,00%	43,26%	44,56%	45,89%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%
Brüt Faaliyet Karı - GOP Gross Operating Profit	1.724.865,41 €	2.804.939,29 €	3.097.405,88 €	3.349.844,46 €	3.622.856,79 €	3.731.434,34 €	3.843.377,37 €	3.958.678,70 €	4.077.439,06 €	4.199.762,23 €	4.283.757,47 €	4.369.432,62 €	4.456.821,27 €	4.545.957,70 €	4.636.876,85 €
İşletme Gideri Oranı OpEx Rate	58,00%	56,74%	55,44%	54,11%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%
İşletme Gideri Toplamı Total Operating Expense	2.381.956,99 €	3.678.970,31 €	3.854.027,72 €	3.949.160,82 €	4.041.098,77 €	4.162.439,88 €	4.287.313,07 €	4.415.932,46 €	4.548.410,44 €	4.684.862,75 €	4.778.560,01 €	4.874.131,21 €	4.971.613,83 €	5.071.046,11 €	5.172.467,03 €
Arsa Kira Bedeli (€) Land Rental Cost	37.827,84 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €
Emlak Vergisi Bedeli Property Tax Fee	5.279,57 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €
Bina Sigorta Bedeli Buildibg Insurance Cost	19.991,50 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €
Yenileme Maliyeti (%1) Renovation Cost	41.068,22 €	64.839,10 €	69.514,34 €	72.990,05 €	76.639,56 €	78.938,74 €	81.306,90 €	83.746,11 €	86.258,49 €	88.846,25 €	90.623,17 €	92.435,64 €	94.284,35 €	96.170,04 €	98.093,44 €
Net Gelir Toplamı Total Net Income	1.620.698,27 €	2.613.902,38 €	2.901.693,73 €	3.150.656,59 €	3.420.019,41 €	3.526.297,78 €	3.635.872,65 €	3.748.734,76 €	3.864.982,74 €	3.984.718,16 €	4.066.936,48 €	4.150.799,16 €	4.236.339,10 €	4.323.589,84 €	4.412.585,60 €
Nakit Akışı Cash Flow	1.539.663,36 €	2.483.207,26 €	2.756.609,04 €	2.993.123,76 €	3.249.018,44 €	3.349.982,89 €	3.454.079,02 €	3.561.298,03 €	3.671.733,61 €	3.785.482,25 €	3.863.589,65 €	3.943.259,21 €	4.024.522,15 €	4.107.410,35 €	4.191.956,32 €
İndirgeme Oranı Discount Rate	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	1.469.682,46 €	2.159.763,39 €	2.184.559,38 €	2.161.269,00 €	2.137.626,36 €	2.008.249,56 €	1.886.699,92 €	1.772.451,47 €	1.665.070,66 €	1.564.149,25 €	1.454.599,52 €	1.352.705,46 €	1.257.933,58 €	1.169.787,44 €	1.087.805,07 €

15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
952,13 €	971,17 €	990,59 €	1.010,41 €	1.030,61 €	1.051,23 €	1.072,25 €	1.093,70 €	1.115,57 €	1.137,88 €	1.160,64 €	1.183,85 €	1.207,53 €	1.231,68 €	1.256,31 €
5.408.395,01 €	5.516.562,91 €	5.626.894,16 €	5.739.432,05 €	5.854.220,69 €	5.971.305,10 €	6.090.731,20 €	6.212.545,83 €	6.336.796,74 €	6.463.532,68 €	6.592.803,33 €	6.724.659,40 €	6.859.152,59 €	6.996.335,64 €	7.136.262,35 €
4.597.135,75 €	4.689.078,47 €	4.782.860,04 €	4.878.517,24 €	4.976.087,58 €	5.075.609,34 €	5.177.121,52 €	5.280.663,95 €	5.386.277,23 €	5.494.002,78 €	5.603.882,83 €	5.715.960,49 €	5.830.279,70 €	5.946.885,29 €	6.065.823,00 €
10.005.530,76 €	10.205.641,38 €	10.409.754,20 €	10.617.949,29 €	10.830.308,27 €	11.046.914,44 €	11.267.852,73 €	11.493.209,78 €	11.723.073,98 €	11.957.535,46 €	12.196.686,17 €	12.440.619,89 €	12.689.432,29 €	12.943.220,93 €	13.202.085,35 €
47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%
4.729.614,39 €	4.824.206,68 €	4.920.690,81 €	5.019.104,63 €	5.119.486,72 €	5.221.876,46 €	5.326.313,98 €	5.432.840,26 €	5.541.497,07 €	5.652.327,01 €	5.765.373,55 €	5.880.681,02 €	5.998.294,64 €	6.118.260,54 €	6.240.625,75 €
52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%
5.275.916,37 €	5.381.434,70 €	5.489.063,39 €	5.598.844,66 €	5.710.821,55 €	5.825.037,98 €	5.941.538,74 €	6.060.369,52 €	6.181.576,91 €	6.305.208,45 €	6.431.312,62 €	6.559.938,87 €	6.691.137,65 €	6.824.960,40 €	6.961.459,61 €
75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €
10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €
39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €
100.055,31 €	102.056,41 €	104.097,54 €	106.179,49 €	108.303,08 €	110.469,14 €	112.678,53 €	114.932,10 €	117.230,74 €	119.575,35 €	121.966,86 €	124.406,20 €	126.894,32 €	129.432,21 €	132.020,85 €
4.503.361,26 €	4.595.952,45 €	4.690.395,45 €	4.786.727,32 €	4.884.985,82 €	4.985.209,49 €	5.087.437,64 €	5.191.710,35 €	5.298.068,51 €	5.406.553,84 €	5.517.208,87 €	5.630.077,00 €	5.745.202,50 €	5.862.630,51 €	5.982.407,07 €
4.278.193,20 €	4.366.154,82 €	4.455.875,68 €	4.547.390,95 €	4.640.736,53 €	4.735.949,02 €	4.833.065,76 €	4.932.124,83 €	5.033.165,09 €	5.136.226,15 €	5.241.348,43 €	5.348.573,15 €	5.457.942,38 €	5.569.498,98 €	5.683.286,72 €
9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%
1.011.556,62 €	940.642,08 €	874.689,29 €	813.351,94 €	756.307,83 €	703.257,18 €	653.921,07 €	608.040,01 €	565.372,59 €	525.694,19 €	488.795,89 €	454.483,29 €	422.575,58 €	392.904,55 €	365.313,70 €

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

30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	36,5	37,5	38,5	39,5	40,5	41,5	42,5	43,5	44,5
30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067
32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
1.281,44 €	1.307,07 €	1.333,21 €	1.359,87 €	1.387,07 €	1.414,81 €	1.443,11 €	1.471,97 €	1.501,41 €	1.531,44 €	1.562,07 €	1.593,31 €	1.625,18 €	1.657,68 €	1.690,83 €
7.278.987,60 €	7.424.567,35 €	7.573.058,70 €	7.724.519,87 €	7.879.010,27 €	8.036.590,48 €	8.197.322,28 €	8.361.268,73 €	8.528.494,10 €	8.699.063,99 €	8.873.045,27 €	9.050.506,17 €	9.231.516,30 €	9.416.146,62 €	9.604.469,55 €
6.187.139,46 €	6.310.882,25 €	6.437.099,89 €	6.565.841,89 €	6.697.158,73 €	6.831.101,90 €	6.967.723,94 €	7.107.078,42 €	7.249.219,99 €	7.394.204,39 €	7.542.088,48 €	7.692.930,25 €	7.846.788,85 €	8.003.724,63 €	8.163.799,12 €
13.466.127,06 €	13.735.449,60 €	14.010.158,59 €	14.290.361,76 €	14.576.169,00 €	14.867.692,38 €	15.165.046,23 €	15.468.347,15 €	15.777.714,09 €	16.093.268,38 €	16.415.133,74 €	16.743.436,42 €	17.078.305,15 €	17.419.871,25 €	17.768.268,67 €
47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%	47,27%
6.365.438,26 €	6.492.747,03 €	6.622.601,97 €	6.755.054,01 €	6.890.155,09 €	7.027.958,19 €	7.168.517,35 €	7.311.887,70 €	7.458.125,45 €	7.607.287,96 €	7.759.433,72 €	7.914.622,40 €	8.072.914,84 €	8.234.373,14 €	8.399.060,60 €
52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%	52,73%
7.100.688,80 €	7.242.702,57 €	7.387.556,63 €	7.535.307,76 €	7.686.013,91 €	7.839.734,19 €	7.996.528,88 €	8.156.459,45 €	8.319.588,64 €	8.485.980,41 €	8.655.700,02 €	8.828.814,02 €	9.005.390,30 €	9.185.498,11 €	9.369.208,07 €
75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €	75.655,68 €
10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €	10.559,14 €
39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €	39.983,00 €
134.661,27 €	137.354,50 €	140.101,59 €	142.903,62 €	145.761,69 €	148.676,92 €	151.650,46 €	154.683,47 €	157.777,14 €	160.932,68 €	164.151,34 €	167.434,36 €	170.783,05 €	174.198,71 €	177.682,69 €
6.104.579,17 €	6.229.194,71 €	6.356.302,56 €	6.485.952,57 €	6.618.195,58 €	6.753.083,45 €	6.890.669,07 €	7.031.006,41 €	7.174.150,49 €	7.320.157,46 €	7.469.084,56 €	7.620.990,21 €	7.775.933,97 €	7.933.976,61 €	8.095.180,10 €
5.799.350,21 €	5.917.734,98 €	6.038.487,43 €	6.161.654,94 €	6.287.285,80 €	6.415.429,27 €	6.546.135,62 €	6.679.456,09 €	6.815.442,97 €	6.954.149,59 €	7.095.630,34 €	7.239.940,70 €	7.387.137,27 €	7.537.277,78 €	7.690.421,09 €
9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%
339.657,50 €	315.800,53 €	293.616,85 €	272.989,32 €	253.808,96 €	235.974,43 €	219.391,45 €	203.972,33 €	189.635,54 €	176.305,21 €	163.910,80 €	152.386,70 €	141.671,89 €	131.709,63 €	122.447,12 €

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

Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1\$)	₺25,8231
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	₺28,1540

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,25%	1,75%	2,25%
indirgeme oranı	9,25%	9,75%	10,25%
Toplam Bugünkü Değer (€)	40.468.556,19 €	38.122.536,59 €	36.000.564,02 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	40.470.000,00 €	38.120.000,00 €	36.000.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺1.139.351.730,85	₺1.073.301.895,02	₺1.013.559.879,37
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺1.139.350.000,00	₺1.073.300.000,00	₺1.013.560.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 26.06.2023 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 38.120.000 Avro, yaklaşık **1.073.300.000 TL**'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz, Bodrum LOFT otel olarak kullanılmaktadır. Hali hazırda gelir verileri kullanılarak taşınmazın değeri belirlenmiştir. Yapılan araştırmalarda villa kullanımında olmaları ve otel kompleksi gibi işletilmeleri göz önüne alınmış ve villaların kira gelirleri üzerinden direkt kapitalizasyon yöntemi ile bir kira değeri tespit edilmiştir. Türkiye'de konutların değerini amorti etme süresi ortalama 22-24 yıl civarındadır. Bu süre şehirlere göre farklılık göstermekte olup, taşınmazın bulunduğu Bodrum ilçesinin cazibesi ve tercih edilebilirliği göz önüne alındığında bu sürenin alt sınır olan 22,5 yıl civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Taşınmaz için gelir analizi ile ulaşılan toplam değer, belirlenen 22,5 yıllık süreye bölünerek yıl bazında kira değeri tespit edilmiştir. Bu süre bölgede benzer gayrimenkullerin yatırımı amorti etme süresi olarak tespit edilmiştir.

Kira Değeri : 38.120.000 Avro / 22,5 yıl = ~ 1.695.000 Avro/yıl olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elde edilen sonuç esas kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Parsel üzerindeki tüm konaklama ünitelerinin deniz manzarasından maksimum düzeyde yararlanması
- Peyzaj yapısının doğa ile bütünleşik durumda olması
- Tesisin üst düzey işçilik ve malzeme kalitesi ile inşa edilmiş olması
- Tesisin ilk dönemden itibaren doluluk oranının yüksek olması
- Kıyı cephesinin olması sayesinde doğrudan denize ulaşım imkanının bulunması
- Üst düzey gelir grubundaki müşteri kitlesine hitap etmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Ulaşım yolundaki basit problemler

Δ Fırsatlar

- Bölgenin marka değerinin olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Bölgede inşaatı devam eden benzer özellikte tesislerin olması

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel Maliye Hazinesi'ne ait olup 55 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 55 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Üst hakkı 01.10.2012 tarihinde başlayıp, 21.12.2067 tarihinde sona erecektir. Kurulan üst hakkına karşılık tesisin inşaatına başlanması üst hakkı başlama tarihinde itibaren bir yıl, inşaatın tamamlanması ise iki yıl olmak üzere tesisin hizmete alınma zamanı üst hakkı başlangıcından itibaren üç yıldır. İlk yıla ait üst hakkı bedeli 80.722,50 TL'dir. Müteakip yıllarda üst hakkı bedeli TÜİK üretici fiyat endeksine(ÜFE) göre arttırılacaktır. Ayrıca üst hakkı bedeli sabit kirasına ek olarak tesisin ürettiği gelirler toplamının %1'i kadar hasılat payı da ödenecektir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi (**Değişik:RG-2/1/2019-30643**) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca değerlendirme konusu “üst hakkı”nın maliki Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, 28. Maddesinin “d” bendine göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek Şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebilir. Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’undan fazla olamaz.

Ancak, tebliğin “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturması” ve “Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’u aşmaması hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükümlere uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. nin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “iştirak” olarak, ya da ana taşınmaz üzerinde tesis edilmiş üst hakkının “gayrimenkule dayalı hak” olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 112 ada 4 Parselde bulunan ‘Üst Hakkı’nın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.073.300.000,00 TL** ve **Yazıyla Bir Milyar Yetmiş Üç Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli 28.050.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	27.06.2023
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	1.073.300.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	1.266.494.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	38.120.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	44.981.600,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	28.050.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	33.099.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	1.615.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	1.905.700,00 €

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:25,8231 TL ve 1Avro: 28,1540 TL'dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

ÜST HAKKI TAPU KAYDI



Kayıd Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
088522594172	20221101-898-F05660	59417

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakillHak	Ada/Parsel:	112/4
Taşınmaz Kimlik No:	93917435	AT Yüzölçümü(m2):	57000.00
il/ilçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1679	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	47 yıl 9 ay 25 gün süre ile 18. cilt 1678. sayfadaki 1543 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Diğer (Konusu: 01/12/2013 tarih 21685 yevmiyeli resmi senette şart değişikliği yapılarak; 49 yıllık lehine tesisli üst haklarının Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışa İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük süre ilave edilerek 21/12/2067 tarihinde sona erecek şekilde değiştirilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7749498) BODRUM TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bodrum - 06-03-2019 15:59 - 4783	-
Beyan	Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÜRKBÜKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU2NUN 24/08/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 18/04/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN, MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÜST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK ŞANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİN TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932,93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:6414042) BODRUM SUALTI ARJKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bodrum - 29-07-2016 15:46 - 16134	-
Beyan	Diğer (Konusu: 2.derece doğal sit alanıdır.) Tarih: 0 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7801679) MUĞLA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		-
Beyan	Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÜRKBÜKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU2NUN 24/08/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 18/04/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN, MASANDA TURİZM	(SN:6414042) BODRUM SUALTI ARJKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bodrum - 29-07-2016 15:46 - 16134	-

2 / 4

ANA TAŞINMAZ TAPU KAYDI



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088521540340	20211030-898-F03497	54034

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	112/4
Taşınmaz Kimlik No:	93917434	AT Yüzölçüm(m2):	57000.01
İl/İlçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1678	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Orman---

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÜRKÜKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİT VARLIKLARINI KORUMA KURULU2NUN 24/08/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA	(SN:6414042) BODRUM SUALTI ARJKEOLOJİ MÜZESİ	Bodrum - 29-07-2016 15:46 - 16134	-

1 / 3

	KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 18/04/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN, MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÜST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK ŞANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİN TEMİNİ EDİLMESİ AMACIYLA 2932,93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	İ.grup yapısıdır(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Bodrum - 12-10-2015 13:13 - 19735	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
352246857	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	1/1	57000.01	57000.01	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 27-07-2016 15866	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pk51215g0g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Certificate of permission for use of building				142411651				Beldir / Karesel											
1. Belgesi verilen kurum: BOĞURUM BELEDİYESİ				8. Belgesinin niteliği: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Fapz Kullanma İzni				13. Belgesinin imza tarihi: 3.6.2020				14. Belgesi no: 2020/99-3											
2. Belgesi verilen yapının adresi: a. MUĞLA İl, b. BOĞURUM İlçe, c. BOĞURUM BELEDİYESİ Mahalle: DOLKÖY Mahalle idareci adı: 56				3. Belgesinin esas türü: 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden inşaat <input type="checkbox"/> 3. Yeniden inşaat <input type="checkbox"/> 4. Ek inşaat <input type="checkbox"/> 5. Kat katması <input type="checkbox"/> 6. İnceleme <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Oculandırma <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesih <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. Isın değiştirme <input type="checkbox"/> 17. İhtisat düzeni <input type="checkbox"/> 18. Bina dışı düzeni <input type="checkbox"/> 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.11.2015				14. İlk yapı ruhsatı no: 2015553-3				15. Son yapı ruhsatı tarihi: 23.11.2015				16. Son yapı ruhsatı no: 2015553-3			
3. Proje No: 4. Adis No: 112				5. Planlar No: 6. Blok No: C				17. Yeniden ruhsat tarihi: 23.11.2015				18. Yeniden ruhsat no: 2015553-3				19. Tadilat ruhsat tarihi: 23.11.2015				20. Tadilat ruhsat no: 2015553-3			
21. Tapu sicil belgesi tarihi: 27.07.2016				22. Tapu sicil belgesi no: 13866				23. Zemin etabı inşaat tarihi: 20.07.2015				24. Zemin etabı inşaat tarihi: 20.07.2015				25. Tapu sicil belgesi tarihi: 27.07.2016				26. Tapu sicil belgesi no: 13866			
27. Tapu sicil belgesi verilen kurum: BOĞURUM TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				28. Parasetasyon planı inşaat tarihi: 20.07.2015				29. Parasetasyon planı inşaat tarihi: 20.07.2015				30. Parasetasyon planı inşaat tarihi: 20.07.2015				31. Parasetasyon planı inşaat tarihi: 20.07.2015							
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞURUM				33. Vergi sicil no: 48288				34. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA ÖZÜ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA ANKARA				35. Adres: DOLKÖY MAH. ATATÜRK CAD. NO: 121 İÇ KAPI NO: 4 BOĞURUM/MUĞLA				36. Adres: CEM ÖRTAKCI İNŞAAT MÜHENDİSİ							
37. Oda sicil no: 11547				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞURUM				39. Oda sicil no: 48288				40. Sigorta sicil no: 08.02.2019				41. Sigorta tarihi: 08.02.2019							
39. Oda sicil no: 48288				40. Sigorta sicil no: 08.02.2019				41. Sigorta tarihi: 08.02.2019				42. Sigorta tarihi: 08.02.2019				43. Sigorta tarihi: 08.02.2019							
44. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA ÖZÜ NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA ANKARA				45. Adres: DOLKÖY MAH. ATATÜRK CAD. NO: 121 İÇ KAPI NO: 4 BOĞURUM/MUĞLA				46. Adres: CEM ÖRTAKCI İNŞAAT MÜHENDİSİ				47. T.C. sicil no: 12511962456				48. Oda sicil no: 48288							
49. Sigorta sicil no: 08.02.2019				50. Sigorta tarihi: 08.02.2019				51. Sigorta tarihi: 08.02.2019				52. Sigorta tarihi: 08.02.2019				53. Sigorta tarihi: 08.02.2019							
54. Kullanma emrine göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İyeni				55. Bağımsız bölüm sayısı: 1				56. Yüzölçümü (m2): 2372,88				57. Benzer yapı sayısı: 1				58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1							
59. Bağımsız bölüm sayısı: 1				60. Yüzölçümü (m2): 2372,88				61. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				62. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				63. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1							
64. Toplam yapı sayısı: 24				65. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				66. Toplam kat alanı (m2): 9553,96				67. Toplam kat alanı (m2): 9553,96				68. Toplam kat alanı (m2): 9553,96							
69. Yapının yol kotu alt kat sayısı: 2				70. Yapının yol kotu üst kat sayısı: 1				71. Yapının toplam kat sayısı: 3				72. Kat alanı (m2): 2372,88				73. Kat alanı (m2): 2372,88							
74. Yapının toplam yüksekliği (m): 8				75. Yapının yol kotu alt kat yüksekliği (m): 4,5				76. Yapının toplam yüksekliği (m): 10,5				77. Kat alanı (m2): 2372,88				78. Kat alanı (m2): 2372,88							
79. Yapının enliği: V				80. Yapının genişliği: C				81. Yapının alanı (m2): 3250				82. Yapının alanı (m2): 7711860				83. Yapının alanı (m2): 7711860							
84. Yapının alanı (m2): 7711860				85. Yapının alanı (m2): 7711860				86. Yapının alanı (m2): 7711860				87. Yapının alanı (m2): 7711860				88. Yapının alanı (m2): 7711860							
89. Yapının alanı (m2): 7711860				90. Yapının alanı (m2): 7711860				91. Yapının alanı (m2): 7711860				92. Yapının alanı (m2): 7711860				93. Yapının alanı (m2): 7711860							
94. Yapının alanı (m2): 7711860				95. Yapının alanı (m2): 7711860				96. Yapının alanı (m2): 7711860				97. Yapının alanı (m2): 7711860				98. Yapının alanı (m2): 7711860							
99. Yapının alanı (m2): 7711860				100. Yapının alanı (m2): 7711860				101. Yapının alanı (m2): 7711860				102. Yapının alanı (m2): 7711860				103. Yapının alanı (m2): 7711860							
104. Yapının alanı (m2): 7711860				105. Yapının alanı (m2): 7711860				106. Yapının alanı (m2): 7711860				107. Yapının alanı (m2): 7711860				108. Yapının alanı (m2): 7711860							
109. Yapının alanı (m2): 7711860				110. Yapının alanı (m2): 7711860				111. Yapının alanı (m2): 7711860				112. Yapının alanı (m2): 7711860				113. Yapının alanı (m2): 7711860							
114. Yapının alanı (m2): 7711860				115. Yapının alanı (m2): 7711860				116. Yapının alanı (m2): 7711860				117. Yapının alanı (m2): 7711860				118. Yapının alanı (m2): 7711860							
119. Yapının alanı (m2): 7711860				120. Yapının alanı (m2): 7711860				121. Yapının alanı (m2): 7711860				122. Yapının alanı (m2): 7711860				123. Yapının alanı (m2): 7711860							
124. Yapının alanı (m2): 7711860				125. Yapının alanı (m2): 7711860				126. Yapının alanı (m2): 7711860				127. Yapının alanı (m2): 7711860				128. Yapının alanı (m2): 7711860							
129. Yapının alanı (m2): 7711860				130. Yapının alanı (m2): 7711860				131. Yapının alanı (m2): 7711860				132. Yapının alanı (m2): 7711860				133. Yapının alanı (m2): 7711860							
134. Yapının alanı (m2): 7711860				135. Yapının alanı (m2): 7711860				136. Yapının alanı (m2): 7711860				137. Yapının alanı (m2): 7711860				138. Yapının alanı (m2): 7711860							
139. Yapının alanı (m2): 7711860				140. Yapının alanı (m2): 7711860				141. Yapının alanı (m2): 7711860				142. Yapının alanı (m2): 7711860				143. Yapının alanı (m2): 7711860							
144. Yapının alanı (m2): 7711860				145. Yapının alanı (m2): 7711860				146. Yapının alanı (m2): 7711860				147. Yapının alanı (m2): 7711860				148. Yapının alanı (m2): 7711860							
149. Yapının alanı (m2): 7711860				150. Yapının alanı (m2): 7711860				151. Yapının alanı (m2): 7711860				152. Yapının alanı (m2): 7711860				153. Yapının alanı (m2): 7711860							
154. Yapının alanı (m2): 7711860				155. Yapının alanı (m2): 7711860				156. Yapının alanı (m2): 7711860				157. Yapının alanı (m2): 7711860				158. Yapının alanı (m2): 7711860							
159. Yapının alanı (m2): 7711860				160. Yapının alanı (m2): 7711860				161. Yapının alanı (m2): 7711860				162. Yapının alanı (m2): 7711860				163. Yapının alanı (m2): 7711860							
164. Yapının alanı (m2): 7711860				165. Yapının alanı (m2): 7711860				166. Yapının alanı (m2): 7711860				167. Yapının alanı (m2): 7711860				168. Yapının alanı (m2): 7711860							
169. Yapının alanı (m2): 7711860				170. Yapının alanı (m2): 7711860				171. Yapının alanı (m2): 7711860				172. Yapının alanı (m2): 7711860				173. Yapının alanı (m2): 7711860							
174. Yapının alanı (m2): 7711860				175. Yapının alanı (m2): 7711860				176. Yapının alanı (m2): 7711860				177. Yapının alanı (m2): 7711860				178. Yapının alanı (m2): 7711860							
179. Yapının alanı (m2): 7711860				180. Yapının alanı (m2): 7711860				181. Yapının alanı (m2): 7711860				182. Yapının alanı (m2): 7711860				183. Yapının alanı (m2): 7711860							
184. Yapının alanı (m2): 7711860				185. Yapının alanı (m2): 7711860				186. Yapının alanı (m2): 7711860				187. Yapının alanı (m2): 7711860				188. Yapının alanı (m2): 7711860							
189. Yapının alanı (m2): 7711860				190. Yapının alanı (m2): 7711860				191. Yapının alanı (m2): 7711860				192. Yapının alanı (m2): 7711860				193. Yapının alanı (m2): 7711860							
194. Yapının alanı (m2): 7711860				195. Yapının alanı (m2): 7711860				196. Yapının alanı (m2): 7711860				197. Yapının alanı (m2): 7711860				198. Yapının alanı (m2): 7711860							
199. Yapının alanı (m2): 7711860				200. Yapının alanı (m2): 7711860				201. Yapının alanı (m2): 7711860				202. Yapının alanı (m2): 7711860				203. Yapının alanı (m2): 7711860							
204. Yapının alanı (m2): 7711860				205. Yapının alanı (m2): 7711860				206. Yapının alanı (m2): 7711860				207. Yapının alanı (m2): 7711860				208. Yapının alanı (m2): 7711860							
209. Yapının alanı (m2): 7711860				210. Yapının alanı (m2): 7711860				211. Yapının alanı (m2): 7711860				212. Yapının alanı (m2): 7711860				213. Yapının alanı (m2): 7711860							
214. Yapının alanı (m2): 7711860				215. Yapının alanı (m2): 7711860				216. Yapının alanı (m2): 7711860				217. Yapının alanı (m2): 7711860				218. Yapının alanı (m2): 7711860							
219. Yapının alanı (m2): 7711860				220. Yapının alanı (m2): 7711860				221. Yapının alanı (m2): 7711860				222. Yapının alanı (m2): 7711860				223. Yapının alanı (m2): 7711860							
224. Yapının alanı (m2): 7711860				225. Yapının alanı (m2): 7711860				226. Yapının alanı (m2): 7711860				227. Yapının alanı (m2): 7711860				228. Yapının alanı (m2): 7711860							
229. Yapının alanı (m2): 7711860				230. Yapının alanı (m2): 7711860				231. Yapının alanı (m2): 7711860				232. Yapının alanı (m2): 7711860				233. Yapının alanı (m2): 7711860							
234. Yapının alanı (m2): 7711860				235. Yapının alanı (m2): 7711860				236. Yapının alanı (m2): 7711860				237. Yapının alanı (m2): 7711860				238. Yapının alanı (m2): 7711860							
239. Yapının alanı (m2): 7711860				240. Yapının alanı (m2): 7711860				241. Yapının alanı (m2): 7711860				242. Yapının alanı (m2): 7711860				243. Yapının alanı (m2): 7711860							
244. Yapının alanı (m2): 7711860				245. Yapının alanı (m2): 7711860				246. Yapının alanı (m2): 7711860				247. Yapının alanı (m2): 7711860				248. Yapının alanı (m2): 7711860							
249. Yapının alanı (m2): 7711860				250. Yapının alanı (m2): 7711860				251. Yapının alanı (m2): 7711860				252. Yapının alanı (m2): 7711860				253. Yapının alanı (m2): 7711860							
254. Yapının alanı (m2): 7711860				255. Yapının alanı (m2): 7711860				256. Yapının alanı (m2): 7711860				257. Yapının alanı (m2): 7711860				258. Yapının alanı (m2): 7711860							
259. Yapının alanı (m2): 7711860				260. Yapının alanı (m2): 7711860				261. Yapının alanı (m2): 7711860				262. Yapının alanı (m2): 7711860				263. Yapının alanı (m2): 7711860							
264. Yapının alanı (m2): 7711860				265. Yapının alanı (m2): 7711860				266. Yapının alanı (m2): 7711860				267. Yapının alanı (m2): 7711860				268. Yapının alanı (m2): 7711860							
269. Yapının alanı (m2): 7711860				270. Yapının alanı (m2): 7711860				271. Yapının alanı (m2): 7711860				272. Yapının alanı (m2): 7711860				273. Yapının alanı (m2): 7711860							
274. Yapının alanı (m2): 7711860				275. Yapının alanı (m2): 7711860				276. Yapının alanı (m2): 7711860				277. Yapının alanı (m2): 7711860				278. Yapının alanı (m2): 7711860							
279. Yapının alanı (m2): 7711860				280. Yapının alanı (m2): 7711860				281. Yapının alanı (m2): 7711860				282. Yapının alanı (m2): 7711860				283. Yapının alanı (m2): 7711860							
284. Yapının alanı (m2): 7711860				285. Yapının alanı (m2): 7711860				286. Yapının alanı (m2): 7711860				287. Yapının alanı (m2): 7711860				288. Yapının alanı (m2): 7711860							
289. Yapının alanı (m2): 7711860				290. Yapının alanı (m2): 7711860				291. Yapının alanı (m2): 7711860				292. Yapının alanı (m2): 7711860				293. Yapının alanı (m2): 7711860							
294. Yapının alanı (m2): 7711860				295. Yapının alanı (m2): 7711860				296. Yapının alanı (m2): 7711860				297. Yapının alanı (m2): 7711860				298. Yapının alanı (m2): 7711860							
299. Yapının alanı (m2): 7711860				300. Yapının alanı (m2): 7711860				301. Yapının alanı (m2): 7711860				302. Yapının alanı (m2): 7711860				303. Yapının alanı (m2): 7711860							
304. Yapının alanı (m2): 7711860				305. Yapının alanı (m2): 7711860				306. Yapının alanı (m2): 7711860				307. Yapının alanı (m2): 7711860				308. Yapının alanı (m2): 7711860							
309. Yapının alanı (m2): 7711860				310. Yapının alanı (m2): 7711860				311. Yapının alanı (m2): 7711860				312. Yapının alanı (m2): 7711860				313. Yapının alanı (m2): 7711860							
314. Yapının alanı (m2): 7711860				315. Yapının alanı (m2): 7711860				316. Yapının alanı (m2): 7711860				317. Yapının alanı (m2): 7711860				318. Yapının alanı (m2): 7711860							
319. Yapının alanı (m2): 7711860				320. Yapının alanı (m2): 7711860				321. Yapının alanı (m2): 7711860				322. Yapının alanı (m2): 7711860				323. Yapının alanı (m2): 7711860							
324. Yapının alanı (m2): 7711860				325. Yapının alanı (m2): 7711860				326. Yapının alanı (m2): 7711860				327. Yapının alanı (m2): 7711860				328. Yapının alanı (m2): 7711860							
329. Yapının alanı (m2): 7711860				330. Yapının alanı (m2): 7711860				331. Yapının alanı (m2): 7711860				332. Yapının alanı (m2): 7711860				333. Yapının alanı (m2): 7711860							
334. Yapının alanı (m2): 7711860				335. Yapının alanı (m2): 7711860				336. Yapının alanı (m2): 7711860				337. Yapının alanı (m2): 7711860				338. Yapının alanı (m2): 7711860							
339. Yapının alanı (m2): 7711860				340. Yapının alanı (m2): 7711860				341. Yapının alanı (m2): 7711860				342. Yapının alanı (m2): 7711860				343. Yapının alanı (m2): 7711860							
344. Yapının alanı (m2): 7711860				345. Yapının alanı (m2): 7711860				346. Yapının alanı (m2): 7711860				347. Yapının alanı (m2): 7711860				348. Yapının alanı (m2): 7711860							
349. Yapının alanı (m2): 7711860				350. Yapının alanı (m2): 7711860				351. Yapının alanı (m2): 7711860				352. Yapının alanı (m2): 7711860				353. Yapının alanı (m2): 7711860							
354. Yapının alanı (m2): 7711860				355. Yapının alanı (m2): 7711860				356. Yapının alanı (m2): 7711860				357. Yapının alanı (m2): 7711860				358. Yapının alanı (m2): 7711860							
359. Yapının alanı (m2): 7711860				360. Yapının alanı (m2): 7711860				361. Yapının alanı (m2): 7711860				362. Yapının alanı (m2): 7711860				363. Yapının alanı (m2): 7711860							
364. Yapının alanı (m2): 7711860				365. Yapının alanı (m2): 7711860				366. Yapının alanı (m2): 7711860				367. Yapının alanı (m2): 7711860				368. Yapının alanı (m2): 7711860							
369. Yapının alanı (m2): 7711860				370. Yapının alanı (m2): 7711860				371. Yapının alanı (m2): 7711860				372. Yapının alanı (m2): 7711860				373. Yapının alanı (m2): 7711860							
374. Yapının alanı (m2): 7711860				375. Yapının alanı (m2): 7711860				376. Yapının alanı (m2): 7711860				377. Yapının alanı (m2): 7711860				378. Yapının alanı (m2): 7711860							
379. Yapının alanı (m2): 7711860				380. Yapının alanı (m2): 7711860				381. Yapının alanı (m2): 7711860				382. Yapının alanı (m2): 7711860				383. Yapının alanı (m2): 7711860							
384. Yapının alanı (m2): 7711860				385. Yapının alanı (m2): 7711860				386. Yapının alanı (m2): 7711860				387. Yapının alanı (m2): 7711860				388. Yapının alanı (m2): 7711860							
389. Yapının alanı (m2): 7711860				390. Yapının alanı (m2): 7711860				391. Yapının alanı (m2): 7711860				392. Yapının alanı (m2): 7711860				393. Yapının alanı (m2): 7711860							
394. Yapının alanı (m2): 7711860				395. Yapının alanı (m2																			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Bölge: Karslıd	
1. Belge verin kurum: BODRUM BELEDİYESİ				12. Belgeleme tarihi: 3.6.2020	
2. Belge verilen yapının adresi: MUGLA				11. Belge no: 2020/99-6	
3. Belge alan türü: 1. Yeri yapı <input type="checkbox"/> 2. Yerleşme <input type="checkbox"/> 3. Yanama <input type="checkbox"/> 4. Eski bina <input type="checkbox"/> 5. Kat katması <input type="checkbox"/> 6. Bave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 9. Döğme <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fonoizolasyon <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. Isın değiştirme <input type="checkbox"/> 17. Isınat sistemi <input type="checkbox"/> 18. <input type="checkbox"/>					
4. İnşaat ruhsat tarihi: 23.11.2015				14. İnşaat ruhsat no: 20150248	
5. Yarıdan ruhsat tarihi: 18.07.2015				19. Tesisat ruhsat tarihi: 06.01.2018	
6. Zemin etütü inşaat tarihi: 20.07.2015				34. ÇED raporu onay tarihi: 27.07.2018	
7. Tapu tesviye belgesi verin kurum: BODRUM TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				38. Parasetim alan onay tarihi: 27.07.2018	
8. Değer etütü (Etiler, Aşırı, Zemin) alan onay tarihi: 27.07.2018				39. Tapu tesviye belgesi no: 15866	
9. Değer etütü (Etiler, Aşırı, Zemin) alan onay tarihi: 27.07.2018				30. Parasetim alan no: 57900.01	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MAMANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş.		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BELİM AKIN, (AKFEN İNŞAAT TURİZM YATIRIM A.Ş.) 18142888412		46. Adı soyadı, unvanı: CEM ÖRTAKCI, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Sağı olduğu veng adresi adı: BODRUM		37. Oda sicil no: 11947		47. T.C. kimlik no: 12511982450	
33. Veng kimlik no: BODRUM		38. Veng kimlik no: 230029609		48. Oda sicil no: 48288	
34. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPU NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		40. Sicil no: 41. Süre: 42. Söyleme no: 43. Yapı müzaheretli yetki belge no: 0006215555363148		49. Sicil no: 50. Süre: 06.02.2018	
35. İmza: <i>[İmza]</i>		44. Sicil adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPU NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		52. Adres: KÖKÜKÖY MAH. ATATÜRK CAD. NO: 131 İÇ KAPU NO: 8 BODRUM / MUGLA	
35. İmza: <i>[İmza]</i>		45. İmza: <i>[İmza]</i>		53. İmza: <i>[İmza]</i>	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapılan bölümlerle ilgili alanlar:	55. Başlangıç bölüm sayısı:	56. Yarıdan bölüm sayısı:	57. Benzer yapı sayısı:	58. Yapıda bölümler bölün sayısı:	59. Yapıda konut (daire) sayısı:
1211 - Daire	1	1119,17	1	1	684,28
3003 - Ortan Alan (Garis)		929,15	24	63,1 (toplam bölümler bölün sayısı)	8550,95
Toplam: 1211 - Daire 1 2048,32			57. Yapının yol kutu altı kat sayısı: 1		
			60. Yapının yol kutu üstü kat sayısı: 2		
			68. Yapının toplam kat sayısı: 3		
			70. İskelet kat sayısı: 1		
			71. Yapının yol kutu altı yüksekliği (m): 3,5		
			72. Yapının yol kutu üstü yüksekliği (m): 6,4		
			73. Yapının toplam yüksekliği (m): 9,9		
			74. İskelet kat yüksekliği (m):		
			75. Yapının sınıfı: V		
			76. Yapının grubu: C		
			77. 1 m ² maliyeti (TL): 3250		
			78. Yapının maliyeti (TL): 8657040		
			79. Yapının ana değeri (TL): 8657040		
			80. Ana değer yapının maliyeti (TL): 8657040		
			81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 8657040		
Yapının Teknik Özellikleri					
82. Isınma Sistemi:		86. Tesisatlar:		89. Çanak Kullanım Alanları:	
1. Merkezi ısıtma kalınları <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalınları <input type="checkbox"/> 3. Kat kalınları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobaları <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>		1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baz. İstasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>		1. Akdeniz <input type="checkbox"/> 2. Baskı kalınlığı <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kırımçık <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>	
83. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:		84. Sıcak Su Temin Şekli:		90. Yapının Tıyınca Sistemi:	
1. Kat yakıtı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>		1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 6. Kombi <input type="checkbox"/> 7. Elektrik <input type="checkbox"/> 8. Kapı Yakıt <input type="checkbox"/> 9. Termal <input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/>		1. İskelet (Kafes) <input type="checkbox"/> 2. Yığın (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kamna <input type="checkbox"/>	
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi:		87. Atık su:		91. Davar Doğru Medfesi Cinsi:	
1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>		1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Piyar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapıma suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>		1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tas <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Dazibatın <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Haff panel <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>	
88. İlgne Suyu:		89. Döşeme:		92. Döşeme:	
1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Piyar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapıma suyu <input type="checkbox"/> 1. Plak <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Armolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>		1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Paralel sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Paralel sistem <input type="checkbox"/>		1. Plak <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Armolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları 8e projesinde belirtilen diğer alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.					
Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler	
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Başlangıç bölüm no:	97. Konutun satılan daireli oda sayısı:	
				1	2
				3	4
				5	6
				7+	TOPLAM
					0
					0
					0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barındırma / Kısıtlama	
1. Belgeli verici kurum: BOORUM BELDİYESİ				10. Başlangıç yapı tarihi: 3.6.20	
2. Belgeli verilen yapının adresi: MUĞLA				11. Belgeli no: 2020/99-10	
3. Belgeli verilen yapının türü: BOORUM				12. Belgeli verilen ruhsat türü:	
4. İl: MUĞLA				1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek tesis <input type="checkbox"/> 5. Kat katları <input type="checkbox"/> 6. Revizyon <input type="checkbox"/> 7. Çeşitli <input type="checkbox"/>	
5. İlçe: BOORUM BELDİYESİ				8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Döşeme <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Gözetim <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesih <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>	
6. Mülkiyet: GÖLKÖY				15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. Sanayi tesisatı <input type="checkbox"/> 17. Sıhhi tesisat <input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> 19. <input type="checkbox"/>	
7. Mülkiyet türü: 55				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.11.2015	
8. Cadde/Sokak/Suluvar/Meydan/Köyüme adı: 325. SK				14. İlk yapı ruhsatı no: 2015/563-10	
9. Cadde/Sokak/Suluvar/Meydan/Köyüme türü: 78				15. Son yapı ruhsatı tarihi: <input type="checkbox"/>	
10. Dış kapı no: 73				16. Son yapı ruhsatı no: <input type="checkbox"/>	
11. Yasa Kuvveti No: 477329999				17. Yeniden ruhsat tarihi: <input type="checkbox"/>	
12. Zemin etütü onay tarihi: 20.07.2015				18. Tadilat ruhsatı tarihi: <input type="checkbox"/>	
13. Yapı ruhsatı onay tarihi: 20.07.2015				19. Tadilat ruhsatı onay tarihi: <input type="checkbox"/>	
14. ÇED raporu onay tarihi: <input type="checkbox"/>				20. İnşaat planı onay tarihi: 06.01.2016	
15. Tapu ruhsatı onay tarihi: <input type="checkbox"/>				21. İnşaat ruhsatı tarihi: <input type="checkbox"/>	
16. ÇED raporuna ekli belge onay tarihi: <input type="checkbox"/>				22. İnşaat ruhsatı no: <input type="checkbox"/>	
17. Tapu ruhsatı onay tarihi: <input type="checkbox"/>				23. İnşaat ruhsatı onay tarihi: <input type="checkbox"/>	
18. Parafesinin plan onay tarihi: <input type="checkbox"/>				24. ÇED raporuna ekli belge onay tarihi: <input type="checkbox"/>	
19. Parafesinin kullanım amacı: TURİZM TESİS ALANI-GÜNÜBURLUK TESİSİ				25. Tapu ruhsatı onay tarihi: 27.07.2016	
20. Parafesinin alan ölçümü: 57000.01				26. Tapu ruhsatı onay tarihi: <input type="checkbox"/>	
21. Parafesinin alan ölçümü: 57000.01				27. Tapu ruhsatı onay tarihi: <input type="checkbox"/>	
22. Parafesinin alan ölçümü: 57000.01				28. Parafesinin kullanım amacı: TURİZM TESİS ALANI-GÜNÜBURLUK TESİSİ	
23. Parafesinin alan ölçümü: 57000.01				29. Parafesinin kullanım amacı: TURİZM TESİS ALANI-GÜNÜBURLUK TESİSİ	
24. Parafesinin alan ölçümü: 57000.01				30. Parafesinin alan ölçümü: 57000.01	
Yapı Sahibinin		Yapı Mühahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Ad soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: HASAN TURİZM YATIRIMLARI A.Ş.		36. Ad soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: BELİM AKIN, (AKFEN İNŞ. TURİZM YATIRIM A.Ş. S. 18142968412)		46. Ad soyadı, ünvanı: CEM ORTAKCI İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: <input type="checkbox"/> Öze <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı		37. Oda sicil no: 11947		47. T.C. kimlik no: 12511962436	
33. Vergi kimlik no: <input type="checkbox"/>		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOORUM		48. Oda sicil no: 48288	
34. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KÖZGE CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		39. Vergi kimlik no: 230020609		49. Oda sicil no: <input type="checkbox"/>	
35. İmza: <i>Ortacı</i>		40. Sigorta sicil no: <input type="checkbox"/>		50. Sadeleşme tarihi: 08.02.2019	
36. İmza: <i>Ortacı</i>		41. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		51. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
37. İmza: <i>Ortacı</i>		42. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		52. Adres: GÖLKÖY MAH. ATATÜRK CAD. NO: 121 İÇ KAPI NO: 4 BOORUM / MUĞLA	
38. İmza: <i>Ortacı</i>		43. Yapı ruhsatı onay tarihi: 06.06.2015		53. Adres: GÖLKÖY MAH. ATATÜRK CAD. NO: 121 İÇ KAPI NO: 4 BOORUM / MUĞLA	
39. İmza: <i>Ortacı</i>		44. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		54. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
40. İmza: <i>Ortacı</i>		45. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		55. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
41. İmza: <i>Ortacı</i>		46. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		56. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
42. İmza: <i>Ortacı</i>		47. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		57. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
43. İmza: <i>Ortacı</i>		48. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		58. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
44. İmza: <i>Ortacı</i>		49. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		59. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
45. İmza: <i>Ortacı</i>		50. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		60. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
46. İmza: <i>Ortacı</i>		51. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		61. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
47. İmza: <i>Ortacı</i>		52. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		62. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
48. İmza: <i>Ortacı</i>		53. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		63. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
49. İmza: <i>Ortacı</i>		54. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		64. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
50. İmza: <i>Ortacı</i>		55. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		65. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
51. İmza: <i>Ortacı</i>		56. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		66. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
52. İmza: <i>Ortacı</i>		57. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		67. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
53. İmza: <i>Ortacı</i>		58. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		68. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
54. İmza: <i>Ortacı</i>		59. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		69. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
55. İmza: <i>Ortacı</i>		60. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		70. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
56. İmza: <i>Ortacı</i>		61. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		71. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
57. İmza: <i>Ortacı</i>		62. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		72. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
58. İmza: <i>Ortacı</i>		63. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		73. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
59. İmza: <i>Ortacı</i>		64. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		74. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
60. İmza: <i>Ortacı</i>		65. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		75. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
61. İmza: <i>Ortacı</i>		66. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		76. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
62. İmza: <i>Ortacı</i>		67. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		77. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
63. İmza: <i>Ortacı</i>		68. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		78. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
64. İmza: <i>Ortacı</i>		69. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		79. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
65. İmza: <i>Ortacı</i>		70. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		80. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
66. İmza: <i>Ortacı</i>		71. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		81. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
67. İmza: <i>Ortacı</i>		72. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		82. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
68. İmza: <i>Ortacı</i>		73. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		83. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
69. İmza: <i>Ortacı</i>		74. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		84. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
70. İmza: <i>Ortacı</i>		75. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		85. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
71. İmza: <i>Ortacı</i>		76. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		86. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
72. İmza: <i>Ortacı</i>		77. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		87. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
73. İmza: <i>Ortacı</i>		78. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		88. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
74. İmza: <i>Ortacı</i>		79. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		89. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
75. İmza: <i>Ortacı</i>		80. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		90. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
76. İmza: <i>Ortacı</i>		81. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		91. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
77. İmza: <i>Ortacı</i>		82. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		92. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
78. İmza: <i>Ortacı</i>		83. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		93. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
79. İmza: <i>Ortacı</i>		84. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		94. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
80. İmza: <i>Ortacı</i>		85. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		95. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
81. İmza: <i>Ortacı</i>		86. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		96. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
82. İmza: <i>Ortacı</i>		87. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		97. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
83. İmza: <i>Ortacı</i>		88. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		98. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
84. İmza: <i>Ortacı</i>		89. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		99. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
85. İmza: <i>Ortacı</i>		90. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		100. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
86. İmza: <i>Ortacı</i>		91. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		101. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
87. İmza: <i>Ortacı</i>		92. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		102. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
88. İmza: <i>Ortacı</i>		93. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		103. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
89. İmza: <i>Ortacı</i>		94. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		104. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
90. İmza: <i>Ortacı</i>		95. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		105. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
91. İmza: <i>Ortacı</i>		96. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		106. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
92. İmza: <i>Ortacı</i>		97. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		107. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
93. İmza: <i>Ortacı</i>		98. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		108. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
94. İmza: <i>Ortacı</i>		99. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		109. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
95. İmza: <i>Ortacı</i>		100. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		110. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
96. İmza: <i>Ortacı</i>		101. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		111. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
97. İmza: <i>Ortacı</i>		102. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		112. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
98. İmza: <i>Ortacı</i>		103. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		113. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
99. İmza: <i>Ortacı</i>		104. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		114. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
100. İmza: <i>Ortacı</i>		105. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		115. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
101. İmza: <i>Ortacı</i>		106. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		116. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
102. İmza: <i>Ortacı</i>		107. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		117. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
103. İmza: <i>Ortacı</i>		108. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		118. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
104. İmza: <i>Ortacı</i>		109. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		119. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
105. İmza: <i>Ortacı</i>		110. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		120. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
106. İmza: <i>Ortacı</i>		111. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		121. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
107. İmza: <i>Ortacı</i>		112. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		122. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
108. İmza: <i>Ortacı</i>		113. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		123. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
109. İmza: <i>Ortacı</i>		114. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		124. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
110. İmza: <i>Ortacı</i>		115. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		125. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
111. İmza: <i>Ortacı</i>		116. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		126. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
112. İmza: <i>Ortacı</i>		117. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		127. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
113. İmza: <i>Ortacı</i>		118. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		128. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
114. İmza: <i>Ortacı</i>		119. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		129. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
115. İmza: <i>Ortacı</i>		120. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		130. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
116. İmza: <i>Ortacı</i>		121. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		131. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
117. İmza: <i>Ortacı</i>		122. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		132. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
118. İmza: <i>Ortacı</i>		123. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		133. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
119. İmza: <i>Ortacı</i>		124. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		134. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
120. İmza: <i>Ortacı</i>		125. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		135. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
121. İmza: <i>Ortacı</i>		126. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		136. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
122. İmza: <i>Ortacı</i>		127. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		137. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
123. İmza: <i>Ortacı</i>		128. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		138. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
124. İmza: <i>Ortacı</i>		129. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		139. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
125. İmza: <i>Ortacı</i>		130. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		140. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
126. İmza: <i>Ortacı</i>		131. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		141. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
127. İmza: <i>Ortacı</i>		132. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		142. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
128. İmza: <i>Ortacı</i>		133. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		143. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
129. İmza: <i>Ortacı</i>		134. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		144. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
130. İmza: <i>Ortacı</i>		135. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		145. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
131. İmza: <i>Ortacı</i>		136. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		146. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
132. İmza: <i>Ortacı</i>		137. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		147. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
133. İmza: <i>Ortacı</i>		138. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		148. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
134. İmza: <i>Ortacı</i>		139. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		149. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
135. İmza: <i>Ortacı</i>		140. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		150. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
136. İmza: <i>Ortacı</i>		141. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		151. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
137. İmza: <i>Ortacı</i>		142. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		152. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
138. İmza: <i>Ortacı</i>		143. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		153. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
139. İmza: <i>Ortacı</i>		144. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		154. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
140. İmza: <i>Ortacı</i>		145. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		155. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
141. İmza: <i>Ortacı</i>		146. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		156. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
142. İmza: <i>Ortacı</i>		147. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		157. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
143. İmza: <i>Ortacı</i>		148. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		158. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
144. İmza: <i>Ortacı</i>		149. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		159. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
145. İmza: <i>Ortacı</i>		150. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		160. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
146. İmza: <i>Ortacı</i>		151. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		161. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
147. İmza: <i>Ortacı</i>		152. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		162. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
148. İmza: <i>Ortacı</i>		153. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		163. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
149. İmza: <i>Ortacı</i>		154. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		164. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
150. İmza: <i>Ortacı</i>		155. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		165. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
151. İmza: <i>Ortacı</i>		156. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		166. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
152. İmza: <i>Ortacı</i>		157. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		167. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
153. İmza: <i>Ortacı</i>		158. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		168. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
154. İmza: <i>Ortacı</i>		159. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		169. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
155. İmza: <i>Ortacı</i>		160. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		170. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
156. İmza: <i>Ortacı</i>		161. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		171. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
157. İmza: <i>Ortacı</i>		162. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		172. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
158. İmza: <i>Ortacı</i>		163. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		173. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
159. İmza: <i>Ortacı</i>		164. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		174. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
160. İmza: <i>Ortacı</i>		165. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>		175. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>	
161. İmza: <i>Ortacı</i>		166. Sadeleşme tarihi: <input type="checkbox"/>			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

Belge No / Kartvizit
120736467

1. Başvuru tarihi: BOĞURUM BELEDİYESİ		9. Başvuru sınıfı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısıtlı Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Çarş. Kullanma İzin		10. Başvuru onay tarihi: 3.6.2020		11. Belge no: 2020/99-21	
2. Başvuru yapanın adı: MUGLA		3. Belediye: BOĞURUM BELEDİYESİ		12. Başvuru sınıfı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yarılma <input type="checkbox"/> 3.Yarılma <input type="checkbox"/> 4.EA İnce <input type="checkbox"/> 5.Kat İnce <input type="checkbox"/> 6.Dava <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli		13. Başvuru sınıfı: <input type="checkbox"/> 8.Tasarruflar <input type="checkbox"/> 9.Çeşitli <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesih <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat	
4. Adres: ODÜKÖY Mahalle belen kodu: 55		5. Durum: 326 SK		14. İnşaat ruhsatı tarihi: 23.11.2015		15. İnşaat ruhsatı tarihi: 2015/583-21	
6. Durum: 326 SK		7. Durum: 326 SK		16. İnşaat ruhsatı tarihi: 20.07.2015		17. Yürürlük ruhsatı tarihi: 06.21.2016	
8. Durum: 326 SK		9. Durum: 326 SK		18. Yürürlük ruhsatı tarihi: 20.07.2015		19. Taahhüt ruhsatı tarihi: 20.07.2015	
10. Durum: 326 SK		11. Durum: 326 SK		20. İnşaat ruhsatı tarihi: 20.07.2015		21. İnşaat ruhsatı tarihi: 20.07.2015	
12. Durum: 326 SK		13. Durum: 326 SK		22. Zemin etütü onay tarihi: 20.07.2015		23. CED raporu onay tarihi: 27.07.2016	
14. Durum: 326 SK		15. Durum: 326 SK		24. Tapu tesviye onay tarihi: 27.07.2016		25. Tapu tesviye onay tarihi: 27.07.2016	
16. Durum: 326 SK		17. Durum: 326 SK		26. Parçaların plan onay tarihi: 27.07.2016		27. Parçaların plan onay tarihi: 27.07.2016	
18. Durum: 326 SK		19. Durum: 326 SK		28. Parçaların plan onay tarihi: 27.07.2016		29. Parçaların plan onay tarihi: 27.07.2016	
20. Durum: 326 SK		21. Durum: 326 SK		30. Parçaların plan onay tarihi: 27.07.2016		31. Parçaların plan onay tarihi: 27.07.2016	

31. Adres: MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş.		32. Adres: BELİM AKIN (AKFEN İNŞ. TURİZM YATIRIM A.Ş.) 18142698412		33. Adres: CEM ORTAKCI İNŞAAT MÜHENDİSİ	
34. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPILI ANKARA		35. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPILI ANKARA		36. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPILI ANKARA	

37. Oda sicil no: 11547		38. Bağı oduğu vergi dairesi adı: BOĞURUM		39. Vergi sicil no: 230028009		40. Oda sicil no: 44296	
41. Sığortası tarihi: 06.02.2019		42. Sığortası tarihi: 06.02.2019		43. Sığortası tarihi: 06.02.2019		44. Sığortası tarihi: 06.02.2019	

54. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanlar: 1211 - Ofis		55. Bağimsız bölüm sayısı: 1		56. Yüzölçümü (m ²): 370,37	
57. Benzer yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 1		59. Yapıda konut birim(sane) sayısı: 233,57	
60. Yapının taban alanı(m ²): 370,37		61. Yapının toplam alanı(m ²): 370,37		62. Toplam yapı sayısı: 1	
63. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1		64. Toplam konut birim(sane) sayısı: 233,57		65. Toplam taban alanı(m ²): 370,37	
66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		68. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37	
69. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		70. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		71. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37	
72. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		73. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		74. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37	
75. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		76. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		77. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37	
78. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		79. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		80. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37	
81. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		82. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37		83. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 370,37	

84. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma katalan <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba		85. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		86. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bakım kulübü <input type="checkbox"/> 3. Aşık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigirak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12.		87. Yapının Yapı Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karina <input type="checkbox"/> 6.	
88. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		89. Soğuk Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Termal su <input type="checkbox"/> 2. Sübren <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		90. Duvan Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiz <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Harf panel <input type="checkbox"/> 8.		91. Duvar Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karina <input type="checkbox"/> 6.	
92. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termal su <input type="checkbox"/> 2. Sübren <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		93. Soğuk Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Termal su <input type="checkbox"/> 2. Sübren <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 6. Elektrik <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		94. Duvan Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiz <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Harf panel <input type="checkbox"/> 8.		95. Duvar Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karina <input type="checkbox"/> 6.	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenmemiştir. Bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmemiş yapılar ve/veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağimsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

96. Belge tarihi: 03.06.2020				97. Konutun satan daire öbe sayısı				TOPLAM	
98. Daire sayısı: 0				99. Parke olan daire sayısı: 0				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barkod / Kuvvet	
1. Bölge varlığı durumu BOĞURUM BELEDİYESİ				149650459	
2. Bölge kullanma izni adresi MUSLA İpe BOĞURUM		8. Bölge varlığı durumu <input type="checkbox"/> Ortak Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		13. Bölge inşaat tarihi 3 6 .20 2020/99-22	
3. Bölge esas türü Kırsal		9. Bölge esas türü <input type="checkbox"/> 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2. Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 3. Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 4. Es bina <input type="checkbox"/> 5. Kaf benesi <input type="checkbox"/> 6. Bava <input type="checkbox"/> 7. Döğü		11. Bölge no 2020/99-22	
4. Adres MUSLA Mahallesi BOĞURUM BELEDİYESİ		10. Bölge esas türü <input type="checkbox"/> 8. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 9. Döğü <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Döğüdeneme <input type="checkbox"/> 12. Kullanma değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesatçilik <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet devri		17. Yarıdeniz ruhsat tarihi	
5. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün adı: 320. SK.		13. İlk yapı ruhsat tarihi 23.11.2015		14. İk. yapı ruhsat tarihi 2015063-22	
6. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		15. Son yapı ruhsat tarihi		16. Son yapı ruhsat tarihi	
7. Site adı		18. Yarıdeniz ruhsat tarihi		19. Tadilat ruhsat tarihi	
8. Yapı Kimlik No: 491584322		20. İnşaat planı inşaat tarihi		21. İnşaat durumu tarihi	
9. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		22. İnşaat durumu tarihi		23. Zemin etütü inşaat tarihi	
10. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		24. CED raporu inşaat tarihi		25. Yapı tesviye inşaat tarihi	
11. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		26. Yapı tesviye inşaat tarihi		27. Yapı tesviye inşaat tarihi	
12. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		28. Paralel kullanım amacı TURİZM YERİSİ ALANI-GÜNCELLEME		29. Paralel kullanım amacı	
13. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		30. Paralel kullanım amacı		31. Paralel kullanım amacı	
14. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		32. Paralel kullanım amacı		33. Paralel kullanım amacı	
15. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		34. Paralel kullanım amacı		35. Paralel kullanım amacı	
16. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		36. Paralel kullanım amacı		37. Paralel kullanım amacı	
17. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		38. Paralel kullanım amacı		39. Paralel kullanım amacı	
18. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		39. Paralel kullanım amacı		40. Paralel kullanım amacı	
19. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		40. Paralel kullanım amacı		41. Paralel kullanım amacı	
20. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		41. Paralel kullanım amacı		42. Paralel kullanım amacı	
21. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		42. Paralel kullanım amacı		43. Paralel kullanım amacı	
22. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		43. Paralel kullanım amacı		44. Paralel kullanım amacı	
23. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		44. Paralel kullanım amacı		45. Paralel kullanım amacı	
24. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		45. Paralel kullanım amacı		46. Paralel kullanım amacı	
25. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		46. Paralel kullanım amacı		47. Paralel kullanım amacı	
26. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		47. Paralel kullanım amacı		48. Paralel kullanım amacı	
27. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		48. Paralel kullanım amacı		49. Paralel kullanım amacı	
28. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		49. Paralel kullanım amacı		50. Paralel kullanım amacı	
29. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		50. Paralel kullanım amacı		51. Paralel kullanım amacı	
30. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		51. Paralel kullanım amacı		52. Paralel kullanım amacı	
31. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		52. Paralel kullanım amacı		53. Paralel kullanım amacı	
32. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		53. Paralel kullanım amacı		54. Paralel kullanım amacı	
33. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		54. Paralel kullanım amacı		55. Paralel kullanım amacı	
34. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		55. Paralel kullanım amacı		56. Paralel kullanım amacı	
35. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		56. Paralel kullanım amacı		57. Paralel kullanım amacı	
36. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		57. Paralel kullanım amacı		58. Paralel kullanım amacı	
37. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		58. Paralel kullanım amacı		59. Paralel kullanım amacı	
38. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		59. Paralel kullanım amacı		60. Paralel kullanım amacı	
39. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		60. Paralel kullanım amacı		61. Paralel kullanım amacı	
40. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		61. Paralel kullanım amacı		62. Paralel kullanım amacı	
41. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		62. Paralel kullanım amacı		63. Paralel kullanım amacı	
42. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		63. Paralel kullanım amacı		64. Paralel kullanım amacı	
43. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		64. Paralel kullanım amacı		65. Paralel kullanım amacı	
44. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		65. Paralel kullanım amacı		66. Paralel kullanım amacı	
45. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		66. Paralel kullanım amacı		67. Paralel kullanım amacı	
46. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		67. Paralel kullanım amacı		68. Paralel kullanım amacı	
47. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		68. Paralel kullanım amacı		69. Paralel kullanım amacı	
48. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		69. Paralel kullanım amacı		70. Paralel kullanım amacı	
49. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		70. Paralel kullanım amacı		71. Paralel kullanım amacı	
50. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		71. Paralel kullanım amacı		72. Paralel kullanım amacı	
51. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		72. Paralel kullanım amacı		73. Paralel kullanım amacı	
52. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		73. Paralel kullanım amacı		74. Paralel kullanım amacı	
53. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		74. Paralel kullanım amacı		75. Paralel kullanım amacı	
54. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		75. Paralel kullanım amacı		76. Paralel kullanım amacı	
55. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		76. Paralel kullanım amacı		77. Paralel kullanım amacı	
56. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		77. Paralel kullanım amacı		78. Paralel kullanım amacı	
57. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		78. Paralel kullanım amacı		79. Paralel kullanım amacı	
58. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		79. Paralel kullanım amacı		80. Paralel kullanım amacı	
59. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		80. Paralel kullanım amacı		81. Paralel kullanım amacı	
60. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		81. Paralel kullanım amacı		82. Paralel kullanım amacı	
61. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		82. Paralel kullanım amacı		83. Paralel kullanım amacı	
62. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		83. Paralel kullanım amacı		84. Paralel kullanım amacı	
63. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		84. Paralel kullanım amacı		85. Paralel kullanım amacı	
64. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		85. Paralel kullanım amacı		86. Paralel kullanım amacı	
65. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		86. Paralel kullanım amacı		87. Paralel kullanım amacı	
66. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		87. Paralel kullanım amacı		88. Paralel kullanım amacı	
67. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		88. Paralel kullanım amacı		89. Paralel kullanım amacı	
68. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		89. Paralel kullanım amacı		90. Paralel kullanım amacı	
69. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		90. Paralel kullanım amacı		91. Paralel kullanım amacı	
70. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		91. Paralel kullanım amacı		92. Paralel kullanım amacı	
71. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		92. Paralel kullanım amacı		93. Paralel kullanım amacı	
72. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		93. Paralel kullanım amacı		94. Paralel kullanım amacı	
73. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		94. Paralel kullanım amacı		95. Paralel kullanım amacı	
74. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		95. Paralel kullanım amacı		96. Paralel kullanım amacı	
75. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		96. Paralel kullanım amacı		97. Paralel kullanım amacı	
76. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		97. Paralel kullanım amacı		98. Paralel kullanım amacı	
77. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		98. Paralel kullanım amacı		99. Paralel kullanım amacı	
78. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		99. Paralel kullanım amacı		100. Paralel kullanım amacı	
79. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		100. Paralel kullanım amacı		TOPLAM	
80. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
81. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
82. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
83. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
84. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
85. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
86. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
87. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
88. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
89. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
90. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
91. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
92. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
93. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
94. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
95. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
96. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
97. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
98. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
99. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	
100. Adres Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün taran kodu: 78		TOPLAM		0	

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM
TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : BODRUM LOFT
Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ
Adresi : GÖLKÖY MH. 325. SK. NO:7 (112 ADA 4 PARSEL
(57.000 M2)) BODRUM/MUĞLA
Belge Sahibi : AKFEN GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.
Mal Sahibi : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İşletmeci : AKFEN TUR. YAT. VE İŞL. A.Ş.
Tarih ve Sayı : 18/04/2012 - 13533
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite :

91 ODA (2 YATAK), 1 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 YATAK),
TOPLAM: 92 ODA - 184 YATAK, 60 KİŞİLİK AÇIK ALAKART
LOKANTA, HAVUZ BAR, LOBİ BAR, VİTAMİN BAR, AÇIK BAR, 56
KİŞİLİK LOKANTA, AÇIK YÜZME HAVUZU, SAUNA, BUHAR ODASI,
MASAJ ÜNİTESİ(3 ADET), ALETLİ JİMNASTİK SALONU, 15 KİŞİLİK
OYUN SALONU, TELEVİZYON SALONU, 10 KİŞİLİK ÖZEL HİZMET
SALONU(36 ADET), SATIŞ ÜNİTESİ, 50 ARAÇLIK KAPALI OTOYOL

 e-imzalıdır
Şennur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BU BELGEDE BELİRTİLEN KAPASİTE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621
SAYILI KIYI KANUNUNA GÖRE HAK OLUŞTURMAZ.

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

YAPININ YERİ **YAPININ CINSİ**

İli : MUĞLA
İlçesi : BODRUM
Nahiyesi : GÖL
Sokağı : 325
Pafta : 8
Ada : - 112
arsel : 1543 4

**BETONARME
ÇELİK**

13-0-219 - 552216

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaatla ait projeler 08.10.2019 gün 731 sayılı İmar durumuna ; İmar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tetkik edilerek tarafımızdan tasdik edilmiştir.

Proje müellifi	Adı Soyadı	Ünvanı	Oda Sic. no	Büro Tes. Bel. no.	Sorumluluk İnzalan
Mimar	MURAT TABANLIOĞLU MELKAN GÖRSEL	YAKAR Mimar Mimar	23982 29042	34-2865 34-6456	
Müellifin adı	TABANLIOĞLU MİMARLIK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ. Meydanı cad. no:07 Tepebaşı-İstanbul Beyoğlu V.D.9159500015				

YAPININ Sahibi Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.
Kullanma Amacı Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü

ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)

Belediyesi	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	İmar dur. tarih-no.
BODRUM BELEDİYESİ	BODRUM	GÖL	325	8	112	1543 4	08.10.2019 sayı 731

YAPININ

Mimar	Statik	Maliyet	Kat	Ajan	İnşaat	Teknik	En büyük	En büyük	İmarat
no/sahibi	no/sahibi	grubu	adedi	no	alanı	sistem	kapı	kat yda.	yük. kg/cm2

Mimarlar Odası Onayı

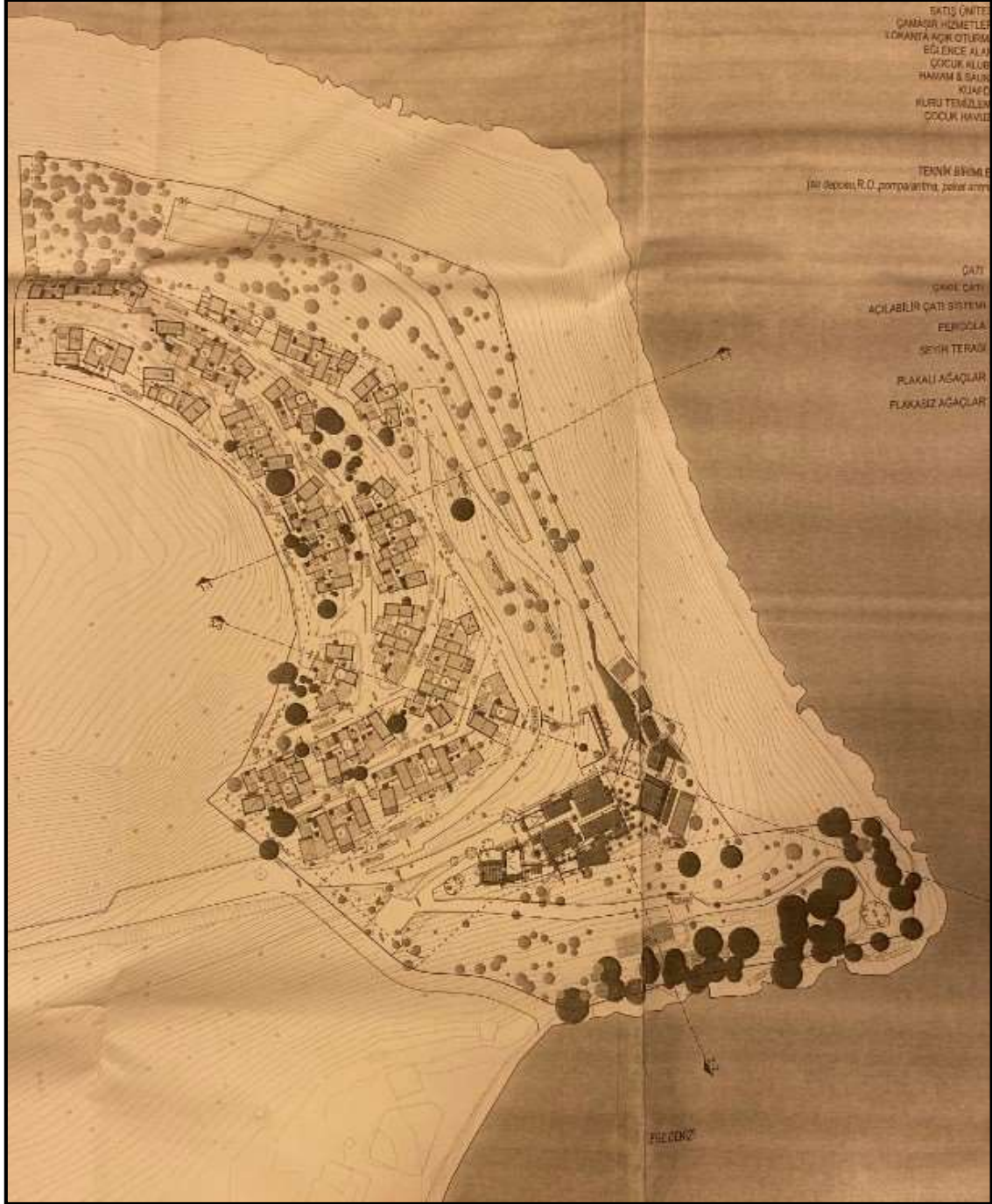
Kontrol Edilmiştir
Ecc. ERGAY
Mimar

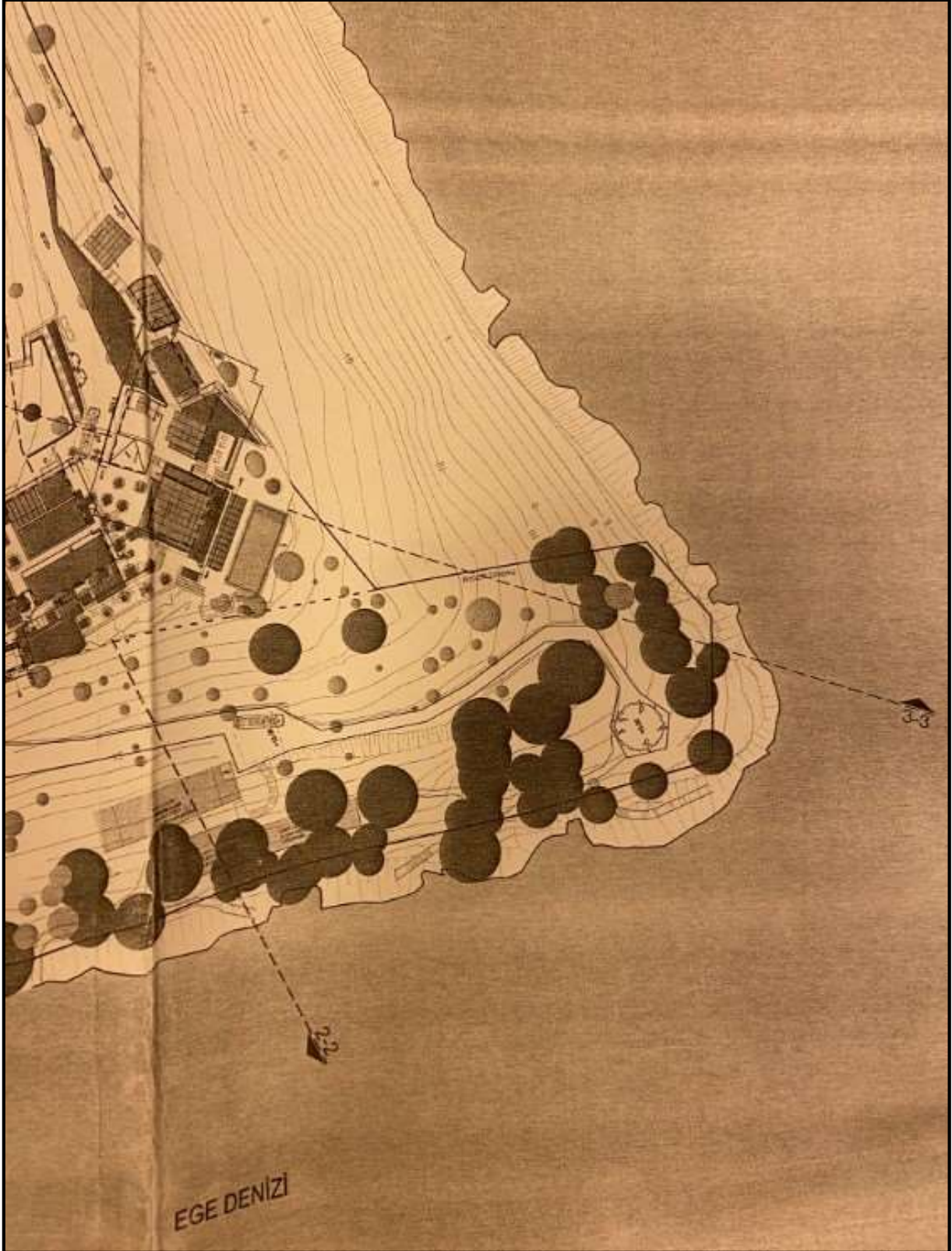
Belediye Onayı

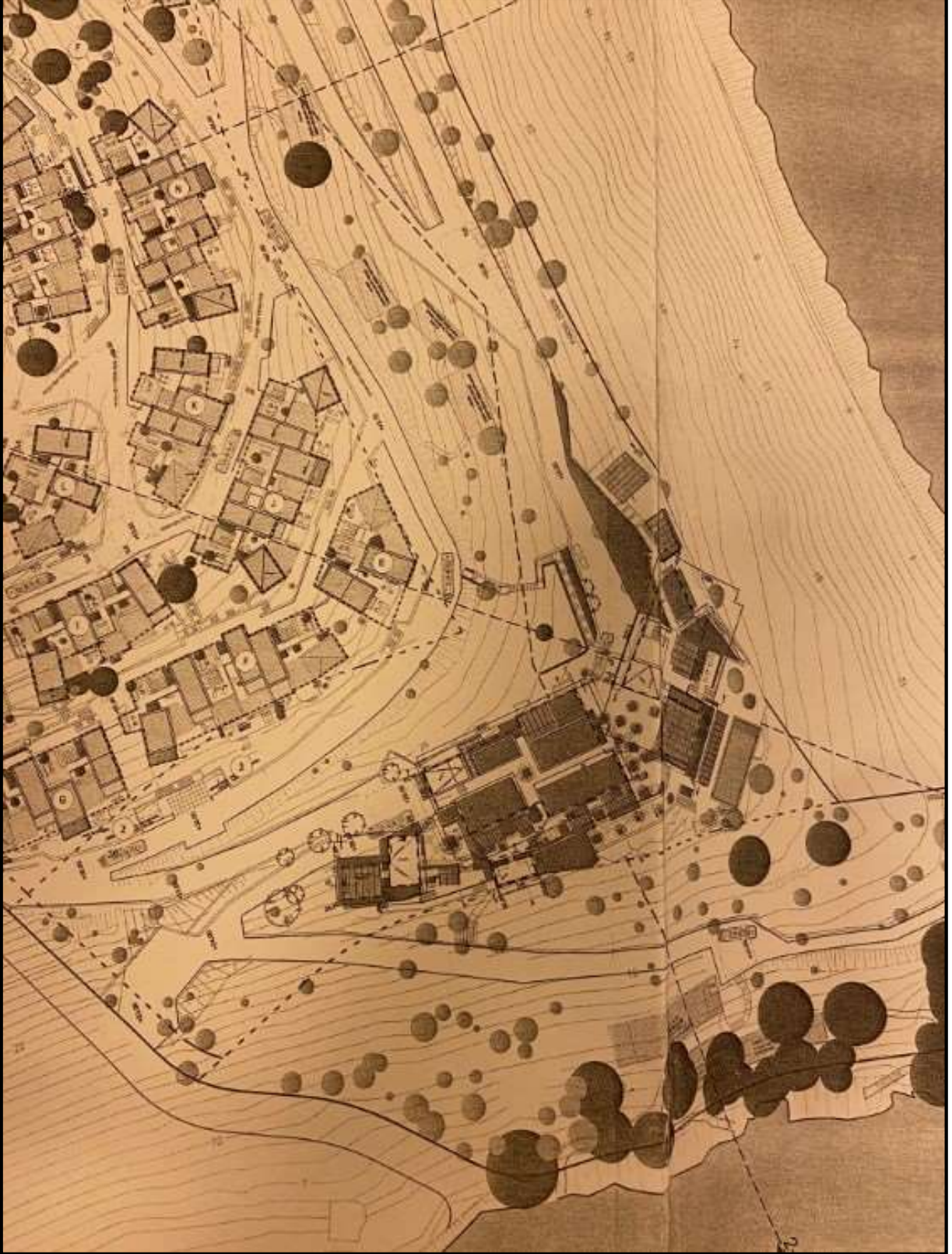
12/12/2019 sayı: 2019/1219/32755

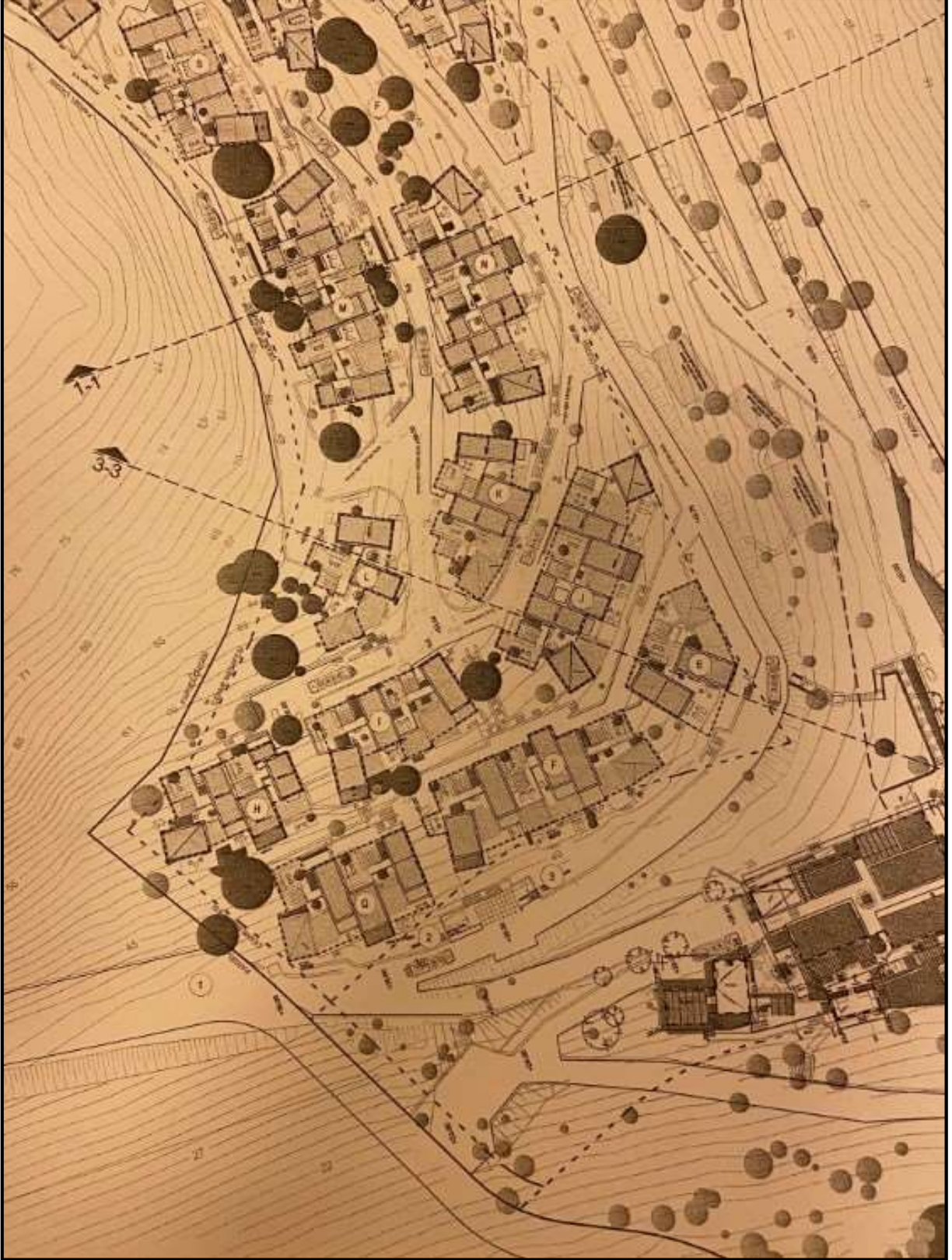
Yapı Denetim Onayı

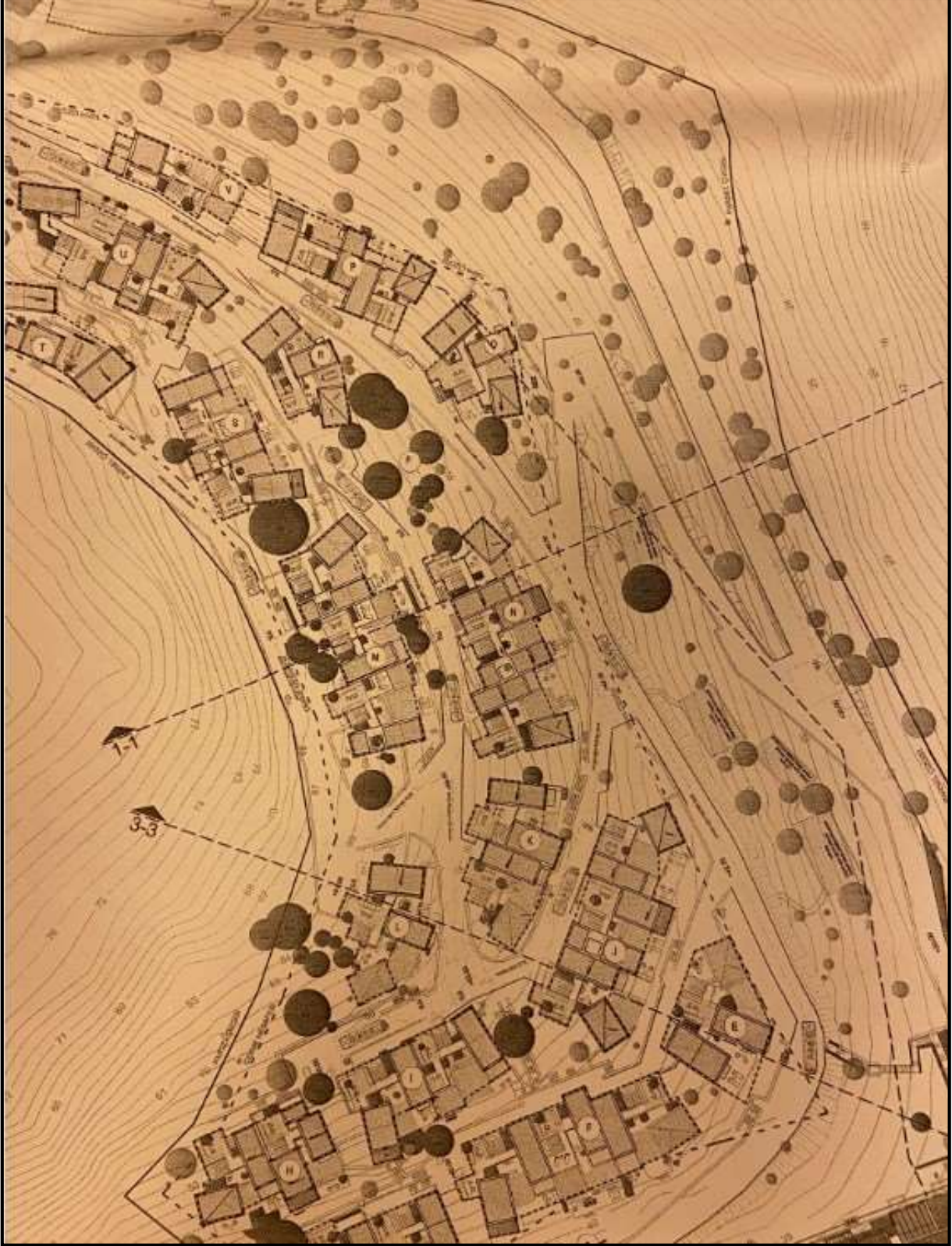
Mağla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kararına
12/12/19 sayı: 5982

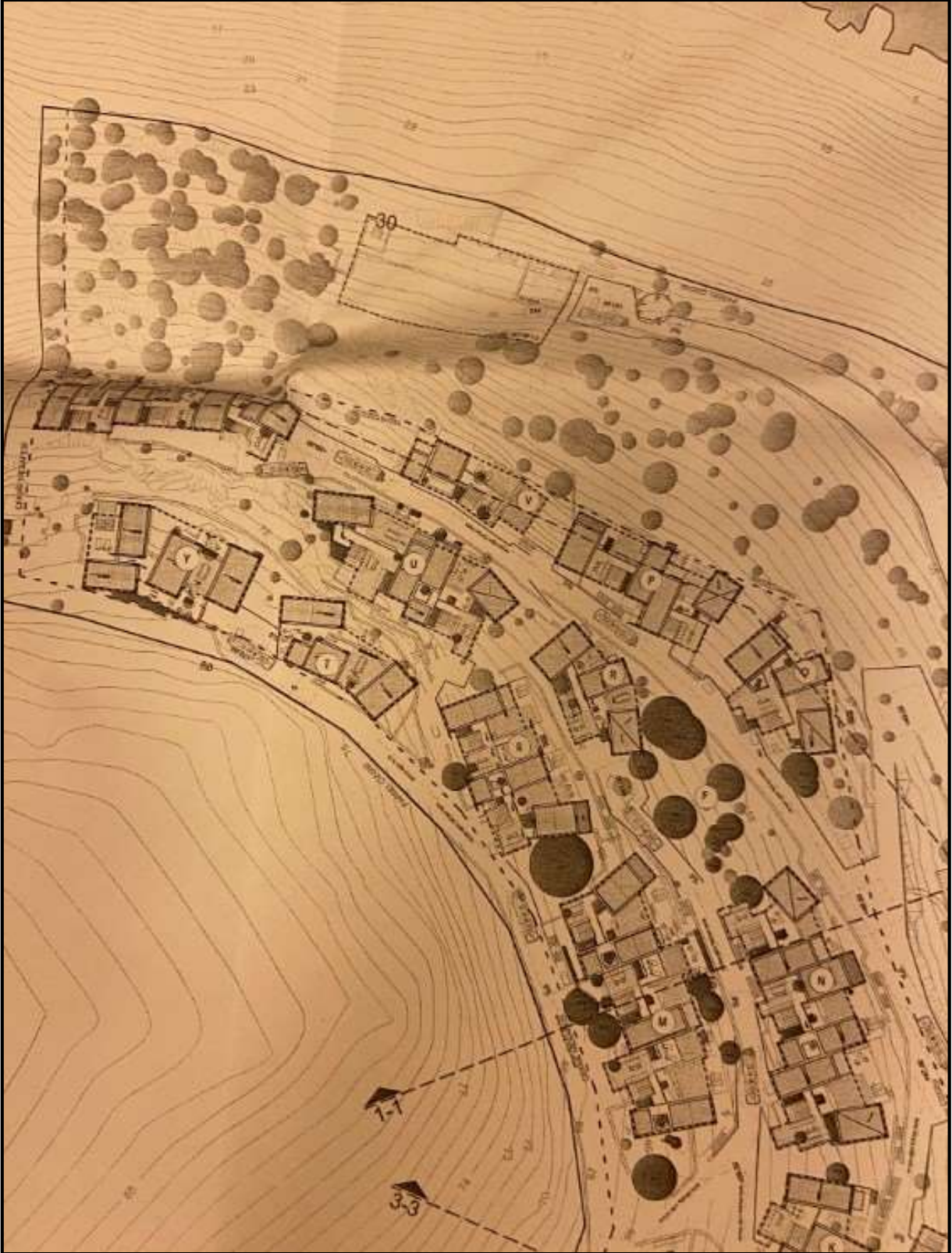














Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

























MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan