

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**  
**MUĞLA – BODRUM**  
**RESTAURANT**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**

**Rapor Numarası: SKR-2021-00029**

**Değer Tarihi: 31.12.2021**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00029
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 904 ada, 6 parselde kayıtlı "1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda yer alan 1. bodrum kat 3 bağımsız bölüm no'lu restaurant
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Gümbet Mahallesi, Erguvan Sokak, No:18 Landscape Bistro Restoran, Bodrum/Muğla
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	444,42 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	140 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

### 31.12.2021 İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.000.000
KDV Dâhil	1.180.000

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	4.100
KDV Dâhil	4.838

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi .....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası .....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı .....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	12
4.3.1	Muğla İli .....	12
4.3.2	Bodrum İlçesi .....	13
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	14
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	15
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	15
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	16
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	17
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	18
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	18
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	20
6.2	SWOT Analizi .....	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	22



6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı .....	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	28
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	29
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ .....	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	30
8.2	Nihai Değer Takdiri .....	30
EKLER	.....	31



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** : 07.01.2022

**Rapor Numarası** : SKR-2021-00029

**Raporun Türü** : Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 904 Ada, 6 Parselde kayıtlı “1 adet 4 katlı betonarme bina ve arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan, 1.bodrum kat, 3 bağımsız bölüm no’lu restoranın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.10.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar son ermiş, 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51  
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 904 Ada, 6 Parselde kayıtlı 1 adet “4 katlı betonarme bina ve arsası” nitelikli, ana taşınmazda yer alan, 1. bodrum kat 3 bağımsız bölüm no’lu restoranın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.



### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 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.

##### 3.1.2 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 kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya



(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılğan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

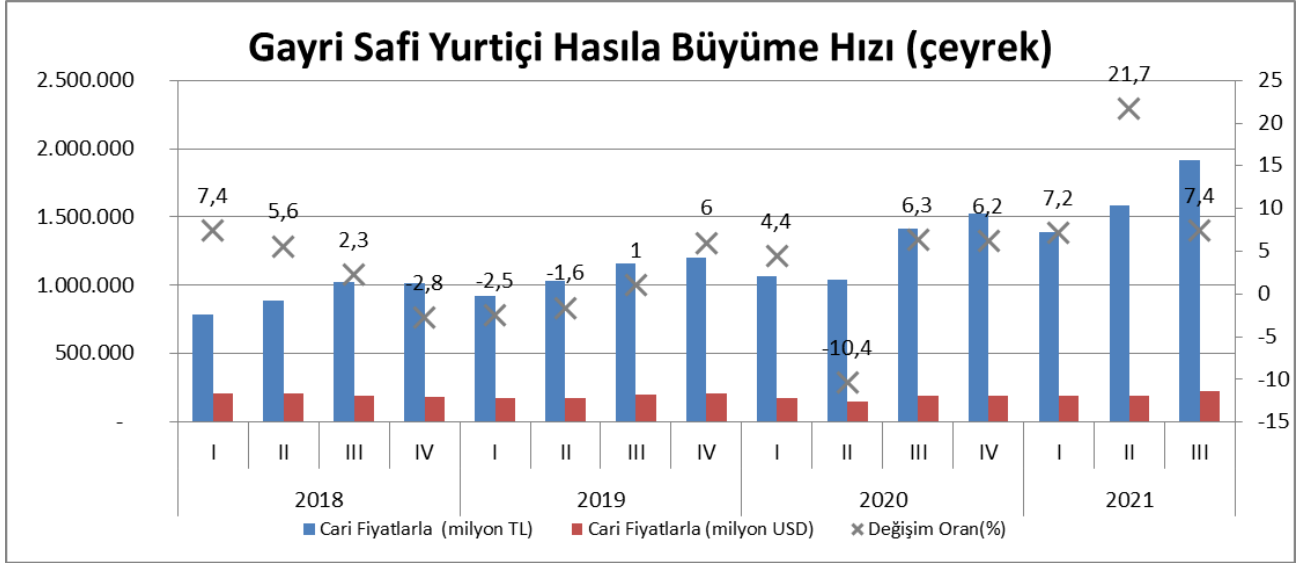
2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.



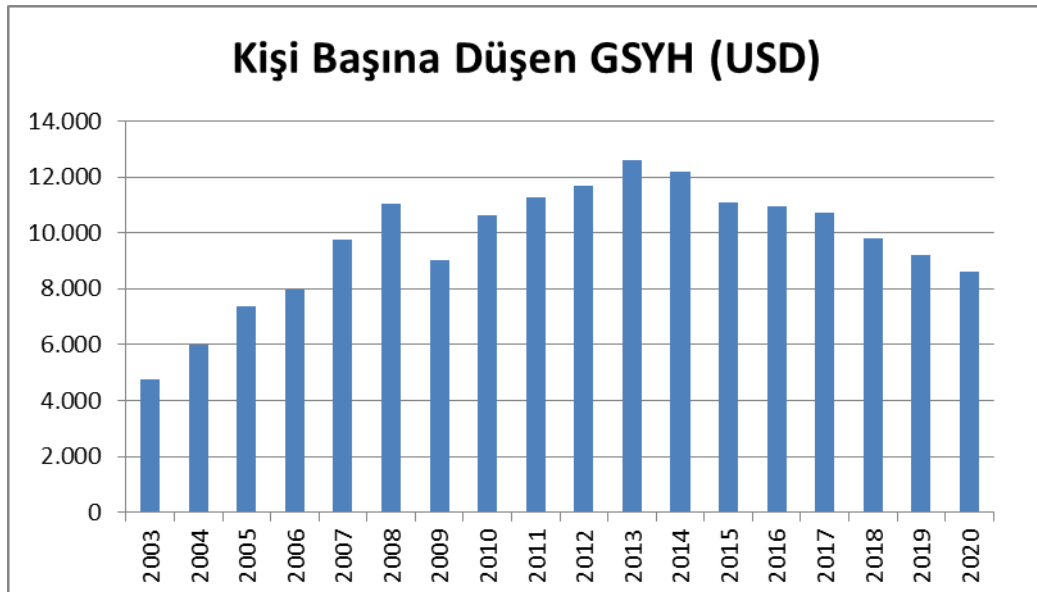
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

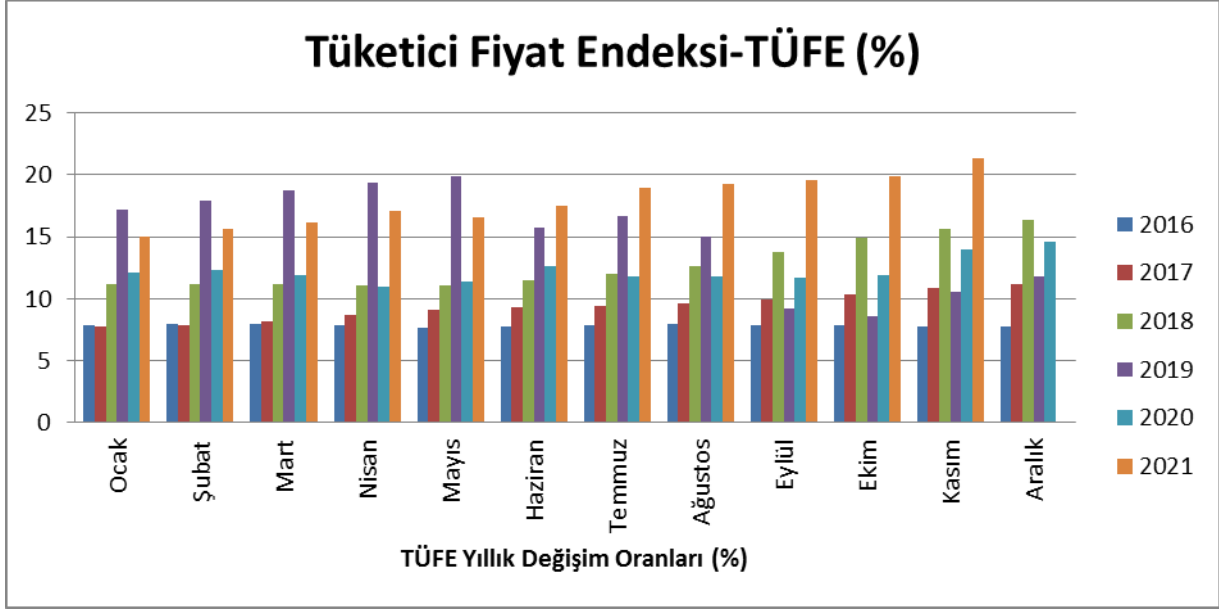
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitive dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.



#### 4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.



Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlenmesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Muğla İli

Muğla ilinin topraklarının büyük kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'ndedir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu; güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir.

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisindedir. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz iklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1.000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan illerinden bir tanesidir. Ancak, yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir.

Muğla hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. Muğla, Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı ile iki havalimanına sahip birkaç ilden biridir.

Muğla; Bodrum'da Bodrum, Turgutreis, Yalıkavak ve Mantarburnu Limanları; Marmaris'te Marmaris ve Bozburun Limanları; Milas'ta Güllük Limanı; Fethiye Limanı ve Datça Limanı ile toplam 9 liman ve deniz hudut kapısına sahiptir.

İzmir'e hemen hemen günün (24 saat) her saatinde; İstanbul'a sabahtan gece yarısına kadar birçok saatte; Antalya, Aydın, Denizli gibi komşu illere günün birçok saatinde; başta Ankara olmak üzere her gün çok sayıda otobüs seferleri bulunmaktadır.

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur. Muğla ilinin ilçeleri; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan'dır.

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Yatağan'da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

Muğla 2020 yılı nüfusu 1.000.773 kişidir.

#### 4.3.2 Bodrum İlçesi

Ege Bölgesi'nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Bodrum, doğu ve kuzeydoğusunda Milas, kuzeybatı, batı ve güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe kuzeyde Güllük, güneyde Gökova Körfezi arasında bir yarımada üzerinde yer almaktadır.

İlçe toprakları engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur.



Turistik açıdan ünü, ülke sınırlarını aşan Bodrum'u, her yıl yerli-yabancı pek çok turist ziyaret ettiği için ulaşım seçenekleri oldukça gelişmiş durumdadır. Hava, kara ve deniz yoluyla ulaşımın olduğu Bodrum, otogar ve liman seçeneklerine sahiptir.

En yakın havalimanı ise Milas - Bodrum Havalimanı olup yaklaşık 35 km uzaklıktadır.

Karayolu ile D330 Muğla - Bodrum Yolu üzerinden ulaşılabilen turistik ilçeye, aynı zamanda Türkiye'nin pek çok büyük şehirden direkt otobüs seferleri bulunmaktadır. Merkezi bir konumda yer alan Bodrum Otogarı'ndan kısa sürede beldenin sahiline ulaşmak mümkündür.

Bodrum'un merkezinde bulunan yolcu limanı sayesinde Didim, Datça gibi çevre beldelerden Bodrum'a feribot ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ek olarak Bodrum ve Kos, Kalimnos, Pserimos gibi Yunan adaları arasında da seferler mevcuttur.

Milas'ta yer alan ve Bodrum Havaalanı olarak anılan havalimanına ise yaz-kış uçak seferleri düzenlenmektedir. Pek çok havayolu şirketi özellikle İstanbul ve Ankara'dan, Bodrum'a sürekli olarak ulaşım sağlamaktadır.

İlçenin kıyı uzunluğu 174 km'dir. İl merkezine 115 km uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 557 km<sup>2</sup> olup, ilçenin 2020 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 181,541'dir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

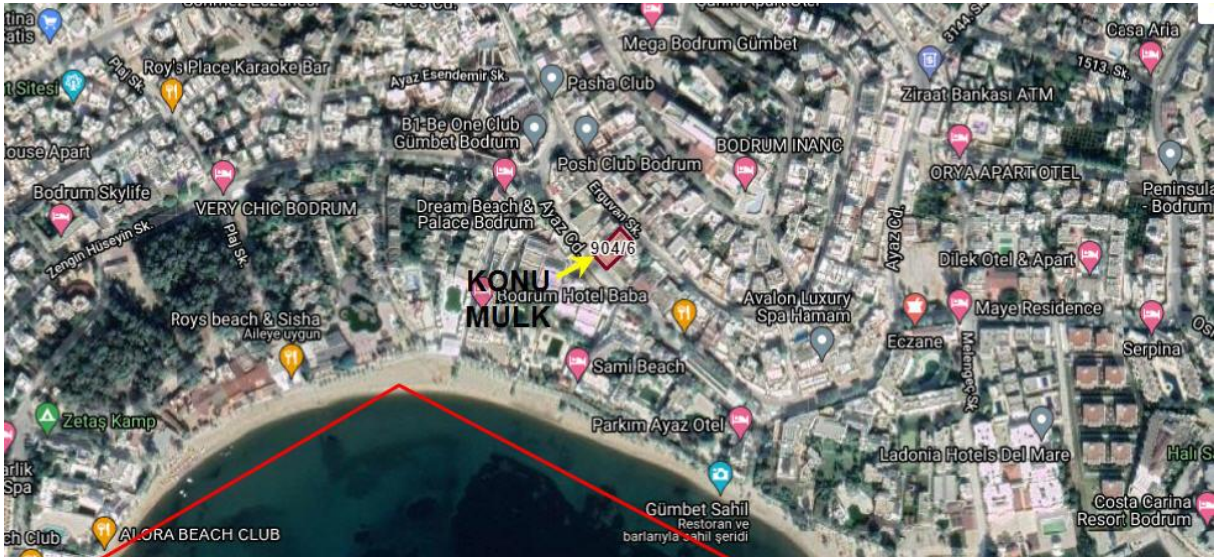
### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Gümbet Semtinde, bölgenin yaz aylarında ticari faaliyet ve yaya trafiği yoğunluğu en yüksek caddelerinden biri olan Ayaz Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım için, Bodrum ilçe merkezinden Kıbrıs Şehitleri Bulvarı üzerinden Turgutreis Mahallesi istikametinde yola çıkılır. Devlet Hastanesi Kavşağı ve Bodrum Antik Tiyatrosu geçildikten sonra gelinen ilk döner kavşaktan sola girilip hemen sağa Turgutreis Caddesi'ne devam edilir. Bu cadde üzerinde de ilk döner kavşaktan sola dönülerek İnönü Caddesi'ne girilir. Cadde sonunda varılacak olan beşyol yol ayrımında tam karşıya Ayaz Caddesi'ne geçilir ve cadde biraz ileride sola doğru kıvrıldığında cadde üzerinde sağ kolda 22 dış kapı numarası ile yer alan ana taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu Gümbet Mahallesi, bölgenin en eski ve köklü turizm merkezidir. Bodrum ilçe merkezinin daha 1980' lerde bile eski ve yoğun bir konut yapılaşması olduğundan, Gümbet Mahallesi bu tarihlerden itibaren büyük oteller, barlar, restoranlar ve daha küçük ölçekte pek çok turizm fonksiyonlu yapılaşma ile gelişimini sürdürmüştür.

Mahalle yaz aylarında çok yoğun bir yabancı turist akınına uğramaktadır. Taşınmazın üzerinde yer aldığı Ayaz Caddesi ile Menderes Caddesi yaz mevsiminde yaya trafiği ve ticari faaliyet yoğunluğu en yüksek olan caddelerdir. Bunun nedeni hem bar, disko ve restoranların hem de mağazaların bu caddelerde toplanmış olmasıdır.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Muğla
İlçesi	Bodrum
Mahallesi	Eskiçeşme
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	904
Parsel No	6
Yüzölçümü	444,42 m <sup>2</sup>
Niteliği	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
1. Bodrum Kat 3 No'lu	240/2400	Restaurant	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

### Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 26.10.2000
- Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (Tarih: 17.07.2014 - Yevmiye: 14128)

## 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 20.03.2018 tarih 6162 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 tarihinde 1496 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

## 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

## 5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 904 ada 6 numaralı parsel; 25.12.2013 tarih 2971 sayılı Belediye Encümeni Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" imar lejantı içerisinde yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılaşma koşulları ayırık nizam, 2 kata kadar, TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 ve Hmax: 6.50 metredir.



### 5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Bodrum Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait 18.10.2000 tarih onaylı kat irtifakına esas tadilat mimari projesi bulunmuş ve incelenmiştir. Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 18.10.2000 tarih 2000/262 no'lu mimari projesi,
- 04.11.1996 tarih 281/19 no'lu ilk yapı ruhsatı,
- 04.04.1997 tarih 257/12 no'lu tadilat ruhsatı,
- 06.02.1998 tarih 266/8 no'lu tadilat ruhsatı,
- 18.10.2000 tarih 286/4 no'lu tadilat ruhsatı,
- 06.10.2003 tarih 202/15 no'lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.



Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

İzinsiz pergola yapılması sebebiyle, bu aykırılık ile ilgili olarak 14.02.2017 tarihinde belediye tarafından tutulmuş bir yapı tatil zaptı bulunduğu, ayrıca belediye encümeninin de bu aykırılıkların giderilmesi ve yapanların 3.151,60 TL para cezası ile cezalandırılmalarına ilişkin 09.03.2017 tarih 2017/589 sayılı kararının bulunduğu görülmüştür. Fakat yerinde yapılan incelemede bu pergolanın kaldırıldığı görülmüştür. Bu tarihten sonra gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

#### **5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

#### **5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

#### **5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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." ibaresi yer almaktadır.



Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum+ Zemin+ 1 Normal Kat
Yaşı	:	~18
Brüt Alanı	:	140 m <sup>2</sup> (74 m <sup>2</sup> kapalı alan + 66 m <sup>2</sup> teras alanı)
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

### 5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, 10 mesken, 1 restaurant ve 4 dükkândan oluşan binanın 1. Bodrum katında yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı restaurant nitelikli gayrimenkuldür.
- Taşınmazın bulunduğu bina güneybatı cephede Ayaz Caddesi'ne, kuzeydoğu cephede Erguvan Sokağı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm binanın Erguvan Sokağı'na göre 1. bodrum katında, Ayaz Caddesi'ne göre ise 1. normal kat seviyesinde yer almaktadır.
- Restorana giriş Ayaz Caddesi üzerinden yapılmakta olup caddeden 1 kat üste merdivenler ile çıkılarak ulaşılmaktadır. Ayrıca bina içinden de restorana erişilmektedir.
- Gayrimenkul kapalı olduğundan içerisine girilememiştir. 08.01.2021 tarihinde hazırlanmış olduğumuz SKR-2020-00116 numaralı değerlendirme raporundaki bilgilerden faydalanılmıştır.
- Taşınmaz mimari projesine göre 74 m<sup>2</sup> kapalı alan + 66 m<sup>2</sup> teras alanından toplam 140 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup iç bölümleri restoran, mutfak, lavabo, depo ve oturma alanı



ile teras alanı şeklindedir. Yerinde önden geriye doğru açık teras, kapalı teras, arka solda mutfak ve arkasında depo, arsa sağda wc'ler ve koridor ile bina içinden giriş kapısı mevcuttur.

- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

#### **5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmazın içerisine girilememiş, ancak dışardan anlaşıldığı kadarıyla Landscape Bistro isminde yaz sezonunda açık restoran olarak kullanıldığı dışardan tespit edilmiştir. Restoran sezon dışı olduğundan ekspertiz tarihi itibarıyla kapalıdır.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın içerisi görülememiştir.

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz yaz aylarında ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Barlar Sokağı'na, oteller bölgesine ve sahile çok yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Taşınmaz tabela değeri ve görünürlüğü iyi bir durumdadır.
- Taşınmaz üst katta yer alması sayesinde geniş deniz manzaralıdır.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmaz direkt cadde seviyesinde olmayan, ulaşmak için 1 kat merdiven çıkılması gereken bir noktada yer almaktadır.
- Binanın bulunduğu parsel imar durumu kısıtlıdır. (hmax: 6,50.)

#### Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

### 6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

#### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari (restaurant) nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

#### **6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkulle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan restoran, bar ve dükkânlar dikkate alınmıştır. Emisallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

#### 6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazın bulunduğu mahallede konu taşınmaza birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunamamış olup yakın benzer özelliklere sahip emsaller toplanmış ve tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Bu yüzden emsal olarak ticari faaliyet yoğunluğu yine yüksek olan ama ara cadde ya da sokakta yer alan restoran, bar ve dükkânlar da araştırılmıştır.

Bölgede yakın konumda değerlendirme konusu olan taşınmaz gibi, kottan dolayı Ayaz Caddesi'nden 1. normal kat seviyesindedir. Bu sebeple emsal bulmak güçtür. Bu sebeple yakın çevrede ama zemin katta yer alan dükkânlar emsal olarak kullanılmıştır. Emsallerde normal katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Ayaz Caddesi	455	455	6.000.000 TL	13.187 TL	Balcony Emlak 0 532 450 44 27	Bitişğinde kuzeyinde bulunan tadilata ihtiyacı olan 460 m2 arsa üzerinde, 16 oda, 2 dükkan, 1 restoran olan tek katlı komple bina.
2	Ayaz Caddesi	45	45	650.000 TL	14.444 TL	Nizam Görgeç Gayrimenkul 0 533 475 24 56	Aynı caddenin devamında denize daha uzak, zemin kat dükkan, ancak çok hareketli bir nokta değil
3	Ayaz Caddesi	133	67	1.322.500 TL	19.739 TL	Intengo 0 533 312 27 85	Aynı cadde üzeri, zemin üstü 1. kat, tadilata ihtiyacı var. Daha hareketli noktada, köşe konumlu.(Tek kat)
4	Ayaz Caddesi	90	90	1.300.000 TL	14.444 TL	Bodrum Vega 0 552 300 48 00	Aynı caddenin devamında yaya sirkülasyonu daha az olduğu noktada, zemin kat dükkan. (restoran olarak kullanılıyor)



Satılık Emsal Krokisi

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre düzeltme yapılmıştır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Satılık Dükkân			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	6.000.000	650.000	1.322.500	1.300.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.400.000	585.000	1.190.250	1.170.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	455	45	67	90
Birim M2 Değeri	11.868	13.000	17.765	13.000
Konum Düzeltmesi	0%	10%	-20%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>20%</i>	<i>10%</i>	<i>-20%</i>	<i>10%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>14.242</b>	<b>14.300</b>	<b>14.212</b>	<b>14.300</b>
<b>Ortalama</b>	<b>14.263</b>			

Taşınmaz mimari projesine göre 74 m<sup>2</sup> kapalı alan + 66 m<sup>2</sup> teras alanından toplam 140 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup zemine indirgenmiş alan  $(74 \text{ m}^2 + 66 \text{ m}^2)/2 = 70 \text{ m}^2$  olarak hesaplanmıştır. Restoranın zemin kata indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 14.263 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan restoran nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Restaurant Alanı (m <sup>2</sup> )	Restaurant Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Pazar Değeri (TL)
140	70	14.263 TL	1.000.000 TL

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölüme emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Erguvan Sokak	150	150	7.500 TL	50 TL	Bodrum Turunç Emlak 0 532 669 94 48	Restorana uygun, 150 m2 kapalı alanlı tek katlı dükkan
2	Gümbet barlar Sokağı	300	200	21.000 TL	105 TL	Global Homes 0 541 457 13 03	Yeni binada 150 m2 bodrum, 150 m2 zemin kat kullanımı olan ön kullanımlı, restoran olmaya uygun dükkan
3	Cadde üzeri sahile daha uzak	240	160	10.000 TL	63 TL	Varol Kaya Gayrimenkul 0 532 627 26 83	Aynı bölgede sahile daha uzak konumda yeni binada 120 m2 bodrum+120m2 zemin kat dükkan
4	Gümbet barlar sokağı	50	50	6.250 TL	125 TL	Global Homes 0 541 457 13 03	Yeni binada tek katlı dükkan





Kiralık Emsal Krokisi

	KİRALIK EMSAL DÜZELTME			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	7.500	21.000	10.000	6.250
Pazarlık Payı	5%	10%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	7.125	18.900	9.500	5.313
Büyükük(m2)	150	200	160	50
Birim M2 Kirası	48	95	59	106
Konum Düzeltmesi	20%	-20%	20%	-20%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-20%	-20%	-20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>20%</i>	<i>-40%</i>	<i>0%</i>	<i>-40%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>64</b>
<b>Ortalama</b>	<b>59 TL</b>			

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre düzeltme yapılmıştır Restoranın zemin katına indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 59 TL olarak hesaplanmıştır.



2 no'lu satılık emsalin 2.000 TL, 4 no'lu satılık emsalin 5.000 TL kira getirisi olabileceği öğrenilmiş olup söz konusu emsallerin pazarlıklı satış fiyatlarına bakıldığında geri dönüş süresinin 20-25 yıl aralığında olduğu görülmektedir. Buna göre konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %5 olarak takdir edilmiştir.

Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Restoran Alanı (m <sup>2</sup> )	Restoran Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
140	70	59 TL	4.100 TL	49.200 TL	5,0%	980.000 TL

Pandemi ile birlikte özellikle restaurant olarak işletilmeye müsait yerlerin kira değerlerinde düşüş olduğu gözlenmiştir. Devir edilmek istenen yerler son derece artmıştır.

#### 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun "6.5.3 Gelir Yaklaşımı bölümünde" hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 4.100 TL olarak takdir edilmiştir.

#### 6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

#### 6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

#### 6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Takdir Edilen Değer
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.000.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	980.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerinin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Bölgede kiralar sezon başı sezon sonu arasında çok değişkenlik göstermekte ve anlaşmaya göre bazı mülklerin kirası sezonluk, bazı mülklerin aylık, bazı mülklerin ise yıllık peşin ödenmektedir. Bu sebeple nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 1.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00028 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00028 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00077 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Son olarak, 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00116 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.



#### **7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

#### 07.01.2022 İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.000.000
KDV Dâhil	1.180.000


Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	4.100
KDV Dâhil	4.838

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566








## EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planı
7. Yapı Ruhsatları
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Tapu Fotokopisi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
	İlçesi	BODRUM						
	Mahallesi	ESKİÇEŞME						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	Gümbet						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
8-C-24-A-4-	904	6	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
				444,42	2			
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 92122631 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		RESTAURANT		240/2400	-/	1BODRUM	3	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	<p>Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :Y.PLANI:26/10/2000</p>							
	Edinme Sebebi							
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	496	13	1284		16/01/2020	Cilt No.		
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur Nazmiye YÜKSELER Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. * Tebligat Kanunu Hükmümlerine göre işlemler adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>								
D.M.O Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199			

## Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:40



### Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088521560176	2021-11-09-11.33.53.775077	56017

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	904/6
Taşınmaz Kimlik No:	92122631	AT Yüzölçüm(m2):	444.42
İl/İlçe:	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:	/1BODRUM//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/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bodrum -	-

1 / 2

			17-07-2014 10:56 - 14128	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bodrum - 17-07-2014 10:56 - 14128	-
Beyan	Y.PLANI:26/10/2000( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

### 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	0.00	0.00	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) Qv0TrCnhIL4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2





T.C.  
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-13225515-115.02.01-66256  
Konu : İMAR DURUMU

23.11.2021

Sayın Şekerbank A. Ş.  
BODRUM

İlgi : 16.11.2021 tarihli ve 99218 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazınızda, İlçemiz, Eskiçeşme Mahallesi, 904 ada, 6 parselde kayıtlı gayrimenkulün imar durumu hakkında yazılı bilgi istenilmektedir.

Söz konusu parsel, 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında, II. Derece Etkileme Geçiş Alanı içerisinde, Taks : 0,25 Kaks:0,50 yoğunluklu Zemin Ticaret Üst Kat Konut Alanı ve Fay Hattında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve ilave İmar Planındaki parselin yeri işaretlenerek ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.

Turgay KAYA  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar planı örneği ve plan hükümleri.

Belgenin  
Elektronik  
Halindedir.

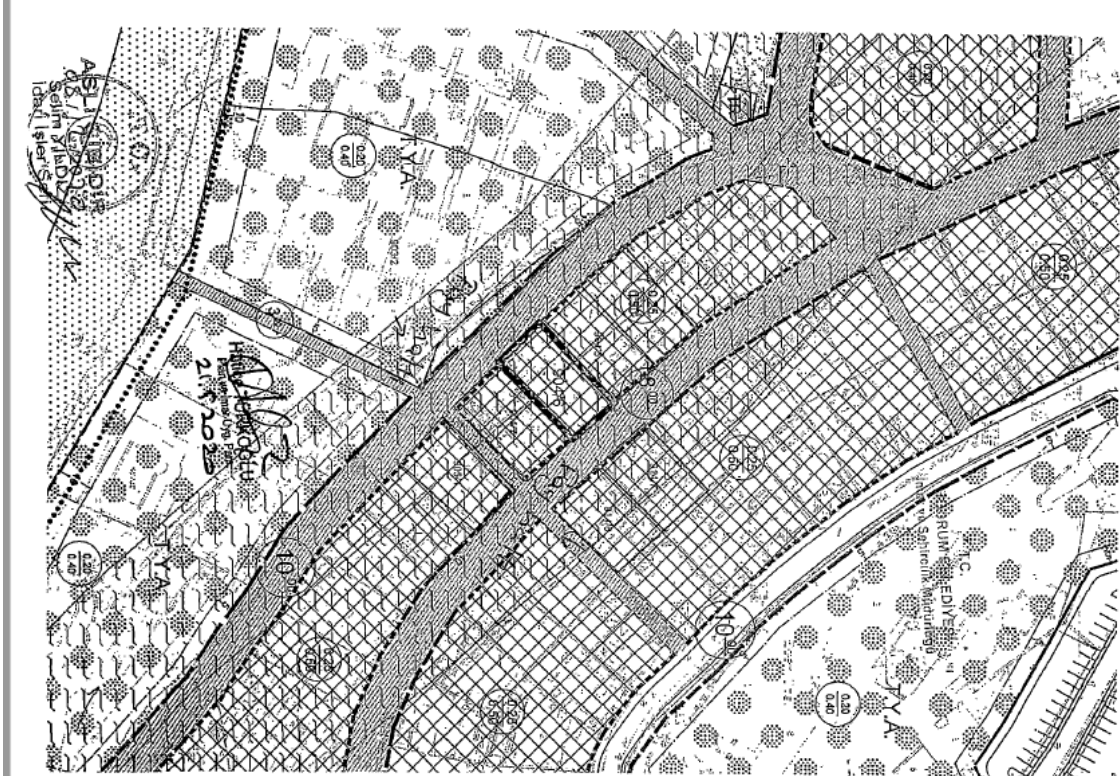
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: /CcaGb-dWrNF5-5dXm02-zD57X-k/vl/Gf.j Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ichd-eri-betelide-ctbys>

Mihalibi Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:110 / A Bodrum / Muğla  
Telefon No: 4440048 Dahili: 1351 - 1375 Faks No: (252)058 62 04  
e-Posta: [imar@bodrum.bel.tr](mailto:imar@bodrum.bel.tr) İnternet Adresi: <https://bodrum.bel.tr>  
Kep Adresi: [bodrumbelediyesi@be01.kep.tr](mailto:bodrumbelediyesi@be01.kep.tr)

Bilgi için: Hatice TÜRKÜOĞLU  
Belediye İşçisi  
Telefon No:





**ESKİGEŞME 792**      **y 1568**

**TADİLAT PROJESİ**

**10.03.2000**

Memduh BÖLÜR  
İnşaat Teknikeri

Mehmet BORA  
Fen İşleri Müd. V.

Emir  
Belediye Başkanı

\*RUTZYAN  
Eskişehir / 792

**UYGUNDUR / TASTIK OLUNUR**      286/6

12/12/2000

M	İSİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	MUGLA	BODRUM	GÜMBET	1/1	23	23	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.  
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

MİMARİ PROJE MÜELLEFLİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	CAN DASA KERESTECİ			ADI SOYADI			
ÜNVANI	Y. MİMAR			ÜNVANI			
ODA SİCİL NO	2469			ODA SİCİL NO			
YETKİ BEL. NO	852			YETKİ BEL. NO			
VERGİ D. NO	5448061771			VERGİ D. NO			

İSVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL	NOTER ONAY TAR.
	ALAEYİN SAYLAM BİRGÜL SAYLAM				

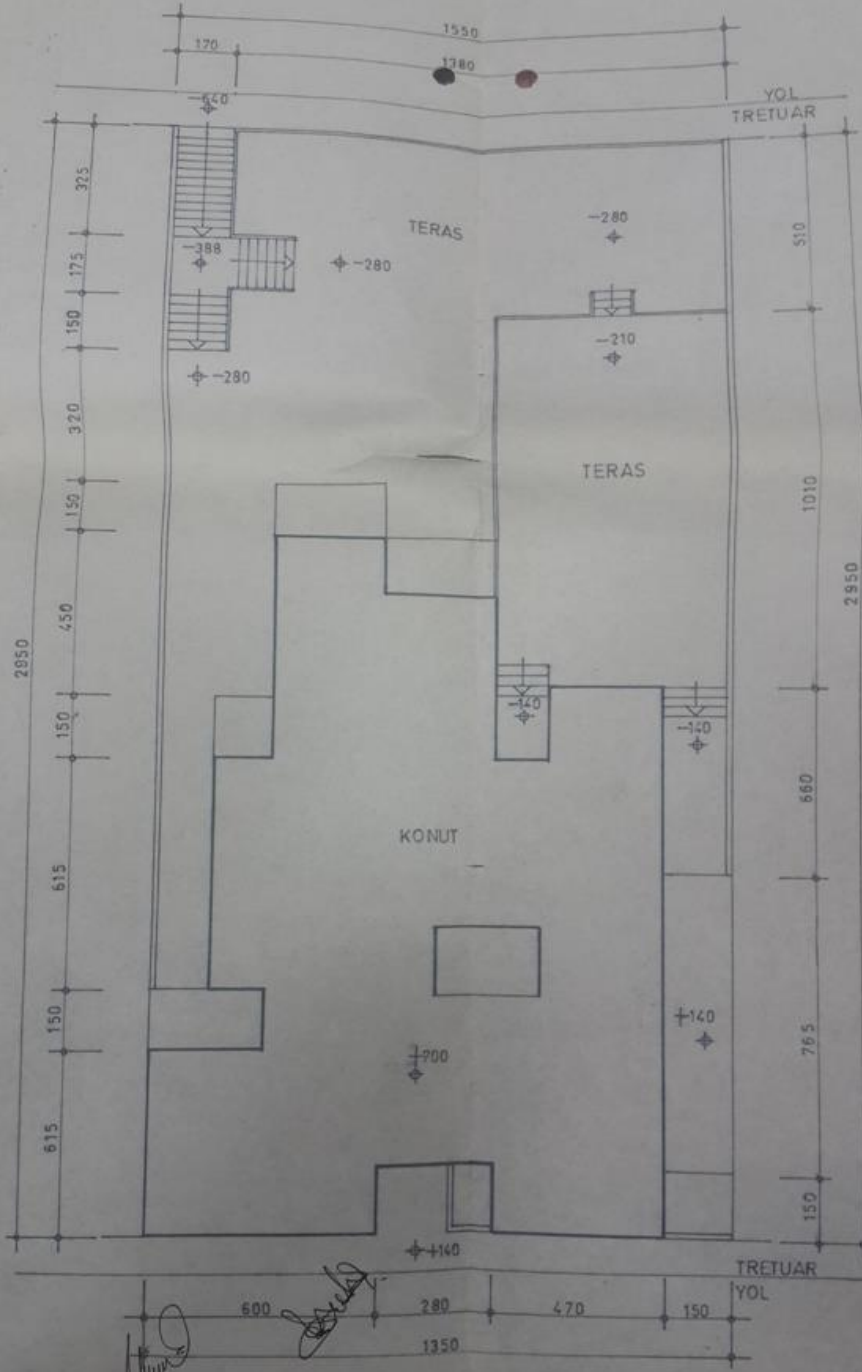
TADİLAT OLURU	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODASİCİL	YETKİ B. NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES-TEL
VEREN MİMAR	S. YENER IŞIKSAÇAN	MİMAR	6 238	48 110	60800	17 275	

MİMARLAR ODASI ONAYI	BİLGİLER												
<p>2000/262</p> <p style="text-align: center;">19 EYLÜL 2000</p> <p style="text-align: center;">2000/262</p> <p style="text-align: center;"><b>Canan Zırh TUNA</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;">1</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td></tr> </table>	1		2		3		4		5		6	
1													
2													
3													
4													
5													
6													

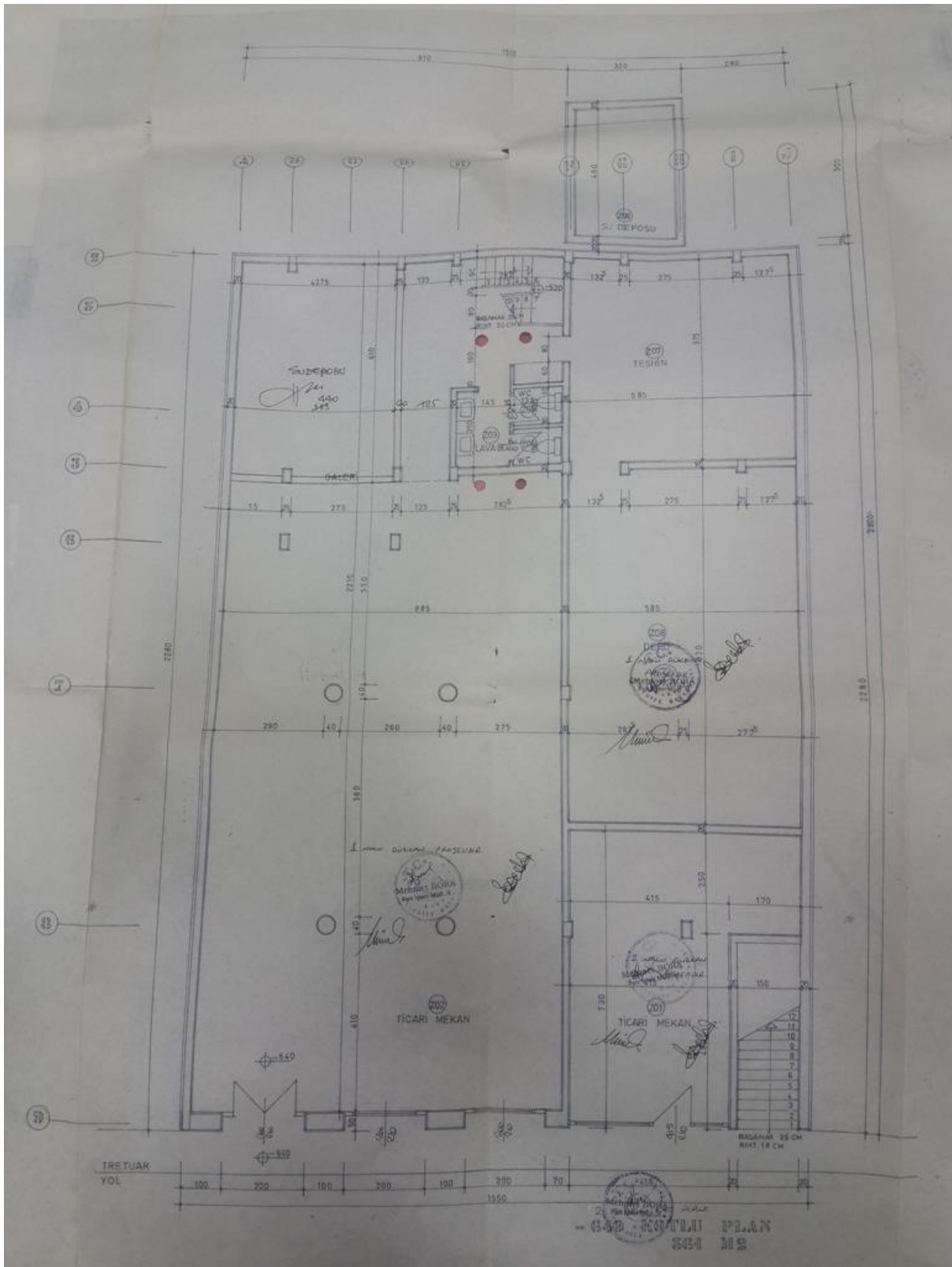
KULAMACI	İNS. TÜRÜ	İNSALANI	TL/M <sup>2</sup>	Y. YAK. MAL	YAPI SİNF.	M. HİZ. SİN.	ZOR K.K.T.S.	S. BEK. S.
KONUT DUK KAN RESTORAN	B A K	964 M2						

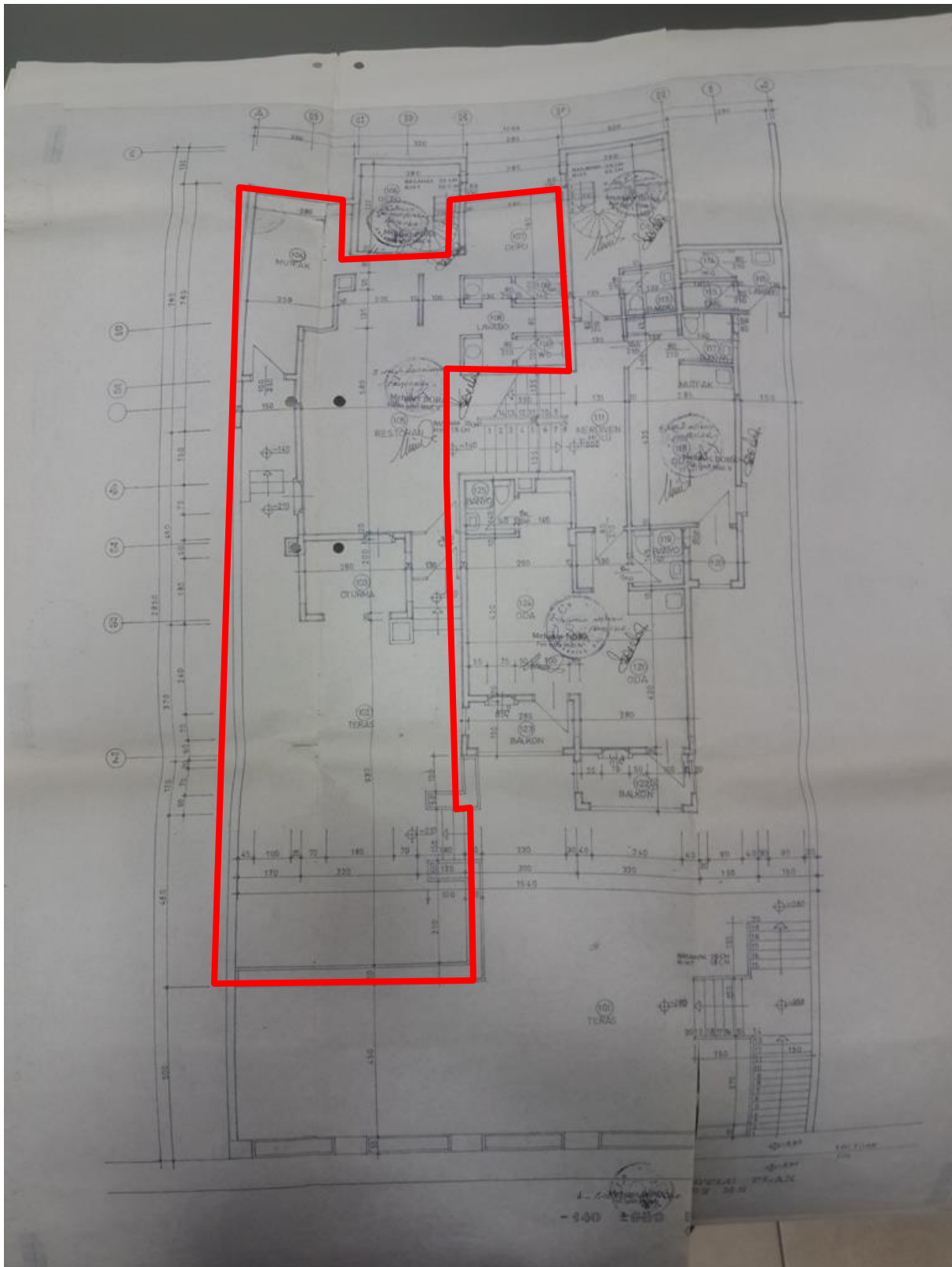
BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - COĞA UTILAMAZ - KULLANILAMAZ  
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)

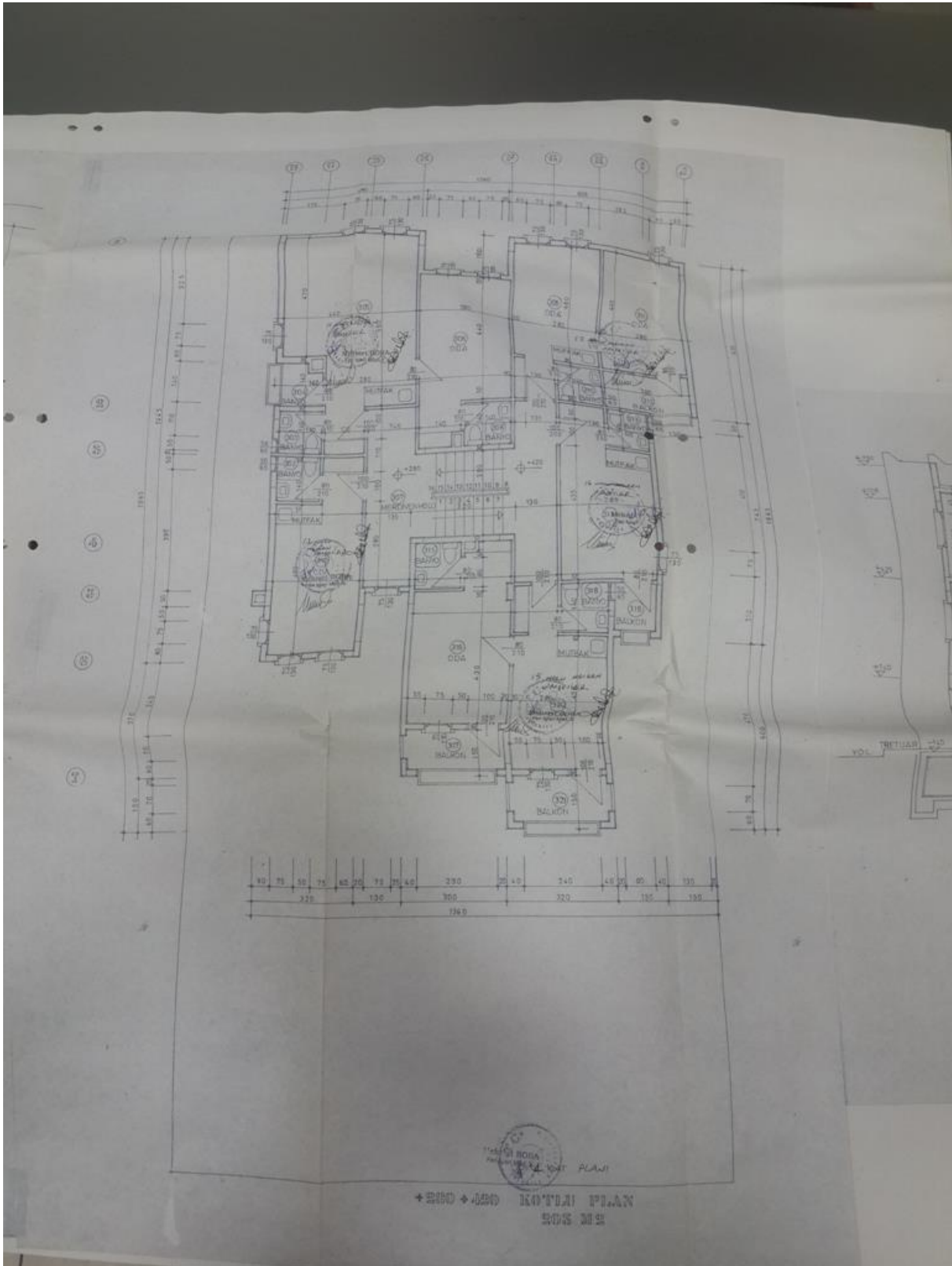
AYAZ CADDESİ

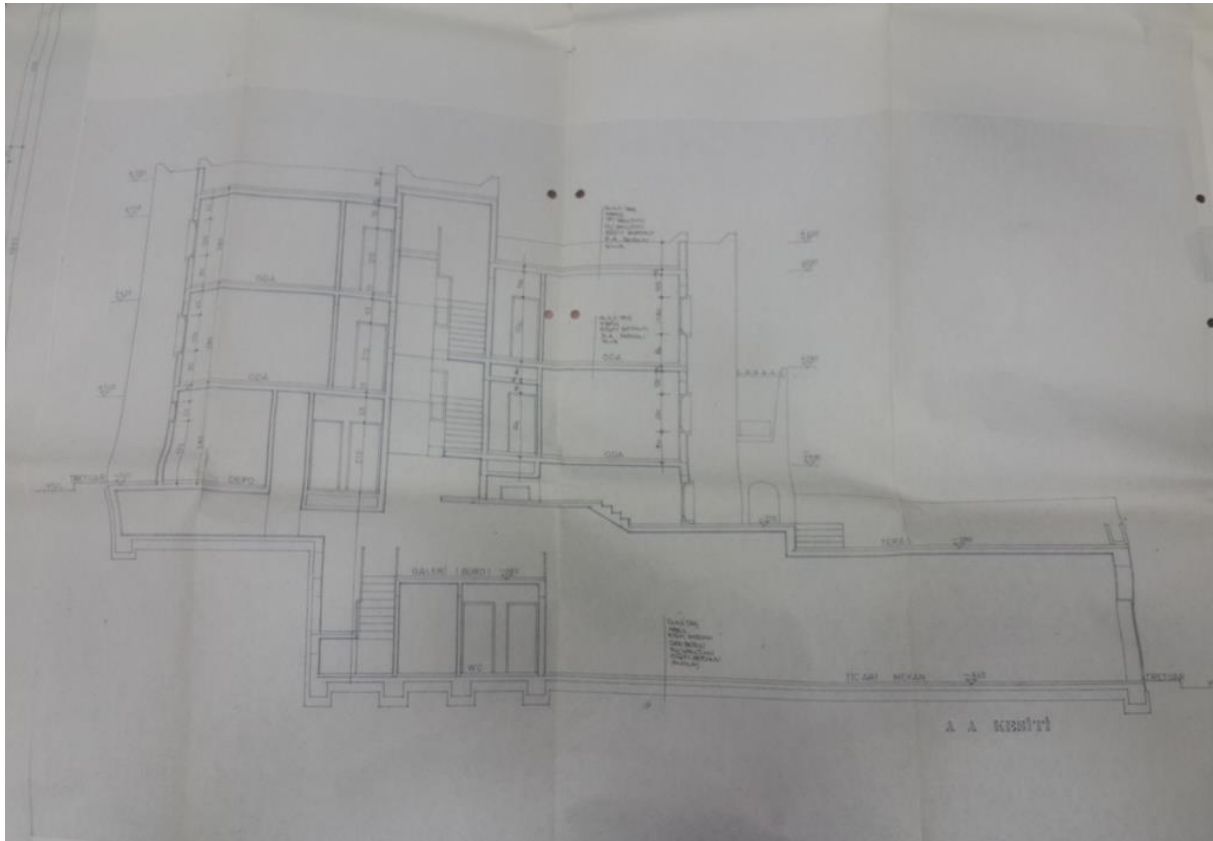


VAZİYET PLANI 1/100











İşbu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabulde veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

### YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Veren Kurum <b>Bonum Belediyesi</b>		2. Ruhsat Tarihi <b>18.12.2020</b>		3. Ruhsat Numarası <b>235/4</b>	
4. Ruhsatın Veriliş Maktadı <b>Tadilat</b>		5. Mahallesi <b>Eskimevme/Gimbat</b>		6. Pafta No <b>1</b>	7. Ada No <b>23</b>
8. Parsel No <b>23</b>		9. İmar Durumu Tarihi <b>6.10.1988</b>		10. İmar Durumu Numarası <b>3-1229</b>	
11. İmar Türü		12. Yıkılma Tarihi		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum <b>Bonum Tapu Sicil Müd.</b>	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>22.3.1998</b>		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası <b>1572/3/792</b>			
16. Adı Soyadı / Ünvanı <b>Abdullah Saylam Birgül Saylam</b>			20. Adı Soyadı / Ünvanı		
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		21. Kurum Sicil Numarası	
19. Adresi <b>A422 Cod Ue 27</b>		24. Adresi <b>Gimbat / Bonum</b>			
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maktadı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı
2. Bonum Dükkan		2	36+45	17/12	8+5
Bonum Konut		2	90		
Restorant+Depo		3	30+36		
Zemin Dükkan		2	42.5		
Konut		3	37		
1 kat konut		5			
Toplam		17	608		
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1m <sup>2</sup> sinin Maliyeti	
17		17.5m		6050600	
33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu			
III		A			
35. İnşaatın Toplam Maliyeti Kıymeti (Arsa Hariç) <b>48.951.521.850</b>		36. Ait Olduğu Yıl <b>2000</b>		37. Yapının Arsa Değeri	
39. İskeletin Cinsi <b>B A me</b>		40. İskeletin Dolgu Maddesi <b>Tuzla</b>		41. Yiğme Yapının Cinsi	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MESULÜN (TUS)		
42. Mimar Proje <b>Çandar Koresteci</b>		49. Adı Soyadı <b>Çandar Koresteci</b>			
43. Statik Proje		50. Adresi <b>Çarşı Sakir Cod 175/B K-1 Bonum</b>			
44. Tesisat Projeleri		51. Taahhüdü <b>17364</b>		54. İmzası	
45. Dolgu Toplamı		46. Kazı Toplamı		52. Kurum Sicil No <b>Çarşı Sakir Cod 175/B K-1 Bonum</b>	
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		53. Oda Sicil No <b>2469</b>	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol Harcı	18.10.2020	907916	25.000000	KAKS-579m <sup>2</sup>	Trafik Komisyonunun gün ve Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılama dışından TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı (ICRA)	"	"	"	TOP. İNS: 808.5m <sup>2</sup>	
BOZUCU YOL HARCI	"	"	"		
Halice AYNOĞ		Toplam		25.000000	
3194 Sayılı Kanunun 21, 22, 23 ve 26 no maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan kişi adı aşağıda imzaları alınmış işbu YAPI RUHSATI verilmiştir. <b>21.8.90 tarih, 104/8 - 4.11.1995 tarih, 23/119 - 2.4.1997 tarih, 27/12 - 6.2.1998 tarih, 26/12 - 2019/12 - 18.12.2020 tarih</b>					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Memduh BÖLÜK İnşaat Teknikeri</b>		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Mehmet BORA Fen İşleri MÜD. V.</b>		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür <b>Emin ANTER Belediye Başkanı</b>	

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: **00019703**

1. Belgeyi veren kurum <b>Bodrum Belediyesi</b>		2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanım İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznine		4. Belgenin onay tarihi <b>6.10.2003</b>		5. Belge no. <b>202/15</b>	
3. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat sayısı <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforajlı <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Parça no. <b>1</b>		7. Ada no. <b>23</b>		8. Parsel no. <b>23</b>	
9. İmar planı onay tarihi / / 200		10. Parçelasyon planı onay tarihi / / 200		11. İmar durumu tarihi ve no.su <b>4.10.1988-1229</b>		12. Parselin kullanım amacı ve alanı(m <sup>2</sup> )	
13. ÇED raporu onay tarihi / / 200		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200		15. Tapu tesisi belgeyi veren kurum <b>Bodrum</b>		15. Tapu tesisi belgeyi veren tarih <b>23.3.1998 1552</b>	
17. Yapı ruhsat tarihi ve no. <b>21.8.1990</b>		18. Tadilat ruhsat tarihi <b>18.10.2000</b>		19. Ruhsat yenileme tarihi <b>4.11.1996</b>		20. Yeniden ruhsat tarihi / / 200	
21. Ruhsat takip no. <b>23614</b>							

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
24. Adı soyadı, ünvanı <b>Maecetin Saylan</b>	27. Adı soyadı, ünvanı <b>Girail Saylan</b>	28. Husuli durumu <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu	37. Adı soyadı, ünvanı	38. Oda sicil no.	
29. Kurum sicil no.	30. Bağlı olduğu vergi dairesi	31. Vergi dairesi sicil no.	39. Büro tesisi no.	40. Oda belge no.	
24. Vergi dairesi sicil no.	32. Sigorta sicil no.	33. Sözleşme tarihi ve no.	34. Mühürhalkı kaime no.	41. Sigorta sicil no.	42. Sözleşme tarihi ve no.
35. Adres <b>1402 Cad. Ucaz Gumbel/Bodrum</b>	36. İmza	35. Adres	36. İmza	43. Adres	44. İmza
46. Ünite sayısı <b>2</b>	47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) <b>192±5</b>	48. Birerli yapı sayısı <b>230/2-115</b>	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>808.5</b>	51. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) <b>802.5m</b>
2. <b>Bodrum Diklikon</b>	52. Yarı bağımsız bölüm sayısı <b>36+452</b>	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı <b>2=35.5+187</b>	54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>808.5</b>	55. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>802.5m</b>	
3. <b>Bodrum Konut Restorant + Depo</b>	56. Yapının yör kolu altı kat sayısı <b>2</b>	57. Yapının yör kolu üstü kat sayısı <b>2</b>	58. İlave kat sayısı <b>4</b>	59. İlave kat sayısı	
2. <b>Janin Diklikon Konut</b>	60. Yapının yüksekliği (m) <b>6.50</b>	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının anahatı <b>III</b>	63. Yapının grubu <b>A</b>	
1. <b>Kat Konut</b>	64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.)	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	66. Yapının arsa değerini (Bin TL.)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)	
Toplam <b>17</b>		<b>602m</b>			

#### YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPI SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforajlı <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> 71 SICAK SU <input type="checkbox"/> Temin şekli <input type="checkbox"/> Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Solben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Kollektörü <input type="checkbox"/> Mübtelek <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sigınak <input type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yama (kağıt) <input checked="" type="checkbox"/> Skelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalp <input type="checkbox"/> Yarıde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpis <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> 75. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırıq <input type="checkbox"/> Marlar döşeme <input type="checkbox"/> Anmolon <input type="checkbox"/> Ahşap	

Yapının kısmen kullanılabilmesi mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar

**KARİ=579m<sup>2</sup> TOPLAM=808.5m<sup>2</sup>**

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
76. Tarih ve Numarası <b>2.12.1996</b>	77. Üniteler ad. <b>16/11 - Diklikon - Pompa</b>	Konutun salın dahil oda sayı	1 oda	2 oda	3 oda	4 oda	5 oda	6 oda	7+ oda	TOPLAM	
		78. Daire sayısı									
		79. Parke olan daire sayısı									
		80. Bir dairenin yüzölçümü									

Ofis Yöneli Matbaacılık Ümrü - 2002 - 100.000 Adet - TS 10670





## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Taner DÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566 )

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: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

**Sayın Taner DÜNER**

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431 )

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