



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)



2024-ŞGYO-0015

31.12.2024

İş bu rapor kapak+69 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Hüseyin ÇALIŞKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400852)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 1 / 69

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1. YERİ VE KONUMU	9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	11
3.1.3. TAPU / TAKBİS KAYITLARI	12
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI (14.05.2024 12:27)	12
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	13
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	16
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	16
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	16
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DNETİMLER HAKKINDA BİLGİ	18
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	18
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	18
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	25
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	29

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 2 / 69
--	---	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	32
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	32
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	32
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	44
7. SONUÇ	46
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	46
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	47
EKLER.....	48
1. PROJE BİLGİLERİ.....	50
2. YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	56
3. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI	60
4. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ	68

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 3 / 69

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0015

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Gümbet Mevkii, 904 ada, 6 parselde, "1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak 15 bağımsız bölüm yer alan binada, 1. Bodrum Katta 3 no.lu, "Restaurant" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Gümbet Mahallesi, Erguvan Sk. Dış Kapı No: 22, İç Kapı No:3 Bodrum / MUĞLA
(Ayaz Caddesi LANDSCAPE BİSTRO)

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Restaurant nitelikli taşınmaz değerlendirme tarihinde kapalı olduğundan içi görülememiş, müşteri onayı ile dış gözlem yapılmıştır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği EK-1'de TAKBİS belgesi EK-2'de yer almaktadır.

İmar Durumu

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 904 ada 6 no.lu parselin;

21.12.2003/2971 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı"nda; TAKS: 0.25 Emsal:0.50, Hmaks: 6,50 m., "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı, SİT alanında yer almadığı, parselin üzerinden fay hattı geçtiği belirtilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 4 / 69
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Restaurant" nitelikli 1 adet bağımsız bölüme ilişkin pazar değeri KDV Hariç **5.680.000 TL**, pazar kirası KDV/Stopaj hariç **26.500 TL/Ay** takdir edilmiştir.

Değer Türü	Değeri (TL)
Pazar Değeri	5.680.000,00
Pazar Kirası (Aylık)	26.500,00

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 5.680.000 TL (BeşmilyonAltıyüzseksenBinTürkLirası) + KDV

Aylık Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

26.500,00 TL/Ay (YirmialtıBinBeşyüzTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Hüseyin ÇALIŞKAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400852)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
--	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 5 / 69
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0015

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Hüseyin ÇALIŞKAN (Lisans Tarih-No: 08.10.2008 / 400852)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkul için daha önce kira takdiri çalışması yapılmış;

23.05.2024 tarih 2024-ŞGYO-0003 No'lu raporla 24.000 TL/ay pazar kirası takdir edilmiştir.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 6 / 69
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Gümbet Mevkii, 904 ada, 6 parselde, "1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak 15 bağımsız bölüm yer alan binada, 1. Bodrum Katta 3 no.lu, "Restaurant" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından gayrimenkulün içine girilmeden dış gözlem ile çalışma yapılması istenmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 7 / 69
--	---	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 8 / 69
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satan / Satın Alan, Kiraya Veren / Kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı / kiralama için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış / kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 9 / 69

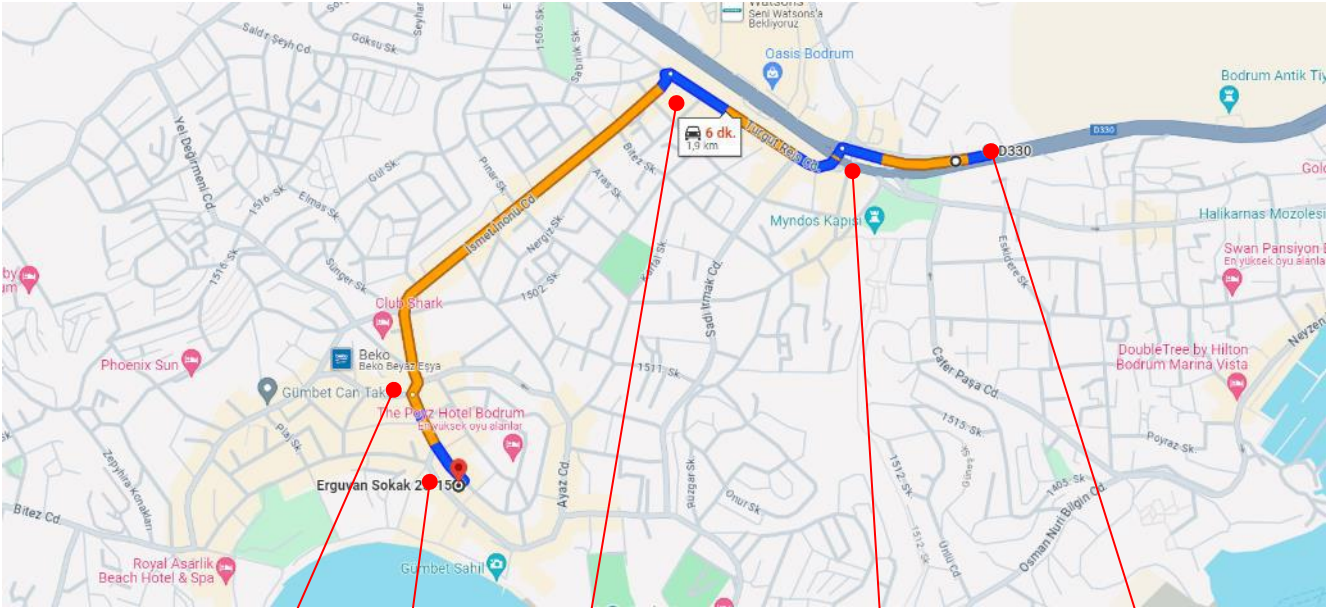
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Bodrum-Turgutreis D330 karayolunda, Kıbrıs Şehitleri-Severcan Kavşağından yaklaşık 1,9 km güneyde yer almakta olup, otomobille yaklaşık 6 dakikada ulaşılabilir.

Kavşaktan güney yan yol Turgutreis Caddesi'ne geçilir, D330'a paralel gidilerek yaklaşık 350 m. sonra kavşaktan güneye İsmet İnönü Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık 750 m. sonra sola dönen yolda Erguvan Caddesi geçildikten sonra Erguvan Sokakta yaklaşık 200 m. sonra sağda No:22'de değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı yapıya ulaşılır. Kapı Numarası Erguvan Sokak olmakla birlikte, arazi eğiminden ve yaya hareketliliğinin fazla olması nedeniyle, fiili olarak deniz tarafındaki paralel cadde olan Ayaz Caddesi'nden, altında yer alan (2. Bodrum kat) 1 ve 2 No.lu dükkanların sağındaki merdivenlerden terasa giriş sağlanmaktadır.



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

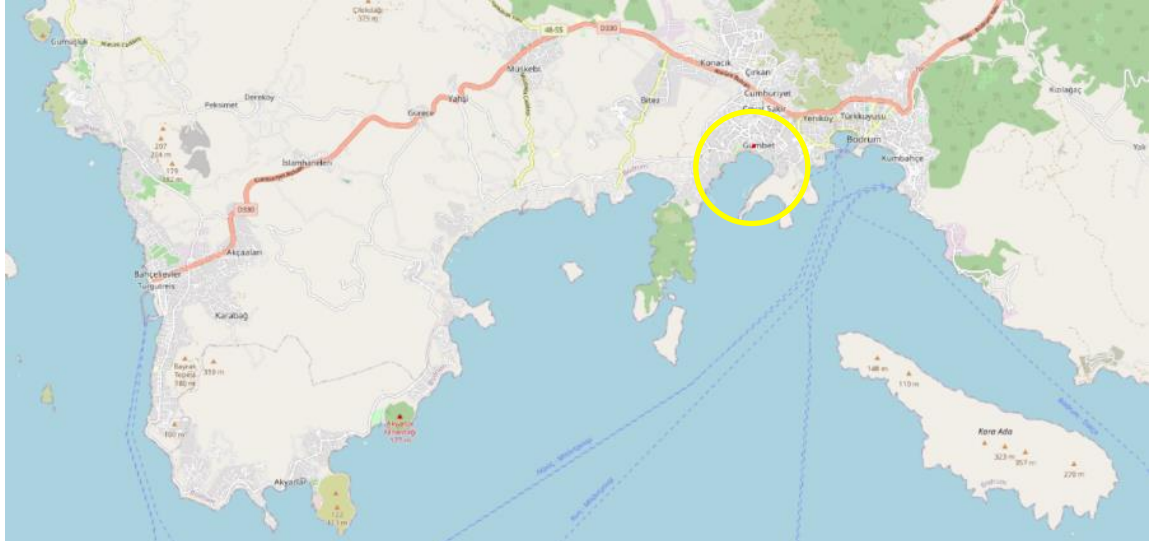
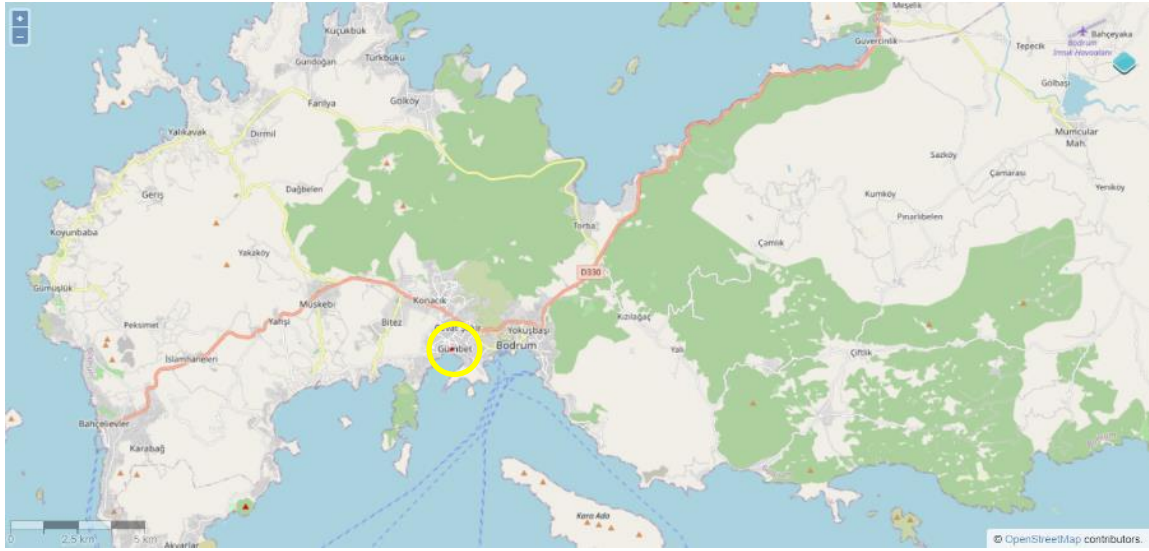
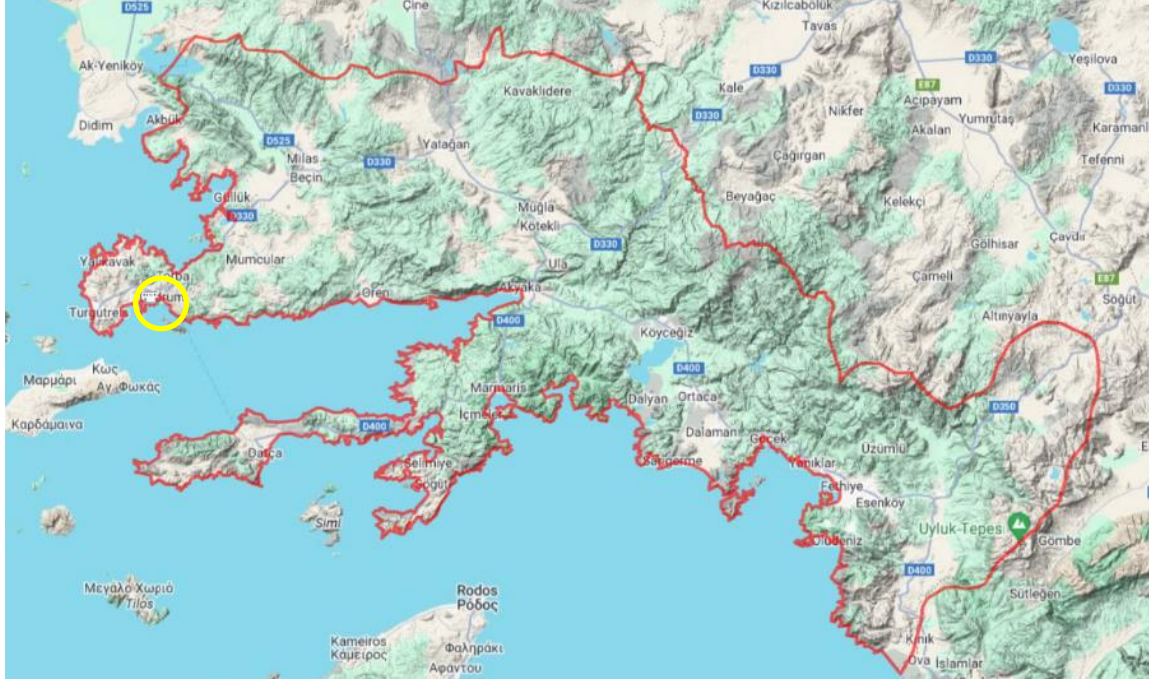
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 10 / 69



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

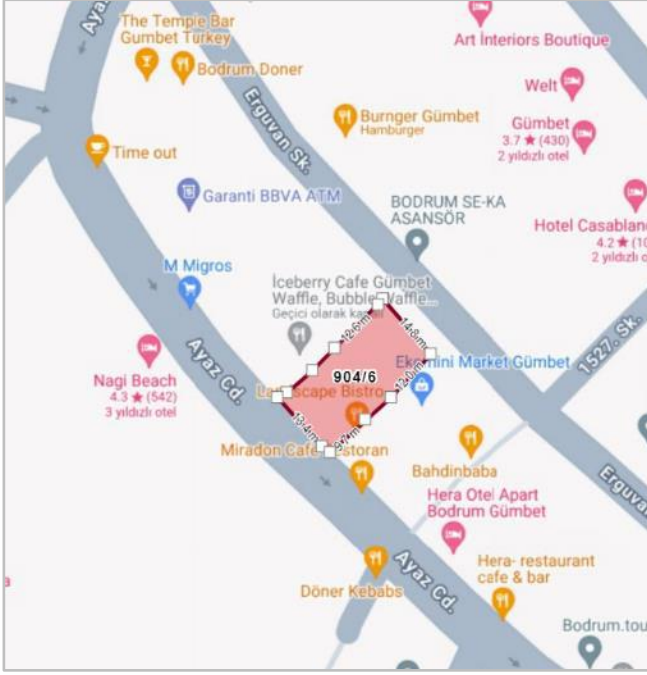


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 11 / 69

3.1.2. Parsel Bilgileri

904 Ada 6 Parsel (Enlem: 37° 1'58.93"K Boylam: 27°24'13.43"D Google Earth)



İl	Muğla
İlçe	Bodrum
Mahalle/Köy	Eskiçeşme
Mahalle No	56059
Ada	904
Parsel	6
Tapu Alanı	444,42
Nitelik	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Mevkii	Gümbet
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	N18-C-24-A-4-A

Kat	Giriş	Nitelik	BB No
Bodrum	-	Dükkan	1
2.Bodrum	-	Dükkan	2
1.Bodrum	-	Restaurant	3
1.Bodrum	-	Mesken	4
1.Bodrum	-	Mesken	5
1Bodrumzemin	-	Depolu Dükkan	6
1Bodrumzemin	-	Depolu Dükkan	7
Zemin	-	Mesken	8
Zemin	-	Mesken	9
Zemin	-	Mesken	10
1	-	Mesken	11
1	-	Mesken	12
1	-	Mesken	13
1	-	Mesken	14
1	-	Mesken	15

23 ada 23 parsel hareket listesi

Bu taşınmaz 24/02/2016 Tarihli 3402 S.Y.Nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile pasife alınmıştır.

[Parsel hareketlerini göster](#)

23 ada 23 parsel hareket listesi

Tablo

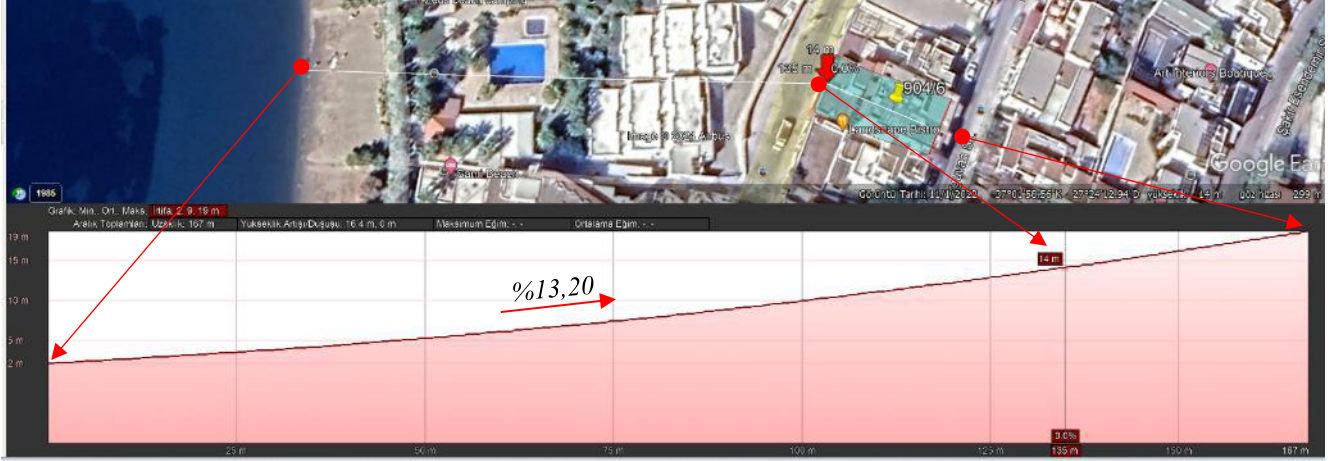
Grafik

Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
▼ 24/02/2016 Tarihli 3402 S.Y.Nin 22/A Md. ...	Pasif	23/23	
-	Aktif	904/6	



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 12 / 69



Parselin denize mesafesi yaklaşık 132 m.'dir. Deniz kenarından, deniz cephesi ön yol parsel sınırına kadar 10 m. kot farkı, yaklaşık ortalama %13,20 eğim bulunmaktadır.

3.1.3. Tapu

Tapu bilgileri aşağıda tapu örneği **EK-1**'dedir.

Zemin Tipi	KatMülkiyeti
İl/ilçe	MUĞLA / BODRUM
Mahalle/Mevkii	ESKİÇEŞME / GÜMBET
Ada/Parsel	904/6
AT Niteliği	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Yüzölçüm (m2)	444,42
Arsa Pay/Payda	240/2400
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (TAM)
Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIMANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği İşleminde.

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay/ Payda	Edinme Tarih-Yevmiye
92122631	13/1284	RESTAURANT	1. BODRUM	3	240/2400	16.01.2020 / 1496

3.1.4. TAKBİS Kayıtları (12.12.2024 17:06)

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 16.01.2020 / 1496

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 26/10/2000 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)
Bodrum – 17.07.2014 10:56 / 14128

TAKBİS örneği **EK-2**'dedir.

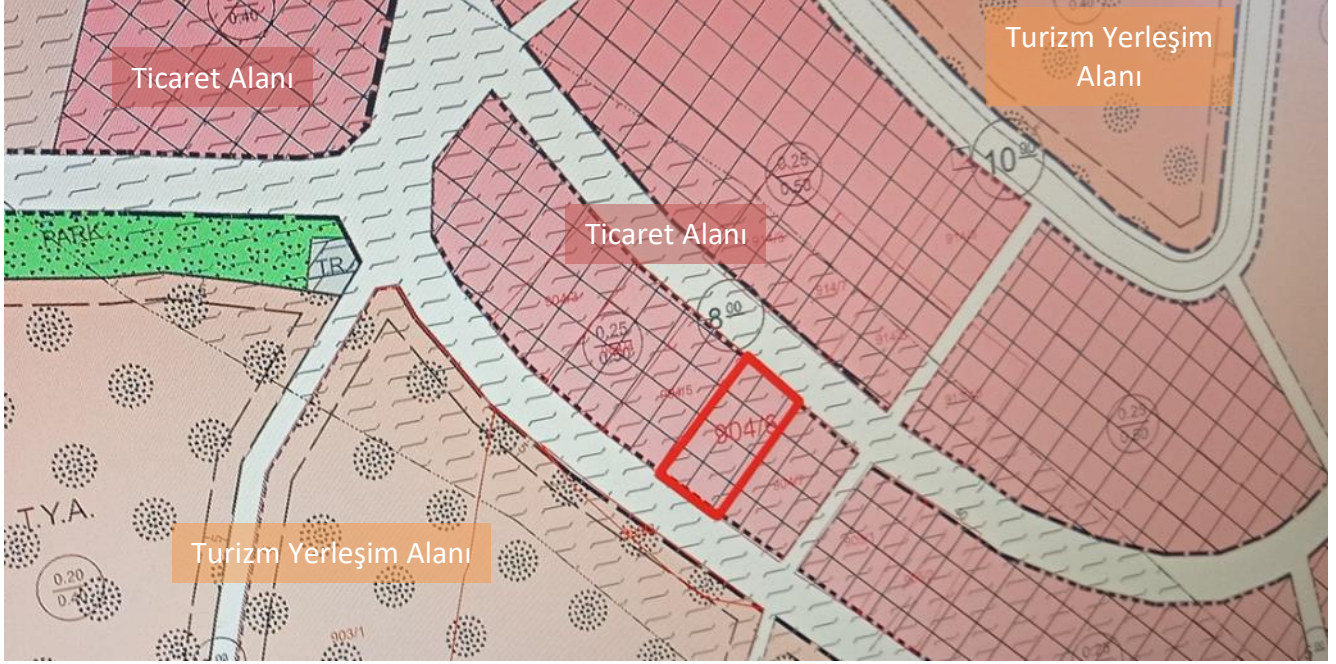
TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı ve Kat Mülkiyetine Çevrilme beyanları bulunmakta, **taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 13 / 69

**3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.
İmar Planı (Belediye)**





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 14 / 69

BODRUM BELEDİYESİ

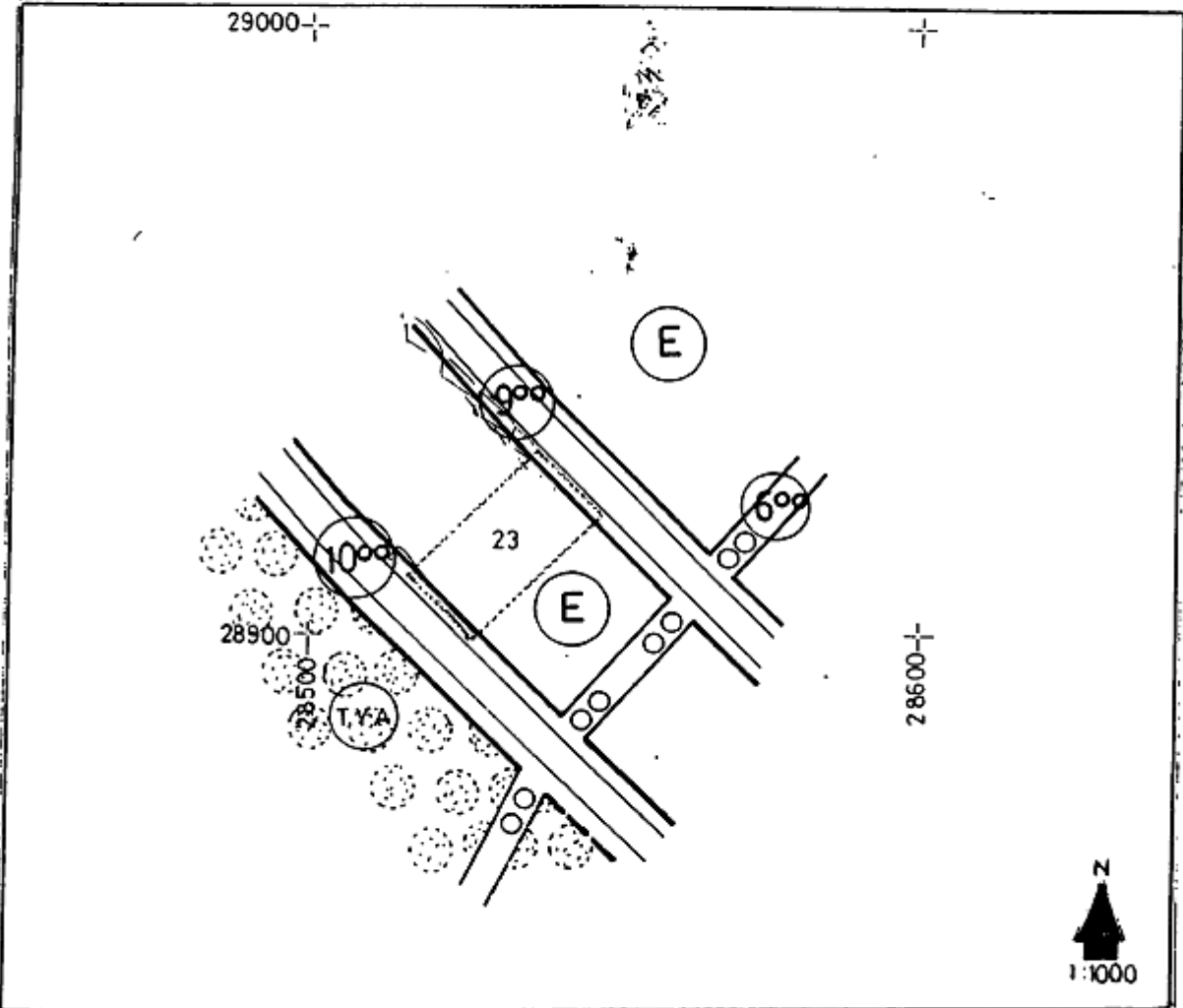
Yapı Fân Amirliği

[IMAR DURUMU BELGESİ]

Sayı : 3 - 1229
Tarih : 4 - 10 - 1988
Sayın : Timur SAYLAM.

İlçesi	Mahallesi	Mevkii	Patta no.	Ada no.	Parsel no.	Miktar(m ²)	İmar planı paltası
Bodrum	Eskiçeşme	Gümbet	1/1....	23	23	450	312-IIIa

Sat. karakteri: — Tescil sıra no: —
Bina yüksekliği ve kat adedi: h-6 50 m / 2 Kat. Max bina(yola yüz veren) cephesi: 16 m.
Min. komşuya mesafesi: 3.5 m. Devamlılık 8 m.
Bölgesi: E Karayoluna yaklaşma mesafesi: — m.
TAKS % 25 KAKS % 50 min.parsel büyüklüğü: 300 m² yol cephesi 12 m.



Çevre yapılaşma şartları gösterilmiştir İmar plan ve yönetmeliğine uygundur. 4/10/1988

Mehmet BORA
Topoğraf

Cevat BİLKİÇ
Bodrum Belediye Başkanı



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 15 / 69



FAY HATTI
DETAYLI JEOTEKNİK ARAŞTIRMA YAPILACAK ALANLAR



T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-81855825-115.02.01-382388
Konu : İmar Durumu Bilgisi (Eskiçeşme Mahallesi,
904 Ada 6 Parsel)

23.12.2024

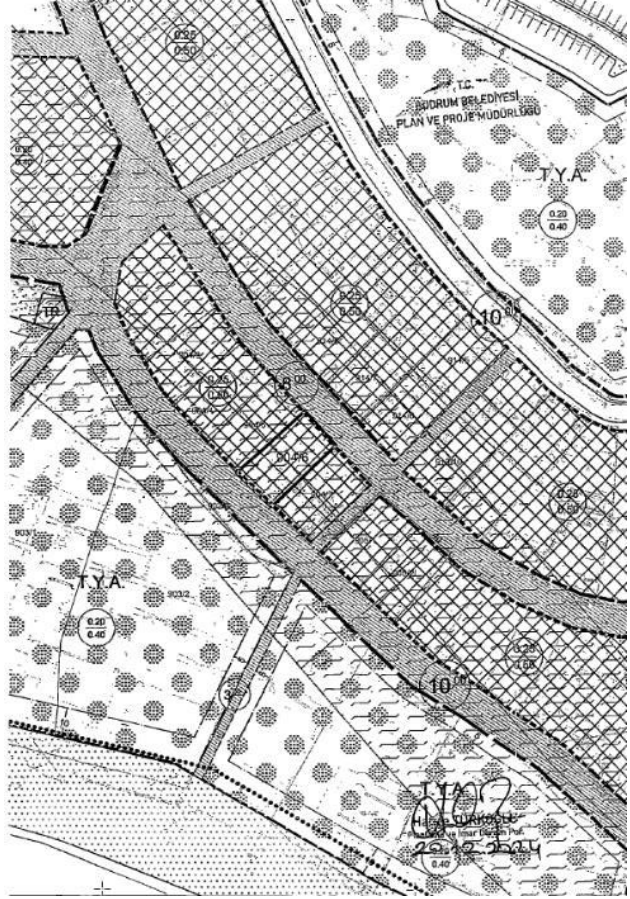
Sayın ŞEKERBANK T.A.Ş. BODRUM ŞUBE YÖNETMENİ PELİN ENGEZ
(BODRUM)

İlgi : 19.12.2024 tarih ve 143130 kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, İçmeler Eskiçeşme Mahallesi, 904 ada, 6 parselin imar durumu hakkında yazılı imar durum bilgisi istenilmektedir.
Söz konusu taşınmaz, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Kararı ile onaylı bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında, 2. Derece Etkilenme Geçiş Alanı içerisinde, Taks: 0.25 Kaks: 0.50 yoğunluklu Ticaret Alanında kalmakta olup, parselin tamamı fay hattında kalmaktadır.
Bahre konu taşınmazın, 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planındaki yeri ve plan hükümleri ekte sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim

Gizem MUSLU KARAKAŞ
Plan ve Proje Müdürü V.

Ek : İmar planı örneği ve plan hükümleri.



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 76911979-1419-450a-a3be-b1074b7797a5 Doğrulama Linki: <https://www.tackiya.gov.tr/sch/veri-bodrum-belediyesi>
Adres: Mülkiye Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:118 / A Bodrum / Muğla
Telefon No: 4440948 Faks No: 4440948
e-Posta: planveproje@bodrum.bel.tr İnternet Adresiz: <https://bodrum.bel.tr>
Kep Adresi: bodrum.bel.adres@kep.tr
Bilgi için: Tülaye TÜRKÜSOĞLU
Bodrum Belediyesi İdari
Telefon No: -

1/1

İmar Durumu

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 16.10.2024 tarihinde alınan şifahi bilgiye göre, müşteri tarafından alınan 23.12.2024 tarihli yazılı imar durumuna göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 904 ada 6 no.lu parselin;

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı kararı ile onaylı bulunan, 1/1000 Ölçekli "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı"nda; 2. Derece etkilene Geçiş Alanı içerisinde, TAKS: 0.25 Emsal:0.50 yoğunluklu "Ticaret Alanı"nda ve parselin tamamının fay hattında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

E-İmar belgesi ektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 16 / 69

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

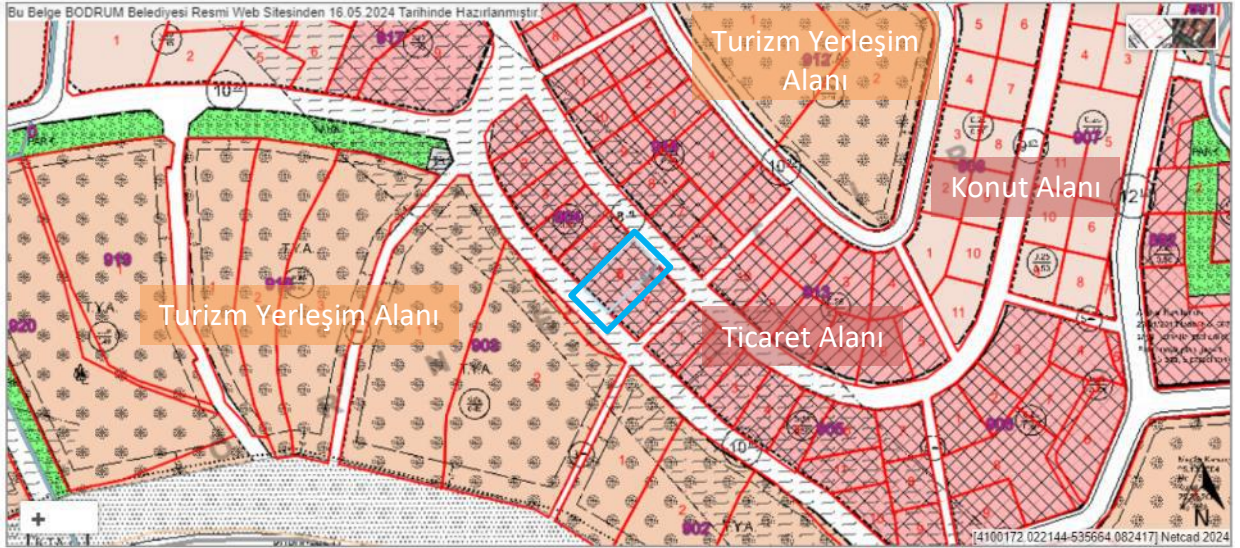
TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 16.01.2020 tarih 1496 yevmiye ve tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticaret-konut ve konut ile Turizm Yerleşim Alanıdır. Parsel fay hattı üzerindedir.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Bodrum Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İmar dosyası, Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü dosyasında yapılan incelemede;

18.10.2000 tarih ve 286/4 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve eki Tadilat Projesi

06.10.2003 tarih 202/15 no.lu Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi

bulunmaktadır.

18.10.2000 tarih ve 286/4 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatından, daha önce;

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 17 / 69

21.08.1990 tarih 169/8 No.lu, 04.11.1996 tarih 281/19 no.lu, 04.04.1997 tarih 257/12 no.lu, 06.02.1998 tarih 266/8 no.lu., Tadilat Yapı Ruhsatları düzenlendiği anlaşılmaktadır.

02.12.1996 tarih ve 161/1 no'lu (494 m²'lik) İskan Belgesi alındığı belirtilmektedir.

BODRUM BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih: 14/02/2017
Saat: 15.15.30

YAPI TATİL ZAPTI

İL ÜÇE	MUĞLA / BODRUM	YAPI SAHİBİ	ŞEKERBANK T.A.Ş.
MAHALLE	GÜMBET	YAPI SAHİBİ T.C. NO	
ADRES:	Gümbet Mah. Ayaz Caddesi No: 11 BODRUM	YAPI SAHİBİ ADRESİ:	Vergi No: 8010048575
PARTE:	ADA: 904 (ESKİ 23)	PARSEL: 6 (ESKİ 23)	

AÇIKLAMALAR

MEVCUT binaya hali hazır
durum krokisinde gösterilen
etki ve ölçülerde ilaveler
yapılmış olduğu tespit edilerek
böylelikle vaziyette mühürlenmiştir.

ERGUVA N SOKAK

3 No'lu Restaurant

AYAZ CADDESİ

6,00 m x 4,50 m

mühür yeni pergola dikilmesi

Mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinler alınmış, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

Ancak, Yapı Kullanma İzin belgesi alındıktan sonra, Bodrum Belediyesi imar dosyasında, 6,00 m. x 4,50 boyutunda pergola imalatı nedeniyle 14.02.2017 tarihinde düzenlenmiş Yapı Tatil Zaptı ve 28.03.2017 tarihli Yapı Tespit Tutanağı bulunmaktadır. Zapta istinaden, 18.04.2017 tarih ve 2017/900 Karar Sayısı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesi kapsamında 3.151,60 TL imar para cezası uygulanmıştır. 42. Madde uygulaması mahkemece kabul edilmemiştir.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

Yapı Sınıfı/Grubu : III/A
Yol Kotu Altı Kat : 2
Yol kotu üstü Kat : 2
Toplam Kat Sayısı : 4
Yapı Yüksekliği : 6,50 m.

Yapı Kontrol-1 Bölge servisinde taşınmazla ilgili 2024 yılında yeni bir tespit bulunmadığı belirtilmiştir.



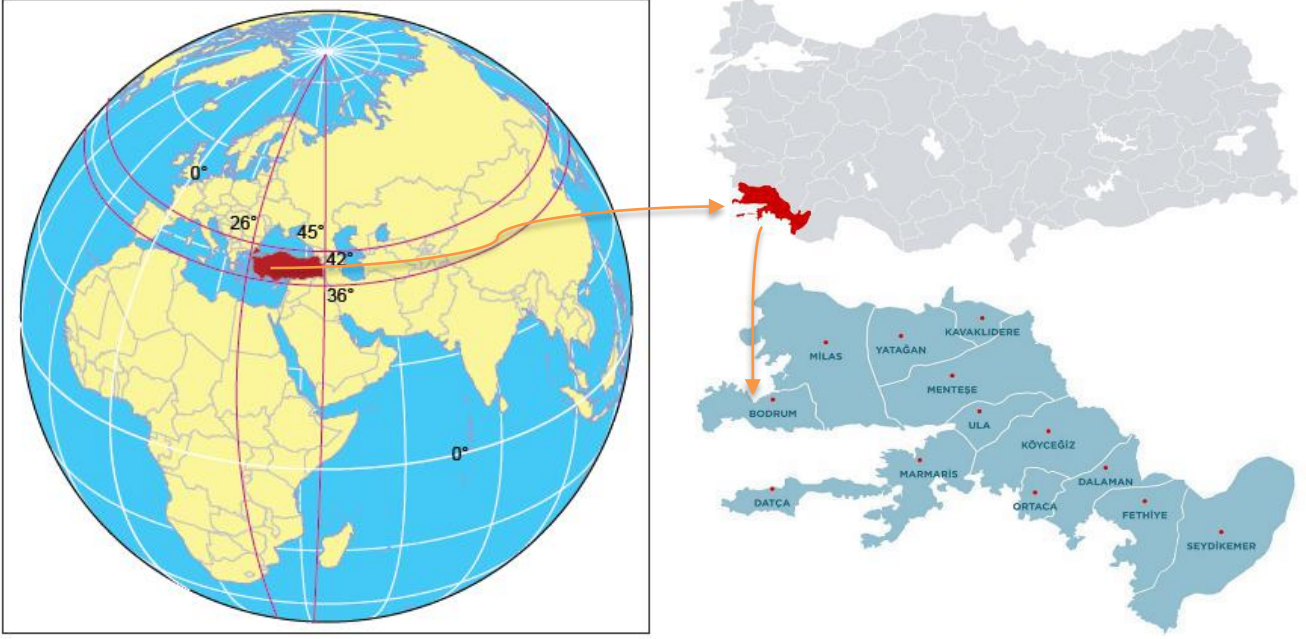
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 19 / 69

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskişehir Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 20 / 69

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

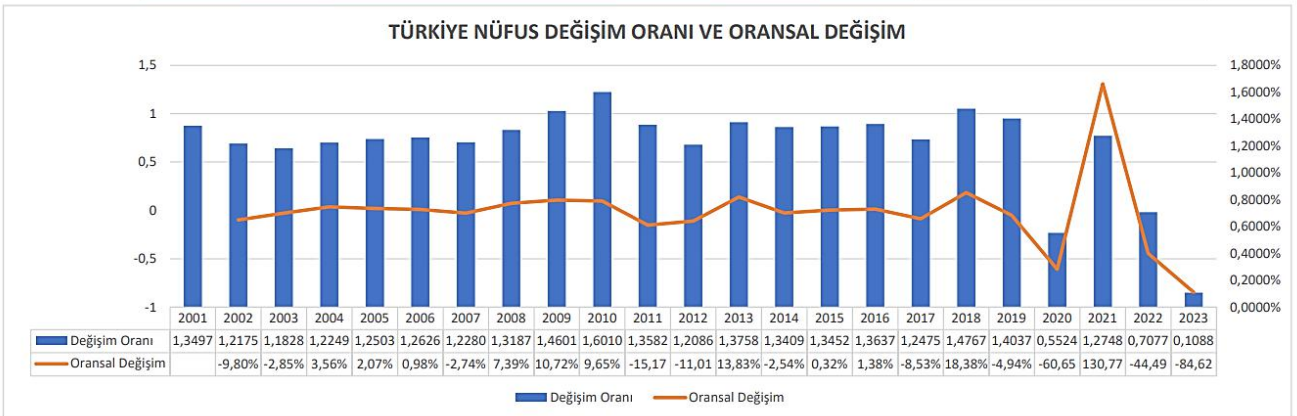
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 21 / 69

Muğla İli



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 bulunmaktadır. Yüzölçümü 12.654 km²'dir. Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır.

Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresinde 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. Metrekareye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden biridir.

Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

Türkiye'nin güneybatı ucunda, 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. En büyük ilçesi Fethiye'dir.

Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 22 / 69

MUĞLA NÜFUSU: 1.066.736

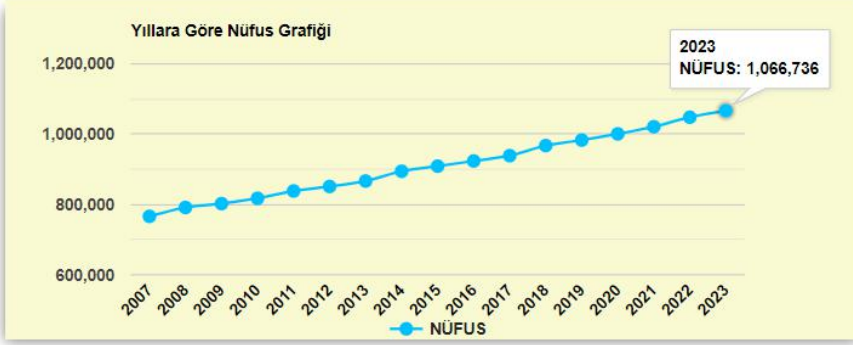


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,74
ARTIŞ MİKTARI 18.551

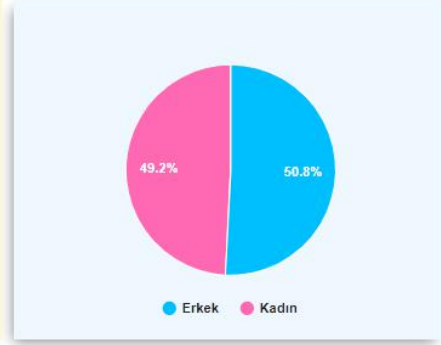
MUĞLA NÜFUSU

PLAKA	İLADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
48	MUĞLA	1.066.736	541.870	524.866

MUĞLA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



MUĞLA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



MUĞLA iline ait diğer bilgiler

MUĞLA bağlı İlçe sayısı:	13	MUĞLA Nüfusu En büyük ilçesi:	BODRUM (198.335)
MUĞLA bağlı Mahalle sayısı:	574	MUĞLA Nüfusu En küçük ilçesi:	KAVAKLIDERE (10.975)
		MUĞLA Yüzölçümü:	12.654 Km ²
		MUĞLA Nüfus Yoğunluğu:	84 /Km ²

İLÇELERE GÖRE MUĞLA NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS	İLÇE KADIN NÜFUS	NÜFUS YÜZDESİ
BODRUM NÜFUSU	198.335	101.653	96.682	% 18,59
FETHİYE NÜFUSU	177.569	88.547	89.022	% 16,65
MİLAS NÜFUSU	149.691	75.903	73.788	% 14,03
MENTEŞE NÜFUSU	123.227	61.499	61.728	% 11,55
MARMARİS NÜFUSU	96.778	50.607	46.171	% 9,07
SEYDİKEMER NÜFUSU	65.851	34.346	31.505	% 6,17
ORTACA NÜFUSU	56.056	27.975	28.081	% 5,25
DALAMAN NÜFUSU	49.044	25.599	23.445	% 4,60
YATAĞAN NÜFUSU	45.614	22.960	22.654	% 4,28
KÖYCEĞİZ NÜFUSU	40.665	20.480	20.185	% 3,81
ULA NÜFUSU	27.282	13.787	13.495	% 2,56
DAIÇA NÜFUSU	25.649	12.956	12.693	% 2,40
KAVAKLIDERE NÜFUSU	10.975	5.558	5.417	% 1,03

Bodrum ilçesi, 198.335 kişilik 2023 yılı nüfusu ile Muğla ilinin 13 ilçesi arasında 1. Sırada yer almaktadır.

Kaynak:nufusune.com

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 23 / 69

Bodrum İlçesi



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

MUĞLA BODRUM NÜFUSU: 198.335

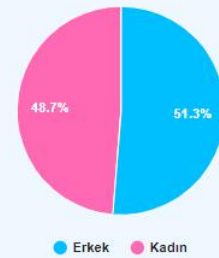
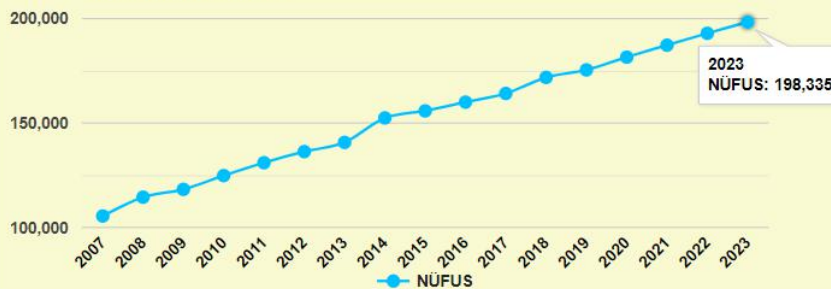


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %2,78
ARTIŞ MİKTARI 5.371

MUĞLA BODRUM NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	MUĞLA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	96.682
Toplam Nüfus	198.335	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	101.653	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	96.682	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	198.335	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	101.653	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	56

Yıllara Göre Nüfus Grafiği



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 24 / 69

MUĞLA BODRUM GÜMBET MAHALLESİ NÜFUSU: 3.341

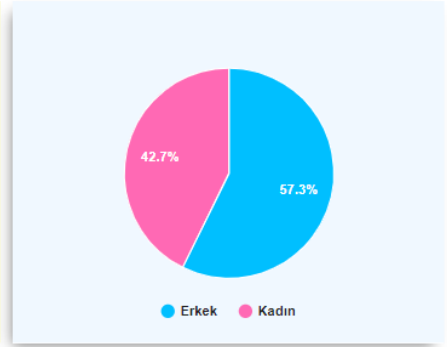
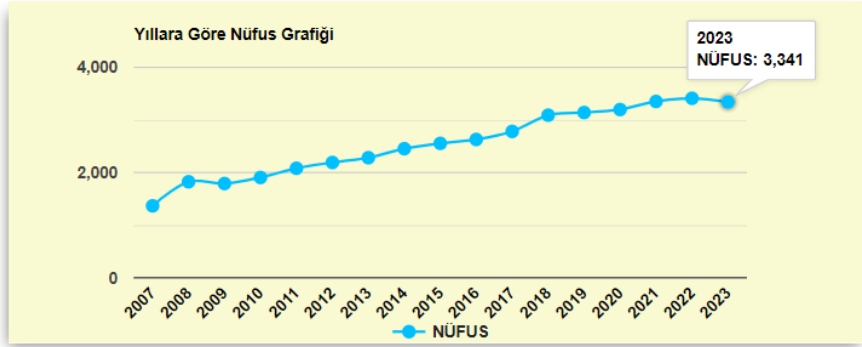


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %2,08
AZALIŞ MİKTARI 71

GÜMBET Mahallesi Genel Bilgileri

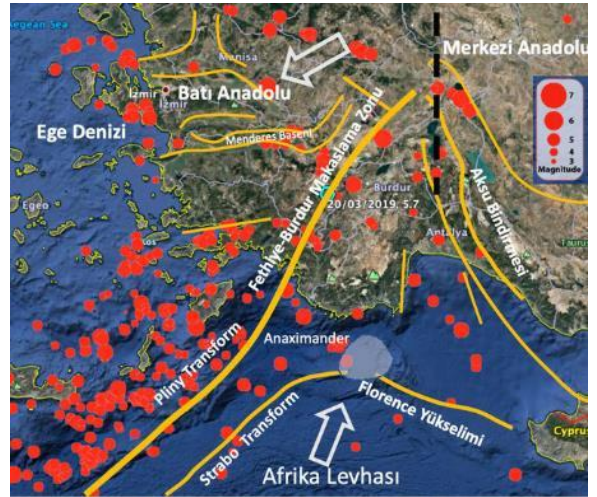
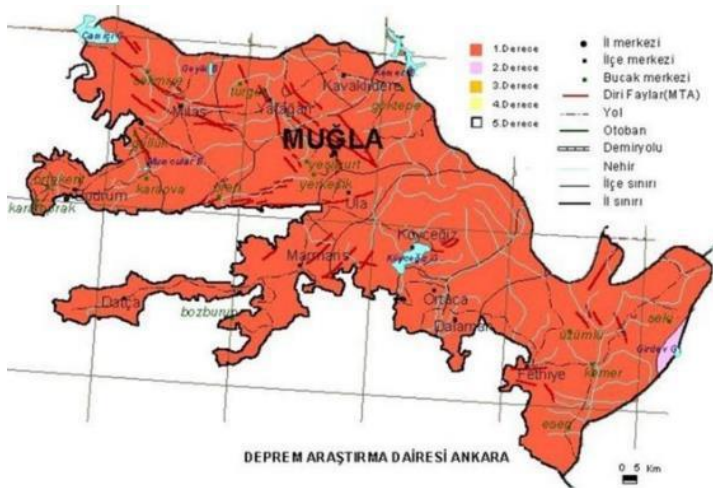
Bağlı Olunan İl Adı	MUĞLA	Toplam Nüfusu	3.341
Bağlı Olunan İlçe Adı	BODRUM	Erkek Nüfusu	1.915
Bağlı Olunan Belediye Adı	BODRUM	Kadın Nüfusu	1.426
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

MUĞLA BODRUM GÜMBET MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Kaynak:nufusune.com

Depremsellik



Muğla, tüm ilçeleriyle 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalles Adı	Risk Bölgesi
BODRUM	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-GÜMBET	3

DASK risk bölgesine göre Gümbet Mahallesi, 3. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 25 / 69
--	---	--

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 26 / 69
--	---	--

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyrin cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyrin izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.



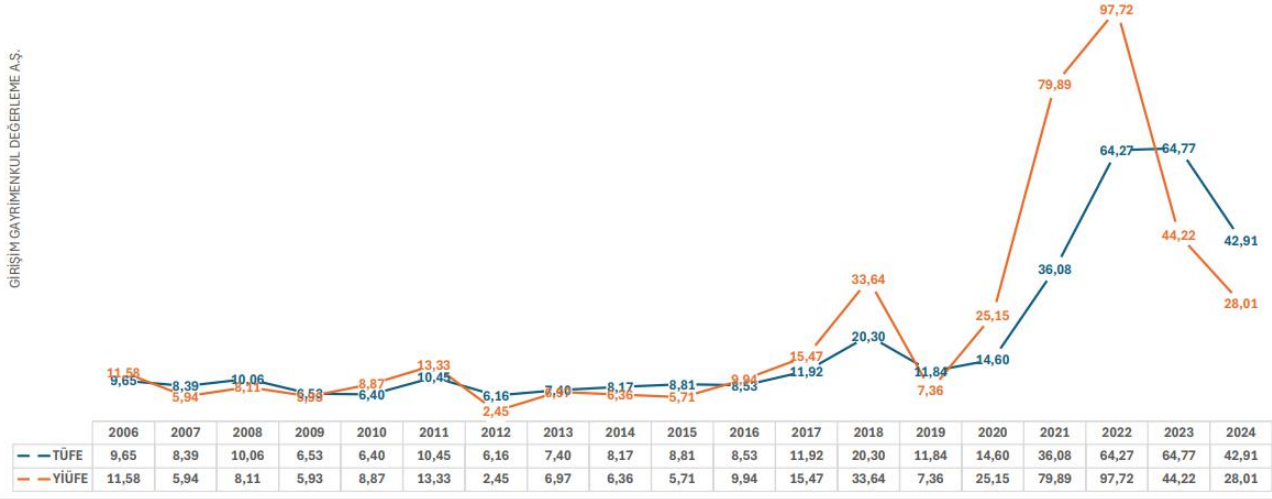
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 27 / 69

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	9,65	8,39	10,06	6,53	6,40	10,45	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,01

TÜFE ve YİÜFE YILLARA GÖRE DEĞİŞİM ORANLARI (2006-Kasım 2024)

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,4
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 28 / 69

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024

Domestic producer price index and rate of change, November 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Annual
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

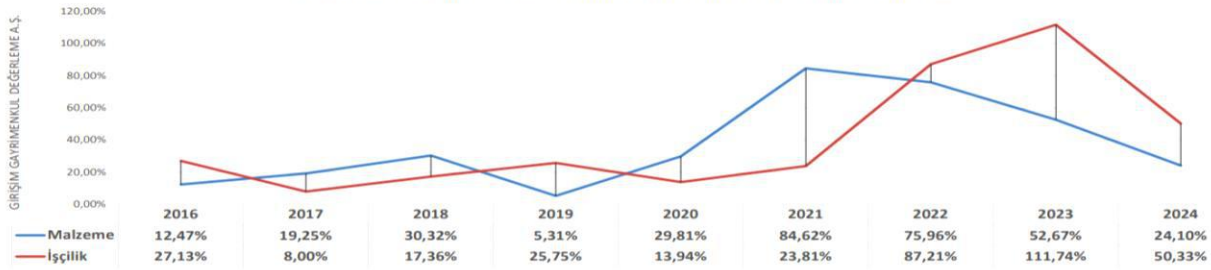
[2015=100] [CPA Ver 2.1]

		F						41						41.00.1						41.00.2		
		İnşaat						Binalar						İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik		Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik		
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40		101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,57		
2016	12	118,90	18,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40		118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46		
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	135,26	142,02		136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43		
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78		172,55	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70		
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65		192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52		
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91		239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97		
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22		396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12		
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28		708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	567,87		
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,83%	1192,25	1198,69	1177,19		1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32		
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44		1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30		

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 29 / 69

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

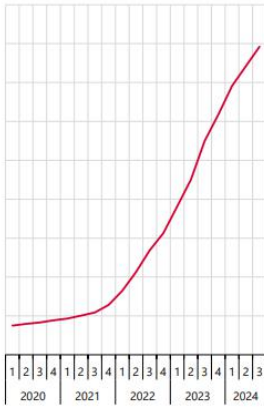
2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,8** oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **44,1** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **6,5** oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

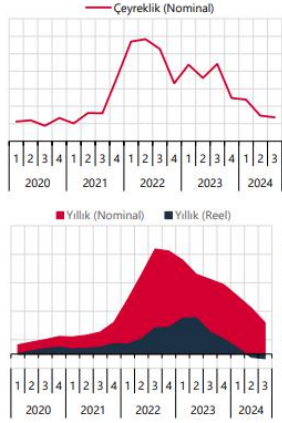
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
	158,1 (%44,8)	156,0 (%43,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

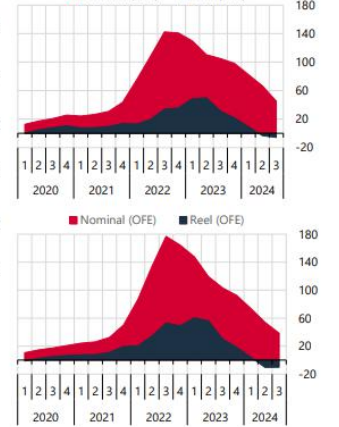


Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

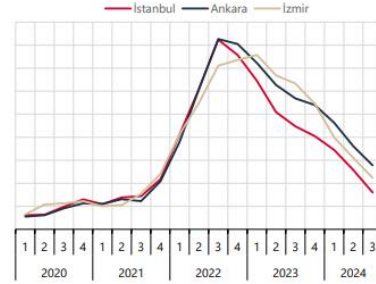


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,5** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **45,2** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,8** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,5** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **38,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,2** oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **5,5**, **8,1** ve **8,2** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **32,0**, **55,6** ve **44,8** oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Rapora konu gayrimenkul Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gümbet Mahallesi, Ayaz Caddesi ve Erguvan Sokaklara cephelidir. Dikdörtgen geometriye sahip parsel, deniz yönüne (Ayaz caddesi) azalan eğime sahip olup, Ayaz Caddesi yönünden 2. Bodrum Kat doğal zemin (yol) seviyesindedir.

2. Bodrum Katta yer alan 1 ve 2 No.lu Bağımsız Bölümlere Ayaz Caddesi'nden girilmekte olup, değerlendirme konusu 3 No.lu ve değerlendirme dışı 4 no.lu Bağımsız Bölüm, 2 No.lu Bağımsız bölümün yola göre sağında (projesine göre kısmen üzerinden geçen) merdivenle çıkılan ortak teras alanından ulaşılmaktadır.

Bölge yerli ve yabancı turistlere hitap etmekte olup yaz mevsiminde talep oranı yüksektir. Yakın çevresinde çok sayıda otel, apart otel, beach, turizme yönelik diğer ticari faaliyetler, günlük ihtiyaçların karşılanabileceği her türlü esnaf faaliyetleri, site ve müstakil yazlık konutlar yer almaktadır.

Merkezi konumda olması sebebiyle ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır. Ancak özellikle yaz



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa **30 / 69**

mevsiminde yoğun trafik ve otopark sorunu yaşandığı belirtilmektedir. Her türlü altyapı, üstyapı mevcuttur.



Bodrum Belediyesi Kent Rehberinde komşu 904 ada 7 parsel ile bitişik nizam yapıldığı görülmektedir.

Onaylı mimari projesine göre 1. Bodrum katta yer almaktadır. Mutfak, Restaurant, WC, Oturma Alanı ve depo hacimleri ile açık teras alanından oluşmaktadır.

Yaklaşık 74 m² kapalı, yaklaşık 66 m² açık (teraz) kullanımı bulunmaktadır.

Taşınmazın projesine göre Erguvan Sokak ve Ayaz Caddesi'nden girişi bulunmaktadır.

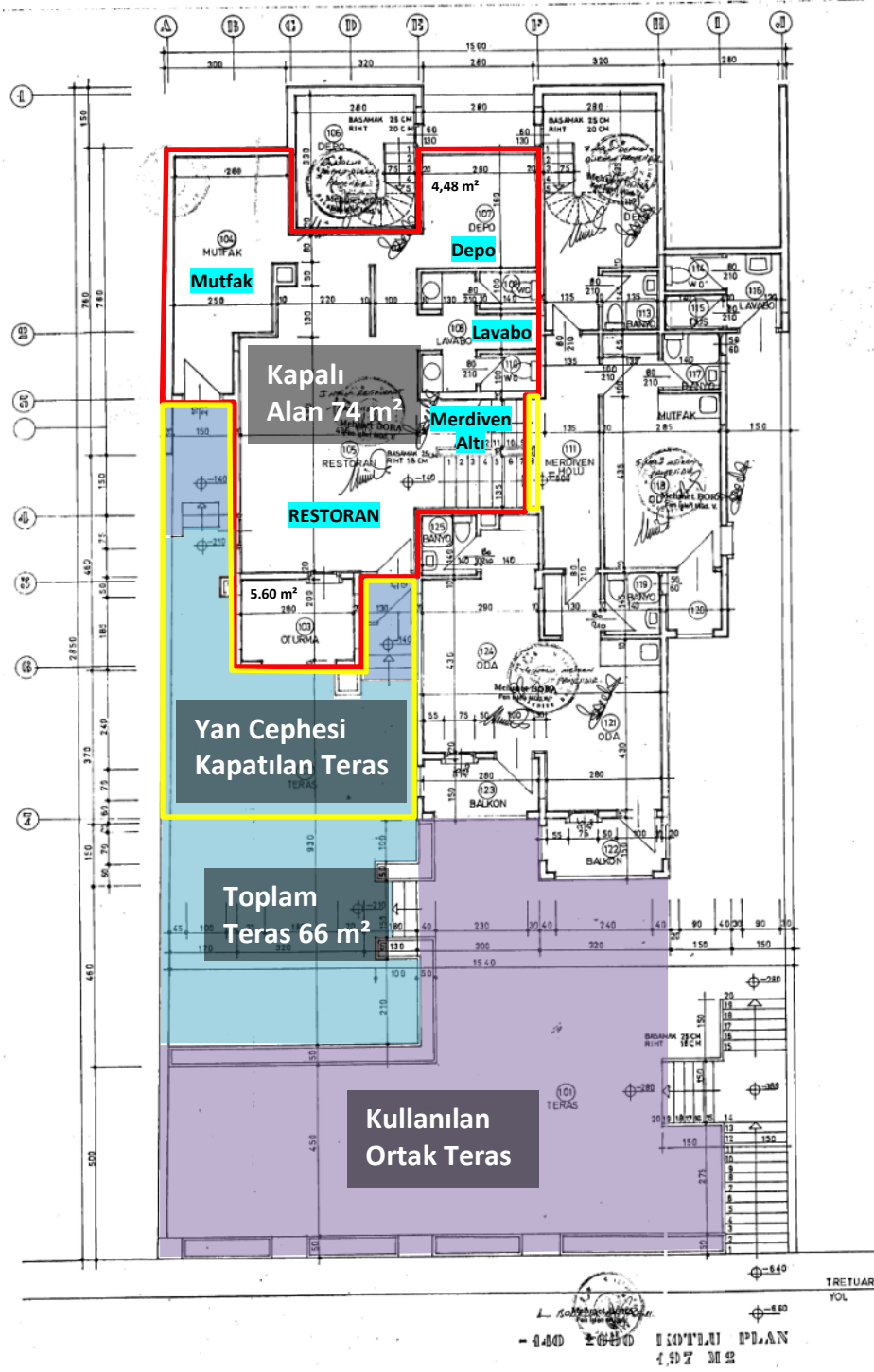
Ancak mevcut durumu itibariyle Erguvan Sokak girişi kullanılmamakta olup, girişe bağlantı merdiveni kapatılmıştır.

Taşınmaz halihazırda kiracı tarafından LANDSCAPE BİSTRO unvanı ile aynı kattaki, güneydoğu cephesindeki 4 No.lu bağımsız bölüm ile birlikte Restaurant olarak kullanılmakta olup, mevcutta girişi birlikte kullanıldığı taşınmaz ile arasında yer alan ortak terastan verilmiştir.

Hali hazırda restoran olarak kullanılmakta olup iç düzenlemeleri faaliyet konusuna uygun olarak yapılmıştır.

Taşınmazın sezonluk olarak faaliyet gösterdiği mayıs ayında açılarak ekim ayında kapandığı öğrenilmiştir. Taşınmazın zeminleri seramik kaplama, duvarları kısmen saten alçı üzeri saten boyalı, kısmen taş duvardır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar fayans kaplamadır. Ön cephedeki duvarın kaldırıldığı, teras alanı ile birlikte tek hacim olarak kullanıldığı görülmüştür. Deniz manzaralıdır.

Yerinde incelemede müşteri onayı ile iç mekanlar görülememekle birlikte, tarafımızca daha önce yapılan pazar kirasına yönelik değerlendirme raporu bilgilerden yararlanılmıştır.



Yanındaki terasa bakan dairenin de aynı işletme tarafından kiralık olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 32 / 69



Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Geniş deniz manzarası olması. ✓ Bodrum turizm potansiyelinin yüksekliği.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Turizm sezonu dışında müşteri potansiyelinde azalma nedeniyle mevsimsel çalışma.
FİRSAT ✓ Bodrum turizm potansiyelinde artışın devam etmesi.	TEHDİT ✓ Yunan adaları kapıda vize uygulamasının turizme olumsuz etkisi. ✓ Parselin deprem kırığı üzerinde yer alması. ✓ Ortak alan teras kullanımının imar yaptırımı riski.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

İç mekânda kullanım amacına yönelik tadilatlar yapılmış, teras alanı üzerinde gölgelik oluşturulmuş olup, basit tadilat niteliğinde oldukları değerlendirilmiştir.

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

Bağımsız bölümlerin içlerinde ihtiyaç dahilinde, ruhsat gerektirmeyen basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkul kat mülkiyetli yapıdır. Restaurant amaçlı kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 33 / 69
--	---	--

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

Bu zorunlu standarda uyum, değerlemeyi gerçekleştirenin uygun değer esasını (veya esaslarını) seçmesini ve bu standardın bir parçası olsun (UDS tanımlı değer esasları için) veya olmasın (UDS tanımlı olmayan değer esasları için) söz konusu esasla ilgili uygulanabilir olan tüm şartları uygulamasını gerektirir.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 34 / 69
--	---	--

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı 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.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 35 / 69
--	---	--

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır. Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 36 / 69
--	---	--

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 37 / 69
--	---	--

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükdere/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 38 / 69
--	---	---

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

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 Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa **39 / 69**

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Emsaller

Emsal 1 / Sahibinden / 0533 780 12 40

Ayaz Caddesi No: 35 adresinde, 1. Kat, brüt 350 m² işyeri ruhsatlı olduğu belirtilen taşınmazın, yapılan görüşmede pazarlıksız 18.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 2 / KBK Group Gayrimenkul / 0501 100 00 48

Taşınmaza yakın konumda, 3 Katlı binada 2. Kat, 300 m², (Apart, 5 adet 1+1 oda yapılabileceği belirtilen) dükkan için 15.000.000 TL istenmektedir.

Emsal 3 / Nizam Görgeç / 0533 475 24 56

Taşınmaza yakın konumda İsmet İnönü Caddesi No:3 adresinde, kullanılabilecek bahçe alanları da olan 140 m² dükkan için 10.000.000 TL istenmektedir.

Emsal 4 / Bodrum Emlak Team / 0533 663 81 82

Gümbet/Eskiçeşme Adnan Menderes Bulvarı üzerinde, Queen Rezidans altında, düz girişli, brüt 334 m² Restaurant 20.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 5 / Bodrum Emlak Team / 0533 663 81 82

Gümbet/Eskiçeşme Adnan Menderes Bulvarı üzerinde, Queen Rezidans altında, düz girişli, brüt 135 m² dükkan 11.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 6 / GO Team Bodrum / 0530 170 42 15

Taşınmaza yakın konumda, Plaj Sokak üzerinde, 1. Kat cafe/bar/restoran yapımına uygun hem de lojman olarak kullanılabilecek 140 m² kapalı alanlı taşınmaz 8.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Satılık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Satış Bedeli (TL)	Brüt m ²	Tarih	İlan No.	Satışa Sunan	İletişim
1	Gümbet	18.000.000	350	16.10.2024	Görüşme	Sahibinden	(533) 780-1240
2	Gümbet	15.000.000	300	15.10.2024	1176137846	KBK Group Gayrimenkul	(501) 100-0048
3	Gümbet	10.000.000	140	15.10.2024	1143350141	Nizam GÖRGEN	(533) 475-2456
4	Gümbet	20.000.000	334	26.11.2024	1207168245	BODRUM Emlak Team	(533) 663-8182
5	Gümbet	11.000.000	135	30.11.2024	1207571545	BODRUM Emlak Team	(533) 663-8182
6	Gümbet	8.500.000	140	02.12.2024	1214717694	GO Team Bodrum	(530) 170-4215

Beyan 1 / KBK Group Gayrimenkul / 0501 100 00 48

Gümbet'in eskisi kadar revaçta olmadığını, konu taşınmazın günün koşullarında 6.000.000 TL – 7.000.000 TL aralığında satılabileceğini ifade etmiştir.

Beyan 2 / İsim ve Telefon No Verilmemiştir

Ayaz Caddesi No: 24'te faaliyet gösteren esnaf, konu taşınmazın değerinin 5-6 milyon TL olabileceğinin belirtmiştir.

Beyan 3 / İsim ve Telefon No Verilmemiştir.

Ayaz Caddesi, taşınmaza komşu parsel, kendilerinin de üst katlarının restoran ruhsatlı olduğunu ancak çalıştırmadıklarını, konu taşınmaz değerinin 5-6 milyon TL olabileceğini belirtmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa **40** / **69**

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsaller mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli taşınmazlar arasından seçilmiş, yakın çevre esnaf ve emlakçı görüşü alınmıştır.

Esnaf ve emlakçı görüşleri değerlendirme konusu taşınmaz için 5.000.000 TL – 7.000.000 TL arasında olmakla birlikte 5-6 Milyon TL ağırlıklıdır.

Tarafımızca yapılan pazarlık ve konum/kullanım uyumlaştırma tablosu aşağıdadır.

Emsal No	Mahalle	Satış Bedeli (TL)	Brüt m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Kullanım Uyum	Uyumlu TL/m ²
1	Gümbet	18.000.000	350	51.429	-5,00%	48.857	5,00%	51.300
2	Gümbet	15.000.000	300	50.000	-5,00%	47.500	5,00%	49.875
3	Gümbet	10.000.000	140	71.429	-5,00%	67.857	5,00%	71.250
4	Gümbet	20.000.000	334	59.880	-5,00%	56.886	5,00%	59.731
5	Gümbet	11.000.000	135	81.481	-5,00%	77.407	-10,00%	69.667
6	Gümbet	8.500.000	140	60.714	-5,00%	57.679	5,00%	60.563
Ortalama				62.489				60.397

Brüt alana göre birim pazar değeri 60.397 TL/m² bulunmuş, 6.400 TL/m² kabul edilmiştir.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 41 / 69
--	---	--

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4.'te yer alan çalışma ile birim Pazar değeri 60.400 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Esnaf ve emlakçı görüşleri değerlendirme konusu taşınmaz için 5.000.000 TL – 7.000.000 TL arasında olmakla birlikte 5-6 Milyon TL ağırlıklıdır.

Değerleme konusu restaurant nitelikli gayrimenkule 1 kat merdiven çıkılarak ulaşılmaktadır. Deniz manzarası iyidir.

Projesine göre kapalı alanı yaklaşık 74 m², açık (teras) alanı yaklaşık 66 m²'dir.

Teras alanı için kapalı alanın %30'u oranında değer öngörülmüştür.

Buna göre, açık alan m²'si kapalı alan için 19,80 m² (66 m² x %30) bulunmuş, 20 m² kabul edilmiştir.

Pazar değeri için kapalı alan 94 m² kabul edilmiştir.

Buna göre pazar değeri;

94 m² x 60.400 TL/m² = 5.677.600 TL bulunmuş, **5.680.000 TL kabul edilmiştir.**

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu restaurant nitelikli tamamlanmış, kat mülkiyetli yapıda bağımsız bölüm nitelikli gayrimenkulün, pazar değeri ve pazar kirası takdiri olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 42 / 69
--	---	--

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

Değerleme konusu gayrimenkul gelir getirdiğinden, brüt kira üzerinden belirlenen kapitalizasyon oranına göre değer kontrol edilmiştir.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Emsal / Nizam Görgen / 0533 475 24 56

Taşınmaza yakın konumda İsmet İnönü Caddesi No:3 adresinde, kullanılabilecek bahçe alanları da olan 140 m² dükkan için, 10.000.000 TL satış bedeli olduğu, içindeki kiracının eski kiracının 25.000 TL aylık kirası olduğunu, yakında çıkacağını, yeni kira bedelinin daha yüksek olacağını emlak ofisi yetkilisi belirtmiştir.

Kasım ayı kira artış oranı %60,45 uygulandığında kira 40.113 TL/ay bulunmaktadır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

10.000.000 TL bedelle satışa sunulan taşınmazın Kasım ayı kira artış oranı %60,45 uygulandığında kirası 40.113 TL/ay bulunmaktadır.

Yıllık Kira: 481.356 TL

Brüt Kira Kapitalizasyon Oranı

481.356 TL/Yıl / 10.000.000 TL = %4,814 bulunmaktadır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

Kapitalizasyon oranına esas emsal taşınmaz alanı 140 m²'dir. Birim kirası 286,52 TL/m²-ay'dır.

Değerleme konusu taşınmaz brüt alanı (Açık alan indirgemeli kapalı alan) 94 m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazın kirası; 26.933 TL/ay bulunmaktadır.

Brüt Kira Kapitalizasyonuna Göre Değer;

26.933 TL/ay x 12 Ay = 323.196 TL/Yıl / %4,814 = **6.713.668 TL bulunmaktadır.**

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Çalışma konusu pazar kirası değer takdiri olup, Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

Kiralık Emsaller

Emsal 1 / İsim ve Telefon No Verilmemiştir.

Aynı parsel, Ayaz Caddesi, 2. Bodrum Kat, 2. Nolu dükkan, yaklaşık 35 m², yıllık kirasının 90.000 TL olduğu ifade edilmiştir (Aylık 7.500 TL).

Emsal 2 / REMAX Pasha / 0252 317 0 317 – 0506 715 26 23

Ayaz Caddesi No: 51'de kapalı, üzerinde devren kiralık ilanı bulunan dükkan için 1.850.000 TL devir ücreti istenmektedir. 45 m² olan dükkanın yıllık kirasının 150.000 TL olduğu belirtilmiştir. (Aylık 12.500 TL)

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyüçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa **43 / 69**

Emsal 3 / İsim ve Telefon No Verilmemiştir.

Ayaz Caddesi No: 28'de faaliyet gösteren esnaf, 60 m² dükkan kirasının yıllık 200.000 TL olduğunu belirtmiştir (Aylık 16.667 TL) .

Emsal 4 / Nizam Görgen / 0533 475 24 56

Taşınmaza yakın konumda İsmet İnönü Caddesi No:3 adresinde, kullanılabilecek bahçe alanları da olan 140 m² dükkan için, içindeki kiracının eski kiracının 25.000 TL aylık kirası olduğunu, yakında çıkacağını, yeni kira bedelinin daha yüksek olacağını emlak ofisi yetkilisi belirtmiştir.

Kasım ayı kira artış oranı %60,45 uygulandığında kira 40.113 TL/ay bulunmaktadır.

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kira Bedeli (TL/Ay)	Brüt m ²	Tarih	İlan No.	Bilgi Kaynağı	İletişim
1	Gümbet	7.500	35	16.10.2024	Görüşme	Kiracı Esnaf	Bilgi Verilmedi
2	Gümbet	12.500	45	16.10.2024	Görüşme	REMAX Pasha	0506 715 26 23
3	Gümbet	16.667	60	16.10.2024	Görüşme	Kiracı Esnaf	Bilgi Verilmedi
4	Gümbet	40.113	140	16.10.2024	Görüşme	Nizam Görgen	0533 475 24 56

Beyan / İsim ve Telefon No Verilmemiştir.

Konu taşınmazın yıllık kirasının en çok 10.000 EURO 300.000 – 400.000 TL olabileceği beyan edilmiştir. Ortalama 350.000 TL/Yıl kabulü ile aylık 29.167 TL/Ay

Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Kira Bedeli (TL/Ay)	Brüt m ²	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Konum Kullanım Uyum Oranı	Uyumlu TL/m ² -ay
1	Gümbet	7.500	35	214,29	-3%	208	15%	239
2	Gümbet	12.500	45	277,78	-3%	269	10%	296
3	Gümbet	16.667	60	277,78	-3%	269	10%	296
4	Gümbet	40.113	140	286,52	-3%	278	5%	292
Ortalama						256		281

Pazar kirası çalışmasına esas ticari nitelikli emsaller mümkün olduğunca yakın konumdan temin edilmiştir. Lokasyonda genellikle yıllık peşin kira talep edildiği bilgisi edinilmiş, ay bazlı çalışılmıştır.

Diğer yandan konu gayrimenkul restaurant nitelikli olup, sezon dışında kapalı durumda veya düşük müşteri potansiyeli ile faaliyet yürütmektedir. Kapıda vize uygulaması ile 2024 sezonunda, Yunanistan adalarına yoğun yurtiçi talep görülmekte ve sezon açıldığında bunun yurt içi turizmini olumsuz etkilediği yorumlanmaktadır.

Söz konusu faktörler de göz önüne alınarak, pazarlık, konum/kullanım düzeltmesi ile kapalı alana göre 281 TL/m² birim değer değer bulunmuş 280 TL/m² kabul edilmiştir.

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu gayrimenkulün, yaklaşık 29.000 TL/m²-Ay ile kiraya verilebileceği beyan edilmiştir.

Değerleme konusu restaurant nitelikli gayrimenkule 1 kat merdiven çıkılarak ulaşılmaktadır.

Projesine göre kapalı alanı yaklaşık 74 m², açık (teras) alanı yaklaşık 66 m²'dir.

Teras alanı için kapalı alanın %30'u oranında değer öngörülmüştür.

Buna göre, açık alan m²'si kapalı alan için 19,80 m² (66 m² x %30) bulunmuş, 20 m² kabul edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 44 / 69
--	---	--

Pazar kirası için kapalı alan göre 94 m² alan bulunmaktadır.

Buna göre aylık pazar kirası;

94 m² x 280 TL/m²-Ay = 26.320 TL/Ay bulunmuş, **26.500 TL/Ay takdir edilmiştir.**

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

5.1.5.'te yer alan Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemine Göre Pazar Değeri;

5.680.000 TL bulunmaktadır.

5.3.4.'te yer alan Brüt Kira Kapitalizasyonuna Göre Pazar Değeri;

6.713.668 TL bulunmaktadır.

Bölge emlakçı görüşleri ağırlıklı olarak 5.000.000 TL – 6.000.000 TL arasındadır.

Brüt kapitalizasyona göre genel olarak uygun emsal bulunamamakta, kapitalizasyon oranında küçük farklar büyük sapmalara neden olmaktadır. Genellikle kontrol amaçlı yapılmaktadır.

Bu nedenle pazar analizinin (Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi) değeri daha gerçekçi yansıtacağı kanaatine varılmış olup,

Pazar Değeri; 5.680.000 TL takdir edilmiştir.

5.4.1.'de yapılan çalışma ile bulunan değer kabul edilerek;

Pazar Kirası: 26.500 TL/Ay takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

Bilahare iç mekanlarda basit tadilat, teraslarda hafif malzeme ile gölgelik oluşturulmuş, düzeltilebilir nitelikte değerlendirilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 45 / 69
--	---	--

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. 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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu restaurant nitelikli bağımsız bölümün yer aldığı yapı için, son olarak, 18.10.2000 tarih ve 286/4 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 06.10.2003 tarih 202/15 no.lu Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu restaurant nitelikli gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Basit tadilat niteliğinde iç mekân düzenlemesi ve teras üzeri hafif, kolay sökülür malzemeden güneşlik oluşturulduğu görülmüştür. Düzeltilebilir niteliktedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 4 – Tanımlar bölümünde

i) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

MADDE 59 – Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

(1) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. (Ek cümle:RG-25/2/2022-31761) Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında, bağımsız bölümler içinde hafif malzeme ile oluşturulan iç mahallerin basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 46 / 69

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "işyeri" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu restaurant nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Basit tadilat niteliğinde iç mekân düzenlemesi ve teras üzeri hafif, kolay sökülür malzemeden güneşlik oluşturulduğu görülmüştür. Basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

GYO portföyünde "işyeri" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii) 904 Ada 6 Parsel (Restaurant)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0015 Sayfa 47 / 69
--	---	---

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Restaurant" nitelikli 1 adet bağımsız bölüme ilişkin pazar değeri KDV Hariç **5.680.000 TL**, pazar kirası KDV/Stopaj hariç **26.500 TL/Ay** takdir edilmiştir.

Değer Türü	Değeri (TL)
Pazar Değeri	5.680.000,00
Pazar Kirası (Aylık)	26.500,00

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 5.680.000 TL (BeşmilyonAltıyüzseksenBinTürkLirası) + KDV

Aylık Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

26.500,00 TL/Ay (YirmialtıBinBeşyüzTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Proje Bilgileri
- 2 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 3 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 48 / 69

EKLER

1. Tapu Örneği

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BODRUM					
	Mahallesi	ESKİÇEŞME					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	Gümbet					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
N18-C-24-A-4-A	904	6	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası	ha	m²	dm²	
				444,42	m2		
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 92122631 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☒		☐		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		RESTAURANT		240/2400	-/-	1BODRUM	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamen ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ilken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN PLANI : Y. PLANI:26/10/2000						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1496	13	1284		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Sicilne Uygunluk Nazmiye YÜKSELER Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülklerin gayri ayrı haklar ile satışları için tapu siciline müracaat edilmelidir. * Tapu Sicil Kurumu Hükümeti tarafından belirlenen ve tapu sicilinde yer alan Tapu Sicil Müktesidatı bildirilmiştir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 49 / 69

2. TAKBİS Örneği

TAKBİS Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:06



Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	904/6
Taşınmaz Kimlik No:	92122631	AT Yüzölçüm(m2):	444.42
il/ilçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	RESTAURANT
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİÇEŞME	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Gümbet	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM//3
Cilt/Sayfa No:	13/1284	Arsa Pay/Payda:	240/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:26/10/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bodrum -	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	17-07-2014 10:56 - 14128	Bodrum - 17-07-2014 10:56 - 14128
-------	--	--------------------------	-----------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515365365	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 1496	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 52YJWmg8xvl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa **50 / 69**

3. Proje Bilgileri

E-İmar (Belediye)

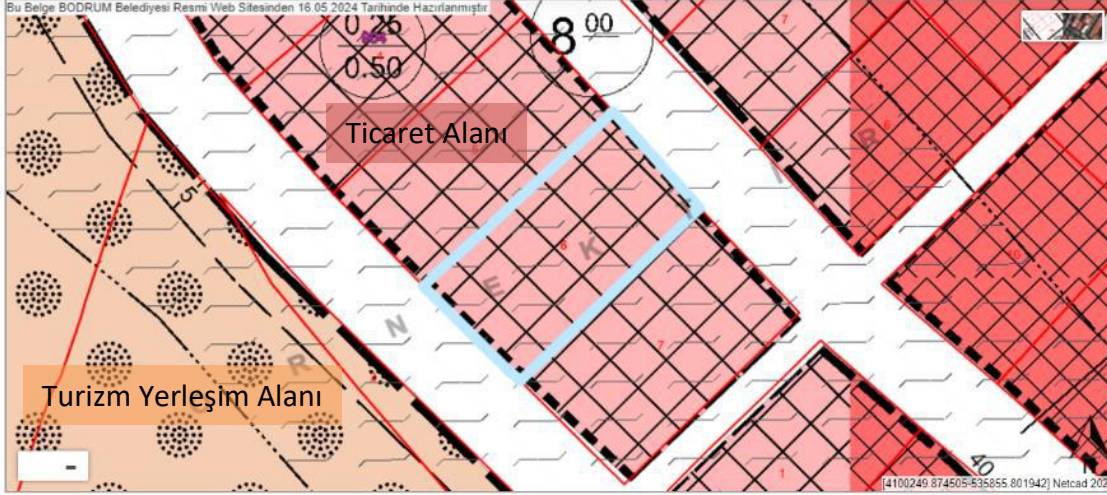


T.C. BODRUM BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

@ t f in

Ana Sayfa Plan Notları



KMLDOWNLOAD

KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1000
Plan Onay Tarihi	-
Mer'i İmar Planı	BODRUM KORUMA AMAÇLI REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI
Fonksiyon Uyarı(?)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ektedir. Ticaret Alanı (440,285 m²)

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	0,5 (0.25)
Arka Bahçe	-	K.A.K.S.	0,5
Bina Derinliği	-	Emsal	0,5
		Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	-
----------	---

KADASTRO PARSELİ

İl	MUĞLA	Pafta	N18C24A4A
İlçe	BODRUM	Ada/Parsel	904 / 6 Harita
Tapu Kütüğü	ESKİÇEŞME	Parsel Alanı (¹)	444,42 m² (Tapu alanı değildir) Bağlı

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 51 / 69

PROJE

Memduh BÖLÜK İnşaat Teknikeri
Mehmet BÖKA Fen İşleri Uzmanı

* RUTİNYOU

UYGUNLUK / TASTIĞI OLUR

28.6/14

İL	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
MUGLA	BODRUM	GÜMBET	1/1	23	23	

BU PROJE AŞAĞIDA BİZASİ VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALANIS MÜKÜRLER ORJİK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAKLIĞIDIR.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	
ADI SOYADI	CANDAS KEREŞTECİ	ADI SOYADI	
UNVANI	Y. MİMAR	UNVANI	
ODA SİCİL NO	2463	ODA SİCİL NO	
TKİ BEL. NO	852	YETKİ BEL. NO	
VERGİ D. NO	5440061771	VERGİ D. NO	

İSVE	İL	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ

TADİLAT OLURU	ADI SOYADI	UNVANI	ODASİCİL	YETKİ BEL. NO	İMZA	ADRES-TEL.
VEREN MİMAR	S. YENER	İŞİNSAÇAN	MİMAR	6238	48110	60800 17275

MİMARLAR ODASI ONAYI

19 EYLÜL 2000

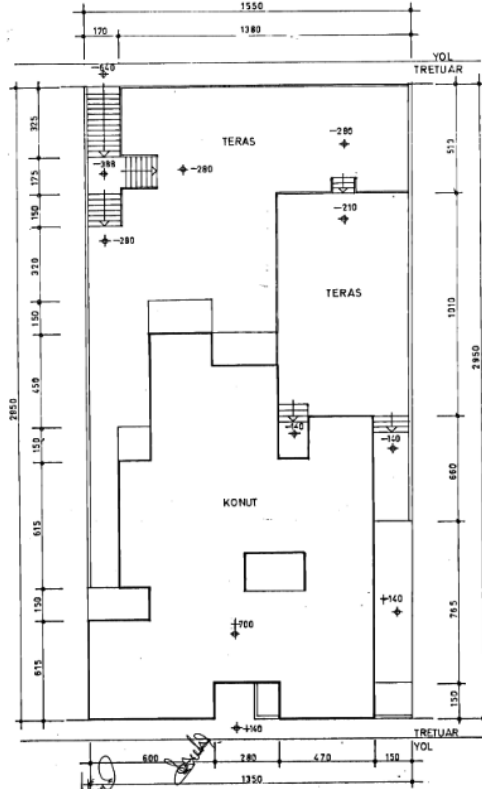
2000/262

Canan Zih TUNA

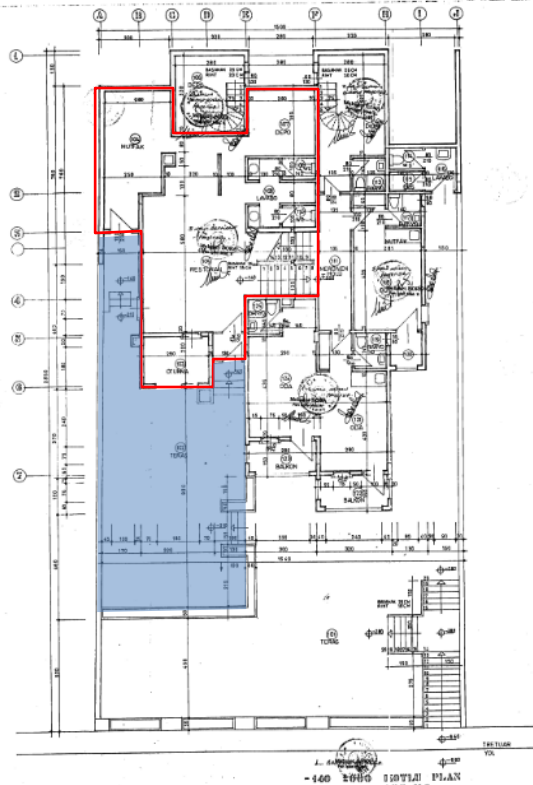
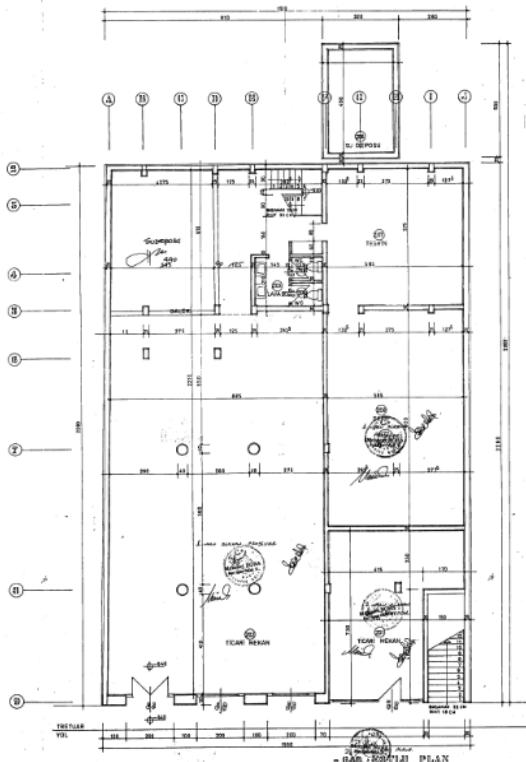
KULANACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞALANI	İT/M ²	YAKMAL	YAPI SINI	WHİZ SIN.	İZOR KKTİS.	SÜBEK.S.
KONUT DUK KAN RESTORAN B A K		964 M2						

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAN. LOGALİTİ KUZ - KULLANILMAZ

(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)



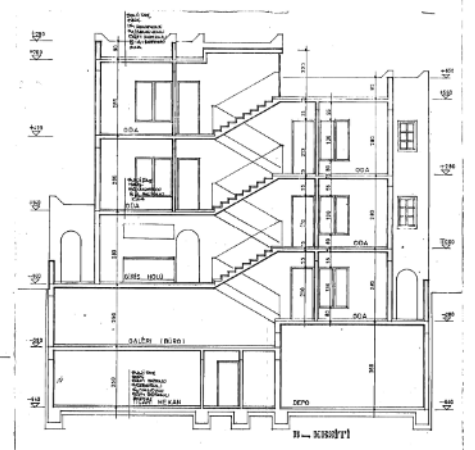
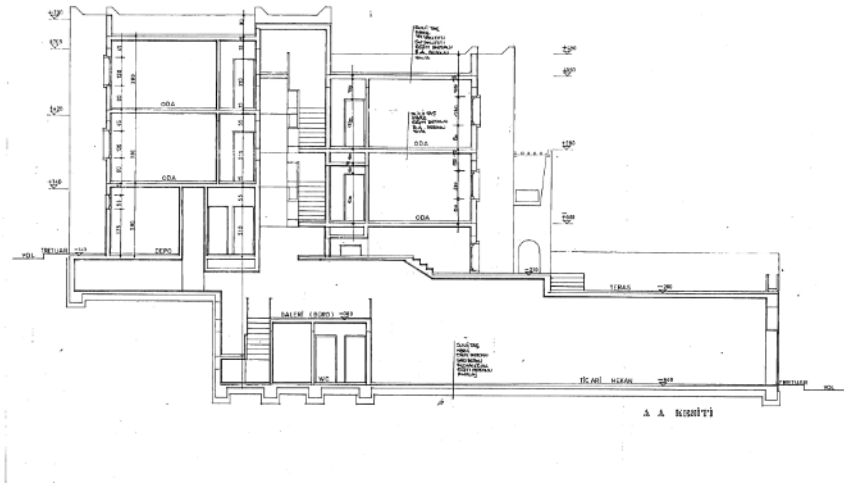
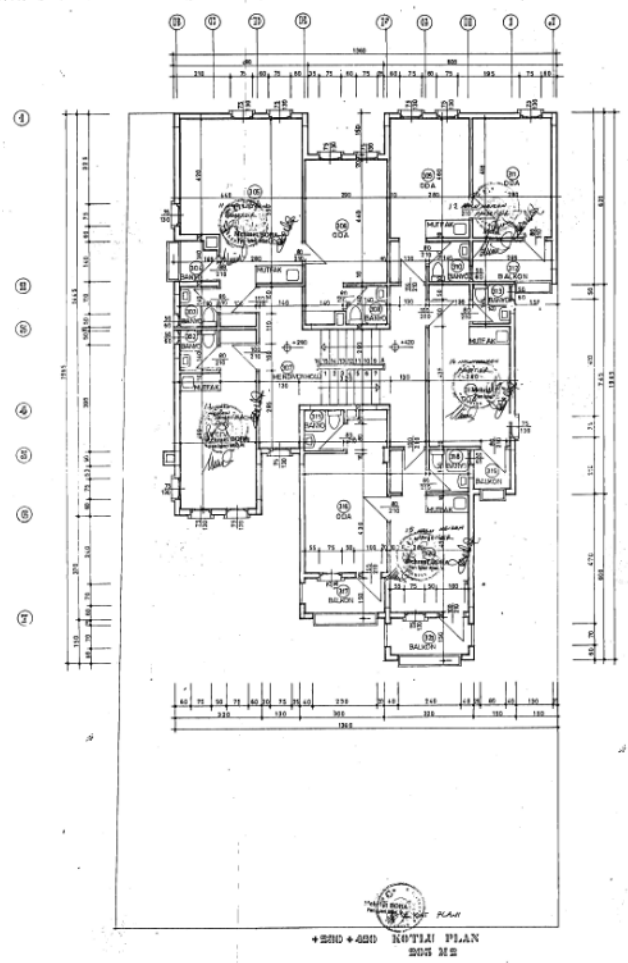
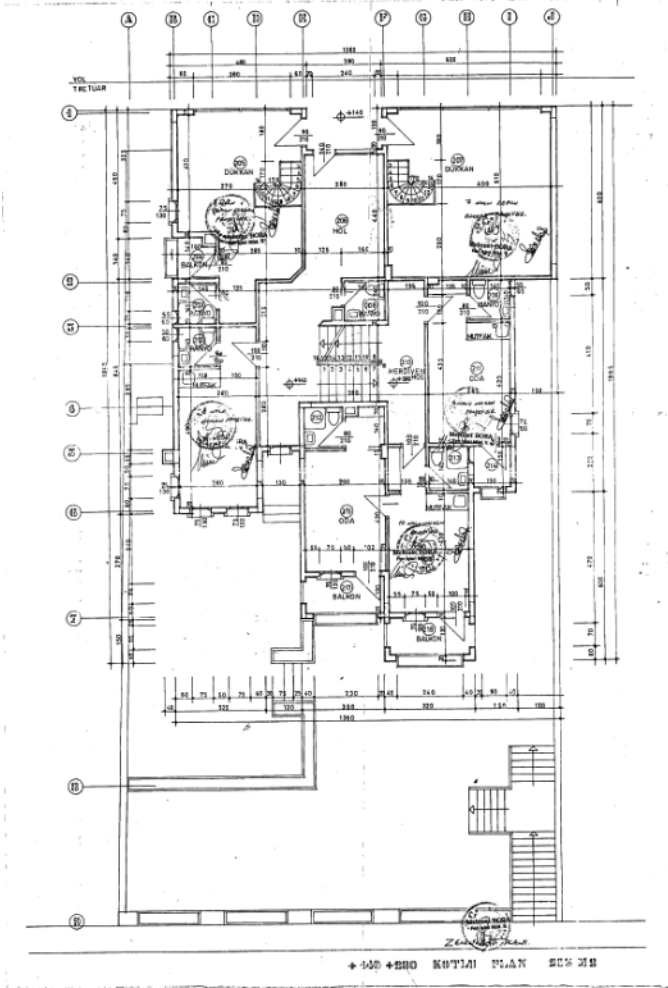
VAZİYET PLANI 4/100





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

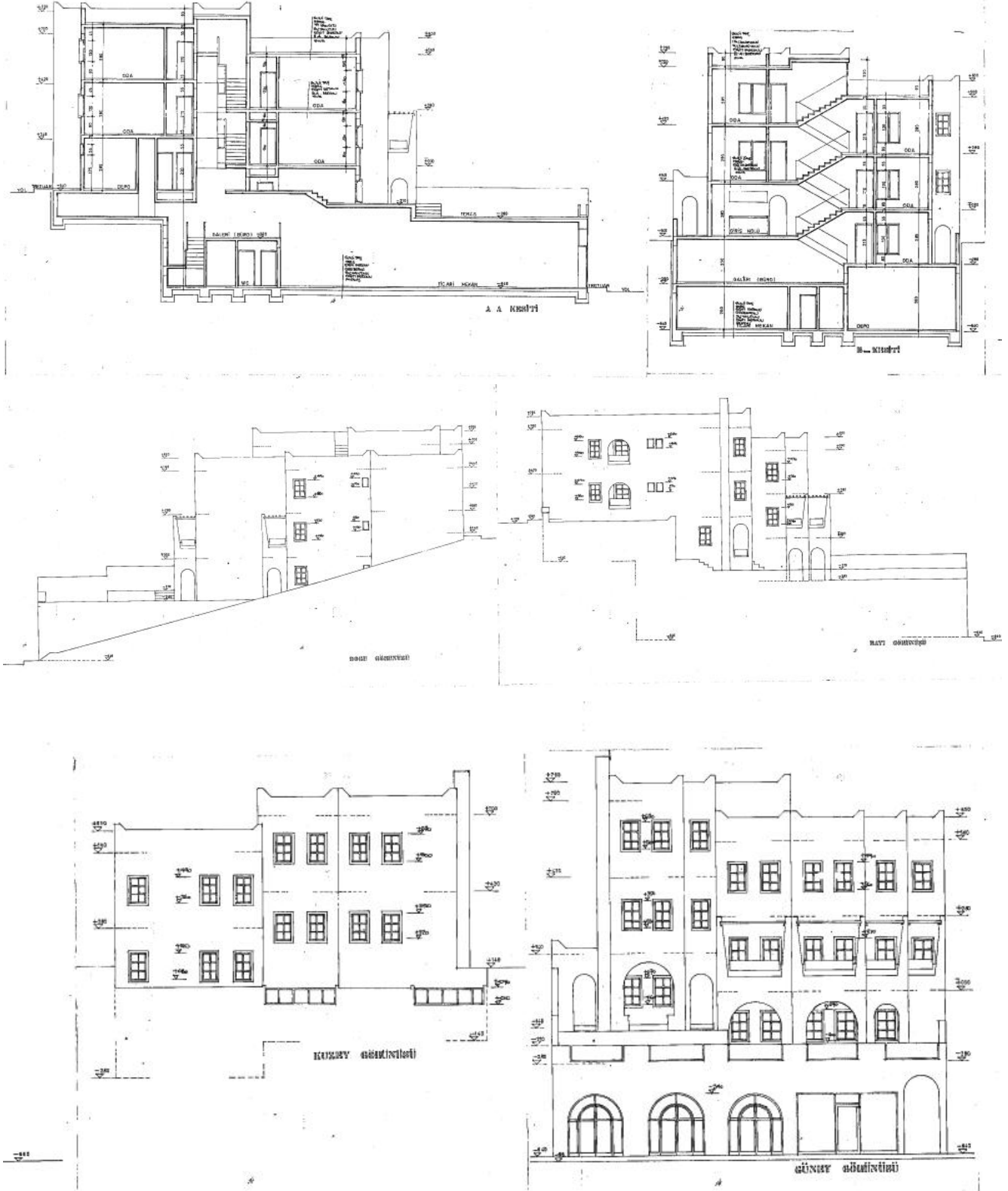
31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 52 / 69

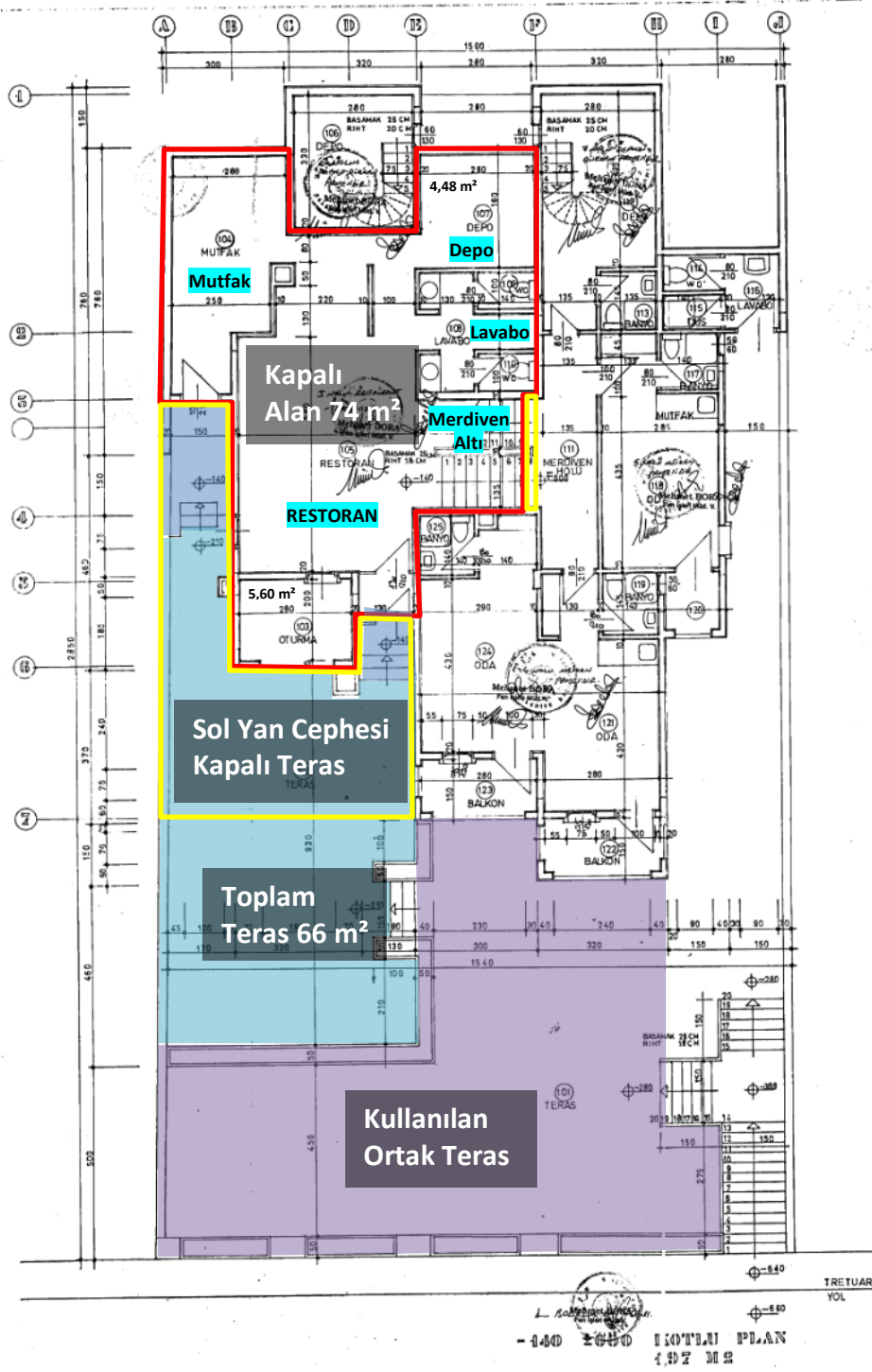




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa **53 / 69**



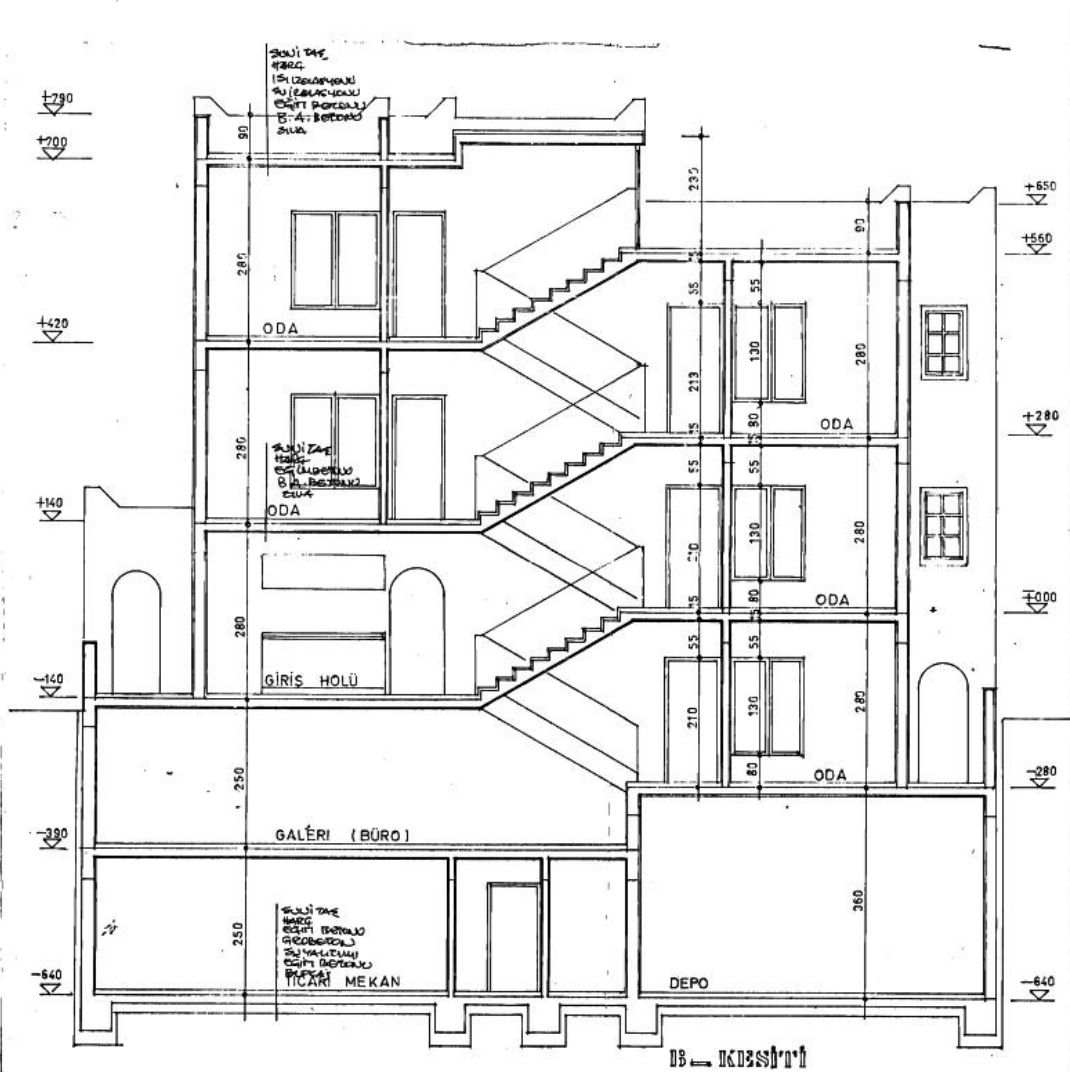
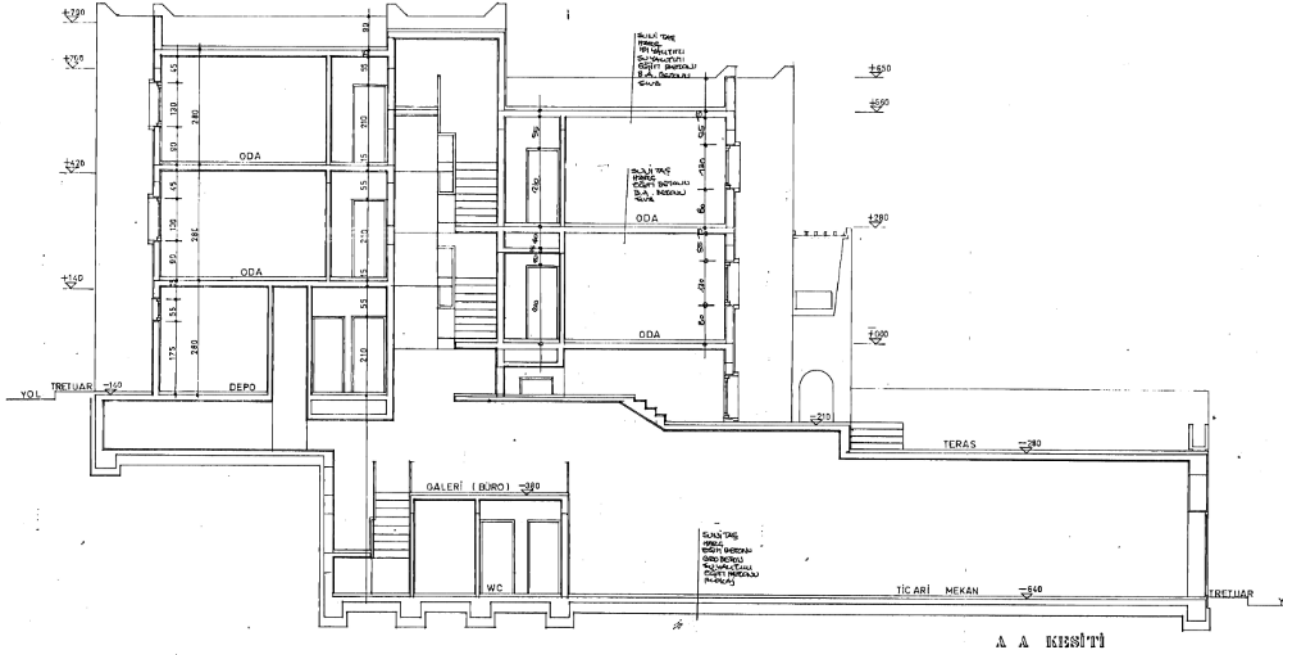


Yanındaki terasa bakan dairenin de aynı işletme tarafından kiralık olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 55 / 69



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 56 / 69

4. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Ruhsatı (Tadilat) / 18.10.2000-286/4

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum Bodrum Belediyesi	2. Ruhsat Tarihi 18.12.2000	3. Ruhsat Numarası 286/4
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu Tadilat	5. Mahallesi Eskiçeşme/Gümbet	6. Pafta No. 1
7. Ada No. 23	8. Parsel No. 23	
9. İmar Durumu Tarihi 6.10.1988	10. İmar Durumu Numarası 3-1229	11. İmar Türü
12. Yalıt Türü		
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Bodrum Tapu Sicil Müd.	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 22.3.1998	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 1514/3/792
YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı Abdullah Saydam - Birgül Saydam	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		
19. Adresi Ayaz Cod Uza 27	24. Adresi	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudu	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü
28. Yol Seviyesi Altında Karşılığı	29. Yol Seviyesi Üstünde Karşılığı	30. Toplam Kat Sayısı
31. Yapının Yüksekliği	32. 1m ² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı
34. Yapının Grubu		
2. Bodrum Dükkan	2	36+45
3. Bodrum Konut	2	36+45
4. Zemin Dükkan	2	30+36
5. Zemin Konut	3	42.5
6. Kat Konut	5	37
Toplam	17	608
35. İnşaatın Toplam Maliyeti (Kıymet (Arsa Hariç)) 42.951.521.850	36. Alınan Yıl 2000	37. Yapının Arsa Değeri
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		
39. İskeletin Cinsi B A Me	40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla	41. Yığma Yapının Cinsi
RUHSAT EKI PROJELER	FENNİ MESULÜN (TUS)	
42. Mimari Proje Canas Keresleri	49. Adı Soyadı Canas Keresleri	
43. Statik Proje	50. Adresi Cevat Sakir Cod 1751B K-1 Bodrum	
44. Tesisat Projeleri	51. Taahhüdü 17364	54. İmzası
45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı
52. Kurum Sicil No. Göztepe 5400061322	53. Oda Sicil No. 2469	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELUF GELİRLER		
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No
58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol Harcı Harcı	18.10.2000	907916325.000000
Bina İnşaat Harcı (ICRA)	"	"
YOL HARCI YOKTUR.	"	"
Toplam	325.000000	
3194 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan kişi adınımlarını da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Memduh BÖLÜK İnşaat Teknikeri	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Mehmet BORA Fen İşleri MÜD. V.	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür Emin ANTER Belediye Başkanı



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 57 / 69

64. İnşaat başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		65. İnşaat Başlama Tarih
Temel Vizesi	Toprak Vizesi	Isı Yalıtım Vizesi
..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	 tarihinde mahallinde yapılan kontrolda, Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

AÇIKLAMA :

- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
- Bu Ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Asıl yapı sahibine verilecektir.
- 1 inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2 nci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.
- 4- Ruhsatın verilis maksadı: Yeni yapı, kat veya kat ilavesi, tadilat, foseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.
- 11- Isınma türü: Kaloriferli, sobalı, ısıtma, hangisi olduğu yazılacaktır.
- 12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmî bina vb.den hangisi olduğu yazılacaktır.
- 35- İnşaatin toplam maliyet kıymeti: İnşaatin yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tesbit edilip yayımlanan, inşaatin sınıfı ve gurubuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri harihtir.
- 36- Alt olduğu Yıl: İnşaatin m2 birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.
- 37- Yapının arsa değeri : En son verilen emlak vergisi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir(*)
- 38 - Toplam Maliyet : İnşaatin toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir.
- 39 - İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb.den hangisi olduğu yazılacaktır.
- 40 - İskeletin dolgu maddesi : Sac çelik levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 41 - Yığma yapının cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.
- 44 - Tesisat projeleri : Hem elektrik ve hemde diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.
- 51 - Taahhüdü : Fennî mes'ulden alınacak noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.

(*) Devir veya temlik suretiyle iktisap edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde gösterilen değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya temlik bedelidir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 58 / 69

Yapı Kullanma İzin Belgesi / 06.10.2003-202/15

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 000197013

1. Belgayı veren kurum Bodrum Belediyesi	2. Belganın verilmesi amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yayı Kullanma İzni	4. Belganın onay tarihi 6.10.2003	5. Belge no. 202/15
3. Belganın esas ruhsatı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yeniden ☐ Yeniden	6. Parça no. 1	7. Ada no. 23	8. Parsel no. 23
9. İmar planı onay tarihi / / 200	10. Parselasyon planı onay tarihi / / 200	11. İmar durumu tarihi ve no.su 1.10.1972-1229	12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²)
13. QED raporu onay tarihi / / 200	14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200	15. Tapu tesvi belgesi veren kurum Bodrum	16. Tapu tesvi belgesi no ve tarihi 27.3.1998 1552
17. Yayı ruhsatı tarihi ve no. 21.8.1990	18. Tadilat ruhsatı tarihi 12.10.2000	19. Ruhsat yenileme tarihi 4.11.1996	20. Yeniden ruhsat tarihi / / 200
21. Ruhsat takip no. 23614			
YAPI SAHİBİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı Alaettin Saylam	27. Adı soyadı, ünvanı	28. Hukuki durumu	37. Adı soyadı, ünvanı
23. Bağlı olduğu vergi dairesi	29. Kurum sicil no.	30. Bağlı olduğu vergi dairesi	31. Vergi dairesi sicil no.
24. Vergi dairesi etrafı no.	32. Sigorta sicil no.	33. Sığartma tarihi ve no.	34. Mülkiyet hakkı no.
25. Adres Yazıcı cad. No: 23 Gümbet / Bodrum	26. İmza	35. Adres	36. İmza
37. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	46. Üstü kat sayı	47. Yüzölçümü (m ²)	48. Benzer yapı sayısı
38. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	49. Üstü kat sayı	50. Yüzölçümü (m ²)	51. Benzer yapı sayısı
39. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	52. Üstü kat sayı	53. Yüzölçümü (m ²)	54. Benzer yapı sayısı
40. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	55. Üstü kat sayı	56. Yüzölçümü (m ²)	57. Benzer yapı sayısı
41. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	58. Üstü kat sayı	59. Yüzölçümü (m ²)	60. Benzer yapı sayısı
42. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	61. Üstü kat sayı	62. Yüzölçümü (m ²)	63. Benzer yapı sayısı
43. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	64. Üstü kat sayı	65. Yüzölçümü (m ²)	66. Benzer yapı sayısı
44. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	67. Üstü kat sayı	68. Yüzölçümü (m ²)	69. Benzer yapı sayısı
45. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	70. Üstü kat sayı	71. Yüzölçümü (m ²)	72. Benzer yapı sayısı
46. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	73. Üstü kat sayı	74. Yüzölçümü (m ²)	75. Benzer yapı sayısı
47. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	76. Üstü kat sayı	77. Yüzölçümü (m ²)	78. Benzer yapı sayısı
48. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	79. Üstü kat sayı	80. Yüzölçümü (m ²)	81. Benzer yapı sayısı
49. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	82. Üstü kat sayı	83. Yüzölçümü (m ²)	84. Benzer yapı sayısı
50. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	85. Üstü kat sayı	86. Yüzölçümü (m ²)	87. Benzer yapı sayısı
51. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	88. Üstü kat sayı	89. Yüzölçümü (m ²)	90. Benzer yapı sayısı
52. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	91. Üstü kat sayı	92. Yüzölçümü (m ²)	93. Benzer yapı sayısı
53. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	94. Üstü kat sayı	95. Yüzölçümü (m ²)	96. Benzer yapı sayısı
54. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	97. Üstü kat sayı	98. Yüzölçümü (m ²)	99. Benzer yapı sayısı
55. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	100. Üstü kat sayı	101. Yüzölçümü (m ²)	102. Benzer yapı sayısı
56. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	103. Üstü kat sayı	104. Yüzölçümü (m ²)	105. Benzer yapı sayısı
57. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	106. Üstü kat sayı	107. Yüzölçümü (m ²)	108. Benzer yapı sayısı
58. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	109. Üstü kat sayı	110. Yüzölçümü (m ²)	111. Benzer yapı sayısı
59. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	112. Üstü kat sayı	113. Yüzölçümü (m ²)	114. Benzer yapı sayısı
60. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	115. Üstü kat sayı	116. Yüzölçümü (m ²)	117. Benzer yapı sayısı
61. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	118. Üstü kat sayı	119. Yüzölçümü (m ²)	120. Benzer yapı sayısı
62. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	121. Üstü kat sayı	122. Yüzölçümü (m ²)	123. Benzer yapı sayısı
63. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	124. Üstü kat sayı	125. Yüzölçümü (m ²)	126. Benzer yapı sayısı
64. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	127. Üstü kat sayı	128. Yüzölçümü (m ²)	129. Benzer yapı sayısı
65. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	130. Üstü kat sayı	131. Yüzölçümü (m ²)	132. Benzer yapı sayısı
66. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	133. Üstü kat sayı	134. Yüzölçümü (m ²)	135. Benzer yapı sayısı
67. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	136. Üstü kat sayı	137. Yüzölçümü (m ²)	138. Benzer yapı sayısı
68. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	139. Üstü kat sayı	140. Yüzölçümü (m ²)	141. Benzer yapı sayısı
69. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	142. Üstü kat sayı	143. Yüzölçümü (m ²)	144. Benzer yapı sayısı
70. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	145. Üstü kat sayı	146. Yüzölçümü (m ²)	147. Benzer yapı sayısı
71. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	148. Üstü kat sayı	149. Yüzölçümü (m ²)	150. Benzer yapı sayısı
72. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	151. Üstü kat sayı	152. Yüzölçümü (m ²)	153. Benzer yapı sayısı
73. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	154. Üstü kat sayı	155. Yüzölçümü (m ²)	156. Benzer yapı sayısı
74. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	157. Üstü kat sayı	158. Yüzölçümü (m ²)	159. Benzer yapı sayısı
75. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	160. Üstü kat sayı	161. Yüzölçümü (m ²)	162. Benzer yapı sayısı
76. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	163. Üstü kat sayı	164. Yüzölçümü (m ²)	165. Benzer yapı sayısı
77. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	166. Üstü kat sayı	167. Yüzölçümü (m ²)	168. Benzer yapı sayısı
78. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	169. Üstü kat sayı	170. Yüzölçümü (m ²)	171. Benzer yapı sayısı
79. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	172. Üstü kat sayı	173. Yüzölçümü (m ²)	174. Benzer yapı sayısı
80. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	175. Üstü kat sayı	176. Yüzölçümü (m ²)	177. Benzer yapı sayısı
81. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	178. Üstü kat sayı	179. Yüzölçümü (m ²)	180. Benzer yapı sayısı
82. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	181. Üstü kat sayı	182. Yüzölçümü (m ²)	183. Benzer yapı sayısı
83. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	184. Üstü kat sayı	185. Yüzölçümü (m ²)	186. Benzer yapı sayısı
84. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	187. Üstü kat sayı	188. Yüzölçümü (m ²)	189. Benzer yapı sayısı
85. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	190. Üstü kat sayı	191. Yüzölçümü (m ²)	192. Benzer yapı sayısı
86. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	193. Üstü kat sayı	194. Yüzölçümü (m ²)	195. Benzer yapı sayısı
87. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	196. Üstü kat sayı	197. Yüzölçümü (m ²)	198. Benzer yapı sayısı
88. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	199. Üstü kat sayı	200. Yüzölçümü (m ²)	201. Benzer yapı sayısı
89. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	202. Üstü kat sayı	203. Yüzölçümü (m ²)	204. Benzer yapı sayısı
90. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	205. Üstü kat sayı	206. Yüzölçümü (m ²)	207. Benzer yapı sayısı
91. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	208. Üstü kat sayı	209. Yüzölçümü (m ²)	210. Benzer yapı sayısı
92. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	211. Üstü kat sayı	212. Yüzölçümü (m ²)	213. Benzer yapı sayısı
93. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	214. Üstü kat sayı	215. Yüzölçümü (m ²)	216. Benzer yapı sayısı
94. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	217. Üstü kat sayı	218. Yüzölçümü (m ²)	219. Benzer yapı sayısı
95. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	220. Üstü kat sayı	221. Yüzölçümü (m ²)	222. Benzer yapı sayısı
96. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	223. Üstü kat sayı	224. Yüzölçümü (m ²)	225. Benzer yapı sayısı
97. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	226. Üstü kat sayı	227. Yüzölçümü (m ²)	228. Benzer yapı sayısı
98. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	229. Üstü kat sayı	230. Yüzölçümü (m ²)	231. Benzer yapı sayısı
99. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	232. Üstü kat sayı	233. Yüzölçümü (m ²)	234. Benzer yapı sayısı
100. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	235. Üstü kat sayı	236. Yüzölçümü (m ²)	237. Benzer yapı sayısı
101. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	238. Üstü kat sayı	239. Yüzölçümü (m ²)	240. Benzer yapı sayısı
102. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	241. Üstü kat sayı	242. Yüzölçümü (m ²)	243. Benzer yapı sayısı
103. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	244. Üstü kat sayı	245. Yüzölçümü (m ²)	246. Benzer yapı sayısı
104. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	247. Üstü kat sayı	248. Yüzölçümü (m ²)	249. Benzer yapı sayısı
105. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	250. Üstü kat sayı	251. Yüzölçümü (m ²)	252. Benzer yapı sayısı
106. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	253. Üstü kat sayı	254. Yüzölçümü (m ²)	255. Benzer yapı sayısı
107. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	256. Üstü kat sayı	257. Yüzölçümü (m ²)	258. Benzer yapı sayısı
108. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	259. Üstü kat sayı	260. Yüzölçümü (m ²)	261. Benzer yapı sayısı
109. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	262. Üstü kat sayı	263. Yüzölçümü (m ²)	264. Benzer yapı sayısı
110. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	265. Üstü kat sayı	266. Yüzölçümü (m ²)	267. Benzer yapı sayısı
111. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	268. Üstü kat sayı	269. Yüzölçümü (m ²)	270. Benzer yapı sayısı
112. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	271. Üstü kat sayı	272. Yüzölçümü (m ²)	273. Benzer yapı sayısı
113. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	274. Üstü kat sayı	275. Yüzölçümü (m ²)	276. Benzer yapı sayısı
114. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	277. Üstü kat sayı	278. Yüzölçümü (m ²)	279. Benzer yapı sayısı
115. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	280. Üstü kat sayı	281. Yüzölçümü (m ²)	282. Benzer yapı sayısı
116. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	283. Üstü kat sayı	284. Yüzölçümü (m ²)	285. Benzer yapı sayısı
117. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	286. Üstü kat sayı	287. Yüzölçümü (m ²)	288. Benzer yapı sayısı
118. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	289. Üstü kat sayı	290. Yüzölçümü (m ²)	291. Benzer yapı sayısı
119. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	292. Üstü kat sayı	293. Yüzölçümü (m ²)	294. Benzer yapı sayısı
120. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	295. Üstü kat sayı	296. Yüzölçümü (m ²)	297. Benzer yapı sayısı
121. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	298. Üstü kat sayı	299. Yüzölçümü (m ²)	300. Benzer yapı sayısı
122. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	301. Üstü kat sayı	302. Yüzölçümü (m ²)	303. Benzer yapı sayısı
123. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	304. Üstü kat sayı	305. Yüzölçümü (m ²)	306. Benzer yapı sayısı
124. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	307. Üstü kat sayı	308. Yüzölçümü (m ²)	309. Benzer yapı sayısı
125. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	310. Üstü kat sayı	311. Yüzölçümü (m ²)	312. Benzer yapı sayısı
126. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	313. Üstü kat sayı	314. Yüzölçümü (m ²)	315. Benzer yapı sayısı
127. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	316. Üstü kat sayı	317. Yüzölçümü (m ²)	318. Benzer yapı sayısı
128. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	319. Üstü kat sayı	320. Yüzölçümü (m ²)	321. Benzer yapı sayısı
129. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	322. Üstü kat sayı	323. Yüzölçümü (m ²)	324. Benzer yapı sayısı
130. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	325. Üstü kat sayı	326. Yüzölçümü (m ²)	327. Benzer yapı sayısı
131. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	328. Üstü kat sayı	329. Yüzölçümü (m ²)	330. Benzer yapı sayısı
132. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	331. Üstü kat sayı	332. Yüzölçümü (m ²)	333. Benzer yapı sayısı
133. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	334. Üstü kat sayı	335. Yüzölçümü (m ²)	336. Benzer yapı sayısı
134. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	337. Üstü kat sayı	338. Yüzölçümü (m ²)	339. Benzer yapı sayısı
135. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	340. Üstü kat sayı	341. Yüzölçümü (m ²)	342. Benzer yapı sayısı
136. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	343. Üstü kat sayı	344. Yüzölçümü (m ²)	345. Benzer yapı sayısı
137. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	346. Üstü kat sayı	347. Yüzölçümü (m ²)	348. Benzer yapı sayısı
138. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	349. Üstü kat sayı	350. Yüzölçümü (m ²)	351. Benzer yapı sayısı
139. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	352. Üstü kat sayı	353. Yüzölçümü (m ²)	354. Benzer yapı sayısı
140. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	355. Üstü kat sayı	356. Yüzölçümü (m ²)	357. Benzer yapı sayısı
141. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	358. Üstü kat sayı	359. Yüzölçümü (m ²)	360. Benzer yapı sayısı
142. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	361. Üstü kat sayı	362. Yüzölçümü (m ²)	363. Benzer yapı sayısı
143. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	364. Üstü kat sayı	365. Yüzölçümü (m ²)	366. Benzer yapı sayısı
144. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	367. Üstü kat sayı	368. Yüzölçümü (m ²)	369. Benzer yapı sayısı
145. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	370. Üstü kat sayı	371. Yüzölçümü (m ²)	372. Benzer yapı sayısı
146. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	373. Üstü kat sayı	374. Yüzölçümü (m ²)	375. Benzer yapı sayısı
147. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	376. Üstü kat sayı	377. Yüzölçümü (m ²)	378. Benzer yapı sayısı
148. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	379. Üstü kat sayı	380. Yüzölçümü (m ²)	381. Benzer yapı sayısı
149. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	382. Üstü kat sayı	383. Yüzölçümü (m ²)	384. Benzer yapı sayısı
150. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	385. Üstü kat sayı	386. Yüzölçümü (m ²)	387. Benzer yapı sayısı
151. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	388. Üstü kat sayı	389. Yüzölçümü (m ²)	390. Benzer yapı sayısı
152. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	391. Üstü kat sayı	392. Yüzölçümü (m ²)	393. Benzer yapı sayısı
153. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	394. Üstü kat sayı	395. Yüzölçümü (m ²)	396. Benzer yapı sayısı
154. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	397. Üstü kat sayı	398. Yüzölçümü (m ²)	399. Benzer yapı sayısı
155. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	400. Üstü kat sayı	401. Yüzölçümü (m ²)	402. Benzer yapı sayısı
156. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	403. Üstü kat sayı	404. Yüzölçümü (m ²)	405. Benzer yapı sayısı
157. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	406. Üstü kat sayı	407. Yüzölçümü (m ²)	408. Benzer yapı sayısı
158. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	409. Üstü kat sayı	410. Yüzölçümü (m ²)	411. Benzer yapı sayısı
159. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	412. Üstü kat sayı	413. Yüzölçümü (m ²)	414. Benzer yapı sayısı
160. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	415. Üstü kat sayı	416. Yüzölçümü (m ²)	417. Benzer yapı sayısı
161. Yayı ruhsatı alanı (m ²)	418. Üstü kat sayı	419. Yüzölçümü (m ²)	420. Benzer yapı sayısı



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 59 / 69

YAPI DENETİMİ					
81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro teskil no.	84. Oda belge no.	85. Adres	86. İmza
Mimar	Condo. Keremler	2469	48401	17364	Canol Söğüt (Borsa)
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
FENİ MES'ULÜN					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sınıf	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ					
93. Adı soyadı	94. Oda Belge no.	95. Oda sicil no.	96. Büro teskil no.	97. Adres	98. İmza
Condo. Keremler	17364	2469	48401	Canol Söğüt (Borsa)	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktar (Bin TL.)	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz numarası		
	714.000.000	06.10.2023	939179		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER					
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi	
SSK	Yarı	15.9.2023	7023	Abdullah Saitlar	
Uyru. Dairesi	U	22.9.2023	7337	Bingöl Saitlar	
107. Diğer hususlar					
21.8.1990 Tarih, 169/8 4.11.1996 Tarih, 211/19 4.4.1997 Tarih, 257/12 6.7.1997 Tarih, 266/18 21.12.2023 Tarih, 276/4 sath insoat R. haklarına ilişkin olarak verilmiştir. 21.12.1996 Tarih, 161/1 no. (Uyru.lik) işlemler Belge alınılmıştır. 24.04.04. 1368/14 sy. B.E. kararı ile 15.000.000.000 - (Onbeş milyon TL) para cezası verilmiştir. Emet KAPLAN Su Yolu Amirliği Pınar ERDOĞAN Kanalizasyon Sorumlusu DR. ERDEN TÜRKER					
Yapı sahibinin ... / ... / 200... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Belgesi ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, işlemlerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER					
108. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih	110. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
Pehlivane BALCI İnş. Teknisyeni	Şenol KARAKAYA Harita Müh.	Zeki BİLEN İmar İşleri Müdürü			
111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür	112. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür				
Borçlu Mektup 02.10.2023 Mazlum AGAN Belediye Başkanı	Mazlum AGAN Belediye Başkanı				

5. Taşınmaz Fotoğrafları





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 61 / 69



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 62 / 69

Ön Cephe Giriş



Arka Cephe Giriş Kapısı



Bina Arka Cephe (Erguvan Sokak Bina Girişi)



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 63 / 69

Sokak Görünümü



Ayaz Caddesi



Ayaz Caddesi

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 64 / 69

Taşınmaz kapalı olduğundan müşteri onayı ile içi görülmeden çalışma yapılmış.
Tarafımızca daha önce yapılan pazar kirası raporunda yer alan iç mekan fotoğraflarına yer verilmiştir.



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 65 / 69



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 66 / 69



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 67 / 69





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 68 / 69

6. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Muğla, Bodrum, Eskiçeşme Mah. (Gümbet Mevkii)
904 Ada 6 Parsel (Restaurant)

31.12.2024
2024-ŞGYO-0015
Sayfa 69 / 69



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.12.2022

Belge No: 2022-01.11060

Sayın Hüseyin ÇALIŞKAN

(T.C. Kimlik No: 30142741394 - Lisans No: 400852)

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2291

Sayın Yasin ÇABUK

(T.C. Kimlik No: 27374272284 - Lisans No: 405180)

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: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1145

Sayın Soner GÖKDAĞLI

(T.C. Kimlik No: 23063262802- Lisans No: 410944)

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr