



smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

GÖLKÖY MAHALLESİ, 325. SOKAK, NO: 7
BODRUM LOFT OTEL (112 ADA 4 PARSEL)
BODRUM / MUğLA

03.07.2024
SM-24-SPK-020

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No: 201, Levent Loft, C Blok Kat: 8, 3490 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 - E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 020
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-020
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Gölköy Mahallesi, 325. Sokak, No: 7, Bodrum Loft Otel (112 Ada 4 Parsel), Bodrum / MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	25
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	26
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	26
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	26
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	31
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	31
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	45
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	45
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	45
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	45
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	46
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	46

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	46
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	49
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	50
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	53
8. SONUÇ	54
9. EKLER	55
9.1 FOTOĞRAFLAR	55
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	65
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	120
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	122
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	124
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	126

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Göl Mahallesi'nde, 57.000,01 m² yüz ölçümlü, 112 ada 4 parsel üzerinde yer alan 47 yıl 9 ay 25 gün süre ile 18. cilt 1678. sayfadaki 112 ada 4 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"nın pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirmede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) 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.

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 standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

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

c) 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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ANA TAŞINMAZ)	
İli	MUĞLA
İlçesi	BODRUM
Mahallesi	GÖL
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	N18-C-14-C-2-D
Ada No.	112
Parsel No.	4
Yüz ölçümü (m ²)	57.000,01
Ana Taşınmazın Niteliği	ORMAN----
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	18
Sayfa No.	1678
Tarih / Yevmiye No.	27.07.2016 / 15866
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR (ÜST HAKKI)	
İli	MUĞLA
İlçesi	BODRUM
Mahallesi	GÖL
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	N18-C-14-C-2-D
Ada No.	112
Parsel No.	4
Yüz ölçümü (m ²)	57.000,01
Ana Taşınmazların Niteliği	47 YIL 9 AY 25 GÜN SÜRE İLE 18. CILT 1678. SAYFADAKİ 1543 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	18
Sayfa No.	1679
Tarih / Yevmiye No.	16.09.2021 - 30176
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 24.06.2024 tarihinde, saat 11:00'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar

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

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

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

- Diğer (Konusu: 2.derece doğal sit alanıdır.) Tarih: 0 Sayı: -(Şablon: Diğer) (SN:7801679) MUĞLA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ

- Beyan Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÜRKBÜKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİT VARLIKLARINI KORUMA KURULU2NUN 24/08/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 2223/10/2010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 18/04/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN, MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÜST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 (SN:6414042) BODRUM SUALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN: Bodrum - 29-07-2016 15:46 - 16134 BİLGİ AMAÇLIDIR 2 / 4 PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK ŞANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİNİNTEMİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932,93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 24.06.2024 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi'nde, 57.000,01 m² yüz ölçümlü, 112 ada 4 parsel numaralı "ORMAN----" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Bodrum Loft adı altında işletilen tatil köyüdür.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. 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.



İdari Yapı:

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 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.



Ulaşım:

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi: Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlere ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.



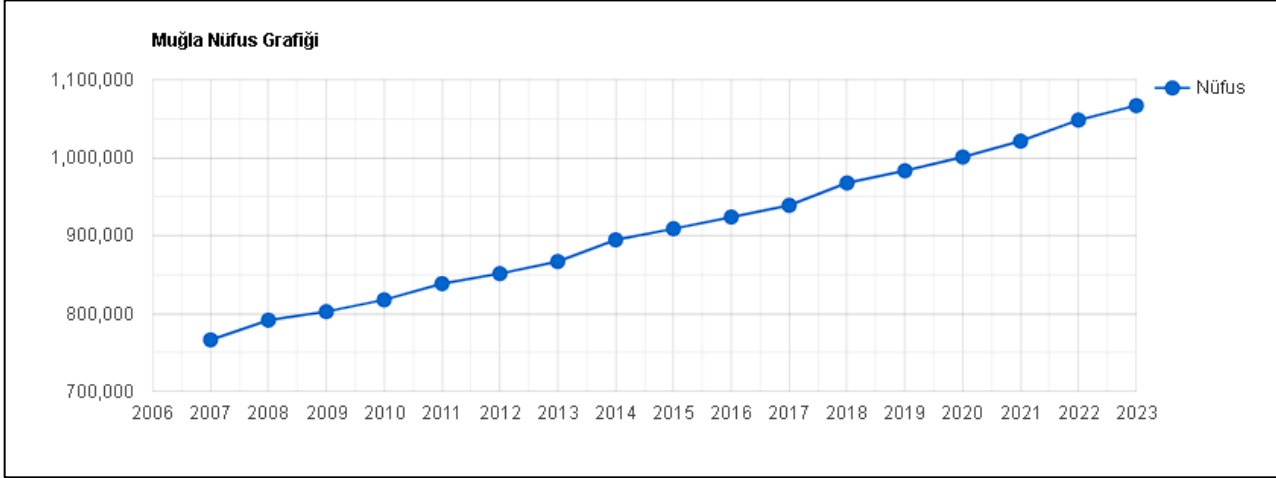
İklim ve Bitki Örtüsü:

Yöremiz, Akdeniz ve Ege bölgeleri iklim özelliğine sahiptir. Yazlar; sıcak ve kurak, kışlar; ılık ve yağmurludur. İlkbahar karsız ve çok değişken, sonbahar da kısa ve kış rejimine dönüktür. Kışın yüksek tepelerde kar görmek mümkün iken, yerleşim yeri olan ova ve sahil kesimine kar hemen hemen hiç düşmez.

Ortaca, Akdeniz iklim kuşağının tipik bitki örtüsüne sahiptir. Muğla bölgesindeki toprakların %74'ü orman ve fundalık, %15.8'i ekili ve dikili alan, %5.6'si tarıma elverişli yerler ve %4.6'si çayır ve meralardır. Ormanlarımızı oluşturan ağaçlar, meşe, sığla (günlük), sandal karaağaç, çınar, akçakesme, ladin, okaliptus (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam, yükseklerdeki yemişe gıcirdikeni, mersin, zakkum, pırnal, keçiboynuzu ve defne ile bodur ürün olarak kekik, adaçayı, harnup (hırnap), meyankökü ve hayıttır. Bu bodur ürünler ülkemizin ekonomisinde önemli bir yer tutarlar. Ortaca doğal kaynakları, turizm tesisleri ve kültürel değerleri bakımından turistik çekiciliği olan bir yöredir. Sarigerme ve Dalyan gibi iki önemli turizm beldesine sahip Ortaca Fethiye- Marmaris ve Muğla üçgeninin ortasında yer alması ve Dalaman Havalimanına yakınlığı nedeniyle önemli bir konuma sahiptir. Dalyan kanalından İztuzu kumsalına doğru giden yolda, 5000 yıldır canlılığını koruyan kaya mezarları, çam ormanları, günnük ağaçları, nesli tükenmekte olan Caretta Caretta kaplumbağalarının yaşam alanı olan İztuzu kumsalları ve antik kent kalıntılarının bulunduğu, ince kumu temiz denizi ve doğal güzelliğiyle Sarigerme Plajı önemli çekim değerleridir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 18.551 artmıştır. Muğla nüfusu 2023 yılına göre 1.066.736'dır. Bu nüfus, 541.870 erkek ve 524.866 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,80 erkek, %49,20 kadındır.



Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345
2007	766.156	392.403	373.753

(Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Bodrum, Fethiye, Milas ilçeleri yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olan ilçeler arasında yer alırken; Kavaklıdere ve Datça ilçeleri en az nüfus yoğunluğunda sahip ilçelerdir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Bodrum	198.335	101.653	96.682	% 18,59
2023	Fethiye	177.569	88.547	89.022	% 16,65
2023	Milas	149.691	75.903	73.788	% 14,03
2023	Menteşe	123.227	61.499	61.728	% 11,55
2023	Marmaris	96.778	50.607	46.171	% 9,07
2023	Seydikemer	65.851	34.346	31.505	% 6,17
2023	Ortaca	56.056	27.975	28.081	% 5,25
2023	Dalaman	49.044	25.599	23.445	% 4,80
2023	Yatağan	45.614	22.960	22.654	% 4,28
2023	Köyceğiz	40.665	20.480	20.185	% 3,81
2023	Ula	27.282	13.787	13.495	% 2,56
2023	Datça	25.649	12.956	12.693	% 2,40
2023	Kavaklıdere	10.975	5.558	5.417	% 1,03

Ekonomi:

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

Turizm:

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya'ca ünlü destinasyonları; Artık birer uluslar arası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km'ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla'da turizm sektörü, 400'ü Turizm İşletme Belgesi olmak üzere 3.600'ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanı sıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

Tarım:

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya'da arıcılığın en önemli merkezlerindedir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup "Dünya Çam Balı Üretimine Başkenti" olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90'ı ilimizden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye'de birinci sırada olan ilimizde, zeytincilik de gelişmiş olup, yağlık zeytin alanında Türkiye'de ikinci sıradadır. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde ise yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, grefurt) yapılmaktadır.

Endüstri:

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.

4.2.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir.

Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



İklim:

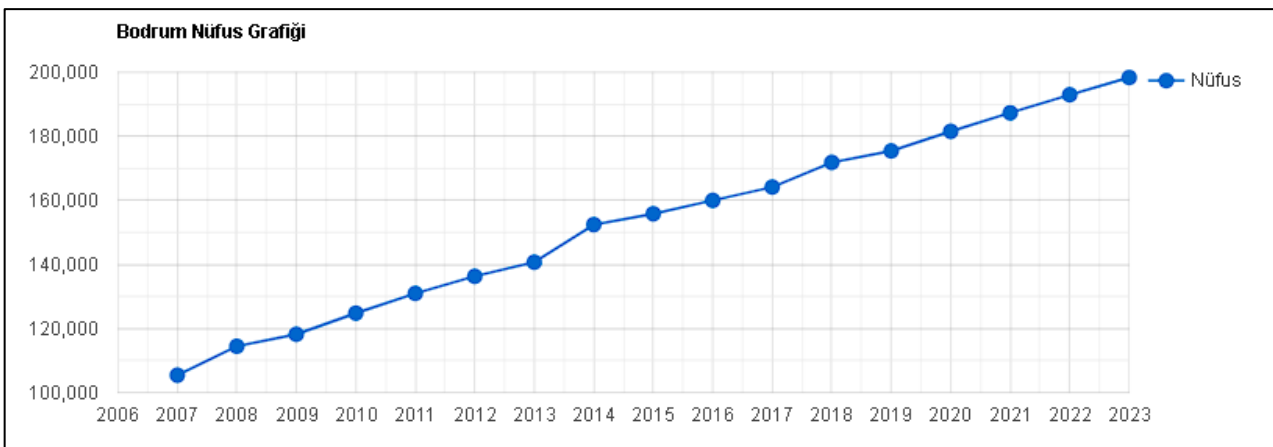
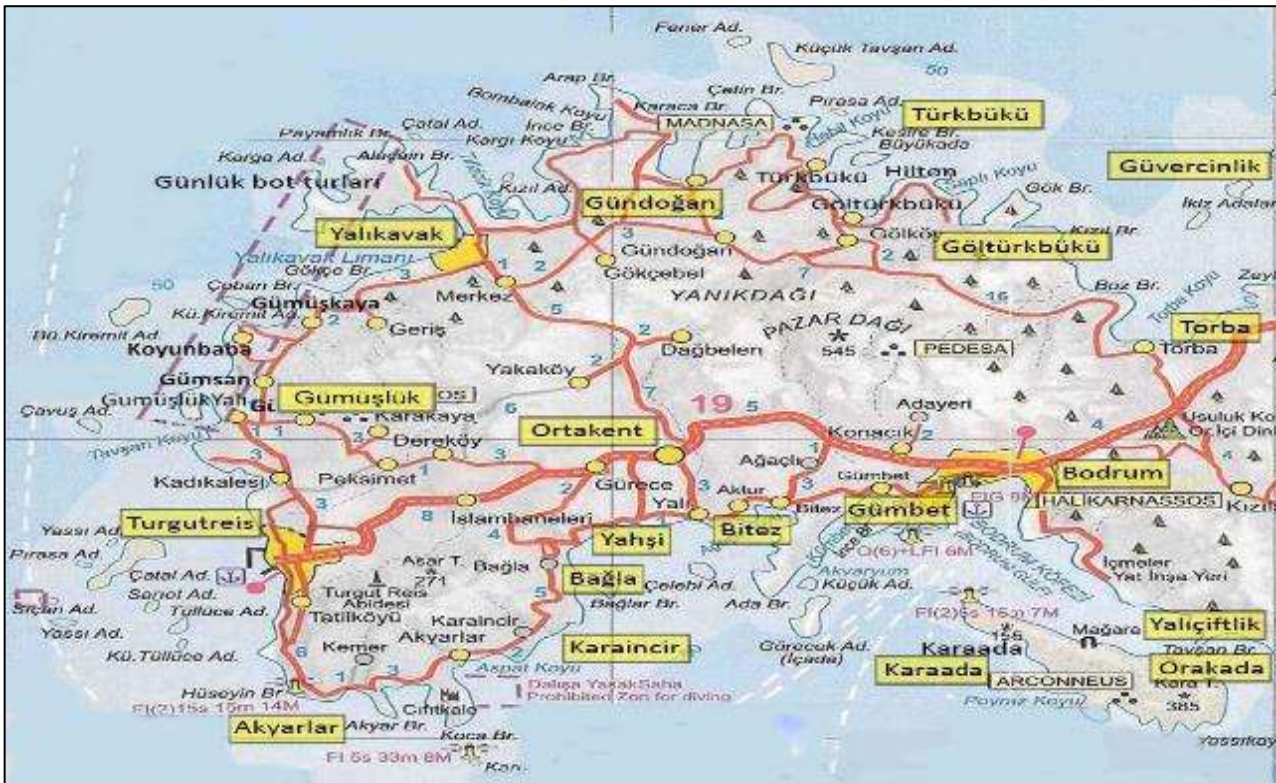
İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur. Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabancı çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur.

Nüfus:

Bodrum nüfusu 2023 yılına göre 198.335. Bu nüfus, 101.653 erkek ve 96.682 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,25 erkek, %48,75 kadındır.

Ulaşım:

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinasıdır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

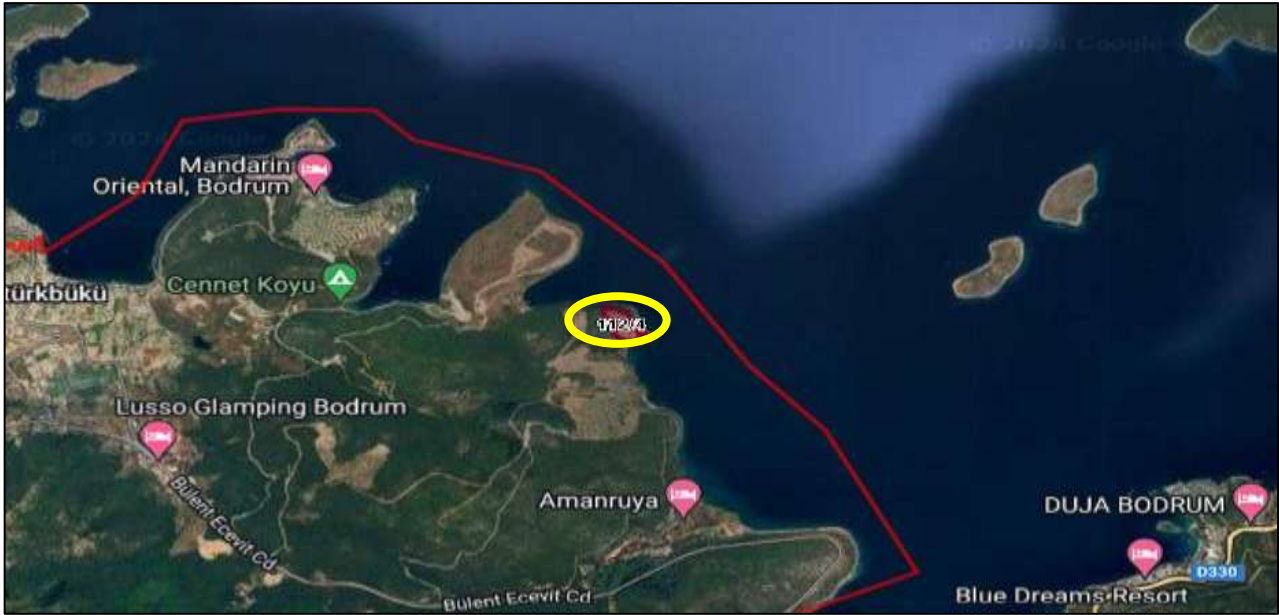
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçöy Mahallesi, 325. Sokak, No: 7 adresinde yer alan Bodrum Loft Otel adı altında işletilen otel ile arsasıdır.

Rapora konu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Bülent Ecevit Caddesi üzerinde Türkbükü yönünde ilerlerken sağa Gökburun Caddesine dönüş yapılır Bu Cadde üzerinde Kızılburun Tepesine gelmeden önce sağa taşınmazın konumlu olduğu 325. Sokak'a ulaşılmış olur. Rapora konu taşınmazın bu sokak sonunda giriş kapısı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz Demirbükü Koyunda yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede genel olarak boş araziler, ormanlık alanlar, kıyı sahilleri, villa siteleri ve konu taşınmaza benzer nitelikte tatil köyleri bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın konumda Güllük Körfezi, Gökburun, taşınmaz ile benzer nitelikte konseptte sahip, Seba Gökçöy, NEF Reserve Gökçöy gibi projeler yer almaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	5/C
Yapım Yılı	2021 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Bitişik
Yapının Toplam Kat ADEDİ	- A, B, C, T ve Y Bloklar: 1 (ZK) - H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, U, V, Z Bloklar ve Teknik Hacimler: 2 (ZK+1 NK) - E, F, G Bloklar: 3 (ZK+2NK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Rapora konu taşınmaz 57.000,01 m² yüz ölçümüne sahip 112 ada 4 parsel üzerinde, Projesine göre; betonarme yapı tarzında A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, V, Y, Z Blok olarak isimlendirilmiş 23 adet blok ve 1 adet teknik hacim bloğundan oluşan 5 yıldız konseptinde, Bodrum Loft Otel adı altında işletilen tatil köyü yer almaktadır. Bloklardan 19 tanesi konaklama ünitesi, 3 adet idari, mutfak, restoran vb. alanların bulunduğu blok, 1 adet kütüphane ve 1 adet teknik hacimlerin yer aldığı bloklar olarak projelendirilmiştir.

Konaklama üniteleri 2+1, 3+1, 4+1 olmak üzere 3 farklı konsept villa tarzında hizmet sunmaktadır.

Otelin yer aldığı parsel geometrik olarak amorf şeklinde olup eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel güney yönde yaklaşık 135 metre kıyı kenar çizgisine cepheli olup parsel girişi batı yönde yer alan sokak üzerinden güvenlik kontrolü ile yapılmaktadır.

A Blok; projesine göre yaklaşık brüt 95 m² kullanım alanlı olup kütüphane ve yaşama alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde zeminler mozaik taşlı beton kaplı, duvarlar ise ahşap kaplamalıdır.

B Blok; projesine göre yaklaşık brüt 42 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 27 m² teras kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 69 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında çocuk kulübü hacmi yer almaktadır.

C Blok; projesine göre yaklaşık brüt 605 m² 2. bodrum kat, yaklaşık brüt 1.118 m² 1. bodrum kat ve yaklaşık brüt 650 m² zemin kat hacminden oluşmakta olup toplamda yaklaşık brüt 2373 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın 2. bodrum katında; sığınak, WC ve teknik hacimler, 1. bodrum katında; personele ait alanlar, mutfak, yönetime ait ofisler, çamaşırhane, depolama alanları, çöp odaları ve mal kabul alanı hacimleri, zemin katında ise 2 adet restoran, bagaj odası bulaşıkhanesi, WC hacimleri ve karşılama hacimleri bulunmaktadır. Taşınmaz içerisinde zeminler mozaik taşlı beton kaplı, duvarlar sıva üzeri boyalı, kapılar ise ahşap paneldir.

D Blok; projesine göre yaklaşık brüt 331 m² bodrum kat ve yaklaşık brüt 399 m² zemin kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın bodrum katında; duş, masaj, buhar odası, dinlenme alanları, WC, soyunma odaları hacimleri, zemin katında; havuzlar, bar, WC, spor alanı, butik, yoga, pilates alanı hacimleri yer almaktadır. Taşınmaz içerisinde zeminler mozaik taşlı beton kaplı, duvarlar sıva üzeri boyalı, kapılar ise ahşap paneldir yoga, pilates alanları ile havuz alanlarında zeminler ahşap kaplamalıdır.

E Blok; projesine göre yaklaşık brüt 378 m² bodrum kat, yaklaşık brüt 345 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 180 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 903 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın bodrum katında; otopark ve depo hacimleri, zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan yaşam alanı, WC/duş, nanny hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

F Blok; projesine göre yaklaşık brüt 929 m² bodrum kat, yaklaşık brüt 684 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 435 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 2048 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın bodrum katında; otopark, zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşam alanı, depolar, WC/duş alanları, 3 adet nanny alanı ve teras hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

G Blok; projesine göre yaklaşık brüt 612 m² bodrum kat, yaklaşık brüt 464 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 298 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.374 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın bodrum katında; otopark, teknik hacimler ve depolar, zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşam alanı, teras, depolar, WC/duş alanları, 2 adet nanny, vestiyer hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

H Blok; projesine göre yaklaşık brüt 424 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 290 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 714 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, WC/duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 1 adet yaşama alanı, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

I Blok; projesine göre yaklaşık brüt 411 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 318 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 729 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı nanny, depolar, teknik alanlar, WC/duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

J Blok; projesine göre yaklaşık brüt 650 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 424 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.074 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşama alanı, nanny, teras, depolar, teknik alanlar, WC/duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

K Blok; projesine göre yaklaşık brüt 393 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 295 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 688 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, nanny, WC&duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

L Blok; projesine göre yaklaşık brüt 325 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 202 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 527 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 1 adet yaşama alanı, teras, teknik alanlar, WC hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

M Blok; projesine göre yaklaşık brüt 681 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 490 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.171 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, nanny, WC/duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

N Blok; projesine göre yaklaşık brüt 661 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 435 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.096 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, 2 adet nanny, WC&duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası, balkonlar ve teras hacimleri yer almaktadır.

O Blok; projesine göre yaklaşık brüt 303 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 188 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 491 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 1 adet yaşama alanı teras, teknik alanlar, WC&duş hacmi, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

P Blok; projesine göre yaklaşık brüt 419 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 282 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 702 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, teras, depolar, teknik alanlar, nanny, WC&duş hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

R Blok; projesine göre yaklaşık brüt 290 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 170 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 460 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 1 adet yaşama alanı, teras, WC&duş, çamaşırılık ve teknik hacimleri, 1. katında ise giyinme alanları ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

S Blok; projesine göre yaklaşık brüt 441 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 273 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 714 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, nanny, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, teknik alanlar, teras hacimleri, 1. katında ise giyinme alanı ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

T Blok; projesine göre yaklaşık brüt 271 m² kullanım alanı olup giyinme ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan yaşama alanı, WC&duş, depo, teknik alanlar ve teras hacimlerinden oluşmaktadır.

U Blok; projesine göre yaklaşık brüt 444 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 347 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 791 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 2 adet yaşama alanı, WC&duş, WC, 2 adet depo, teknik alanlar, teras hacimleri, 1. katında ise giyinme alanı ve banyosu bulunan 3 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

V Blok; projesine göre yaklaşık brüt 223 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 147 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 370 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 1 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan yaşama alanı, teknik hacimler ve teras hacimler, 1. katında ise giyinme odası ve banyosu bulunan 1 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

Y Blok; projesine göre yaklaşık brüt 374 m² kullanım alanı olup giyinme ve banyo alanı bulunan 3 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan yaşama alanı, WC ve teras hacimlerinden oluşmaktadır.

Z Blok; projesine göre yaklaşık brüt 558 m² zemin kat ve yaklaşık brüt 417 m² 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 975 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın zemin katında; giyinme alanı ve banyosu bulunan 2 adet yatak odası, mutfak nişi bulunan 3 adet yaşama alanı, teknik alanlar, WC&duş hacimleri, depolar ve teras hacimleri, 1. katında ise giyinme alanı ve banyosu bulunan 4 adet yatak odası ve teras hacimleri yer almaktadır.

Teknik Hacim Yapısı; projesine göre zemin altında inşa edilmiş, yaklaşık brüt 782 'şer m² kullanım alanı, 2 adet bodrum kattan oluşmakta olup toplamda yaklaşık brüt 1.564 m² kullanım alanıdır. Taşınmaz içerisinde su depoları, teknik hacimleri, pompa ve arıtma odaları, paket arıtma odası, deniz suyu tankları bulunmaktadır. İç hacimlerde zeminler serleştirilmiş beton kaplama duvarlar sıva üzeri boyalıdır.

Otel içerisinde 20 adet 2+1, 12 adet 3+1, 4 adet 4+1 olmak üzere 36 adet villa bulunmakta olup villalarda toplamda 96 adet oda yer almaktadır. Konaklama ünitelerinin dış cephesi dekoratif beton kaplama, iç mekanlarda zeminler mozaik taşlı beton kaplı, duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Banyo hacimlerinde lavabo mevcut, duş alanlarında zeminler ahşap kaplı, vitrifiye ürünleri takılıdır. Mutfak hacimlerinde tezgah granit, dolaplar masiftir. Üniteler içinde pencereler alüminyum doğrama, kapılar ahşap doğramadır. Bazı villaların teras alanlarında mutfak dolabı ve tezgah mevcuttur.

Taşınmaz oldukça lüks malzeme ile inşa edilmiş olup yerinde yapılan incelemelerde bakımlı ve tadilat ihtiyacının bulunmadığı gözlemlenmiştir. Villalarda Anadolu mimarisindeki avlu konseptinden yararlanıldığı görülmektedir. Konaklama ünitelerinin bazılarında nanny olarak isimlendirilen bakıcı-yardımcı odaları bulunmaktadır. Konaklama ünitelerinin tamamının deniz manzarası bulunmakta olup konumlandırma yapılırken manzaradan maksimum yararlanmalarına dikkat edildiği gözlenmemiştir.

Söz konusu tesisin denize doğrudan ulaşımı bulunmakta olup parselin güney cephesinde yer alan iskele üzerinden denize girilebilmektedir. Ayrıca deniz üzerinde kurulan platformlar ile müşterilerin denizden faydalanma olanakları artırılmış olup tesisi içerisinde müşterilerin ulaşımı için buggy araçları ile hizmette sunulmaktadır.

Söz konusu parsel üzerinde otel müşterilerin yararlanacağı, bloklar içerisinde yer alan restoran hariç 2 adet restoran yer almaktadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Deniz manzarasının olması	Ulaşılabilirliğinin kısıtlı olması
Nitelikli bir proje olması	Yakın konumda benzer nitelikli projelerin bulunması
İşçilik ve malzeme kalitesinin yüksek seviyelerde olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Denize ulaşımının bulunması	İlçe merkezine kısmen uzak konumda bulunması
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	Konsepti gereği bölgedeki otellerden daha kısıtlı hizmet sunuyor olması
	Sezon dışında hizmet verilmiyor olması
	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalıyor olması

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> • İşçilik ve malzeme kalitesinin yüksek olması • Nitelikli bir proje olması • Denize ulaşımın olması • Bilinirliğinin yüksek olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> • Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması • Konsepti gereği bölgedeki otellerden daha kısıtlı hizmet sunuyor olması • Sezon dışında hizmet vermiyor olması • 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalıyor olması 	İÇ ETKENLER
	FIRSATLAR		<ul style="list-style-type: none"> • Denize yakın konumda olması • Turizm bölgelerine yakın konumda yer alıyor olması • Yakın çevresinde bilinirliği yüksek otellerin konumlu olması • Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması 	

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübirlük Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü
İnşaat Nizamı	-	H max	7,50m (Turizm Tesis Alanı)
TAKS	-	KAKS (Emsal)	0,30 (Turizm Tesis Alanı) 0,03 (Günübirlük Tesis Alanı)
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: 8-	Arka: -
Diğer	<p>Bodrum İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında "Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübirlük Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü" lejantında kalmakta olup Turizm Tesis Alanında E:0,30, Hmax: 7,50 m, Turizm Tesis Alanında E:0,03 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.</p> <p>Taşınmaz 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 2. Derece Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde yer almakta olup herhangi bir inşa faaliyetinde Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Koruma Müdürlüğü'nden görüş ve izin alınması gerekmektedir.</p> <p><u>*Detaylı plan notları ekler kısmında belirtilmiştir..</u></p>		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemede Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 24.01.1985 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübirlük Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü" lejantında, E:0,30 ve E:0,03 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerindeki yurt kompleksinde yer alan taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

- 20.03.2020 tarih ve 1-13/158 sayılı Yapı Ruhsatının eki olan farklı bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş Mimari Proje bulunmaktadır.

- **A Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-1 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 95,38 m² kapalı alanlı kütüphane için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **B Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-2 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 59,01 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-2 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **C Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-3 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 2.372,88 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-3 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **D Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-4 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 729,62 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-4 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-4 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **E Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-5 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 902,84 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-5 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-5 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **F Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-6 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 2.048,32 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-6 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-6 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **G Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-7 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.373,98 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-7 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **H Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-8 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 714,34 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-8 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **I Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-9 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 729,29 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-9 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-9 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **J Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-10 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.073,53 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-10 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **K Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-11 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 687,79 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-11 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-11 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.
- **L Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-12 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 526,70 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-12 sayılı Yapı

Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-12 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **M Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-13 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.170,68 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-13 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-13 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **N Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-14 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.095,96 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-14 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-14 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **O Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-15 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 490,86 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-15 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-15 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **P Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-16 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 701,34 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-16 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **R Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-17 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 460,31 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-17 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-17 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **S Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-18 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 713,54 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-18 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-18 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **T Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-19 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 271,32 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-19 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-19 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **U Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-20 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 790,57 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-20 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-20 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **V Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-21 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 370,37 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-21 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **Y Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-22 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 374,06 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-22 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-22 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **Z Blok;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-23 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 975,46 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-23 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-23 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **İstinat Duvarı;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-24 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-24 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-24 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **Teknik Birimler;** 20.03.2020 tarih, 2020/158-25 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.564 m² kapalı alanlı ortak alan için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-25 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-25 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

Bodrum Belediyesi İmar Arşivinde taşınmaza ait herhangi yıkım kararı, cezai işlem vb. evrak bulunmamaktadır.

18.04.2012 tarih, 1533 sayılı, 91 oda (2 yatak), 1 bedensel engelli odası (2 yatak), toplam: 92 oda-184 yatak, 60 kişilik açık alakart lokanta, havuz, bar, lobi bar, vitamin bar, açık bar, 56 kişilik lokanta, a.ık yüzme havuzu, sauna, buhar odası, masaj ünitesi (3 adet), aletli jimnastik salonu, 15 kişilik oyun salonu, televizyon salonu, 10 kişilik özel hizmet salonu (36 adet), satış ünitesi, 50 araçlık kapalı otopark için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki otel yapısının brüt kullanım alanı bakımından mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Taşınmazın denetimi Konacık Mahallesi Atatürk Bulvarı, No:301/E Bodrum / MUĞLA adresinde faaliyet gösteren Halikarnas Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlardan A Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244891AF3AE8 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, B Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244883F671F9 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, C Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448BA04FB06 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, D Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24480A5DD397 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, E Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244887F6A5E5 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, F Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24481E6BC70D belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, G Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448689F894A belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, H Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244850706032 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, I Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244878865770 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, J Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244803D49FC7 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, K Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24487CB37DCF belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, L Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244823C1BFCF belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, M Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244875F1E65C belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, N Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448999F94D7 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, O Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24489F04E79A belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, P Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448BC55B4D3 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, R Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244823CE871E belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, S Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448B20846E4 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, T Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244886E57C50 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, U Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448D747C983 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, V Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y2448224B5C37 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, Y Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y24484232056E belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, Z Bloğa ait, 28.01.2020 tarihli, Y244817DDB5EB belge numaralı, B sınıfı özelliğinde enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "Orman" niteliğinde olup üzerinde otel tesisi bulunmaktadır.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 49 yıllığına üst hakkı kurulmuştur. Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 01.10.2012 tarihinde başlayacak üst hakkı süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sonlanacaktır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

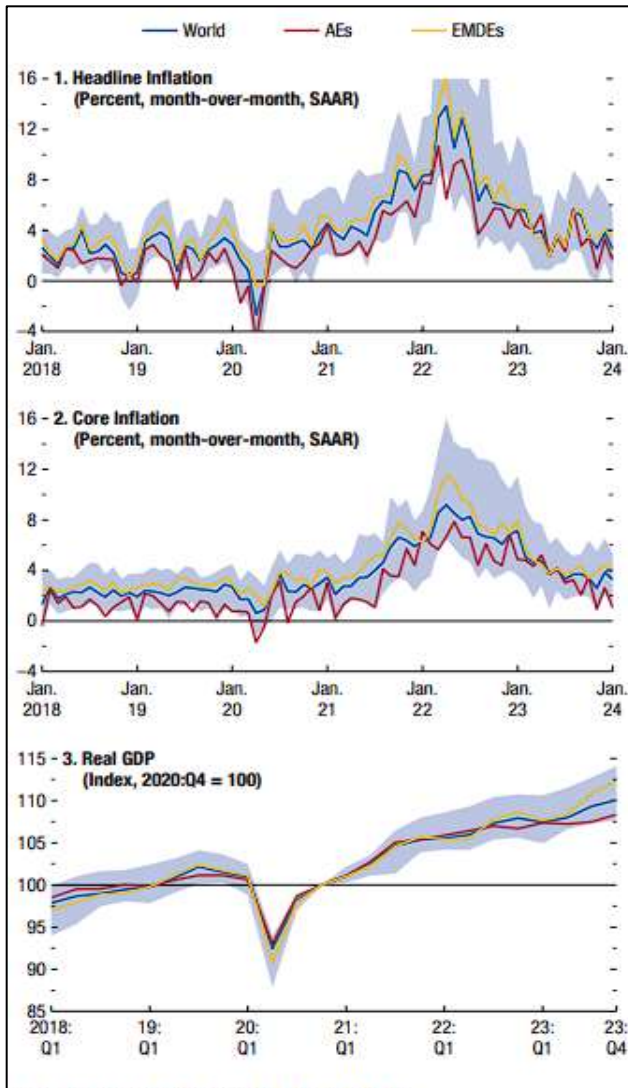
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

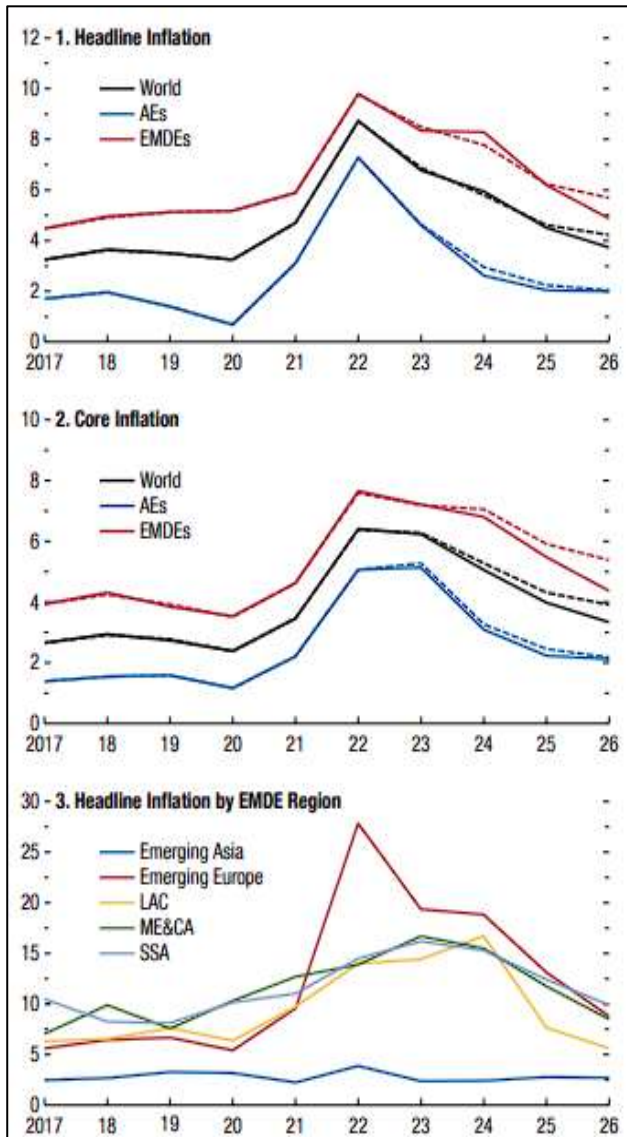
2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomileri için hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



Sources: Haver Analytics; and IMF staff calculations.
 Note: Panels 1 and 2 plot the median of a sample of 57 economies that accounts for 78 percent of *World Economic Outlook* world GDP (in weighted purchasing-power-parity terms) in 2023. Vertical axes are cut off at -4 percent and 16 percent. Panel 3 plots the median of a sample of 44 economies. The bands depict the 25th to 75th percentiles of data across economies. "Core inflation" is the percent change in the consumer price index for goods and services, excluding food and energy (or the closest available measure). AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; SAAR = seasonally adjusted annual rate.



Source: IMF staff calculations.
 Note: Core inflation excludes volatile food and energy prices. AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; LAC = Latin America and the Caribbean; ME&CA = Middle East and Central Asia; SSA = sub-Saharan Africa; WEO = *World Economic Outlook*.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
<i>Memorandum</i>							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

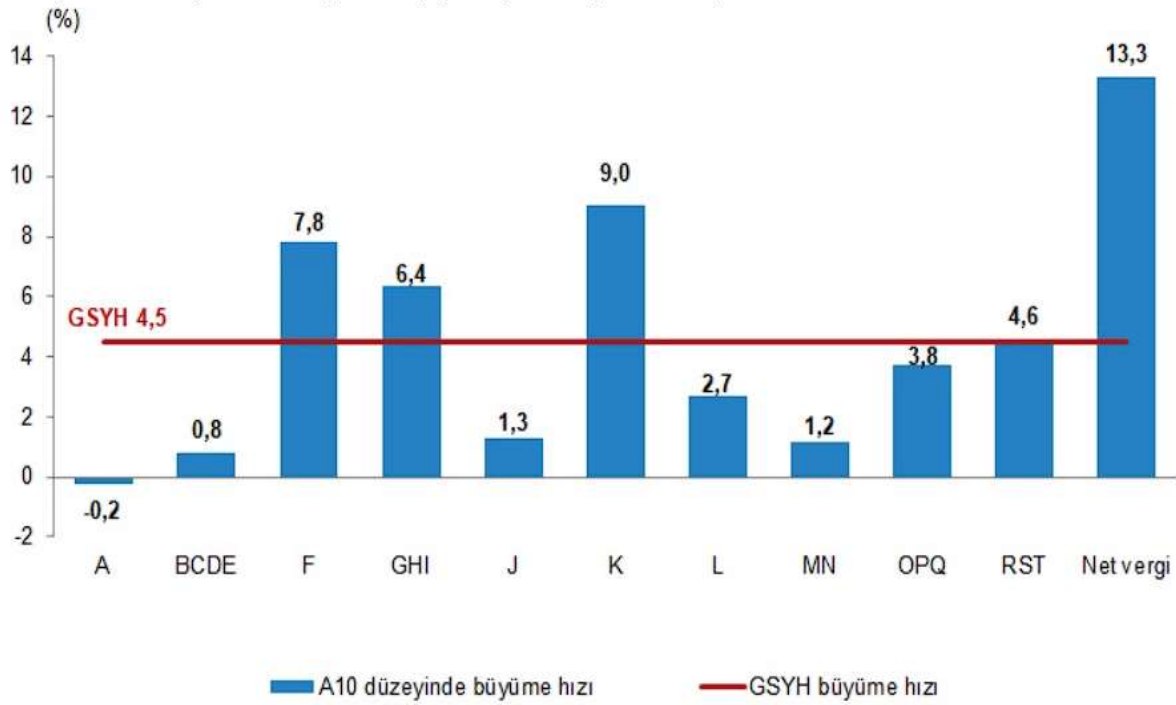
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

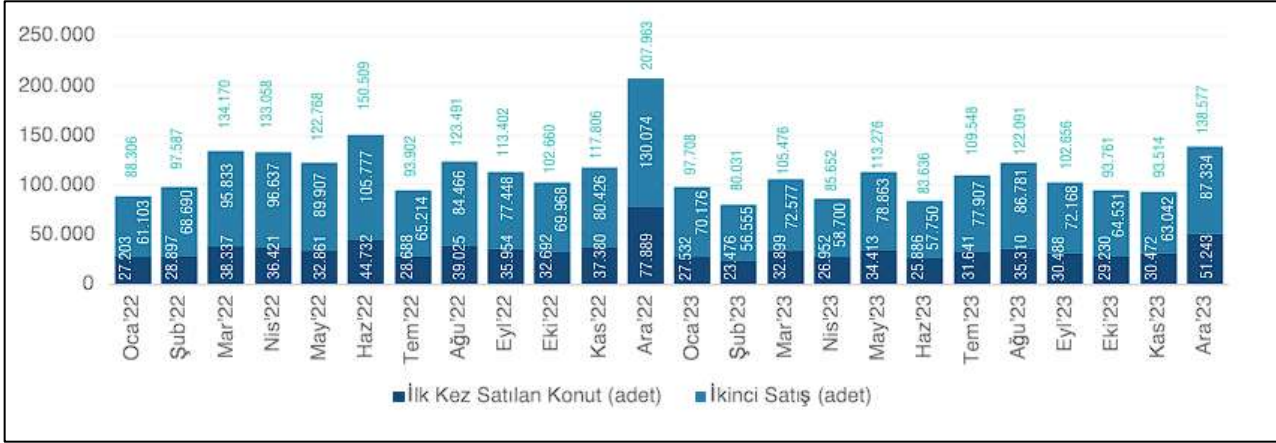
2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılara satışlar, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılara yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

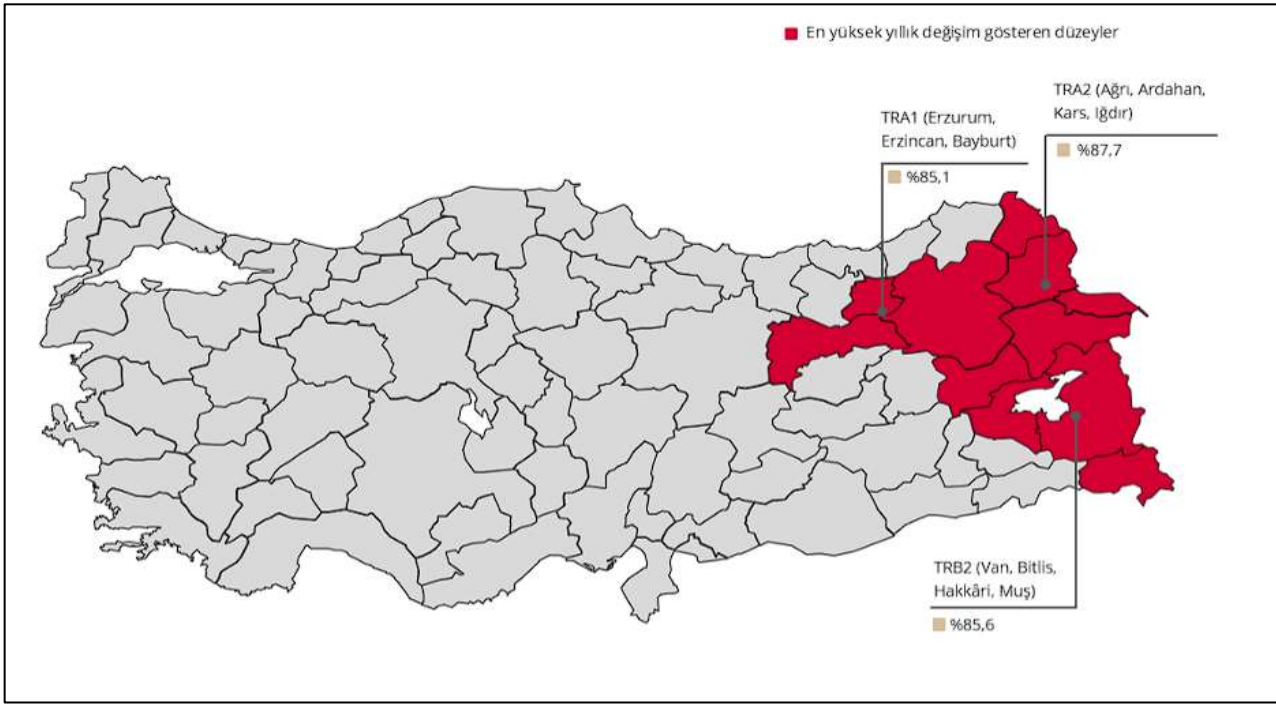


Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'luk ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kısıtlımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

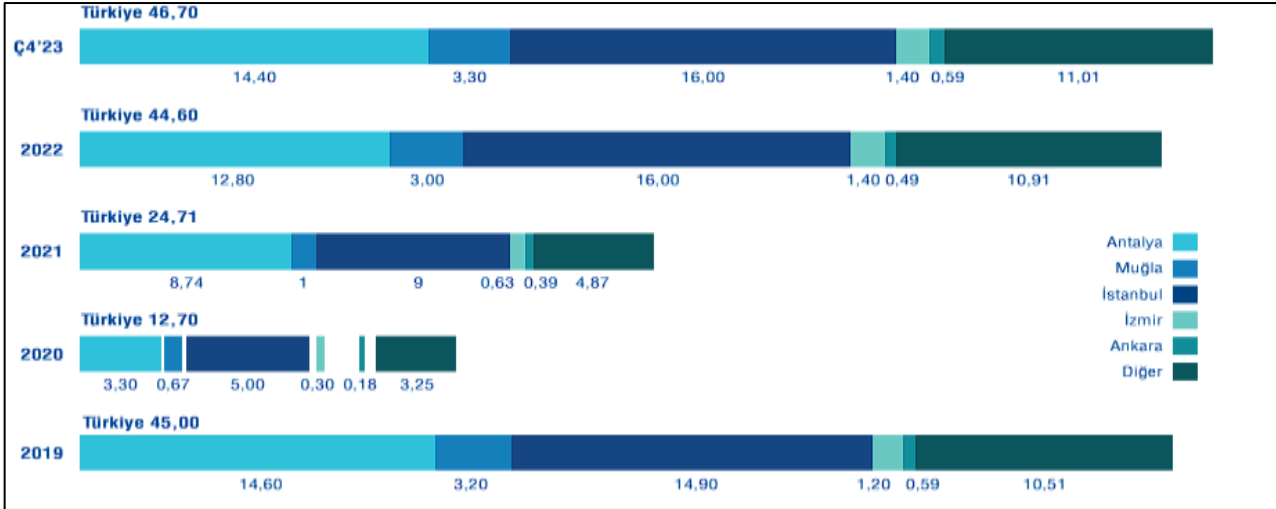
2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ (1000 \$)	ORTALAMA HARCAMA (\$)	TURİZM ² GİDERİ (1000 \$)	TURİZM GELİRİ (1000 \$)	ORTALAMA HARCAMA (\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	29 689 249	814	4 593 389	6 365 680	1 243
2013	39 860 771	39 226 226	33 073 502	843	5 253 565	6 776 776	1 255
2014	41 627 246	41 415 070	35 137 949	848	5 470 481	6 301 489	1 132
2015	41 114 069	41 617 530	32 492 212	781	5 698 423	6 052 415	1 004
2016	30 906 680	31 365 330	22 839 468	728	5 049 793	6 184 432	1 014
2017	37 969 824	38 620 346	27 044 542	700	5 137 244	6 076 804	929
2018	46 112 592	45 628 673	30 545 924	669	4 896 310	5 511 261	825
2019	51 747 199	51 860 042	38 930 474	751	4 403 670	5 896 124	825
2020	15 971 201	15 826 266	14 817 273	936	1 104 545	2 965 813	951
2021	30 038 961	29 357 463	30 173 587	1 028	1 851 922	5 830 953	1 076
2022	51 387 513	51 369 026	46 477 871	905	4 276 533	7 067 152	1 006
2023	56 693 837	57 077 440	54 315 542	952	7 068 901	8 903 472	1 152

(Kaynak: KTB,2023)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2023 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye gelen 46,7 milyon yabancı turistten %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	287.213	87	15.939
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.907	120.720	104	9.458
İzmir	1.692	41.151	65	5.312
Ankara	361	21.411	17	1.739
Diğer	10.192	289.872	371	33.878
Türkiye	20.267	865.529	723	75.496

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 26.01.2024)

Türkiye genelinde toplam 865 bin 529 oda kapasitesi ile 20.267 işletme belgeli, 75 bin 496 oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917

(Kaynak: TÜİK *31.01.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görünmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

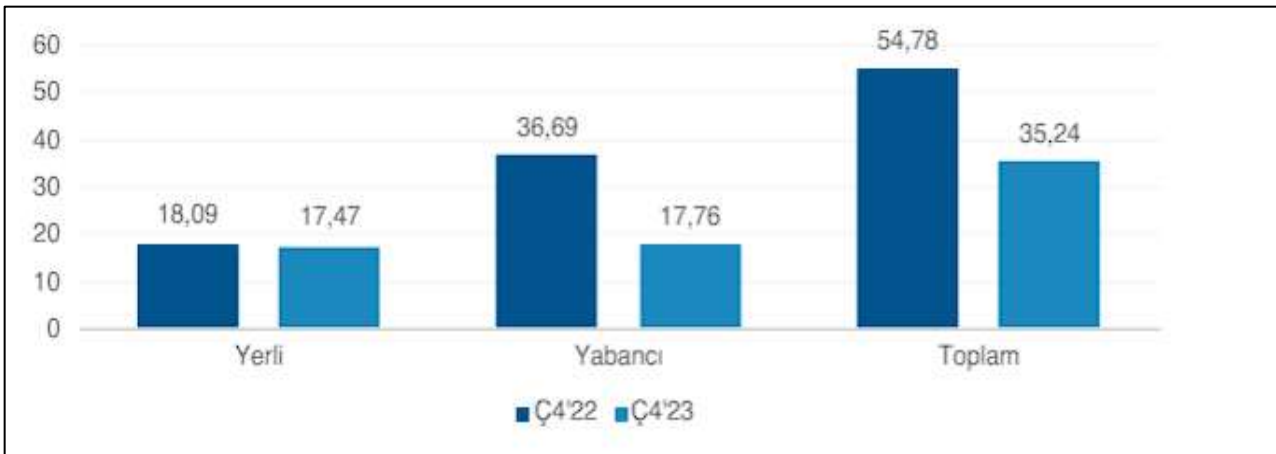
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, yazlık oteli konseptinde olup denize yakın konumda, yaz sezonu tatili için tercih edilen bölgede konumlandırılmıştır.

Taşınmaza yakın konumda, villa siteleri, yazlık konutlar, konu taşınmaz ile aynı konseptte sahip oteller bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge turizm için cazibe merkezlerinde olup Türkbükü, Torba Koyu, İkiz Adalar, Küçükbük Güvercinlik Körfezi gibi lokasyonlara yakın konumdadır.

Bölgede yer alan denize yakın konumda bulunan otellerde genellikle özel sahil kullanımı bulunmakta olup oteller içinde, restoranlar, bar, sosyal tesisler bulunmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	2024 Yılı Sezon Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Mandarin Oriental	Oda, Suit, Villa (50 m ² - 500 m ²)	1.500 € – 15.200 €	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut
Be Premium Bodrum	Oda, Suit, Villa (20 m ² - 40 m ²)	690 € – 11.275 €	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut
Vogue Hotel Supreme Bodrum	Oda, Suit, Villa (32 m ² - 90 m ²)	670 € – 26.180 €	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	✓
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 41.747,60 m² yüz ölçümlü, 104 ada 10 parsel numaralı, denize cepheli “Kısmen Turizm Tesis Alanı” lejantlı, “Kısmen Günöbirlik Tesis Alanı” lejantlı rapora konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu mevcut durumda imar planı iptali olduğu bilgisi alınan beyan edilen arsa 2022 yılının, Kasım ayı içerisinde 43.751.000 USD (2022 yılı Kasım ayı ortalama dolar kuru: 18,60.-TL, Taşınmazın Satış Bedeli: ~ 813,768.600.-TL) bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 10.138,59 m² yüz ölçümlü, 139 ada 4 parsel numaralı, 1.015,80 m² yüz ölçümlü, 139 ada 5 parsel numaralı, “Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,30 yapılaşma koşullarına sahip, denize yaklaşık 1.600 m mesafede ancak denize direkt ulaşımı bulunmayan, etrafı orman ile çevrili, orman içi yollar ile ulaşım sağlanana arsa için 360.000.000.-TL istenilmektedir.

Emsal 3: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 9.874,58 m² yüz ölçümlü, 102 ada 1 parsel numaralı, “Konaklamalı Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,30, Hmax:7,50 m yapılaşma koşullarına sahip, deniz manzaralı, denize yaklaşık 350 m mesafede ancak denize direkt ulaşımı bulunmayan, etrafı orman ile çevrili, orman içi yollar ile ulaşım sağlanan arsa için 650.000.000.-TL istenilmektedir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 4: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 22.000 m² yüz ölçümlü olduğu beyan edilen, ada parsel bilgisi alınamayan, denize yaklaşık 750 metre uzaklıkta olduğu bilgisi alınan “Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,45 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen arsa 2022 yılının, Ekim ayı içerisinde

22.000.000.-USD (2022 yılı Ekim ayı ortalama dolar kuru: 18,60 TL, Taşınmazın Satış Bedeli: ~ 409.200.000.—TL) bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlendirilmiştir.

PIYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-3	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Göl	Göl	Göl	Yalıkavak	Göl
Ada / Parsel	104/10	139/4-5	102/1	-	112/4
Alan (m ²)	41.747,60	11.154,39	9.874,58	22.000,00	57.000,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	813.768.600	360.000.000	650.000.000	409.200.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	813.768.600	330.000.000	550.000.000	409.200.000	
İmar Durumu	TTA, E: 0,30, GBT: 0,03 (Plan iptali var)	TTA, E: 0,30	KTTA, E: 0,30	TTA, E: 0,45	Kısmen TTA; E:0,30, Kısmen GBT; E:0,03
Birim Değer (TL/m ²)	19.493	29.585	55.699	18.600	
Zaman Şerefiyesi	-100%	0%	0%	-100%	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	0%	15%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	0%	-55%	-20%	-50%	
Büyükük Şerefiyesi	10%	30%	35%	20%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	35.087	32.099	43.445	37.944	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	37.143,75				37.143,75
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					2.117.193.840,10
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					2.117.195.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	1.10.2012
Üst Hakkı Süresi	55 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	20169
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.12.2067
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	15881
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,74%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	37.143,77
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	57.000
Arsa Toplam Değeri (TL)	2.117.195.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,74%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	19.498
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	57.000
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	1.111.381.288

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 01.10.2012 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük kesin tahsis süresi de ilave edilmek üzere 21.12.2067 tarihinde sona erecek şekilde tescil edilmiştir. Buna göre 01.10.2012 tarihinde başlayacak üst hakkı süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sonlanacaktır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
112 Ada 4 Parsel	57.000,01	19.498,00	1.111.381.288.-
Arsa Değeri (TL)			1.111.381.288.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
112 Ada 4 parsel	57.000,00		19.497,92	1.111.381.288 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Konaklama Blokları	13.552	30.000	3%	394.363.200,00
Teknik Hacimler	1.564	17.000	3%	25.790.360,00
Sosyal Alanlar	3.266	25.000	3%	79.200.500,00
Otopark, Sığınak Vb.	1.919	17.000	3%	31.644.310,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				5.000.000
Yapı Değeri Toplam				535.998.370
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				80.400.000
Arsa Değeri				1.111.381.287,95
Yapı Değeri				535.998.370,00
Harici ve Müteferrik İşler				80.400.000,00
Toplam Değer (TL)				1.727.779.657,95
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				1.727.780.000,00

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 900 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Bodrum Loft Otel, turizm işletme belgesine göre 32 adet villadan oluşmaktadır. Otel, 1 Mayıs ve 31 Ekim arasında hizmet verdiği, 183 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. 2024 yılı için Mayıs ve Haziran ayı eklenmemiş olup 125 gün olduğu varsayılarak değerlendirilmiştir.
- Taşınmazın yer aldığı tesiste villa fiyatları, uzun ve kısa dönem kiralamalarda değişiklik göstermekte olup bölgede yapılan araştırmalar ve eski dönemlerde yer alan verilerde dikkate alınarak 2024 yılı 125 günlük dönem için villa fiyatı olarak 690 Eur olarak belirlenmiştir.
- Otelin doluluk oranı 2020 yılında 6 aylık süreçte %80, 2021 yılında ise doluluk oranları yaklaşık %93 seviyelerinde gerçekleştiği bilgisi verilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde benzer projelerdeki doluluk oranları ortalama %90 civarında olup taşınmazın geçmiş verileri ve konsepti de dikkate alınarak 2024 yılında tesisin çalışma süresince %95, takip eden yıllarda ise %97 olarak kabul edilmiş ve projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %5, sonraki yıllar için %3 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (restoran ve bar, spa-welness, bebek bakım, kuru temizleme ve organizasyonlar gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki veriler ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %76'sı oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilere göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %37'den başlayıp artarak 2029 yılında %47'ye ulaşarak sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1-2 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9,50 olarak alınmıştır.
- Üst Hakkı sözleşmesine göre arsa kira bedeli 2024 yılı için 118.141.-USD olarak baz alınmış olup USD/EUR paraditesine göre projeksiyona yansıtılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	43.190.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	43.190.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	1.517.240.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	980.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	34.350.000
DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)	35,1284

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi'nde yer alan, 57.000,01 m² arsa yüz ölçümüne sahip 112 ada 4 parsel numaralı, "ORMAN "nitelikli taşınmaz üzerinde bulunan, "32 Adet Villa ve Sosyal Alanlar Bulunan, Bodrum Loft Adı Altında İşletilen Tatil Köyü" süre uzatımı ile birlikte 21.12.2067 tarihinde sona erecek üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkule Dayalı Hak" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımını gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için "Piyasa Analizi" yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	1.517.240.000.-	1.820.690.000.-
	Birmilyarbeşyüzonedimilyonikiyüzkırkbin Türk Lirası	Birmilyarsekizyüzyirmimilyonaltıyüzdoksanbin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	68.705.000.-	82.445.000.-
	Altmışsekizmilyonyedi yüzbeşbin Türk Lirası	Seksenkimilyondört yüz kırkbeşbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	43.190.000.-	51.830.000.-
	Kırküçmilyonyüzdoksanbin Euro	Ellibirmilyonsekiyüzotuzbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.955.000.-	2.345.000.-
	Birmilyondokuzyüzellibeşbin Euro	İkimilyonüçyüzkırkbeşbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Satış Kuru: 35,1284 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR





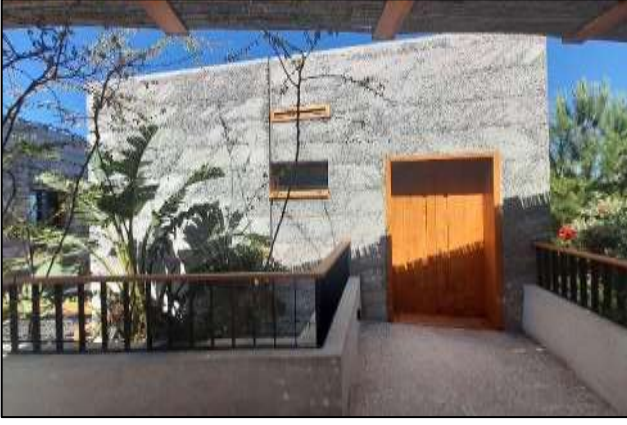


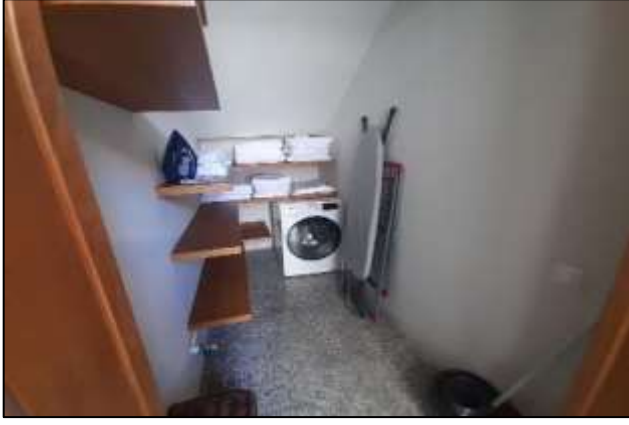




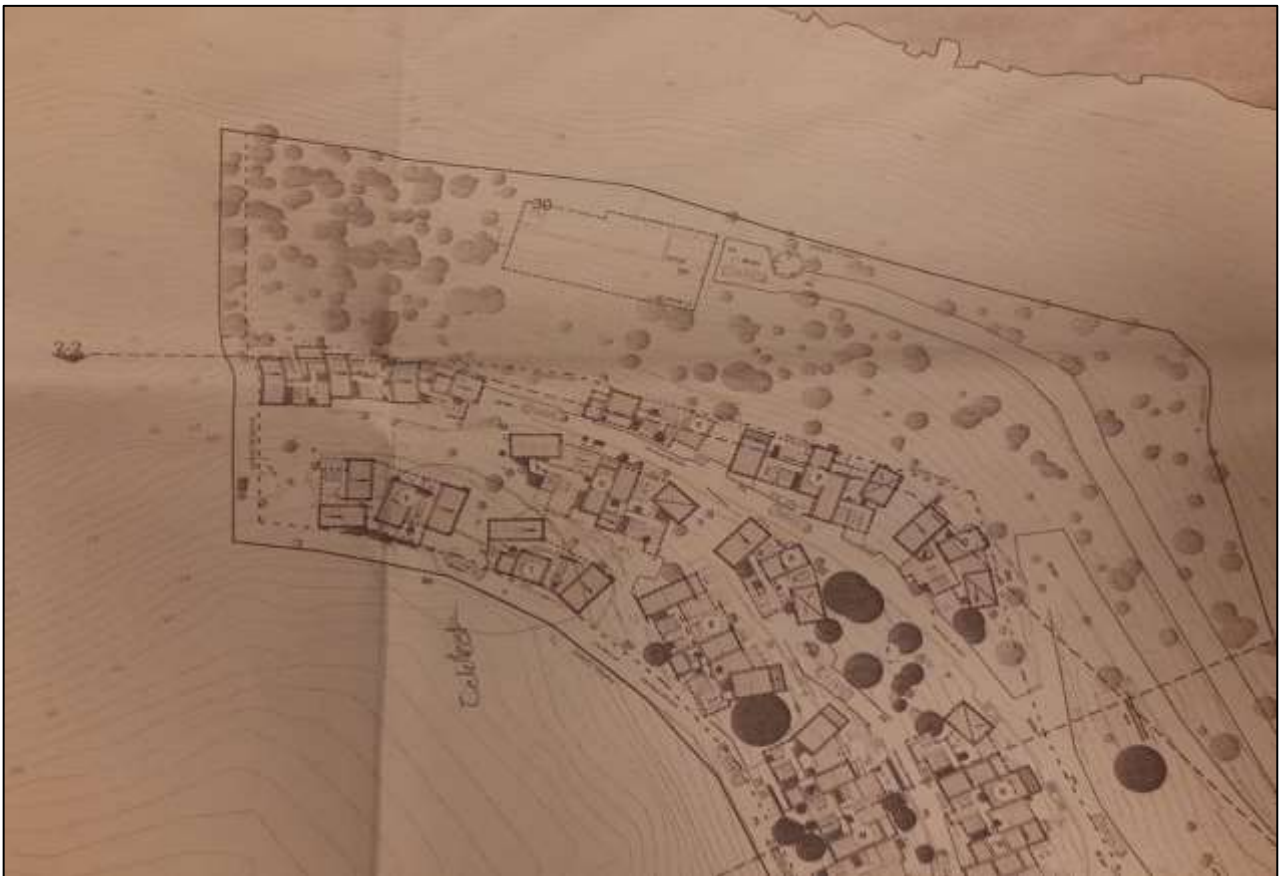










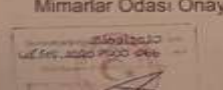

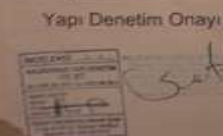




YAPILANIN YERİ		YAPILANIN CİNSİ	
İli :	MUĞLA		
İlçesi :	BODRUM		
Nahiyesi :	GÖL		BETONARME
Sokağı :	325		ÇELİK
Pafta :	N18C-14C-2D		
Ada :	112		
Parsel :	4		

YAPILANIN		YAPILANIN	
Sahibi :	Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.		
Kullanım Amacı :	Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü		

ARSANIN		YAPILANIN	
Belediye	BODRUM	İlçe	GÖL
Nahiyesi	GÖL	Sokağı	325
Pafta	N18C-14C-2D	Ada	112
Parsel	4	İmar Dur.	08.10.2019

Mimarlar Odası Onayı	Belediye Onayı	Yapı Denetim Onayı
		

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

YAPILANIN YERİ

İli : MUĞLA
İlçesi : BODRUM
Nahiyesi : GÖL
Sokağı : 325
Pafta : N18C-14C-2D
Ada : 112
Parsel : 4

YAPILANIN CİNSİ

BETONARME
ÇELİK

Yukarıda belirtilen yerde yapmak istenen mahiyet yazılı inpafta ait projeler 08.10.2019 gün T21 sayılı imar durumuna - imar kararına ve ilgili mevzuat hükümlerine göre teklif edilerek tarafsızca tasdik edilmiştir.

Proje müellifi: Adı Soyadı: Ömer Çiğdem, Unvanı: Şirket Müdürü, Oda No: 34-2558, Sicil No: 34-5496

Mimari: Adı Soyadı: Mustafa Kemal, Unvanı: Mimar, Oda No: 34-2558, Sicil No: 34-5496

Müellifin adı: Mustafa Kemal

Sahibi: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.

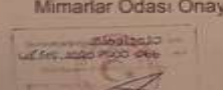
Kullanım Amacı: Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü


ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)

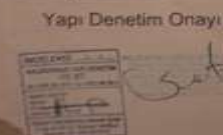
Belediye	İlçe	Nahiyesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	İmar Dur.
BODRUM	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.10.2019

YAPILANIN

İmar Durumu	Tarih	İlçe	Nahiyesi	Pafta	Ada	Sokağı	Pafta	Parsel	İmar Dur.
		BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	4	08.10.2019

Mimarlar Odası Onayı: 


Belediye Onayı: 


Yapı Denetim Onayı: 

AÇIKLAMALAR

26.11.2019

İMUĞLA TATİL YERLERİNİN KURULMA BÖLGE KOMİSYONU'NA
Erdoğan Mehmet ARI KÜÇÜKODACI
Erdoğan Yrd. Cem BECERİ
Özge Çimen AKKINIK
Özge Çimen GÖKTAN
Özge Çimen KARAFERİT
Özge Çimen SÜZEREN
Özge Çimen TAŞKIN





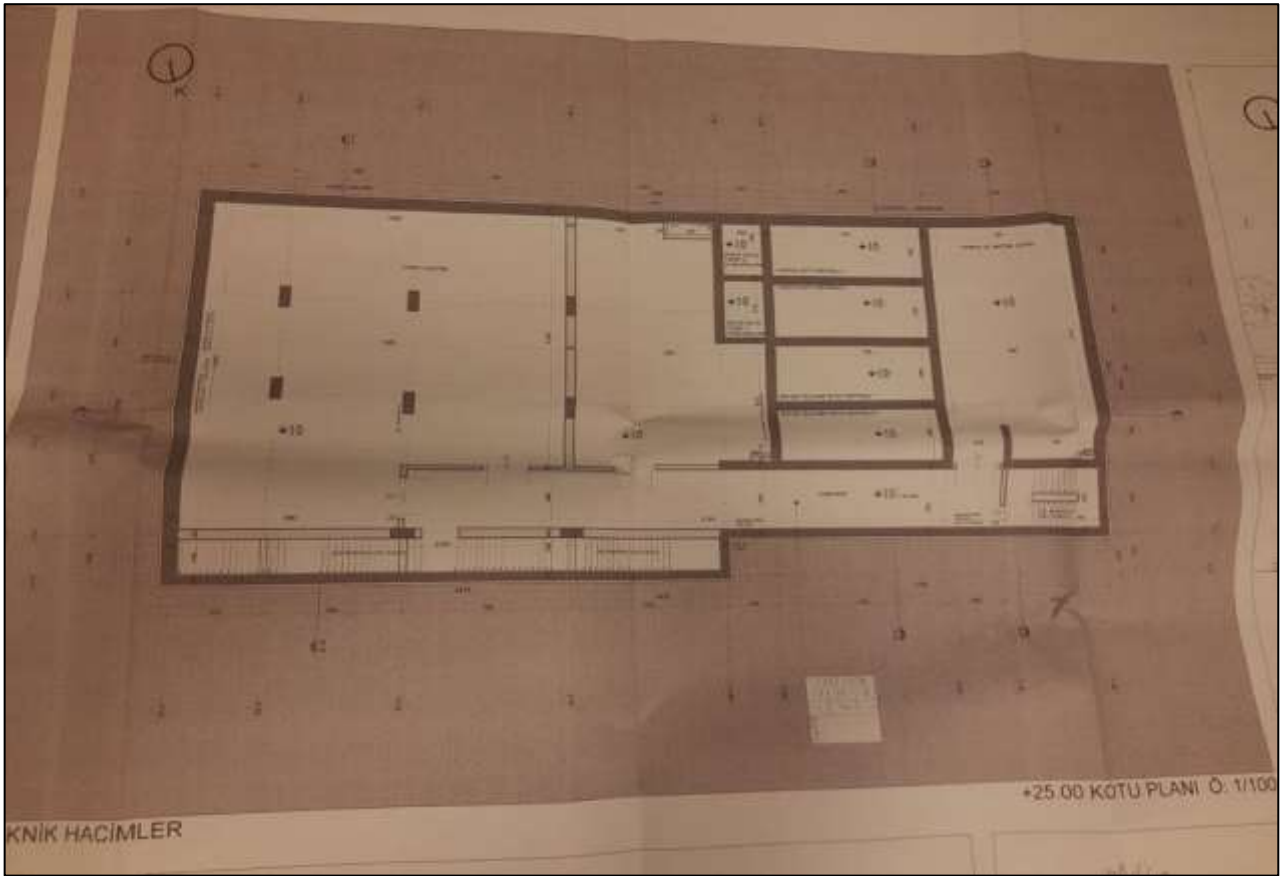
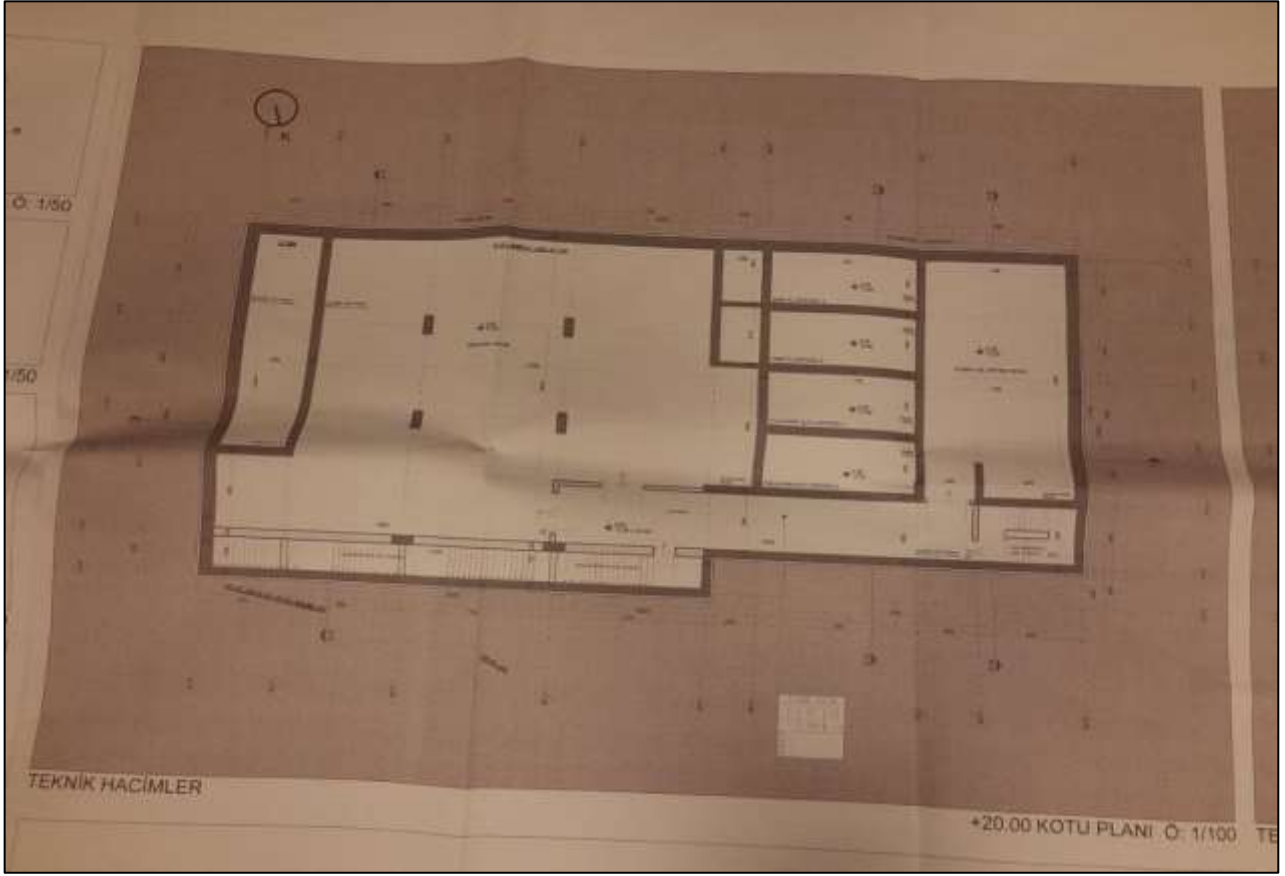
Baru TOK
Mimar

30.03.2020
2020/1153 Sayılı
Yapı Kurumları Kanunu

MİMARI RUHSAT PROJESİ







PAFTA NO:03

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

YAPININ YERİ **YAPININ CİNSİ**

İli : MUĞLA
İlçesi : BODRUM
Nahiyesi : GÖL
Sokağı : 325
Pafta : N18C-14C-2D
Ada : 112
Parsel : 4

BETONARME ÇELİK

Yukarıda belirtilen yerde yapmak istenen mahiyeti yazılı inşaatla ilgili projeleri 08.10.2019 gün 731 sayılı imar durumuna : İmar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tatilikt edilerek tarafsızca tasdik edilmiştir.

Proje müellifi	Adı Soyadı	Ünvanı	Öny	Büro No	Büro Faks	Sorumluluğu
Mimari	MUSTAFA ÇELİK	Mimar	23982	34-2555	34-5458	İnşaat
Müellifin adı	TARSAĞI SÖZLÜ İMARLAMA VE İNŞAATLAMA M. LTD. ŞTİ.					

Sahibi : Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.
Kullanım Amacı : Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü

ARSANIN (Bünye uygulaması esaslarına göre)

Belediyesi	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	Pafta	Ada	Parsel	İmar dur.
BODRUM BELEDİYESİ	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.10.2019 sayı 731

YAPININ

Manzarı	İkmal	Mahiyet	Kat	Alan	İnşaat	Tarifen	En yüksek	Harmanlı
100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000

Mimarlar Odası Onayı : 20.03.2020
Belediye Onayı : 20.03.2020
Yapı Denetim Onayı : 20.03.2020

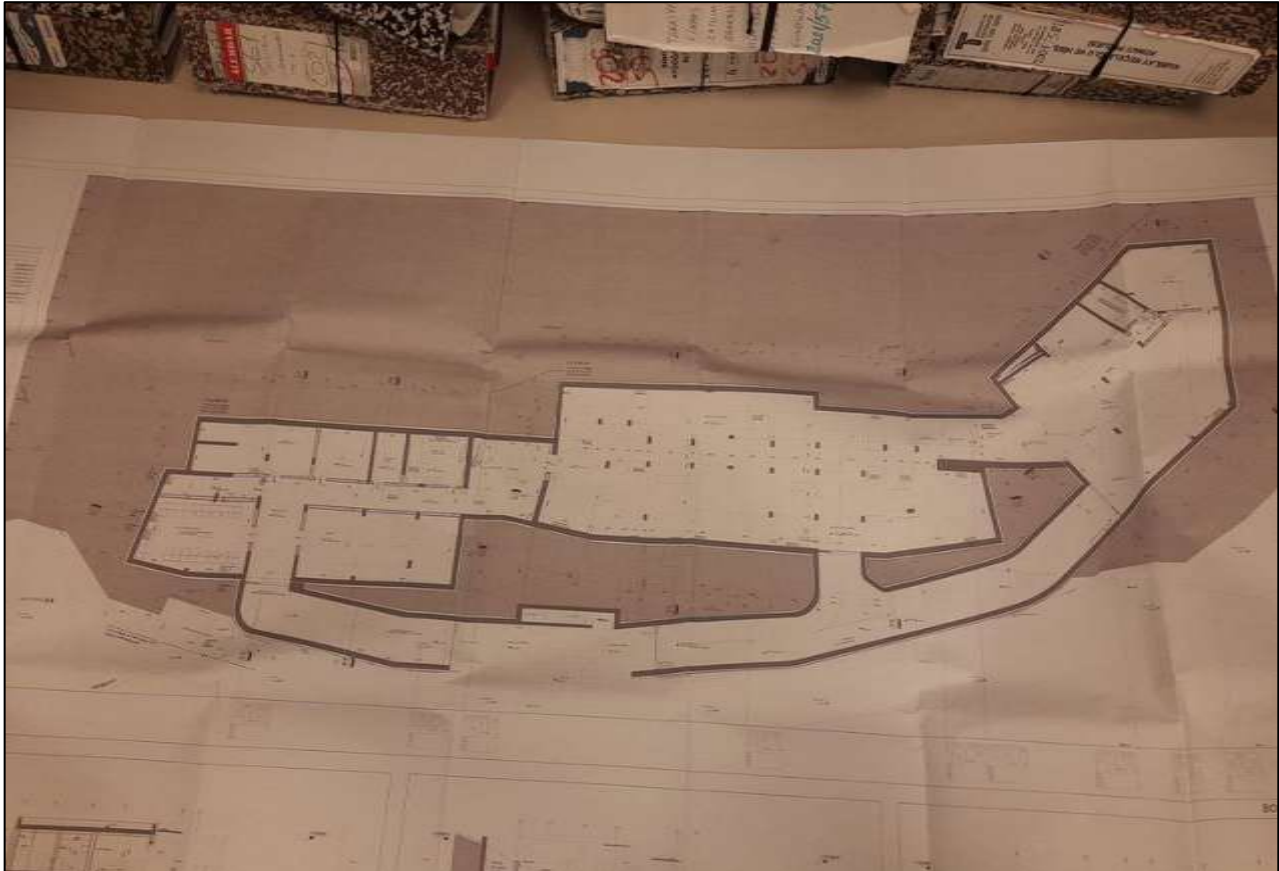
20.03.2020 350

MUĞLA TARIKAT MİMARLARININ KURUMUNA SÖZLE KÖMİSYONLU	
İşçilik	Mimarlar Odası
Yapılan Yıl	2020
Yıl	2020
Yıl	2020
Yıl	2020
Yıl	2020

20.03.2020
2020/153
Yapı Denetim

MİMARİ RUHSAT PROJESİ

G-F-E BLOKLAR





PAFTA NO:04 0:1/5

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

YAPININ YERİ
 İl : MUĞLA
 İlçesi : BODRUM
 Nahiyesi : GÖL
 Sokağı : 325
 Pafta : N18C-14C-2D
 Ada : 112
 Parsel : 4

YAPININ CİNSİ
 BETONARME
 ÇELİK

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyetli yazılı inşaatla ilgili projeler 08.10.2019 gün 731 sayılı imar durumuna - imar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre teklif ederek tarafımızdan tasdik edilmiştir.

Proje müellifi	Adı Soyadı	Unvanı	Ödül Sic. No.	Büro Tes. No.	Sorumluluk İncelendi
Mimar	MUSTAFA TABANLIOĞLU	Y. Müh. Mimar	23362	34-2855	
Müellifin adı	MELİK GÖRSEL	Mimar	29052	34-5459	

Mimarlar Odası Onayı
 21.10.2020
 LE 55 / 2010 PCCC OHH

Belediye Onayı
 Banu TOK
 Mimar

Yapı Denetim Onayı
 İNCELENDİ
 HALKARARLIK PAZ ÇERÇEVİ
 15.10.2020

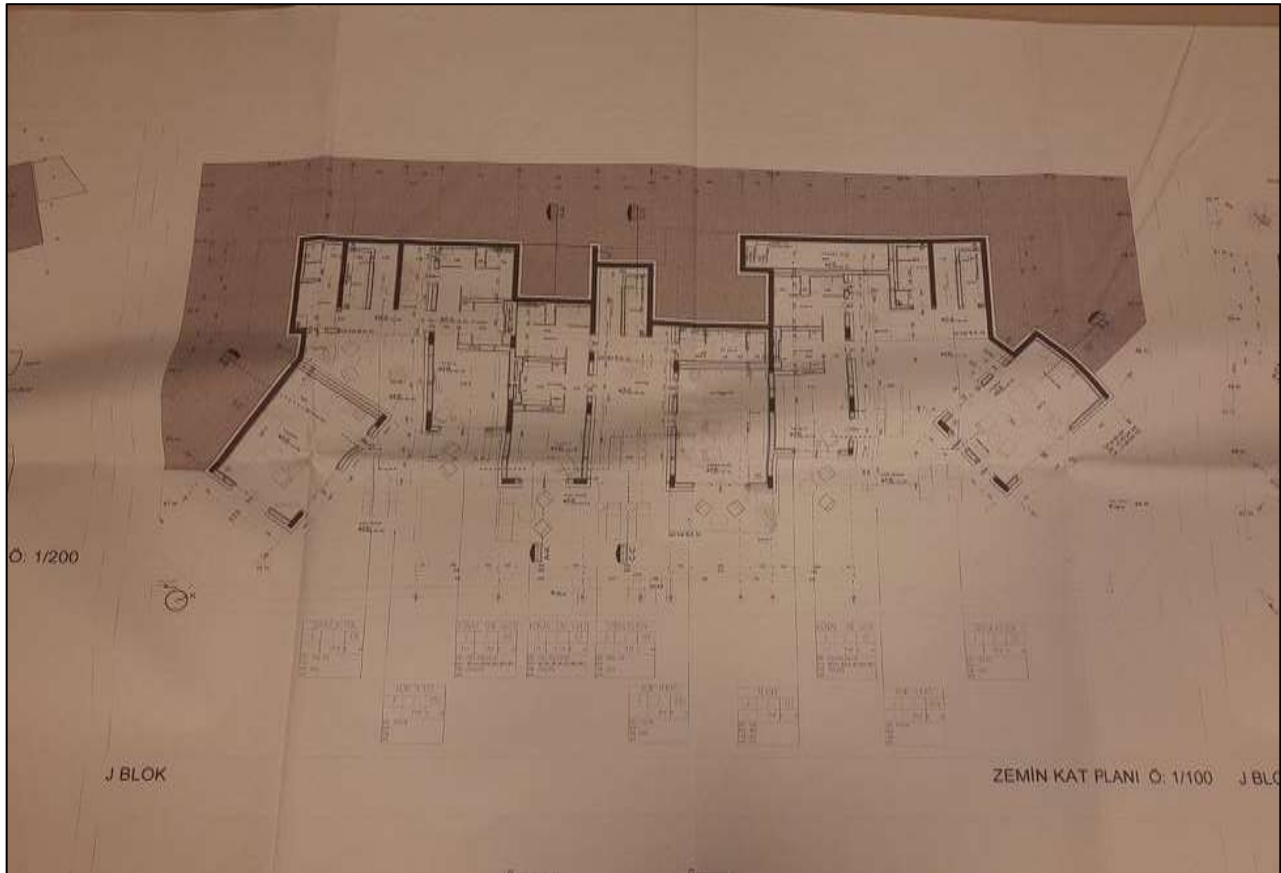
AÇIKLAMALAR

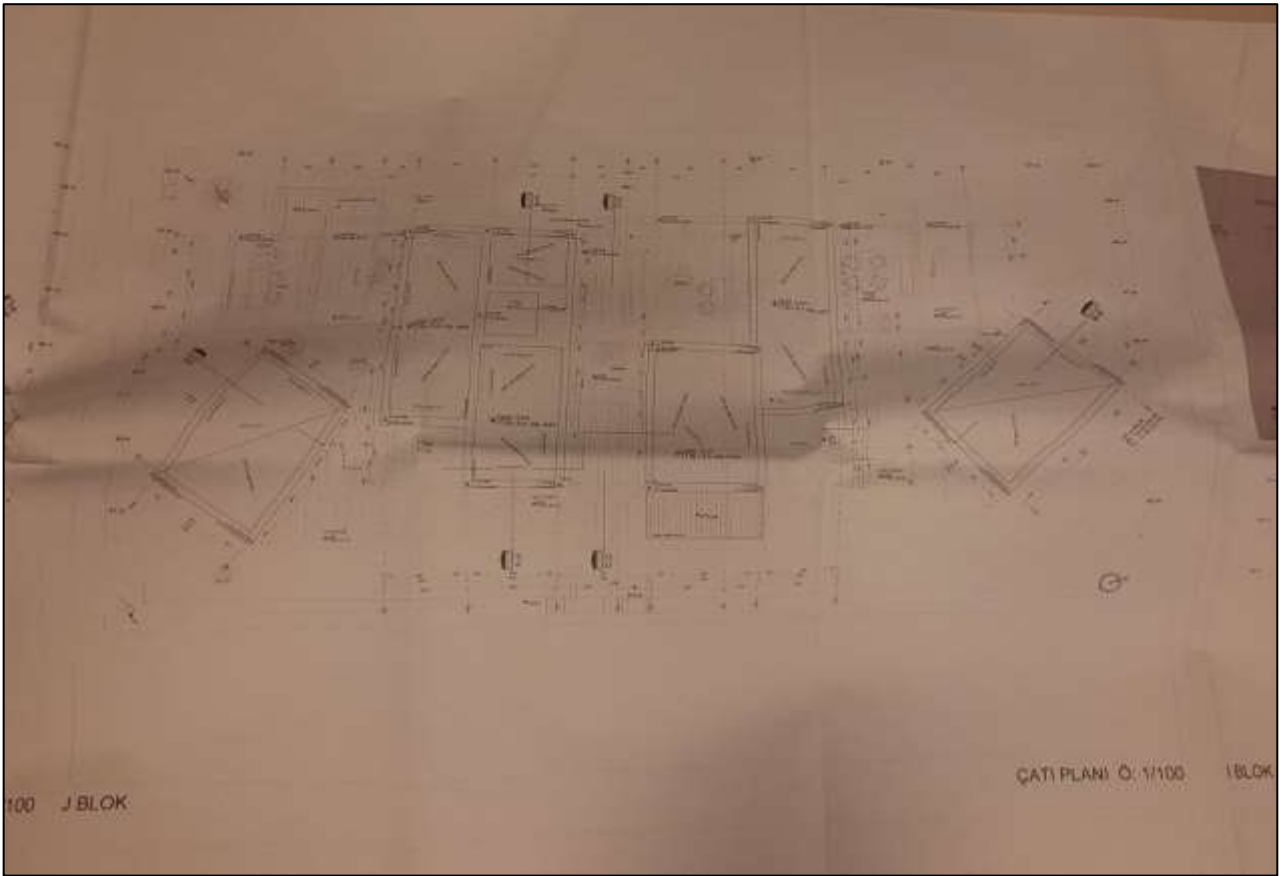
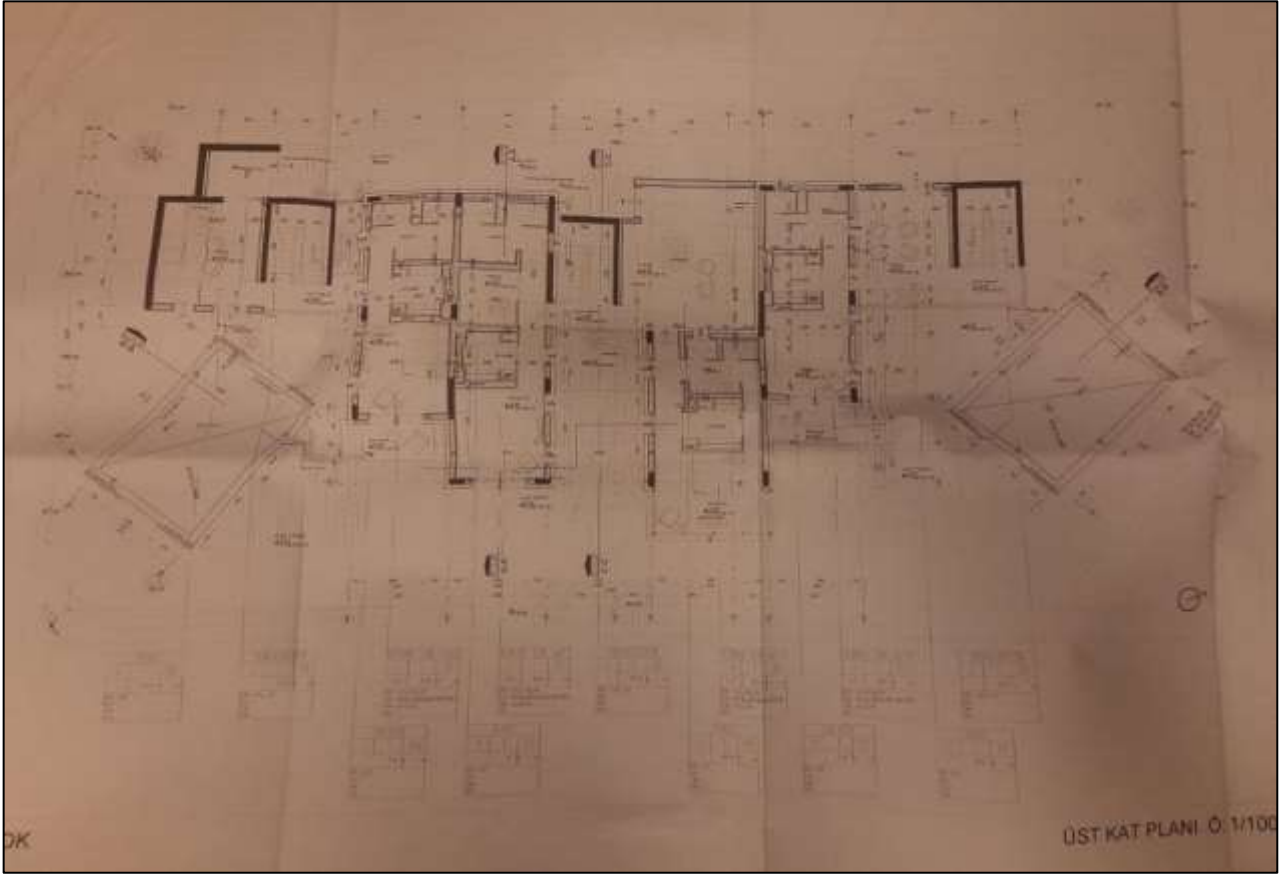
24.10.2020 İca

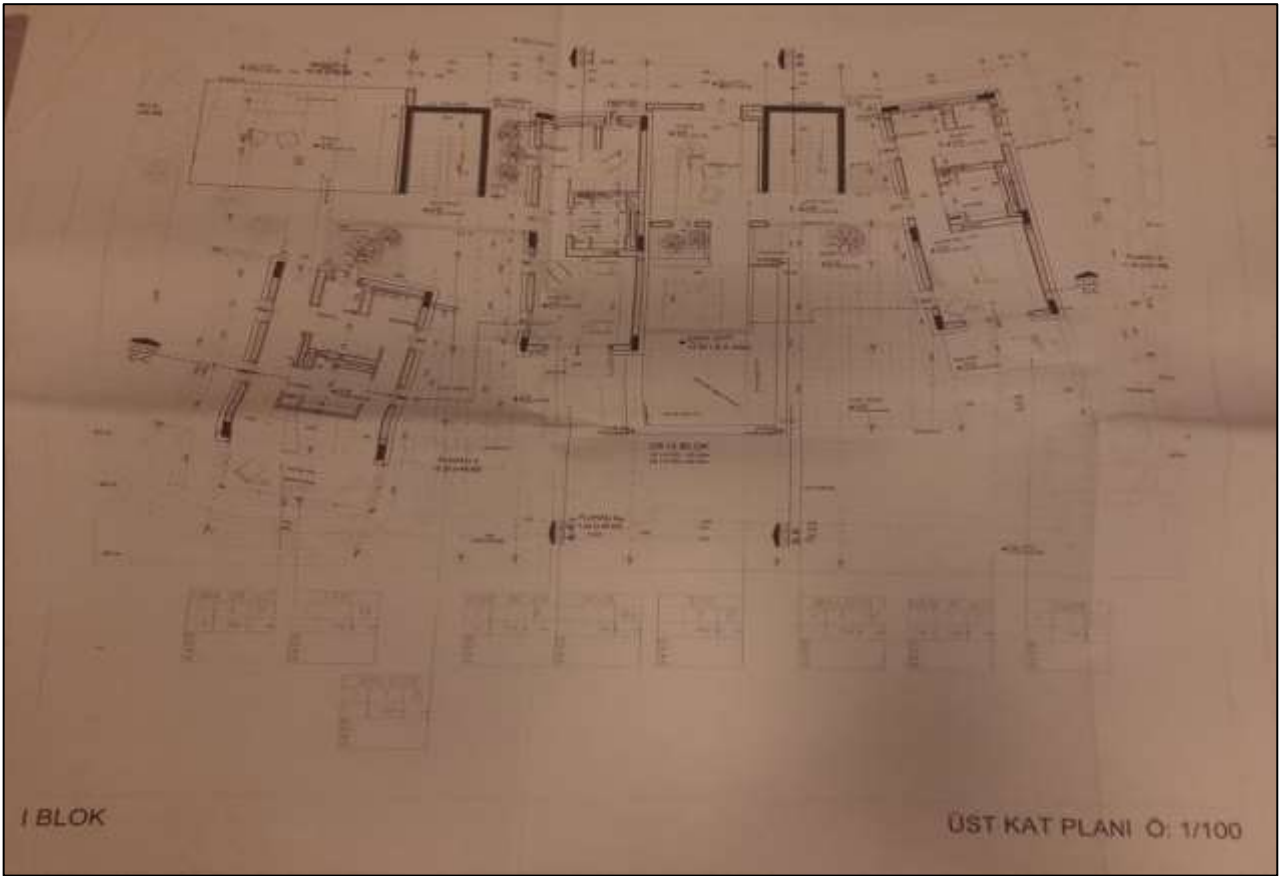
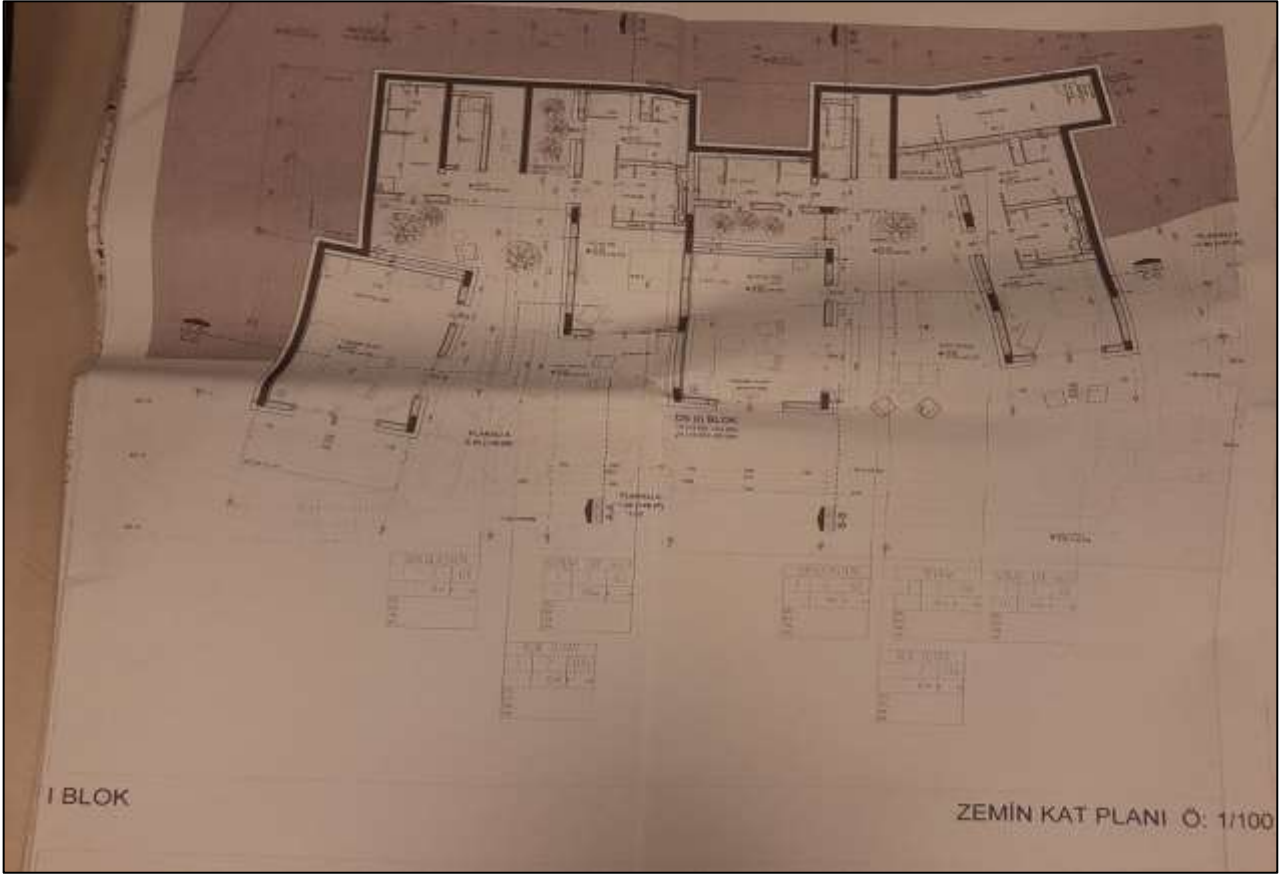
Sıra No	İşlem	İşlem Tarihi	İşlem Yeri
1	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
2	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
3	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
4	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
5	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
6	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
7	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
8	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
9	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol
10	İmar Durumuna Göre Kontrol	24.10.2020	İmar Durumuna Göre Kontrol

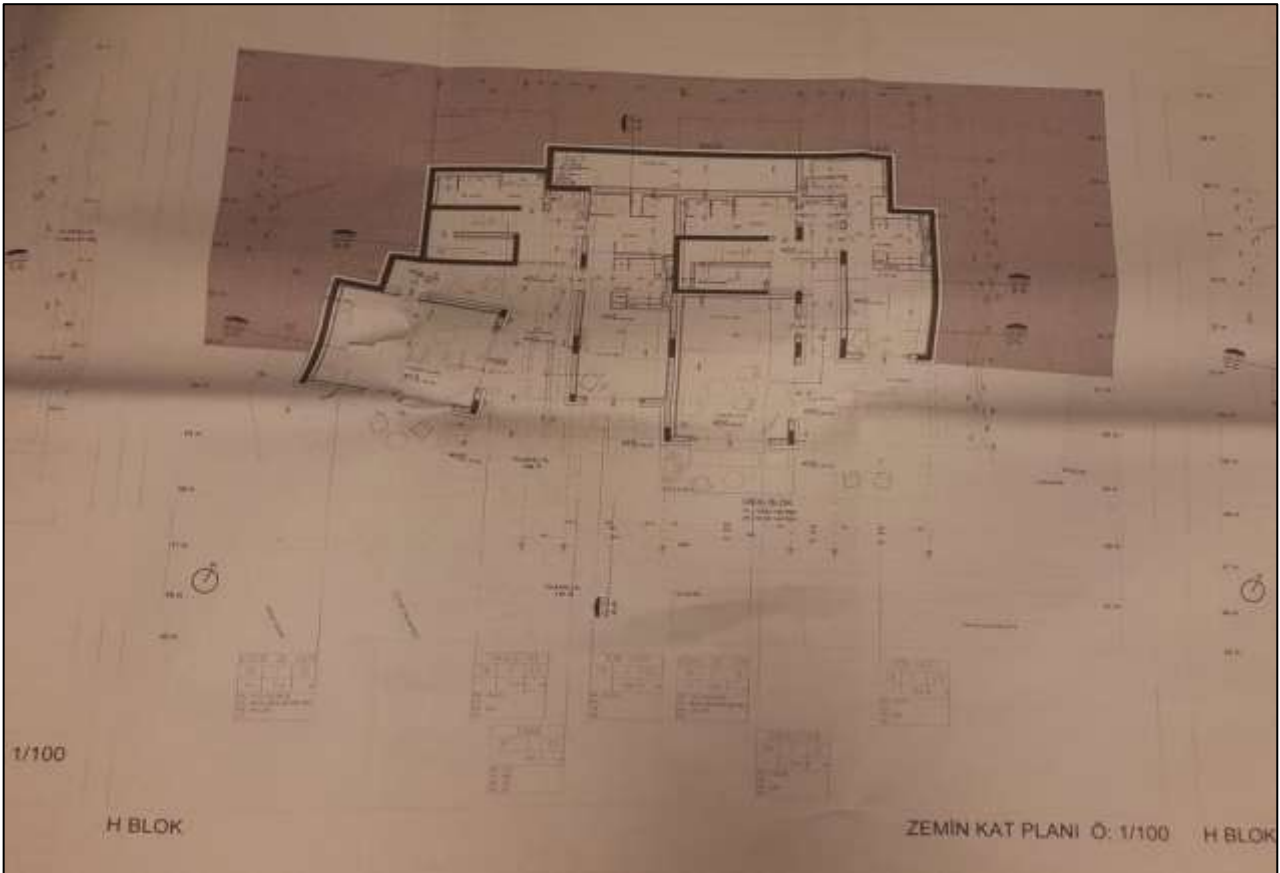
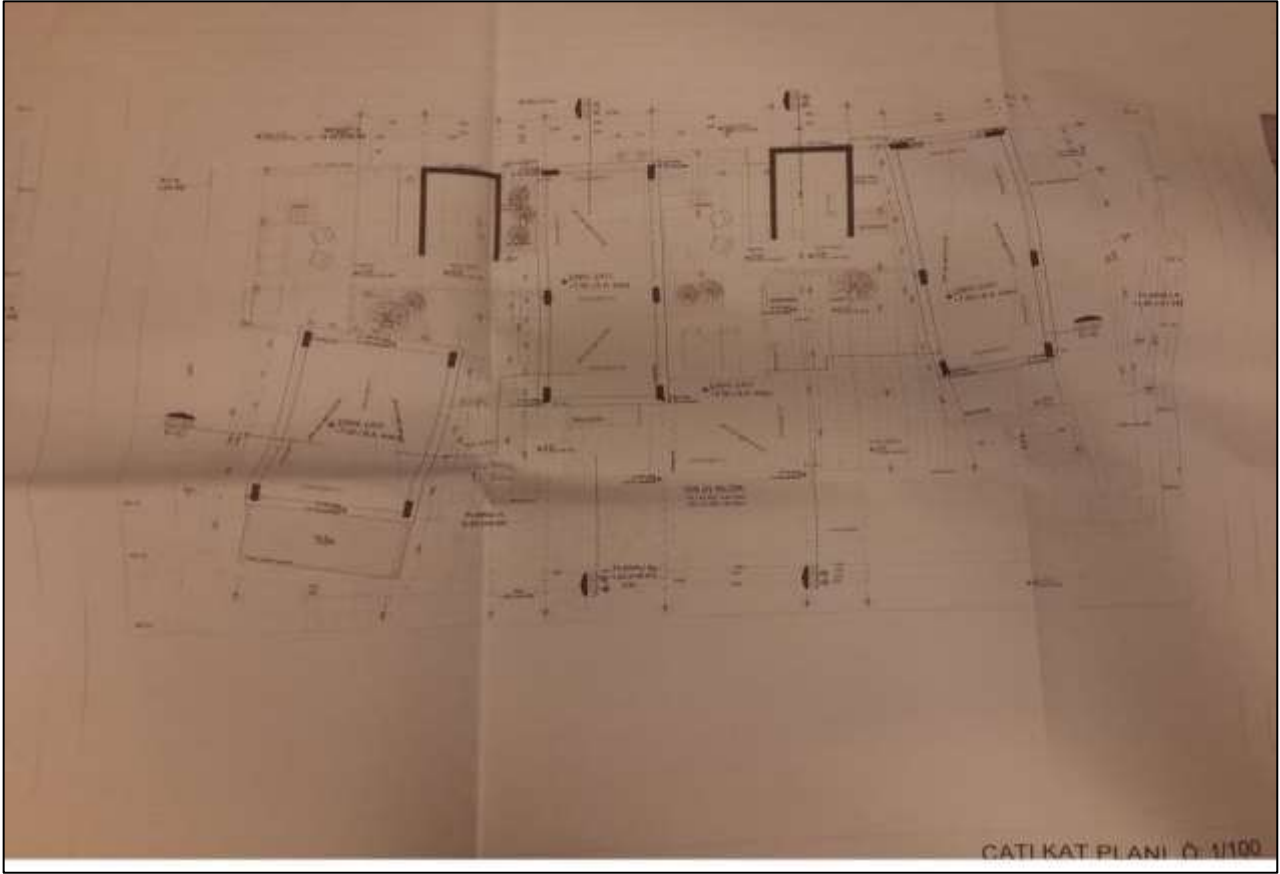
MİMARİ RUHSAT PROJESİ
 BLOKLAR [J-I-H-L BLOKLAR]
 VAZİYET PLANI
 ALAN HESABI

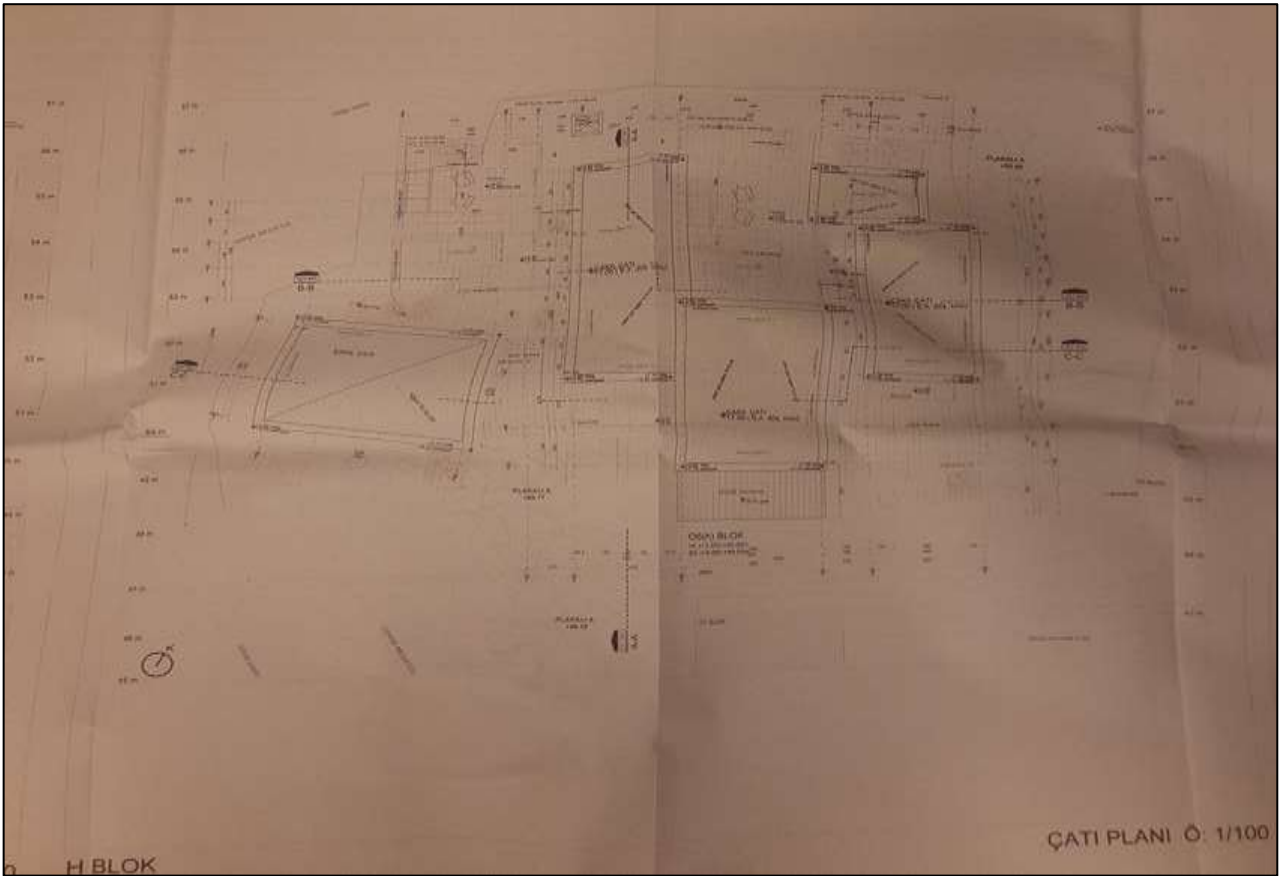
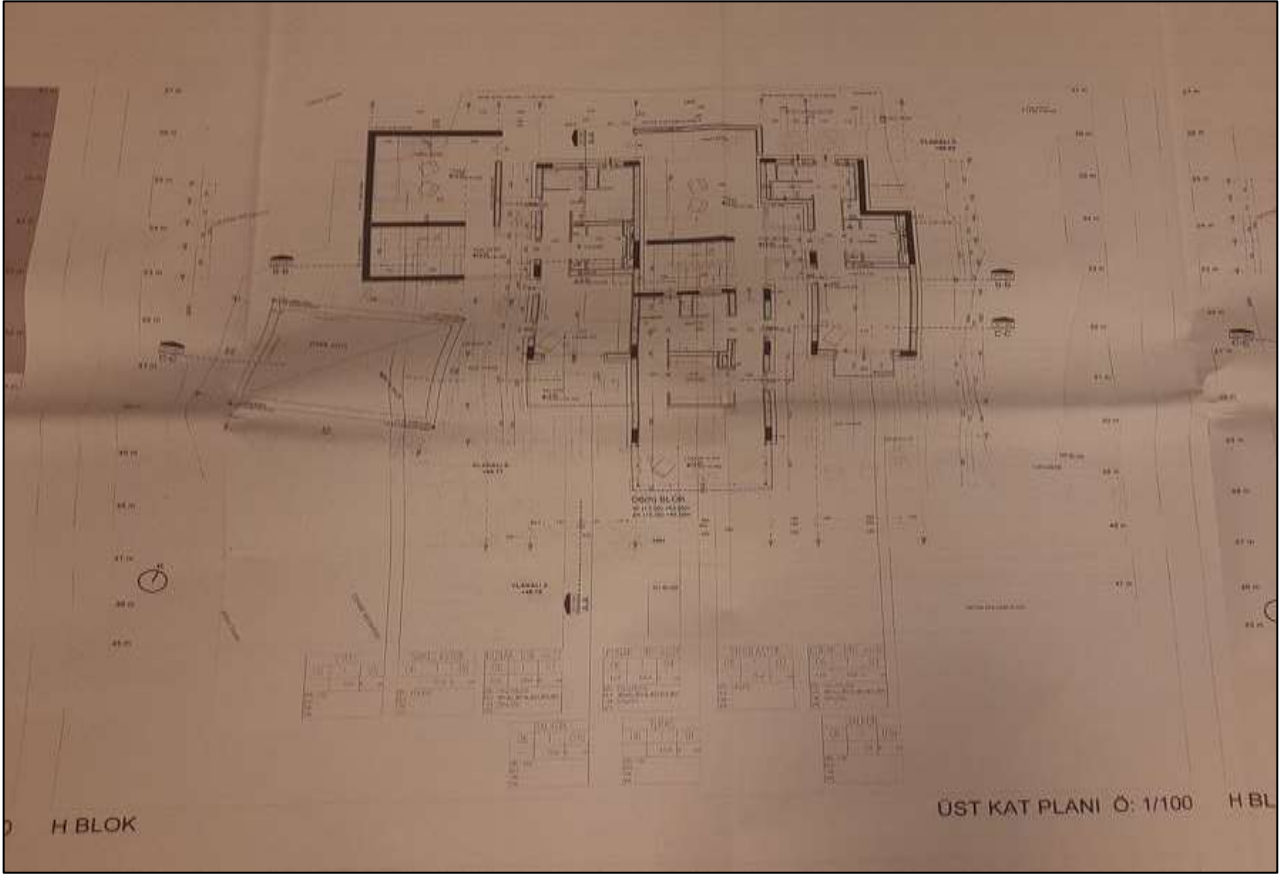
0:1/500

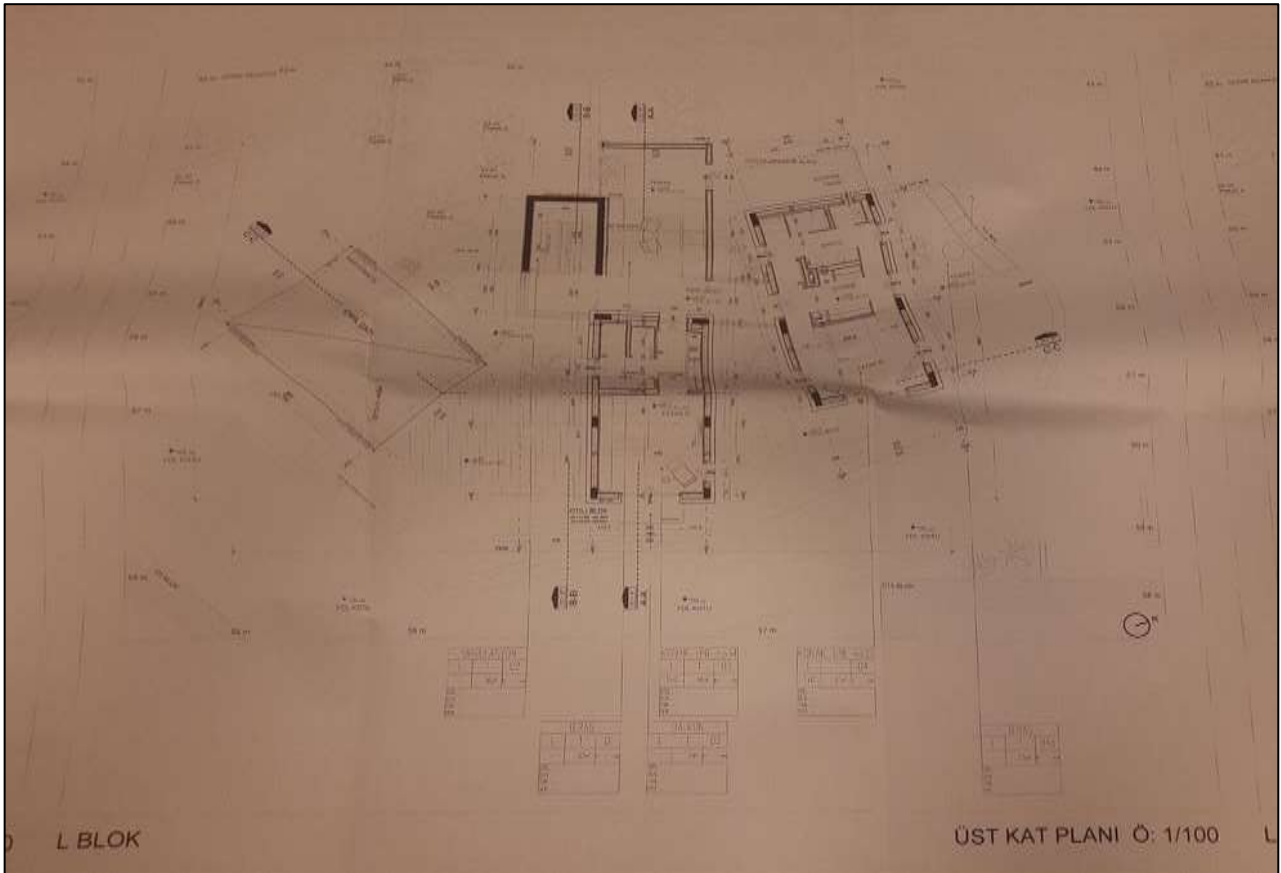
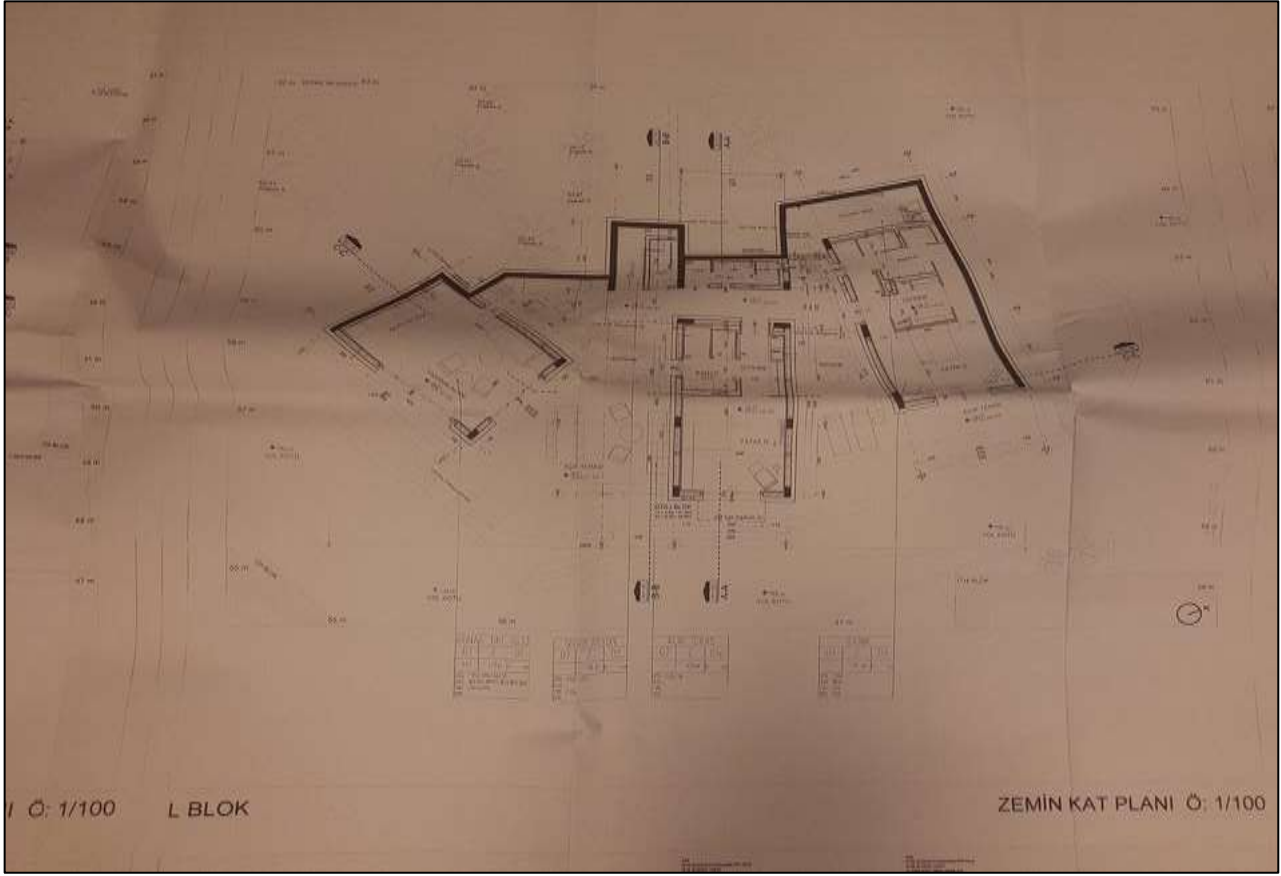












PAFTA NO:05

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

YAPININ YERİ **YAPININ CİNSİ**

İli : MUĞLA
 İlçesi : BODRUM
 Nahiyesi : GÖL
 Sokağı : 325
 Pafta : N18C-14C-2D
 Ada : 112
 Parsel : 4

BETONARME ÇELİK

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

Proje müellifi : Adı Soyadı : Örneği : Oda : Büro Tes. : Sonuçlu :
 Mimar : M. M. M. : Mimar : 23982 : 34-2855 : İnceleme :
 Müellifin adı : TABANLIÇÇI MİMARLIK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ. : Mimar : 23042 : 34-5456 : İnceleme :
 Mesuliyet c.d. no:67 Tepebaşı-İstanbul Beyoğlu Y.D.8159800915

YAPININ Sahibi : Masenda Turizm Yatırımları A.Ş.
 Kullanım Amacı : Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü

ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)

Belediyesi	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	İmar dur. sınıfı no
BODRUM BELEDİYESİ	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.02019 sayı:731

YAPININ

Mimar No	Sıra No	Mühür No	Kat No	Azın No	İngilizce Sıra No	Tarihi	En boyut (cm)	En boyut (cm)	Harcama (TL)

Mimarlar Odası Onayı **Belediye Onayı**

Yapı Denetim Onayı

AÇIKLAMALAR

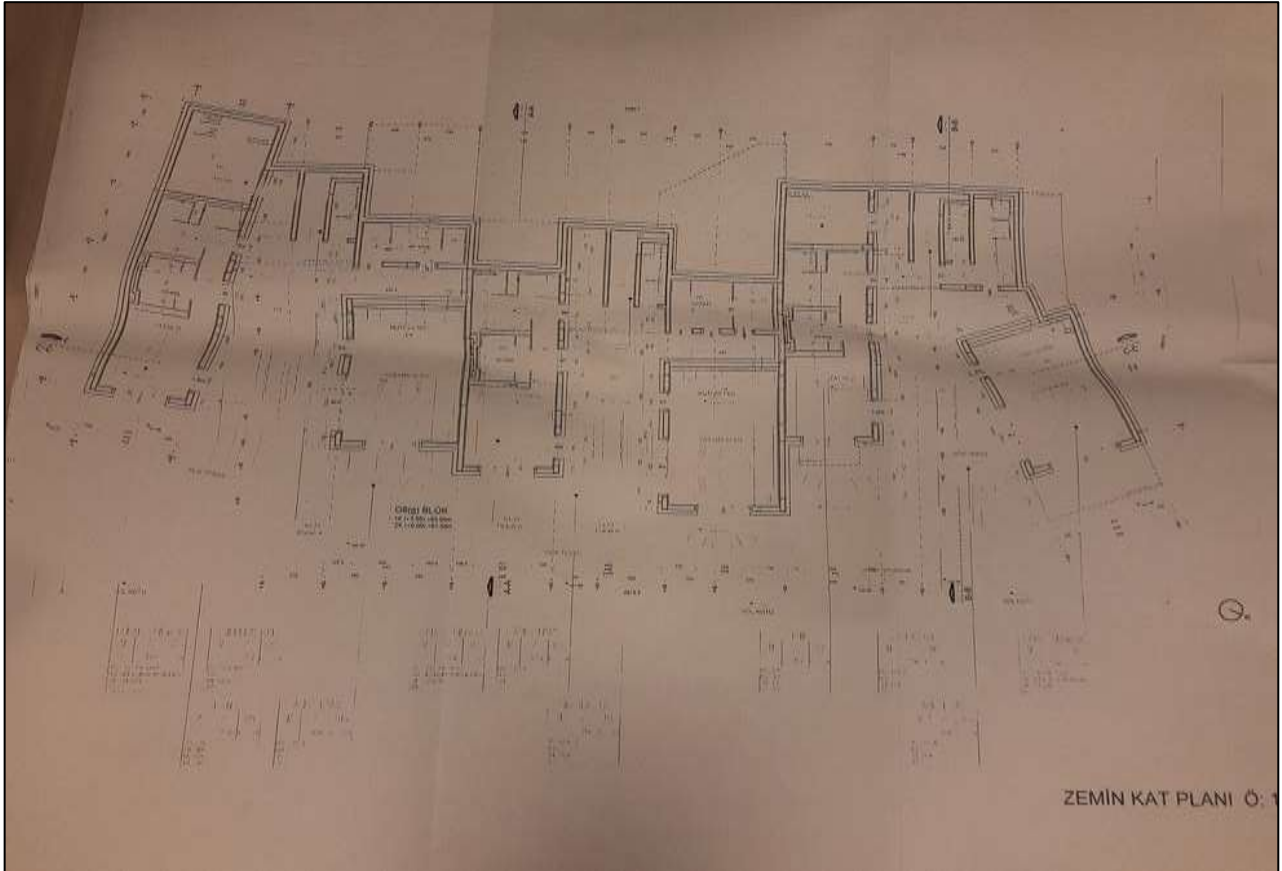
21.11.2019

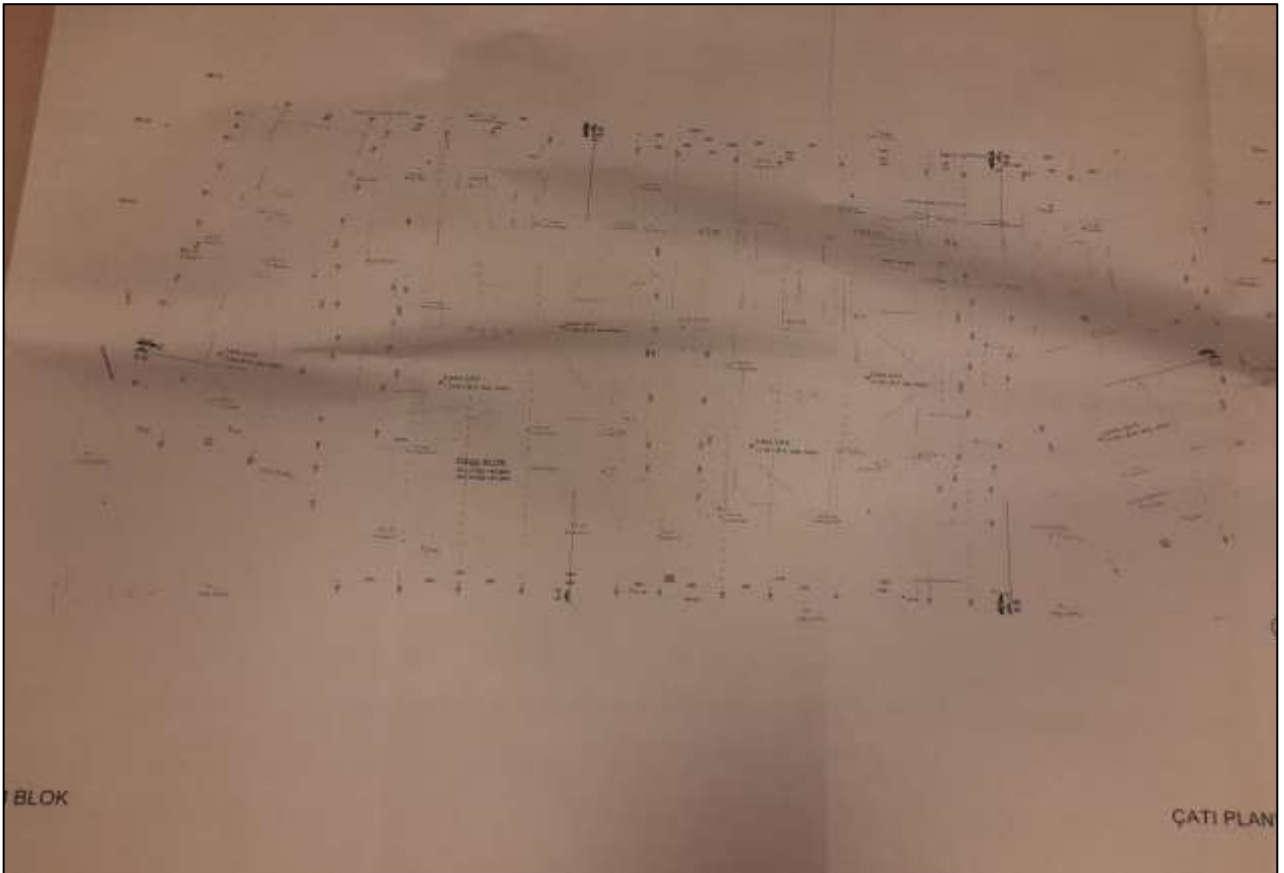
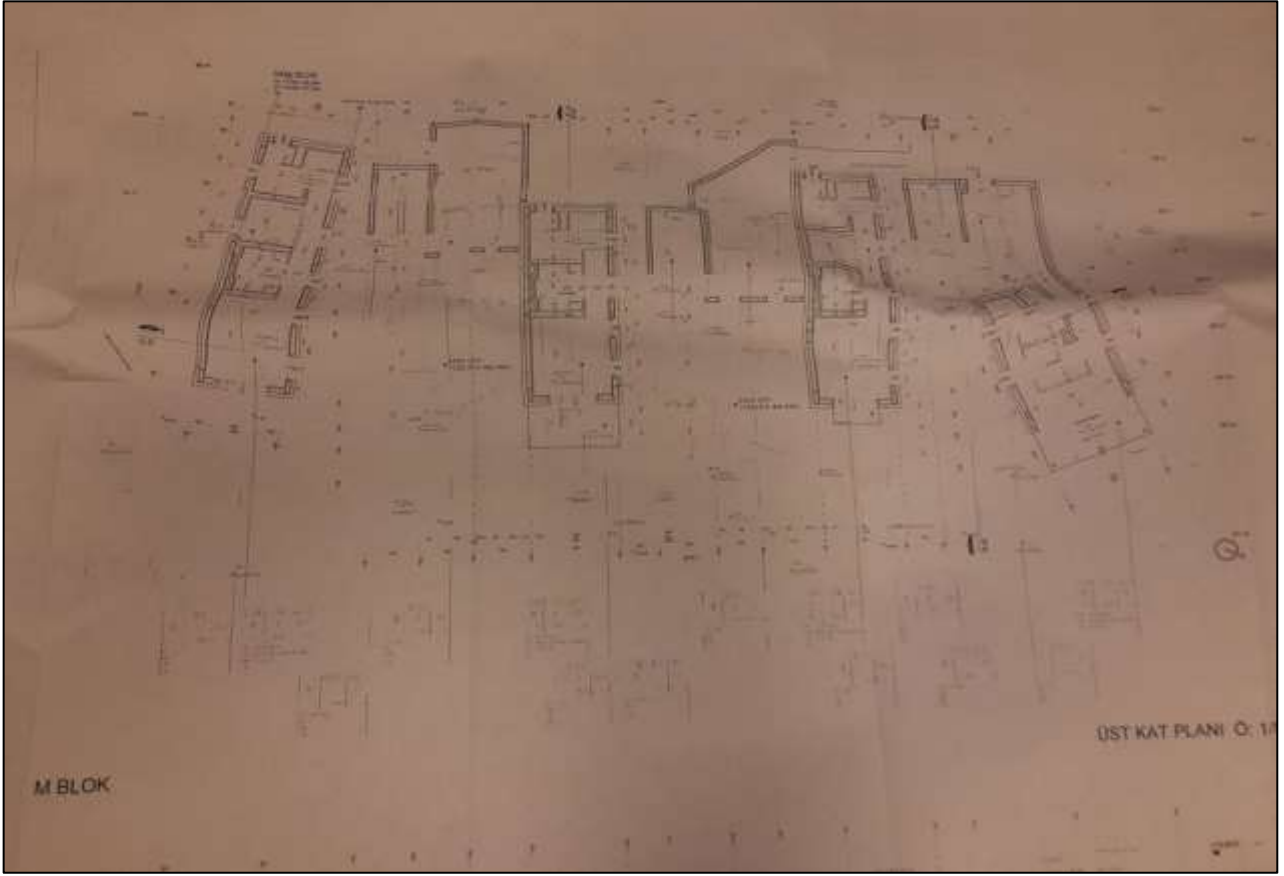
İşin Adı	İşin İçeriği	İşin Durumu
1. Blok	İmar Durumuna Göre Tasdik	Yapılmıştır
2. Blok	İmar Durumuna Göre Tasdik	Yapılmıştır
3. Blok	İmar Durumuna Göre Tasdik	Yapılmıştır
4. Blok	İmar Durumuna Göre Tasdik	Yapılmıştır
5. Blok	İmar Durumuna Göre Tasdik	Yapılmıştır

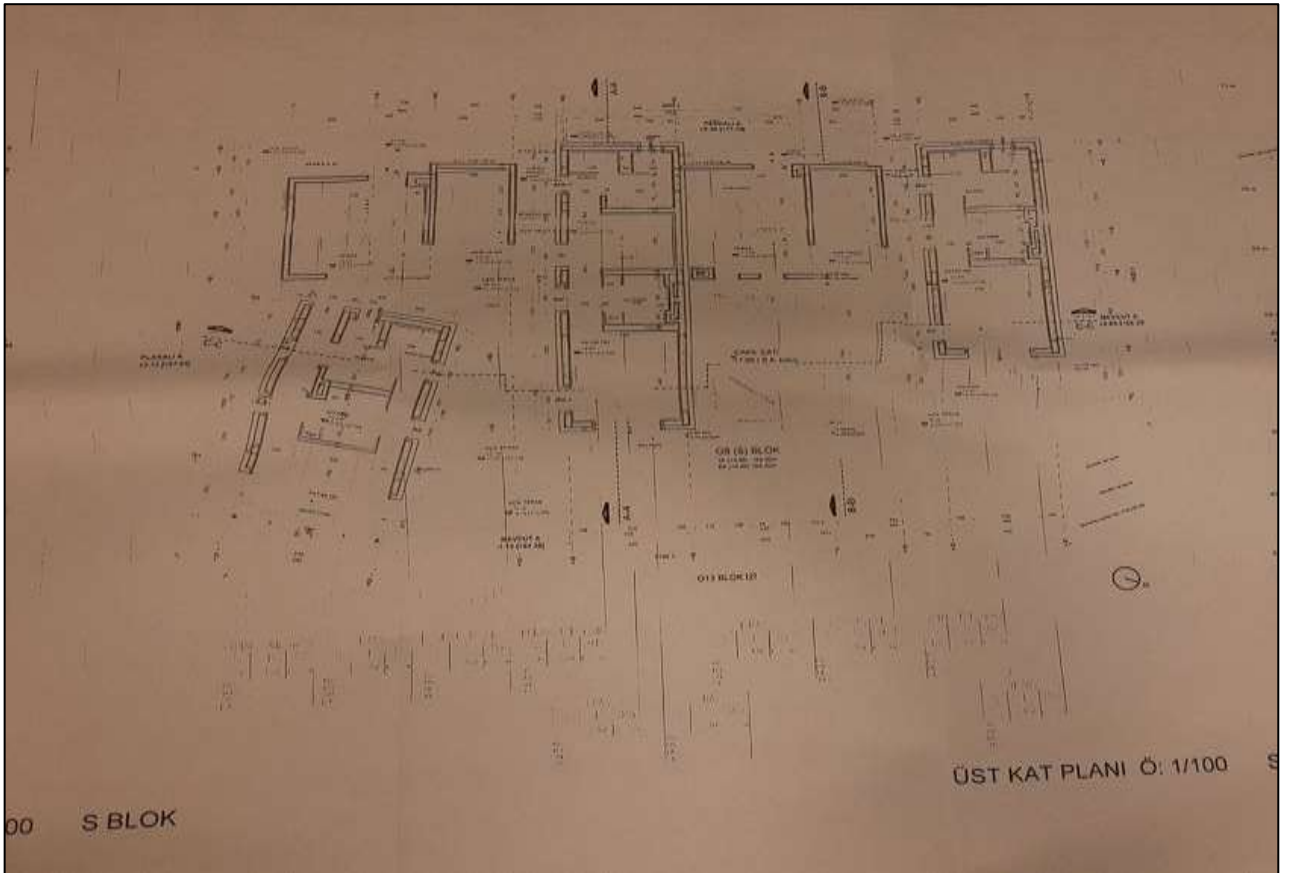
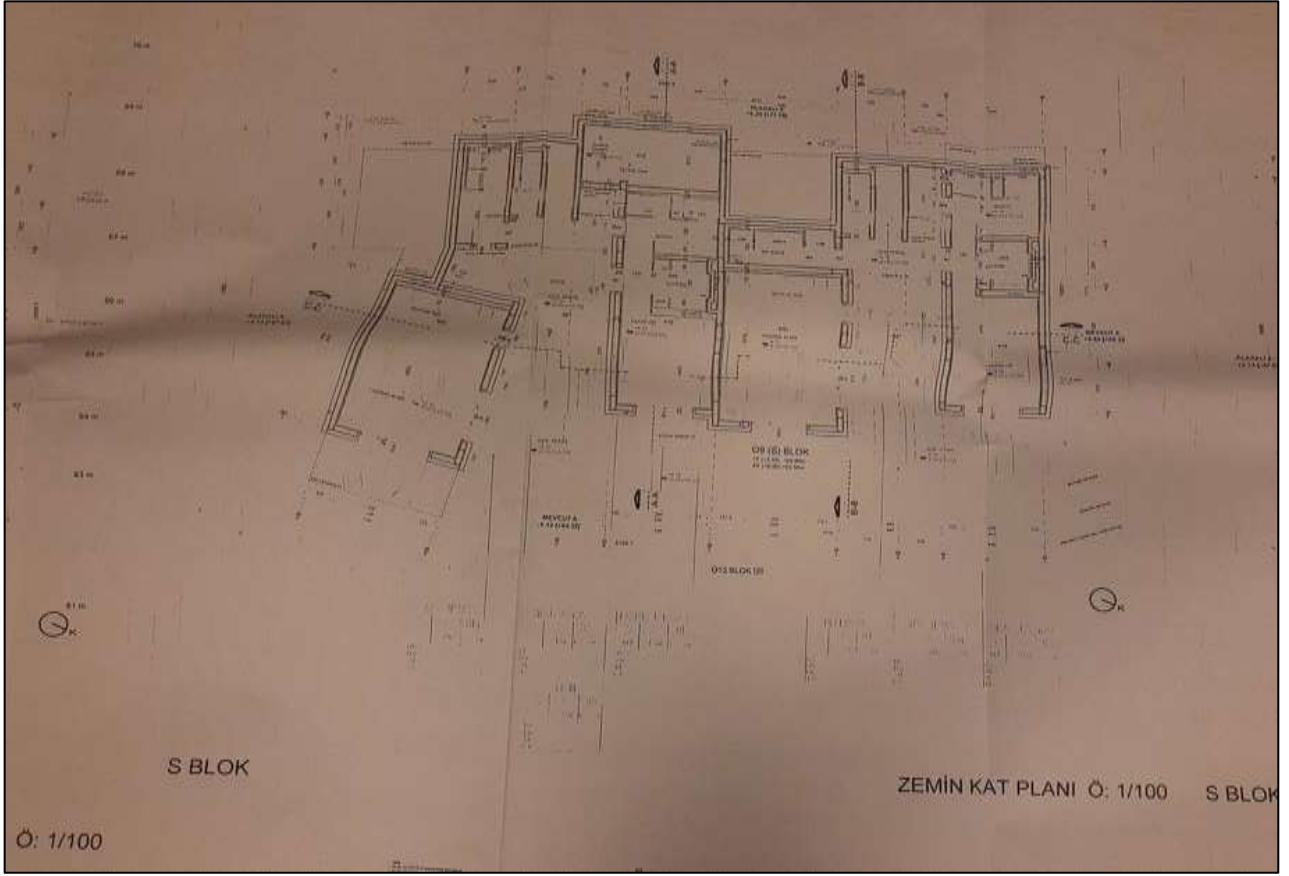
MİMARİ RUHSAT PROJESİ

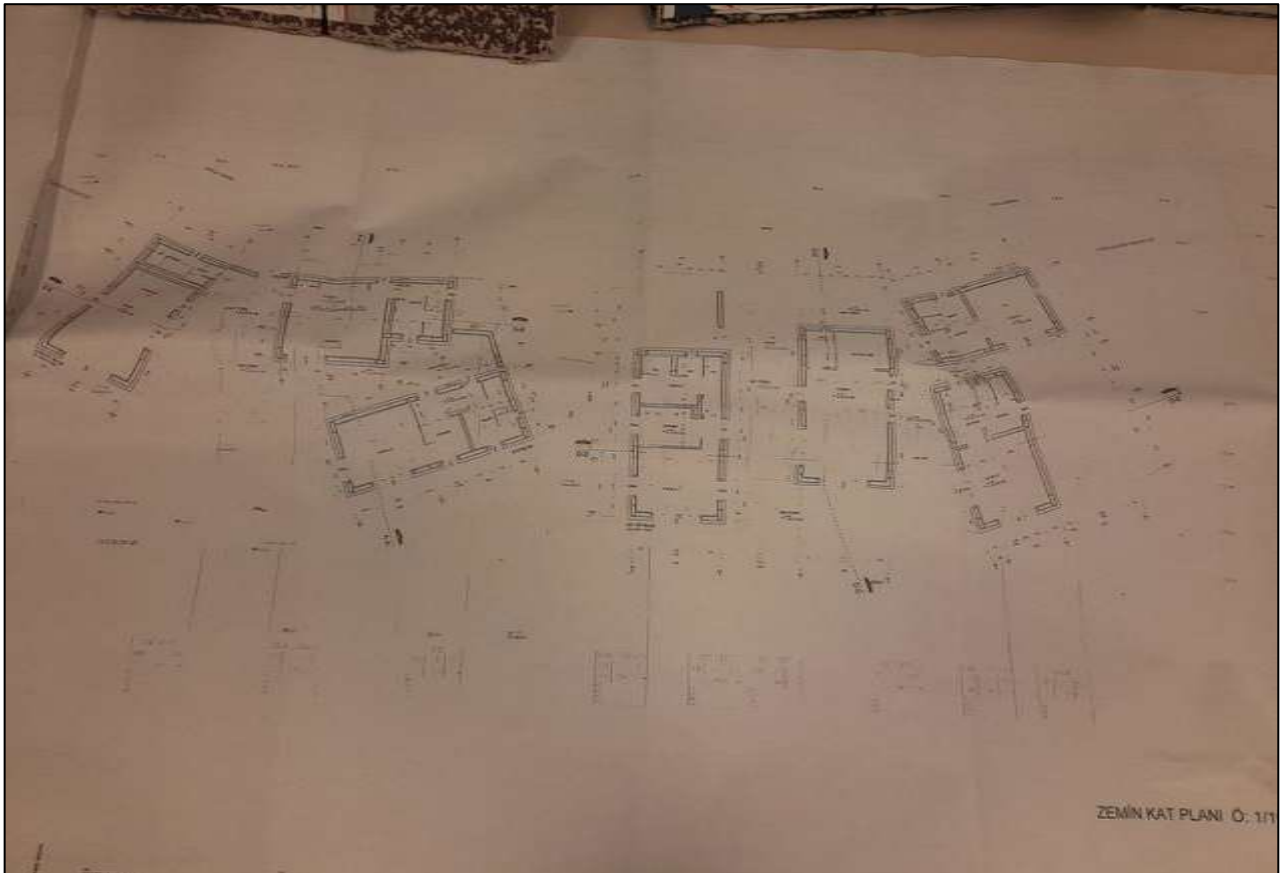
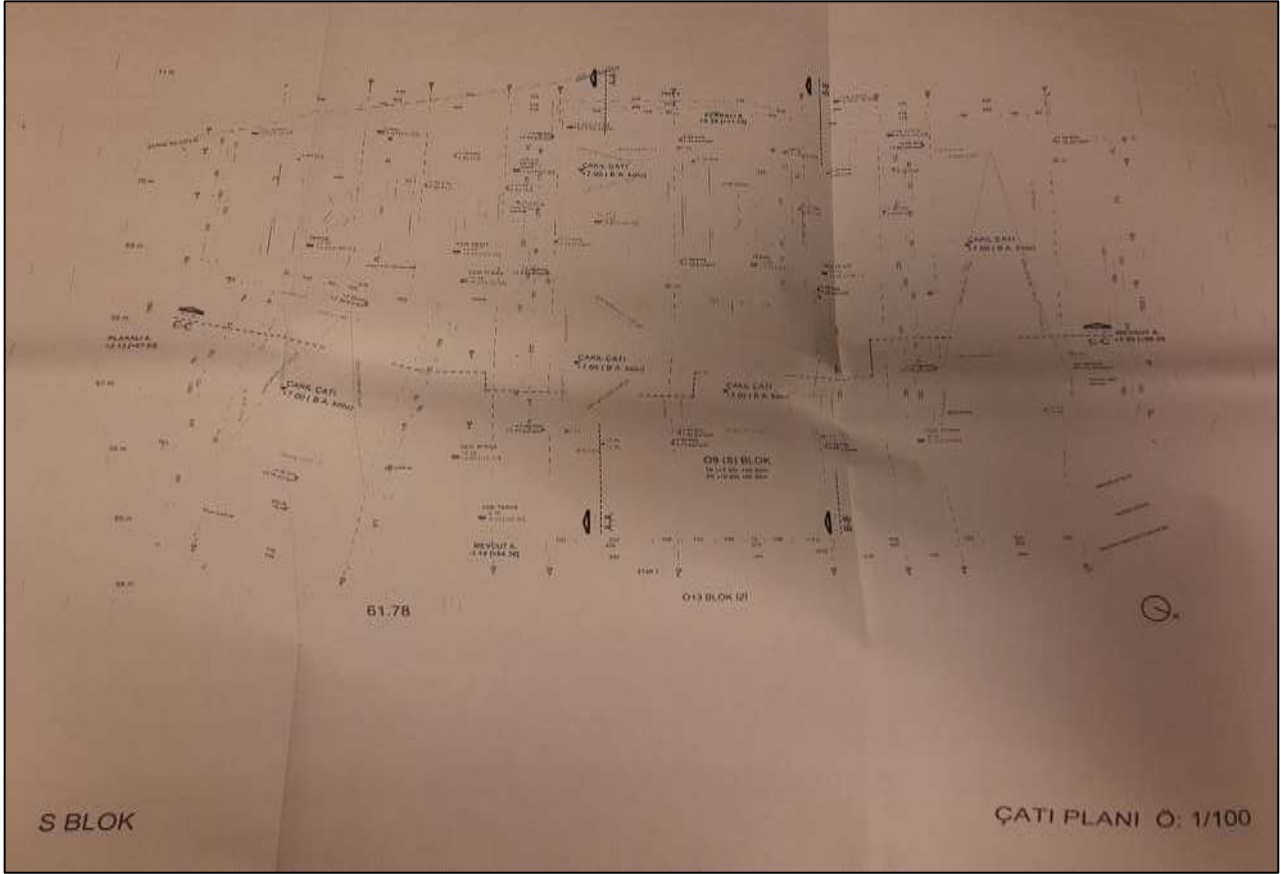
O BLOKLAR (M-S-T-Y BLOK)

VAZİYET PLANI Ölç: 1/500
ALAN HESABI Ölç: 1/200
ZEMİN KAT PLANLARI Ölç: 1/100
DUYURU PLANLARI Ölç: 1/100









0:1/5

PAFTA NO:06

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

YAPININ YERİ : MUĞLA
İlçesi : BODRUM
Nahiyesi : GÖL
Sokağı : 325
Pafta : N18C-14C-2D
Ada : 112
Parsel : 4

YAPININ ÇİMSİ
BETONARME ÇELİK

Yukarıda belirtilen yerde yapılacak istenen mahiyetli yazılı inşaatla ait projeler 08.10.2019 gün 731 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tetkik edilerek tarahımızdan tasdik edilmiştir.

Proje müellifi	Adı Soyadı	Unvanı	Sic. no.	Büro No.	Bonafide
Mimar	MURAT TRAKALIOĞLU	Yapı Mimar	23882	34-2855	
Müellifin adı	TRABZONLULU MİMARLIK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	Mimar	29042	34-5456	
	Megretülhi cad. no:87 Tepebaşı/İstanbul Beyoğlu V.D.8159900015				

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

ARSANIN (Belge uygulamaları esaslarına göre)

Belediyesi	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	İmar dur.
BODRUM BELEDİYESİ	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.10.2019 sayı 731

YAPININ

Mimar	Statik	Maliyet	Kat	Alan	İnşaat	Tesis	En büyük	En büyük	Hareket
Hz. arslan	Hz. arslan	grubu	adedi	m2	alanı	alanı	alanı	alanı	alanı

Mimarlar Odası Onayı
 20.03.2020 tarih ve 2020/158 sayılı MRP Ruhuab Ekidi

Belediye Onayı
 19.12.2019 tarih ve 2019/158 sayılı MRP Ruhuab Ekidi

Yapı Denetim Onayı
 20.03.2020 tarih ve 2020/158 sayılı MRP Ruhuab Ekidi

AÇIKLAMALAR

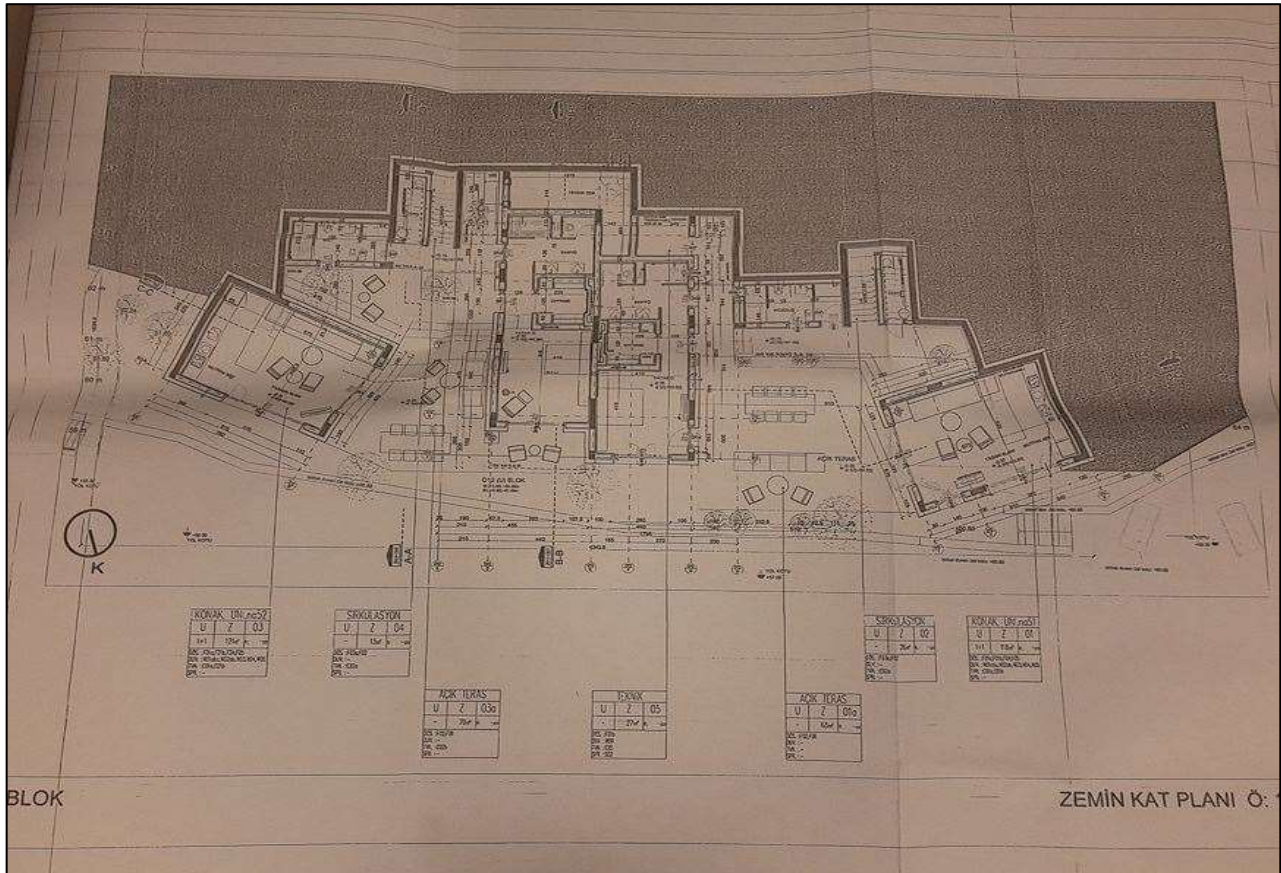
26.12.2019 300

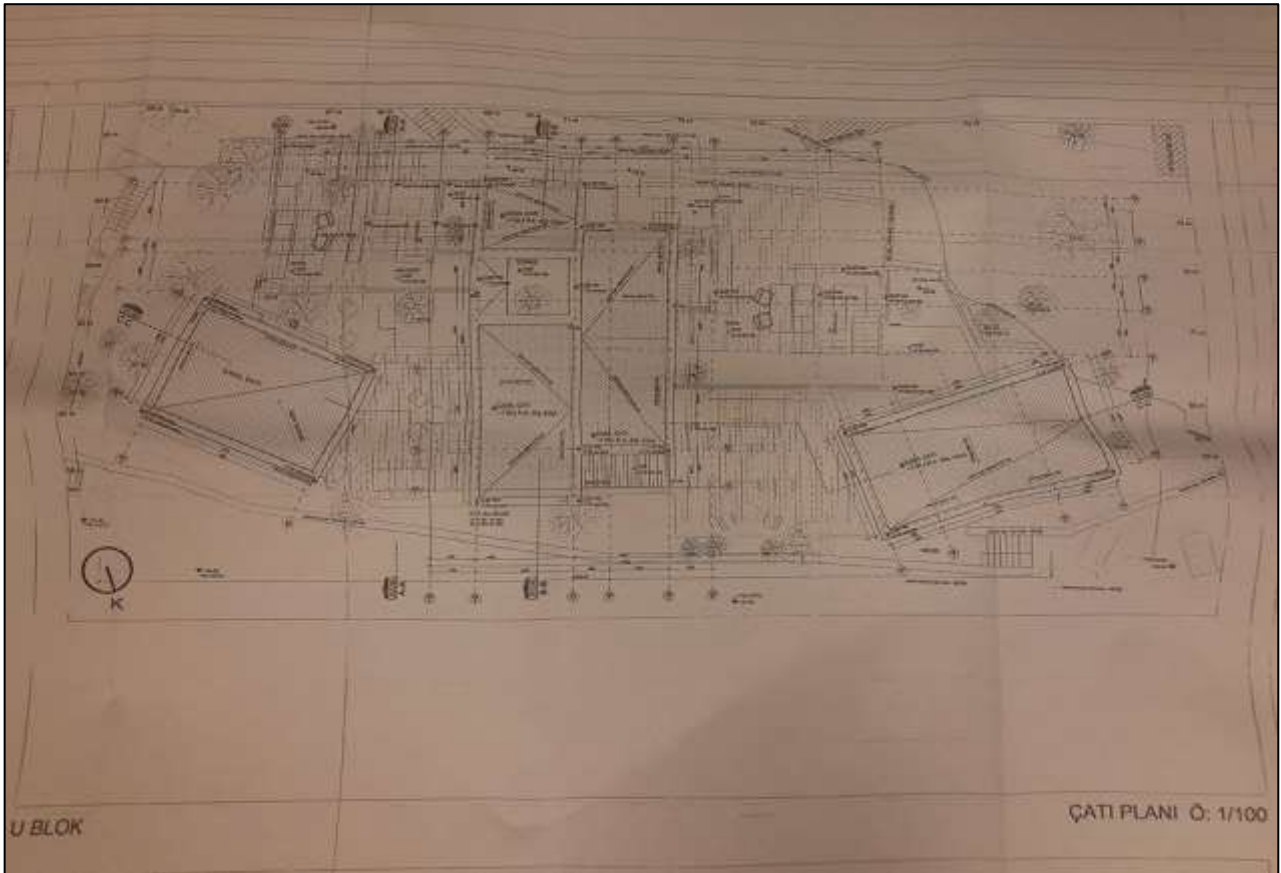
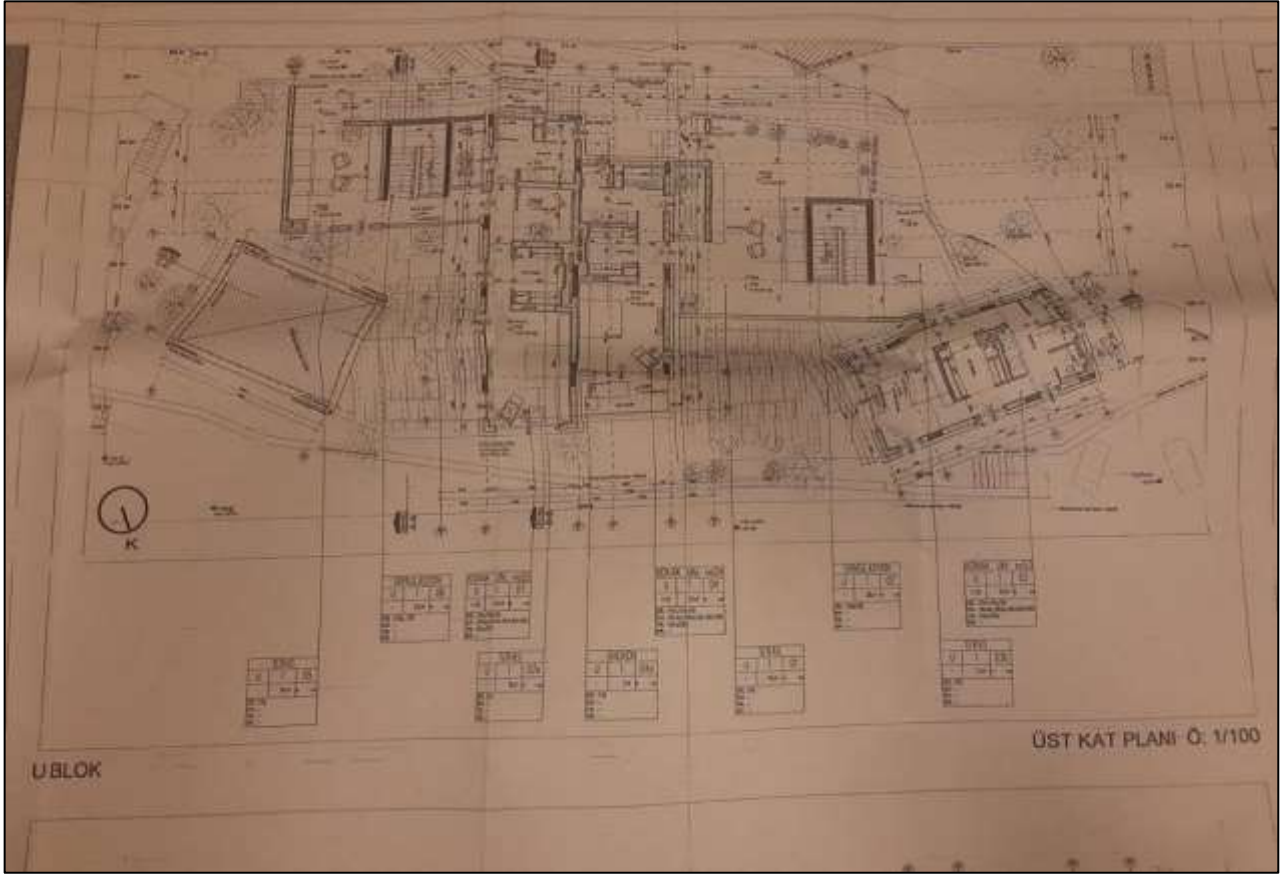
İzmitli Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu	Başkan	Başkan Yard.	Üye	Üye	Üye	Üye	Üye
	Edmet AYI KÖZÜMBAŞI	Can DEĞER	Canur KEŞİNGİR	Ömer ÇÖKTEPE	Bahadır KARAPINAR	Mehmet SUCEREN	Sönmez TATAR

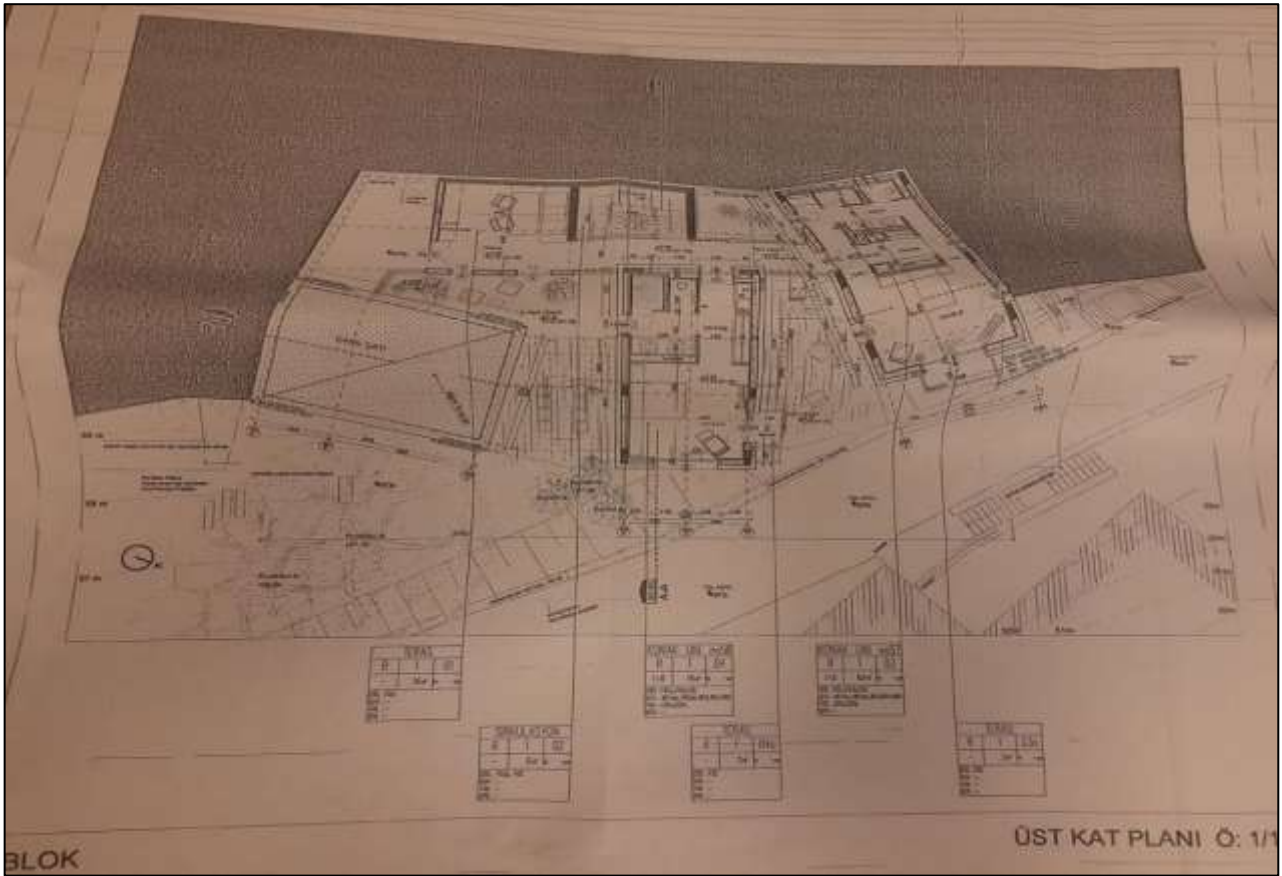
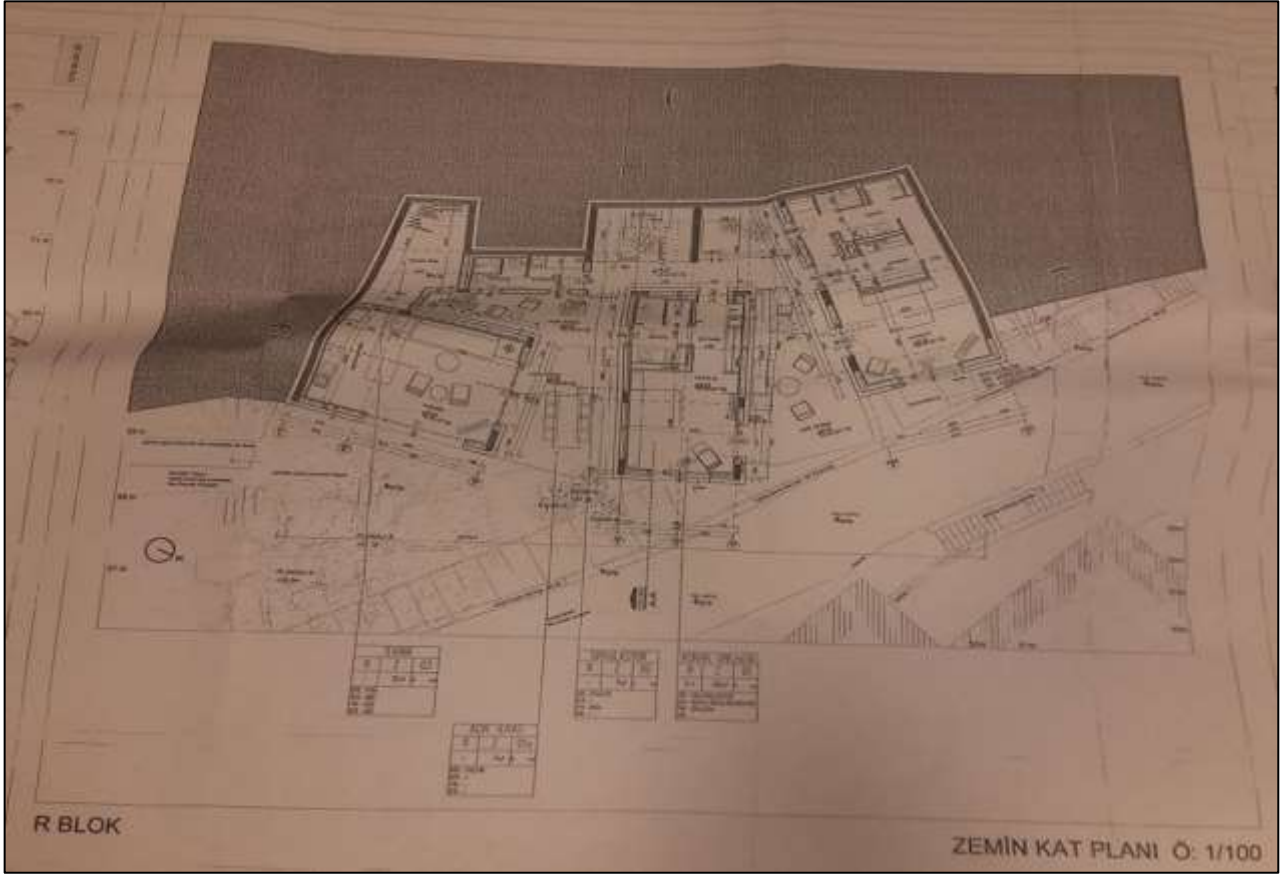
MİMARİ RUHSAT PROJESİ

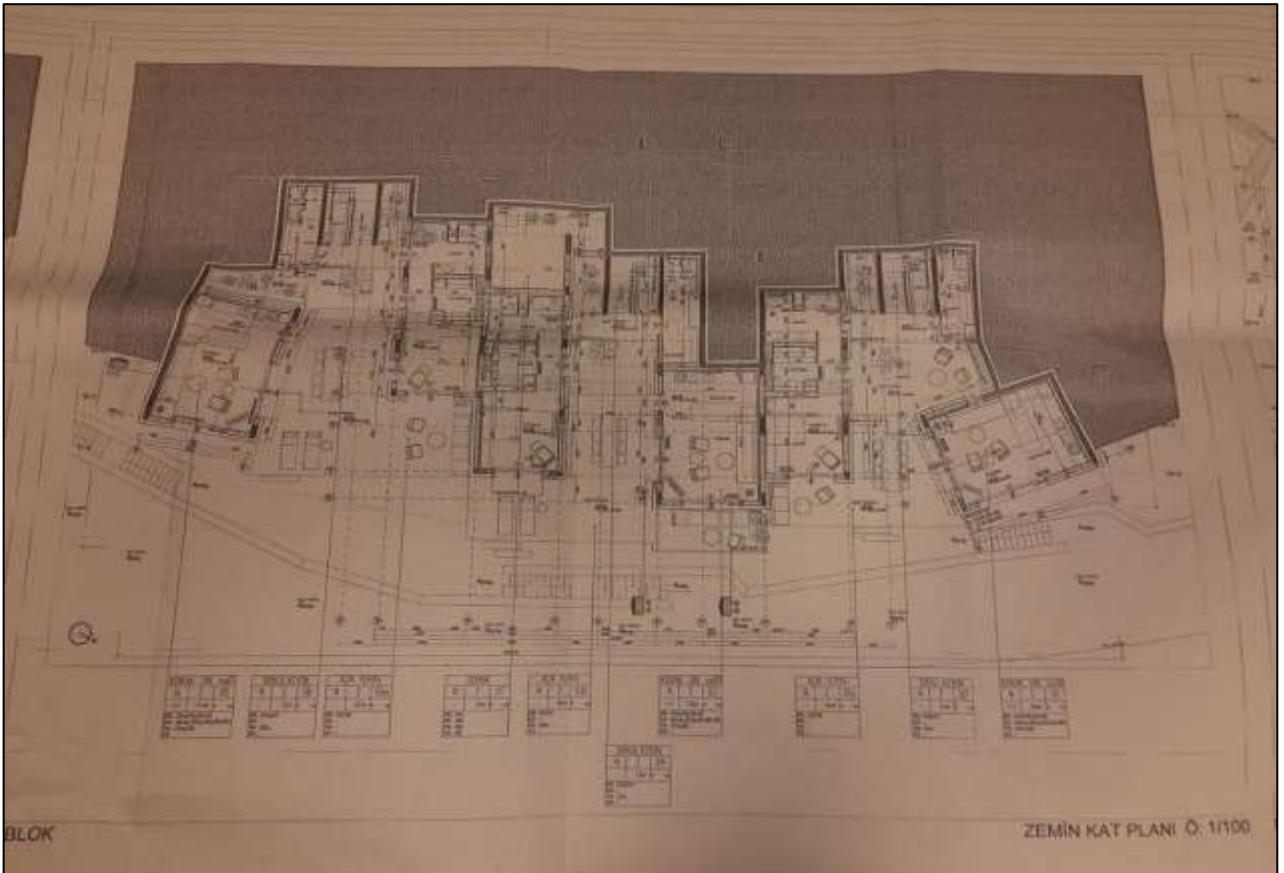
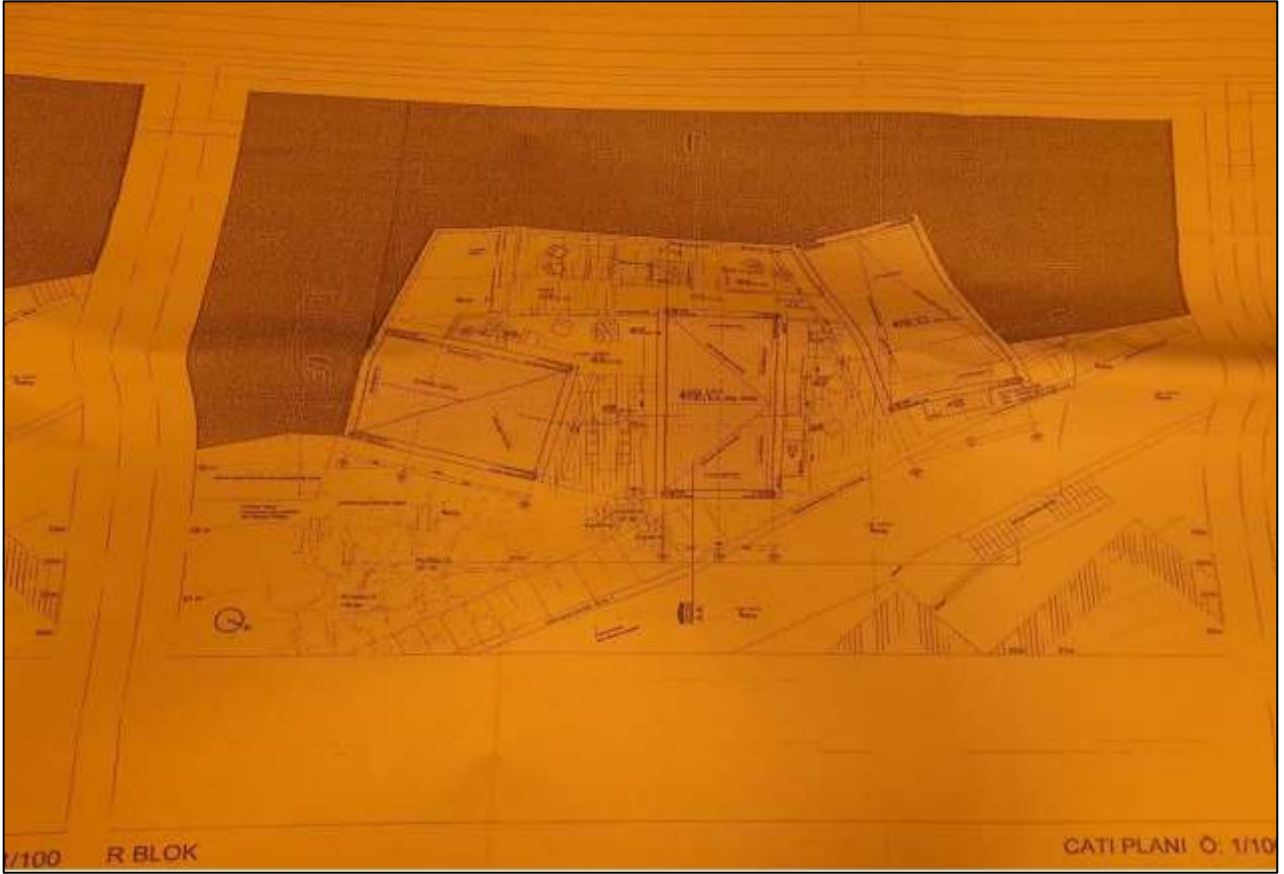
BLOKLAR [U-R-N-K BLOK] x

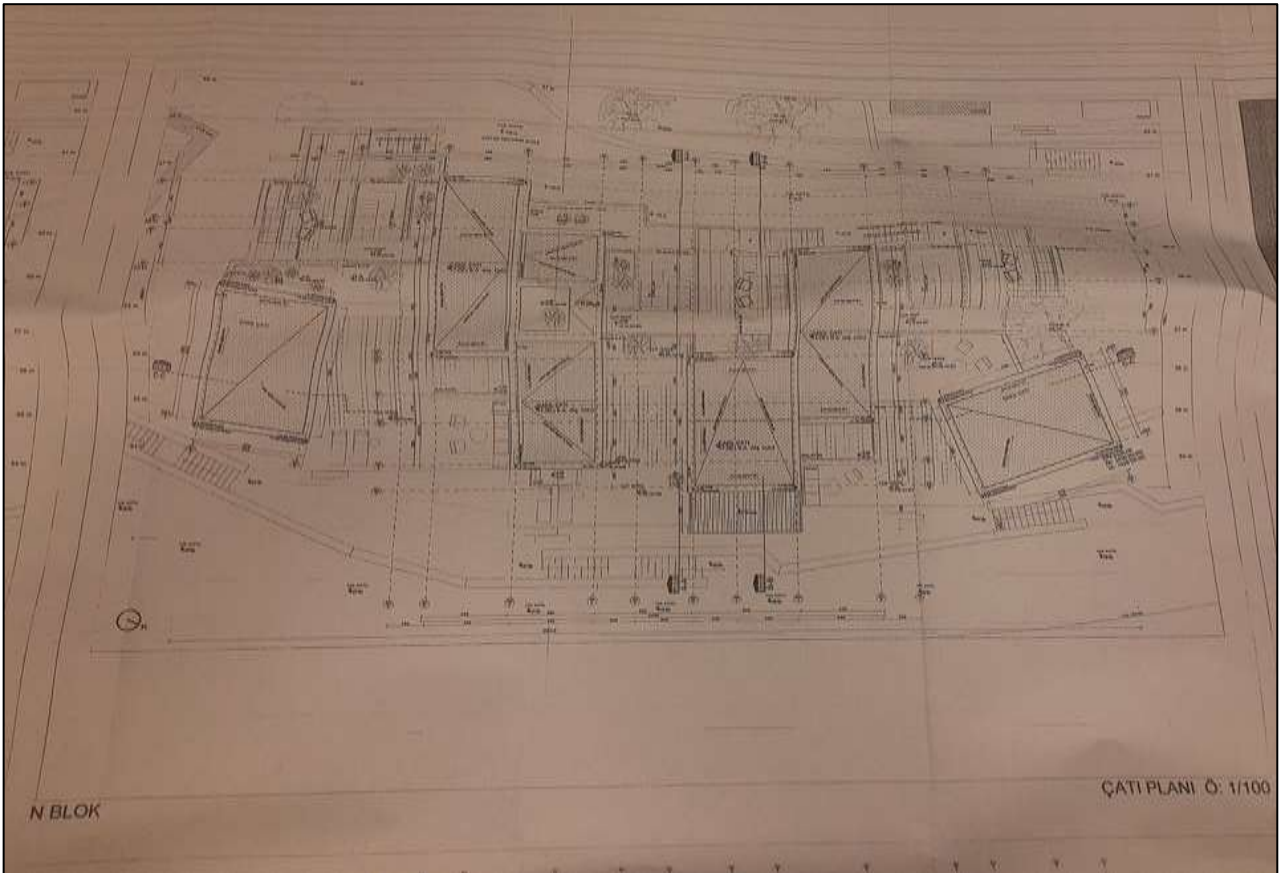
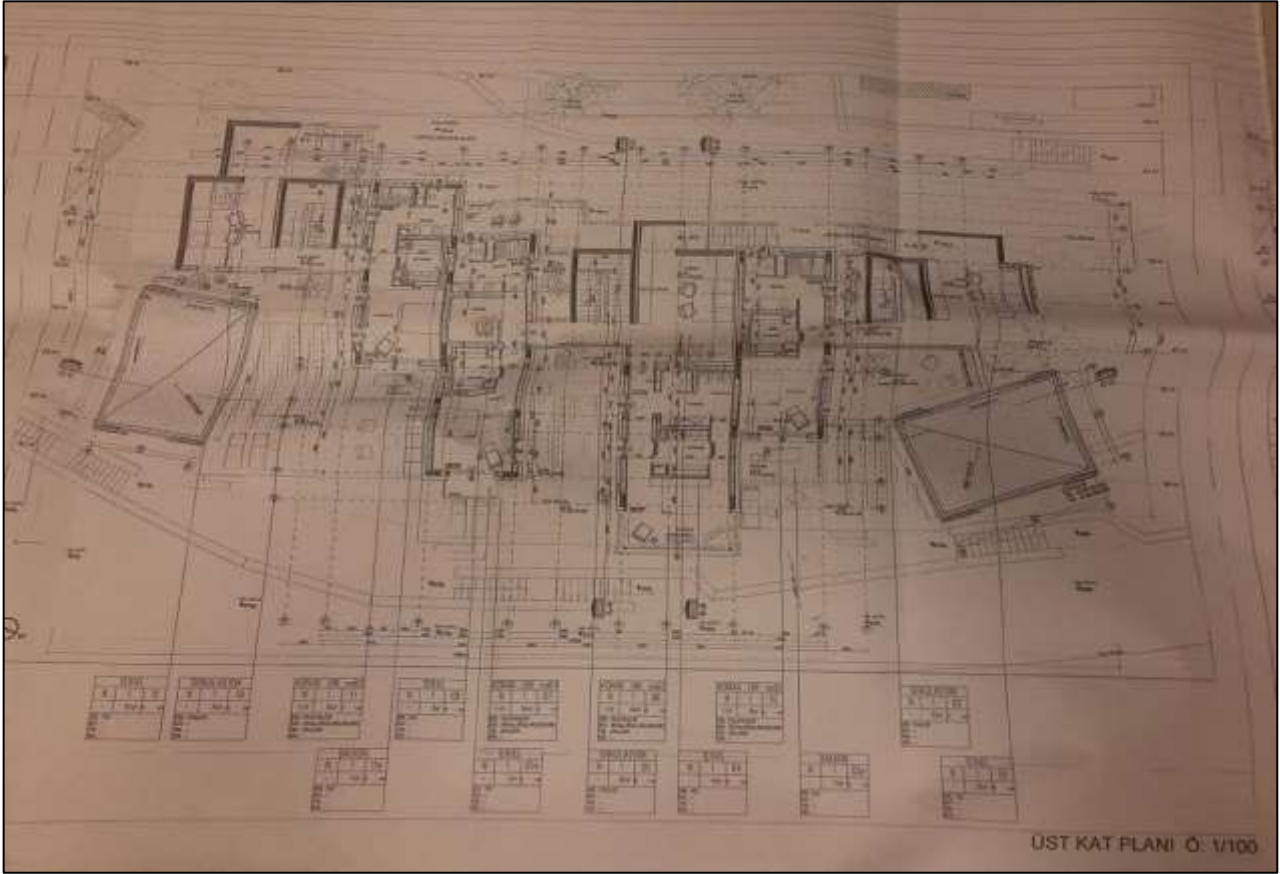
VAZİYET PLANI : 0: /500
ALAN HESABI : 0: /200
ÜST KAT PLANLARI : 0: /100

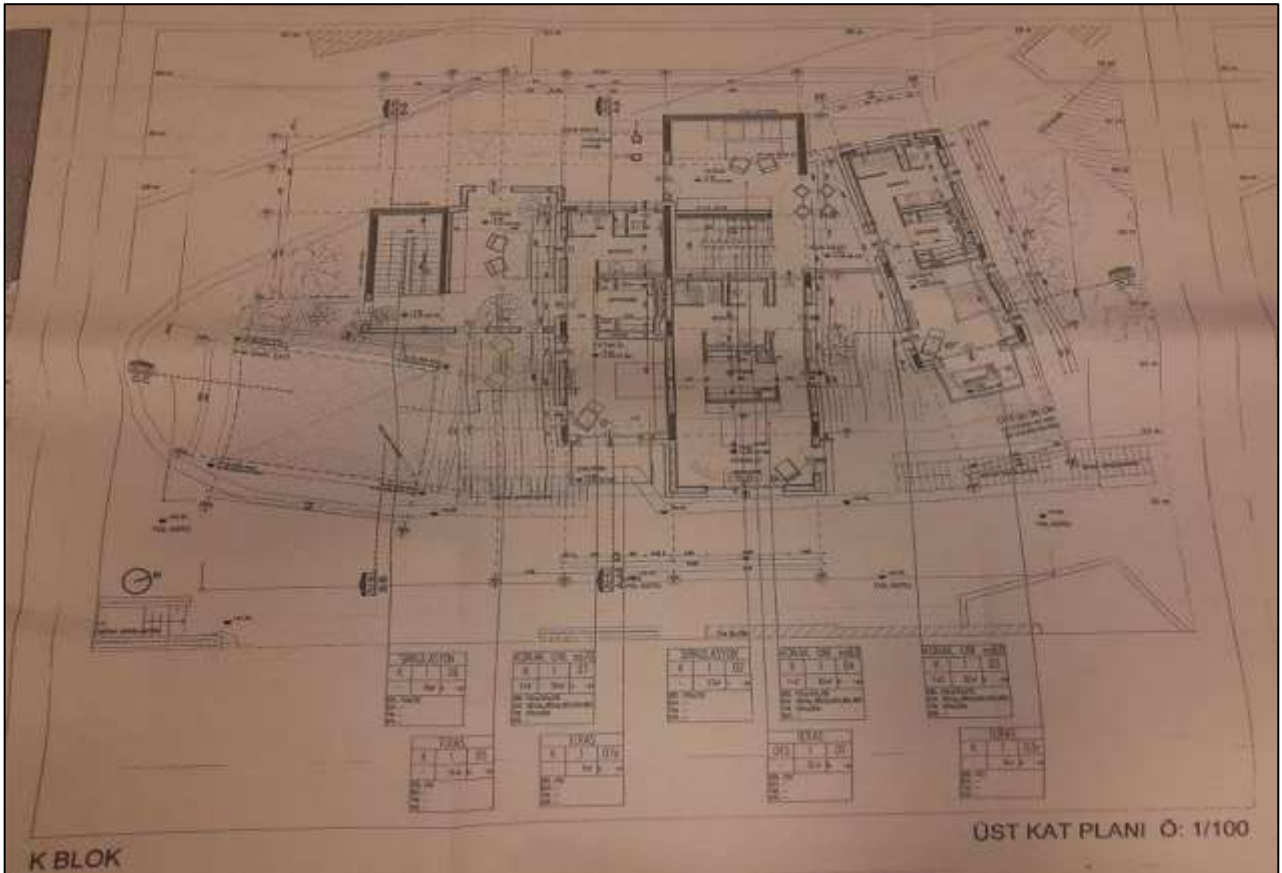
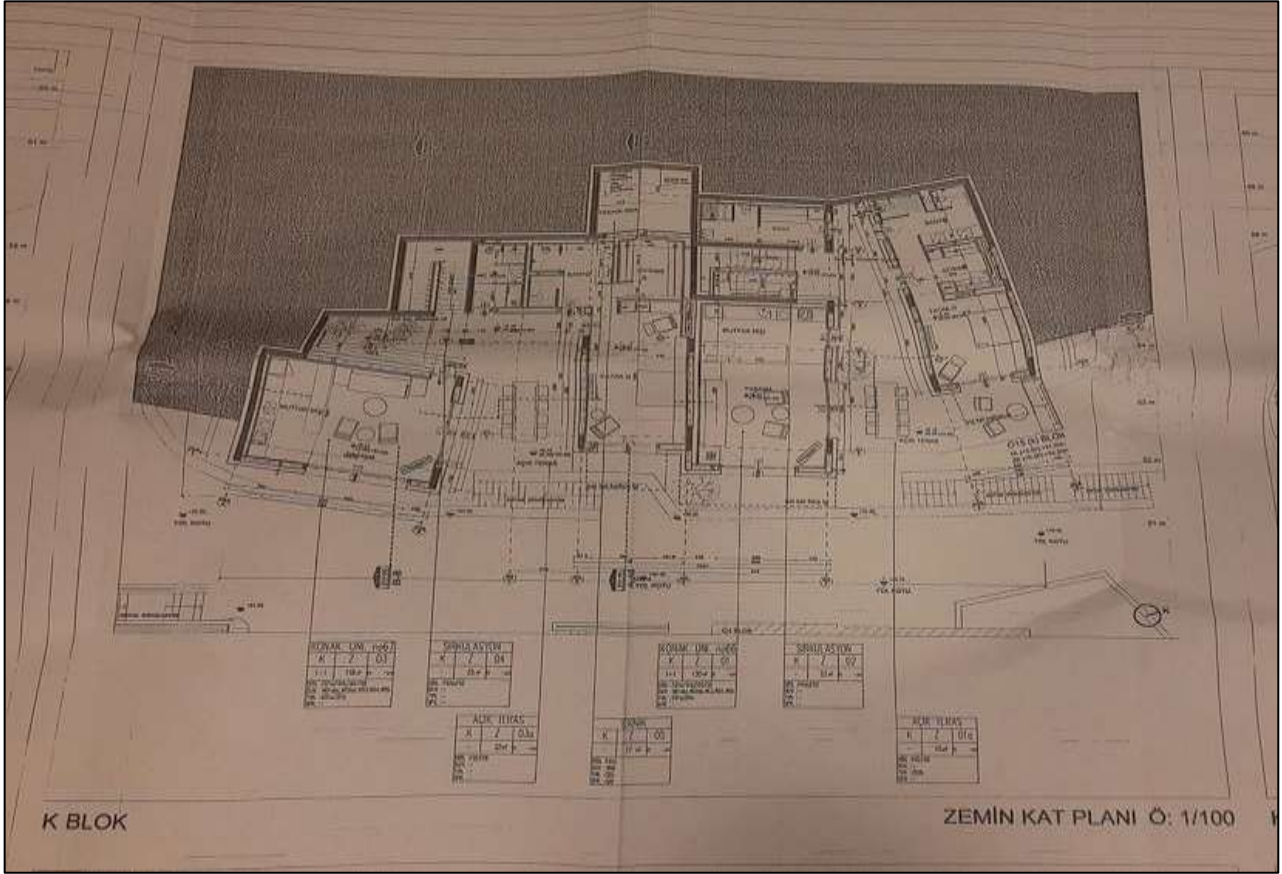


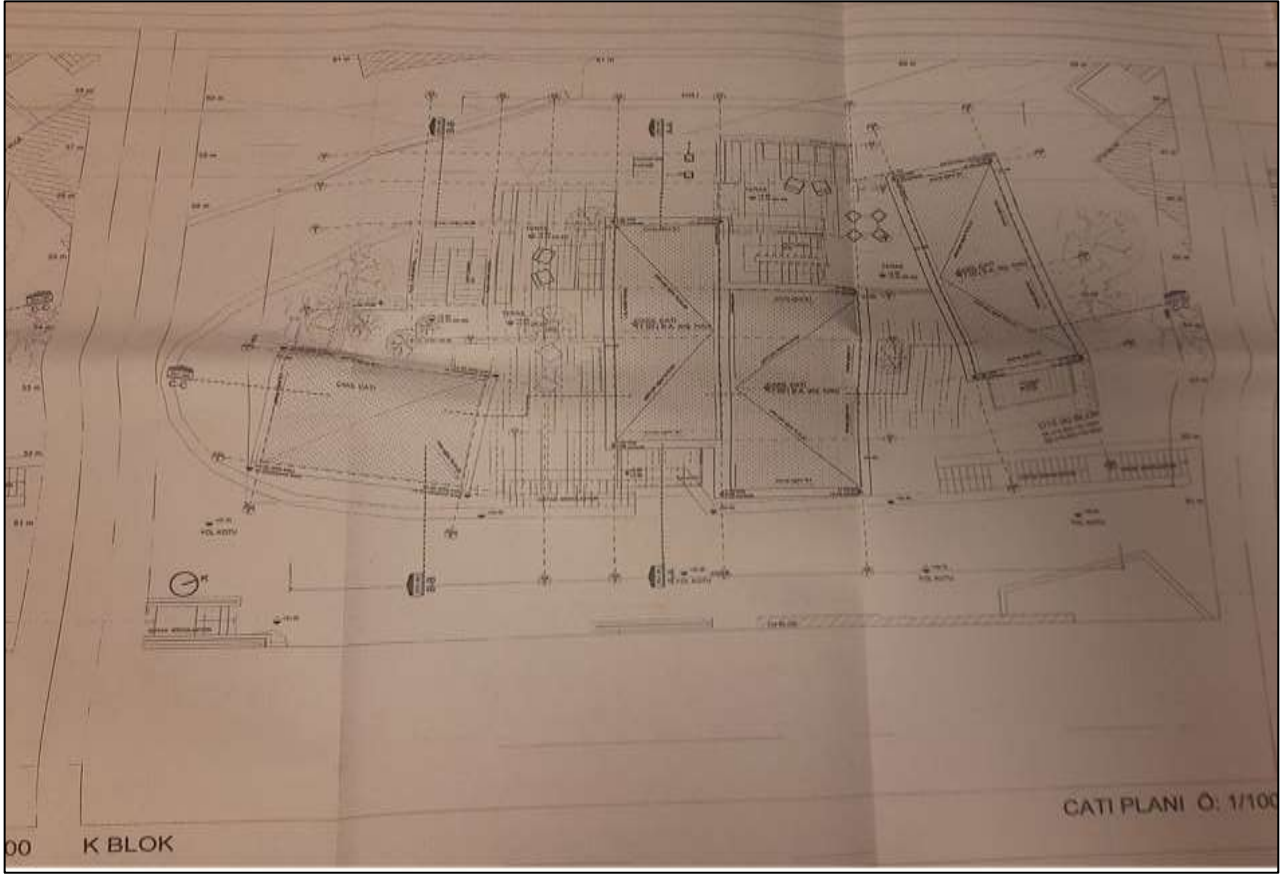












PAFTA NO:07

BODRUM LOFT TATIL KÖYÜ PROJESİ

YAPININ YERİ: İli: MUĞLA İlçesi: BODRUM Nahiyesi: GÖL Sokağı: 325 Pafta: N18C-14C-2D Ada: N12 Parsel: 4

YAPININ CİNSİ: BETONARME ÇELİK

Yükarıda belirtilen yerde yapılacak istenilen mahiyetli yazılı inşaatla ait projeler 08.10.2019 gün 731 sayılı imar kararına ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tebliğ edilerek taraflardan tasdik edilmiştir.

Proje müellifi: Adı: Soyadı: Orhan ÖZKAN Dış. No: 23062 İç. No: 34.8556

Mimar: Mimarlık Bürosü: Mimarlık Bürosü

Müellifin adı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.

YAPININ Mahiyeti: Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü

ARŞANIN (Bölge uygulaması esaslarına göre)

Belediyesi	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	Pafta	Ada	Parsel	İmar det. tarihi
BODRUM	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.10.2019

YAPININ

Mimarlık	Mühür	Mühür	Kat. Mühür	Alın. Mühür	Yapım Mühür	Yapım Mühür	En. Mühür	En. Mühür	Yapım Mühür

Mimarlar Odası Onayı: 21.02.2020

Belediye Onayı: 21.02.2020

Yapı Denetim Onayı: 21.02.2020

AÇIKLAMALAR

21.12.2019 300

MUĞLA TARAFI KANUNLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU	
Başkan: Mustafa AYKUT	
Başkan Yard. Cem DEMİR	
Üye: Cüneyt KESKİNCİ	
Üye: Ömer GÖKTAŞ	
Üye: Mahmut KARAPINAR	
Üye: Metin ÇENÇEKER	
Üye: Savaş TATAR	

MİMARİ RUHSAT PROJESİ

BLOKLAR [O-P-V-Z BLOK]

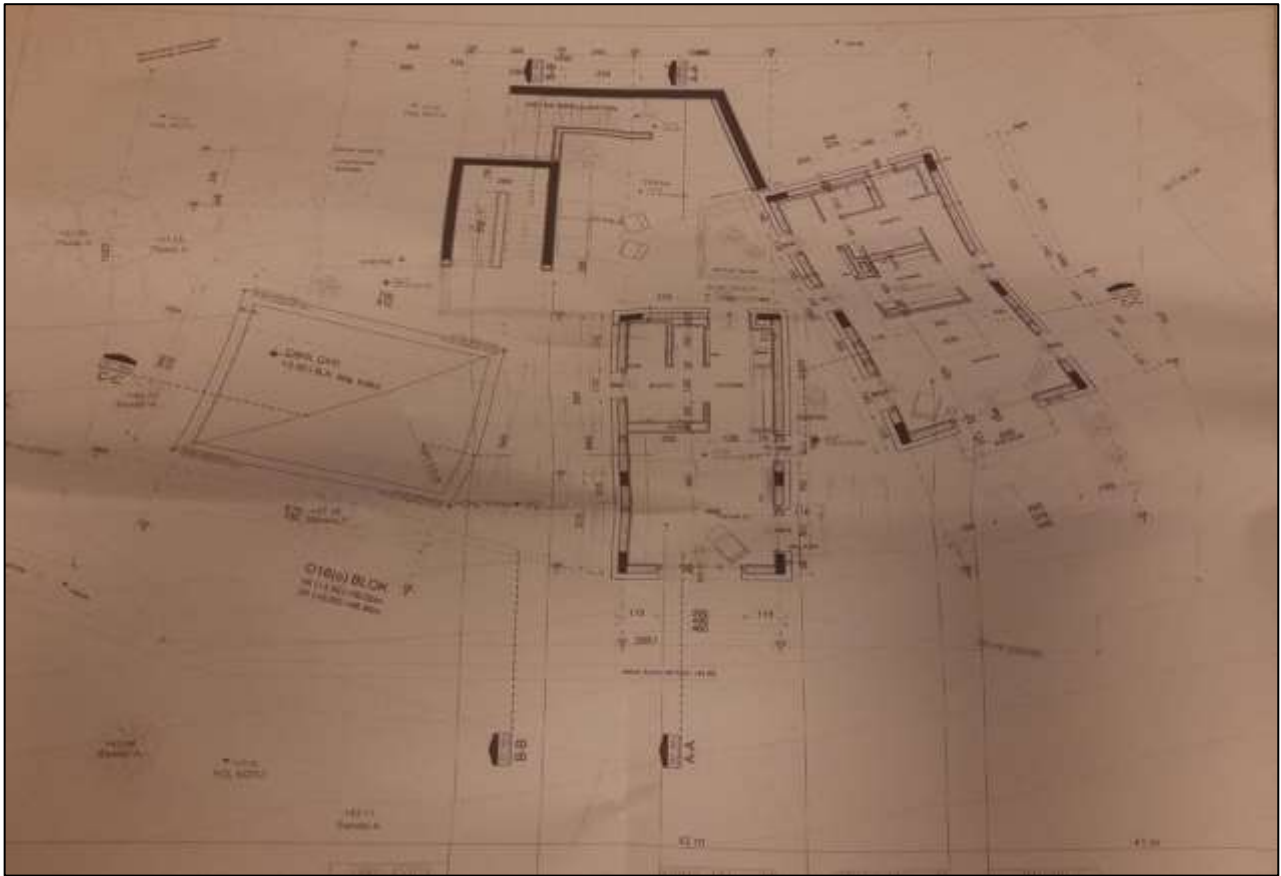
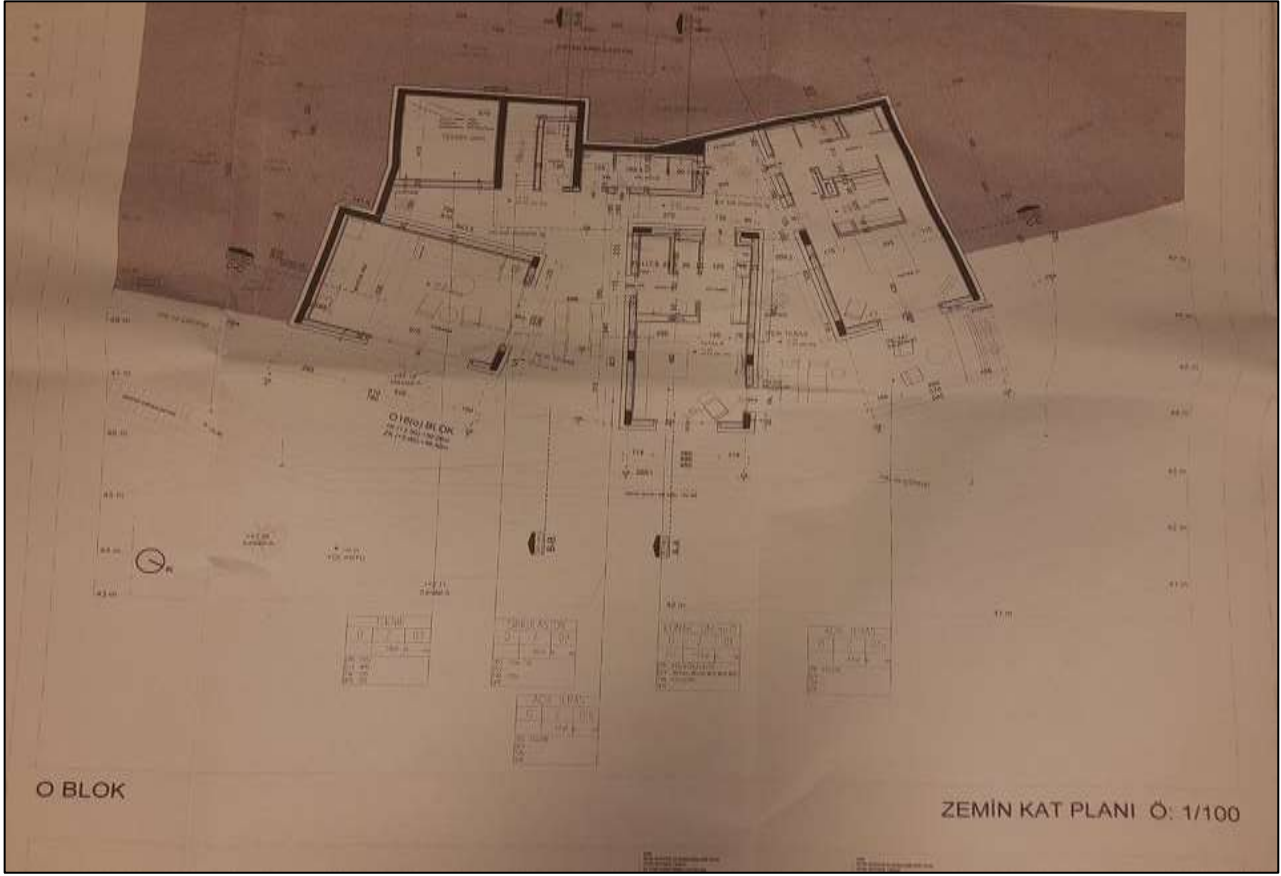
VAZİYET PLANI Ö:1/500

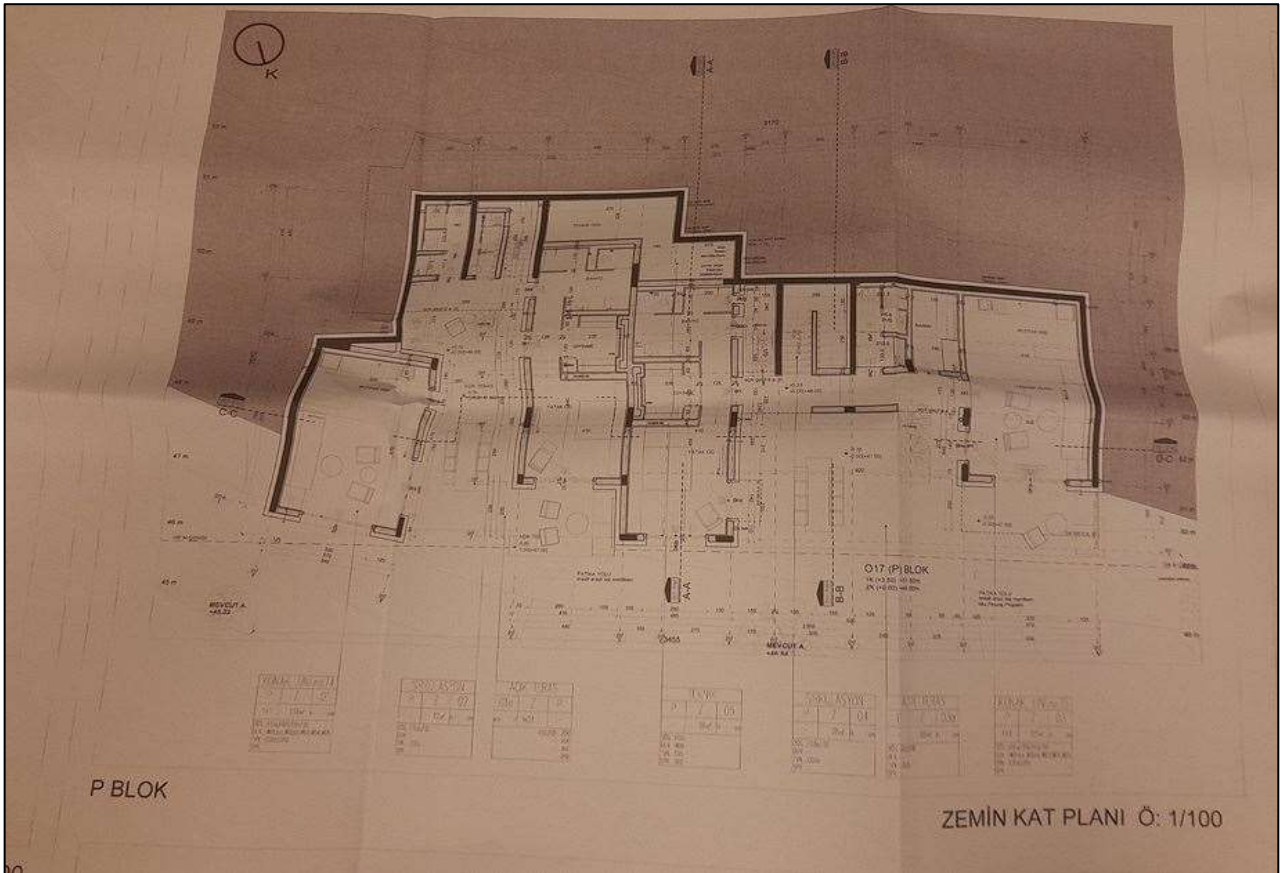
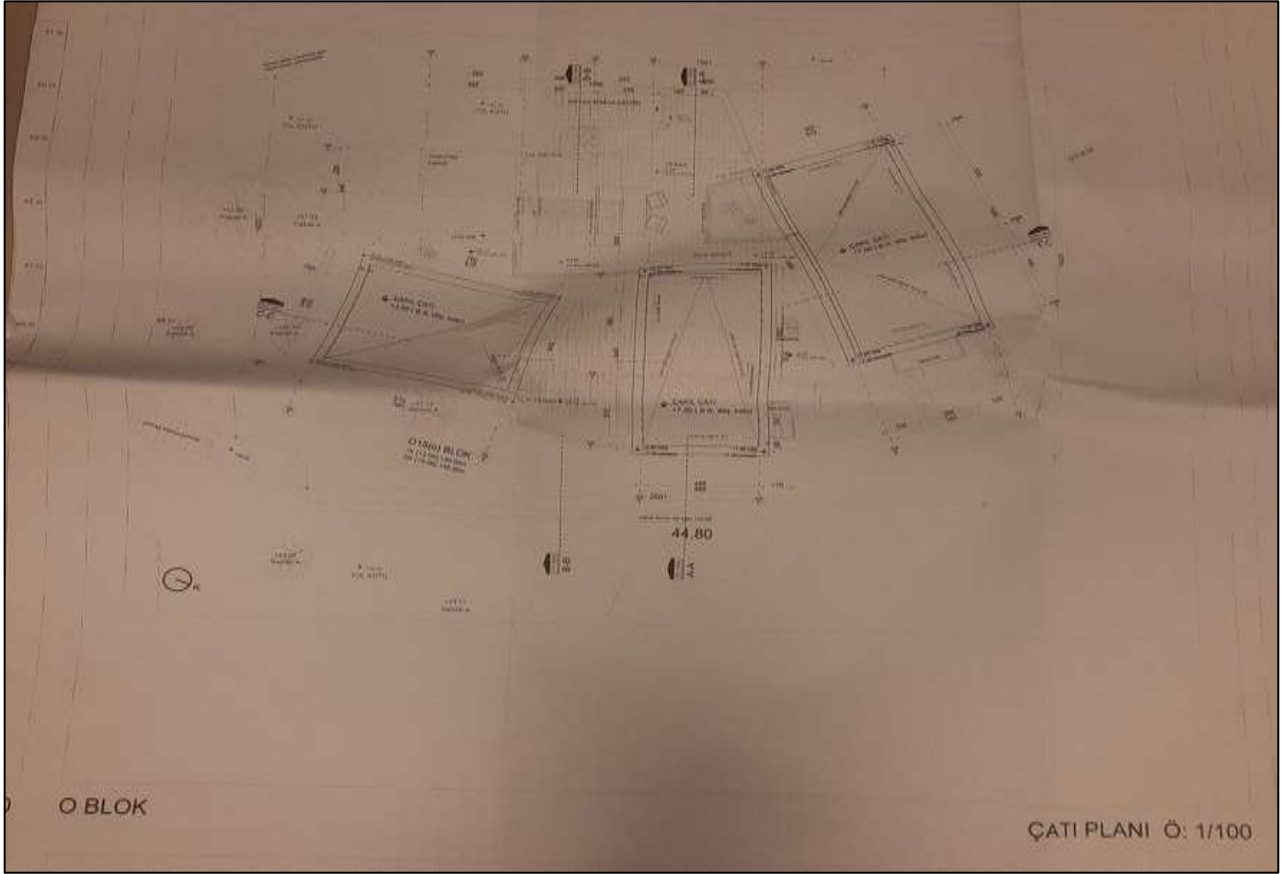
ALAN HESABI Ö:1/200

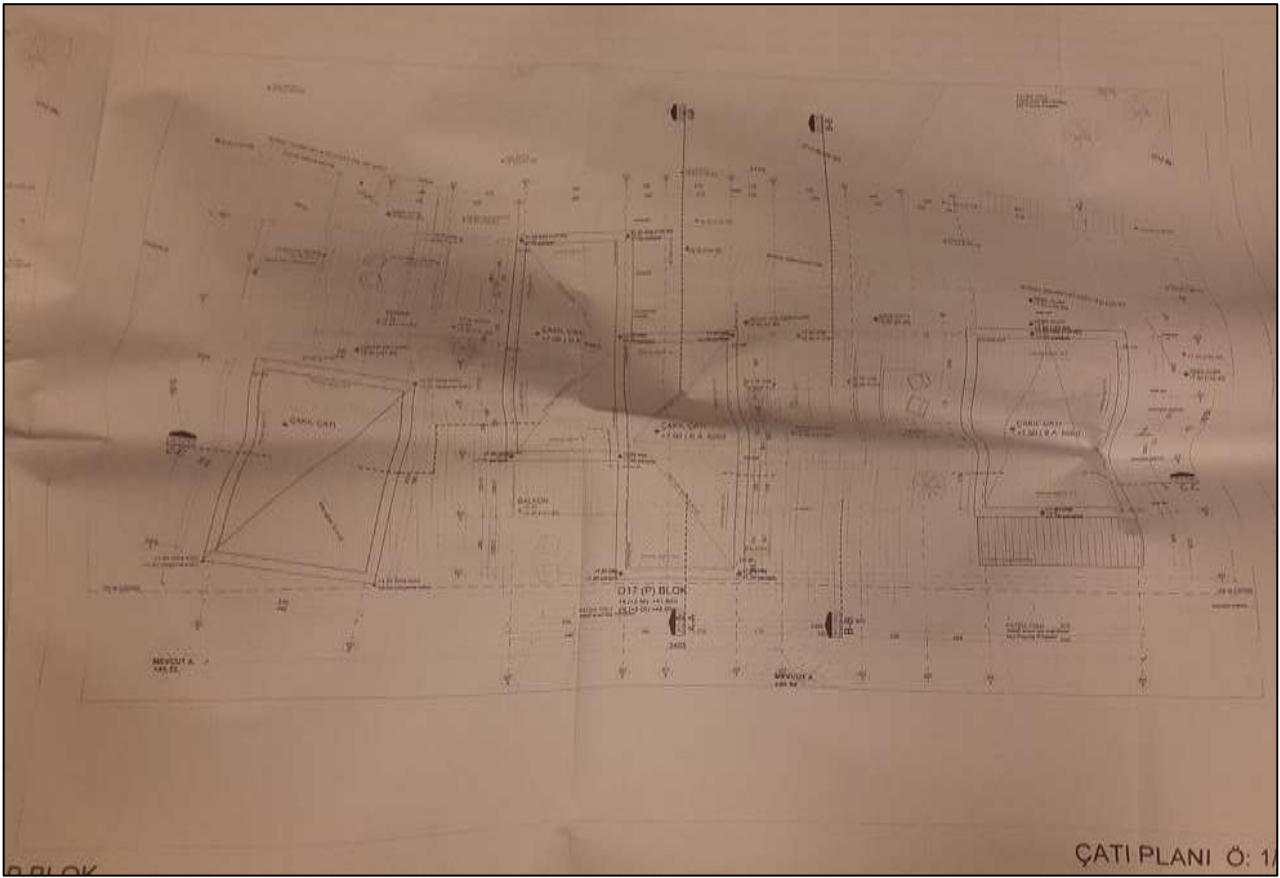
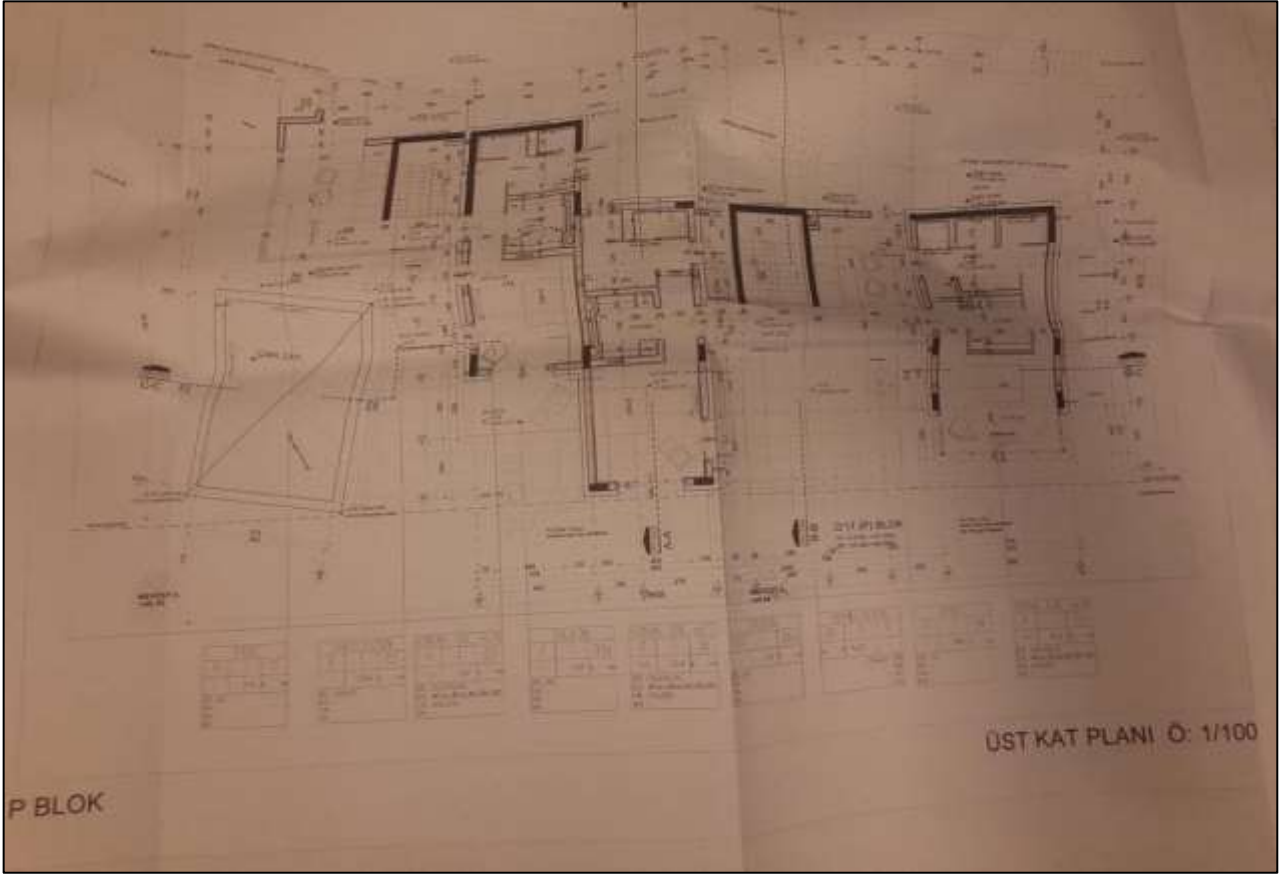
YERİN KAT PLANLARI Ö:1/100

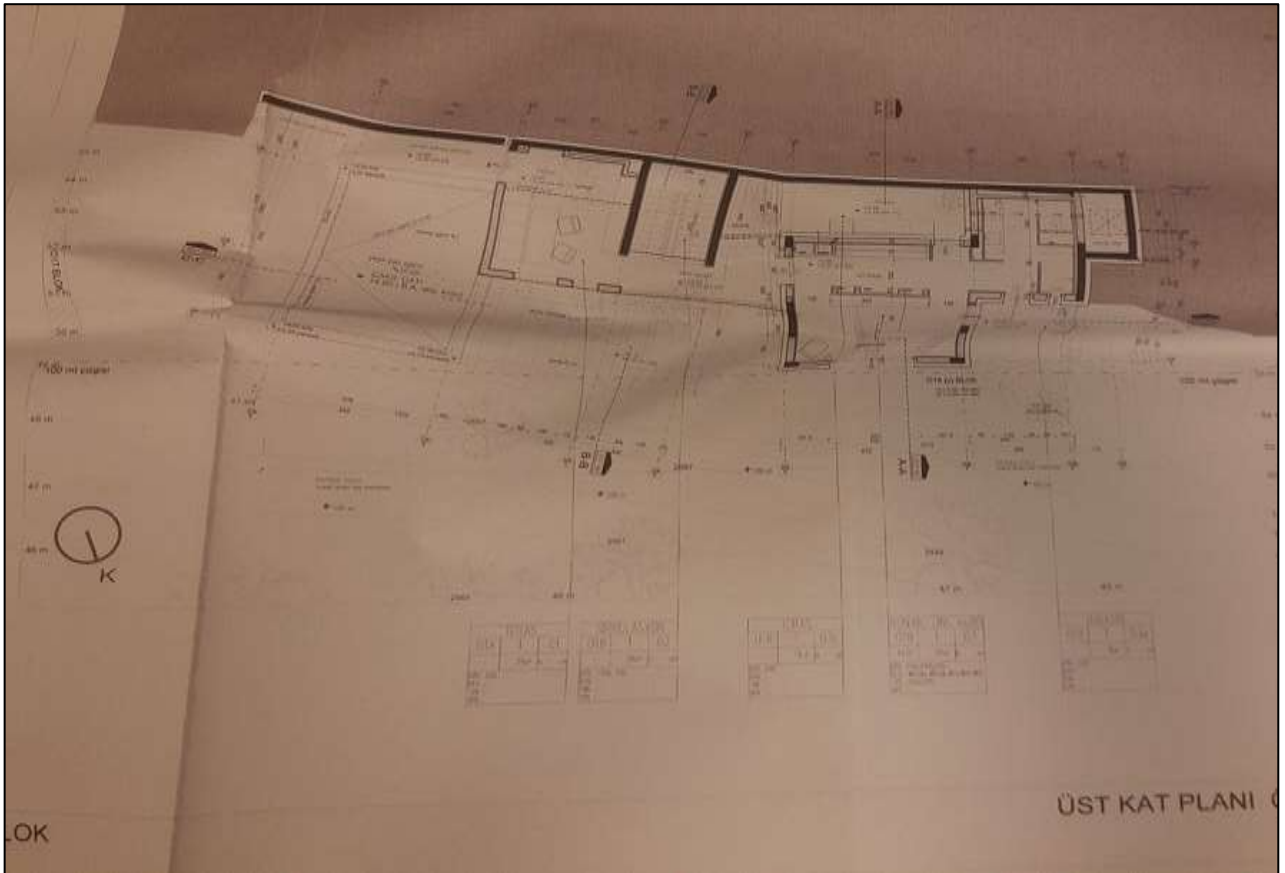
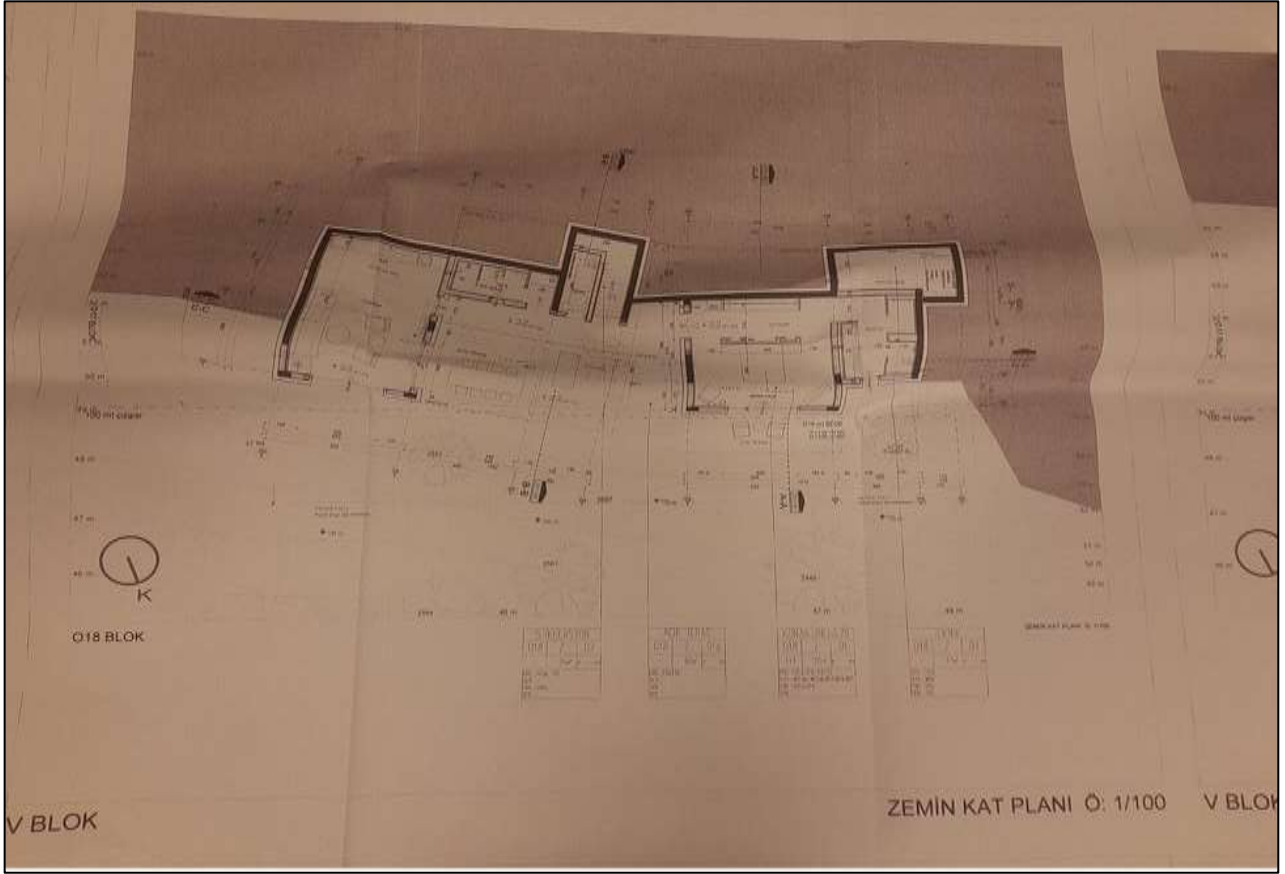
MAHAL L. KOD

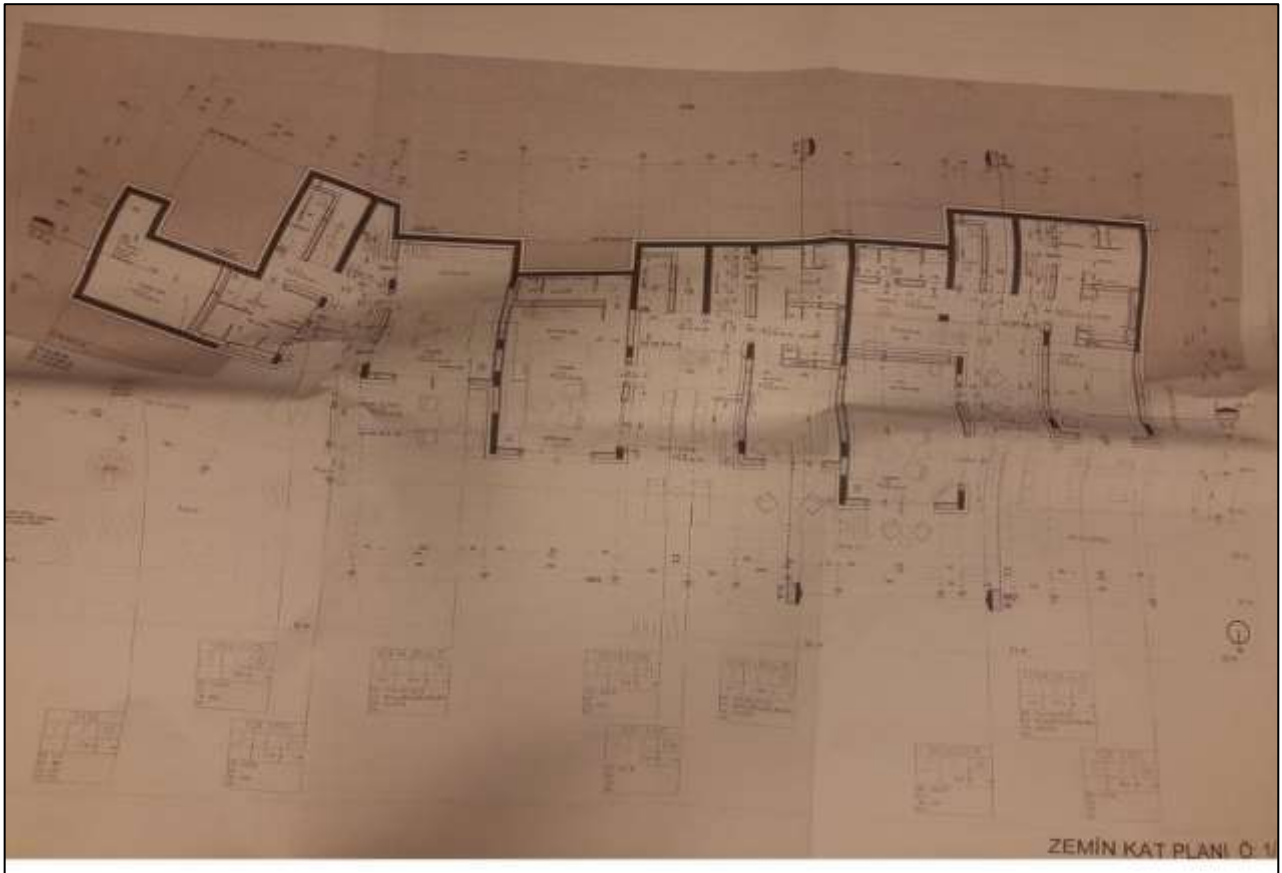
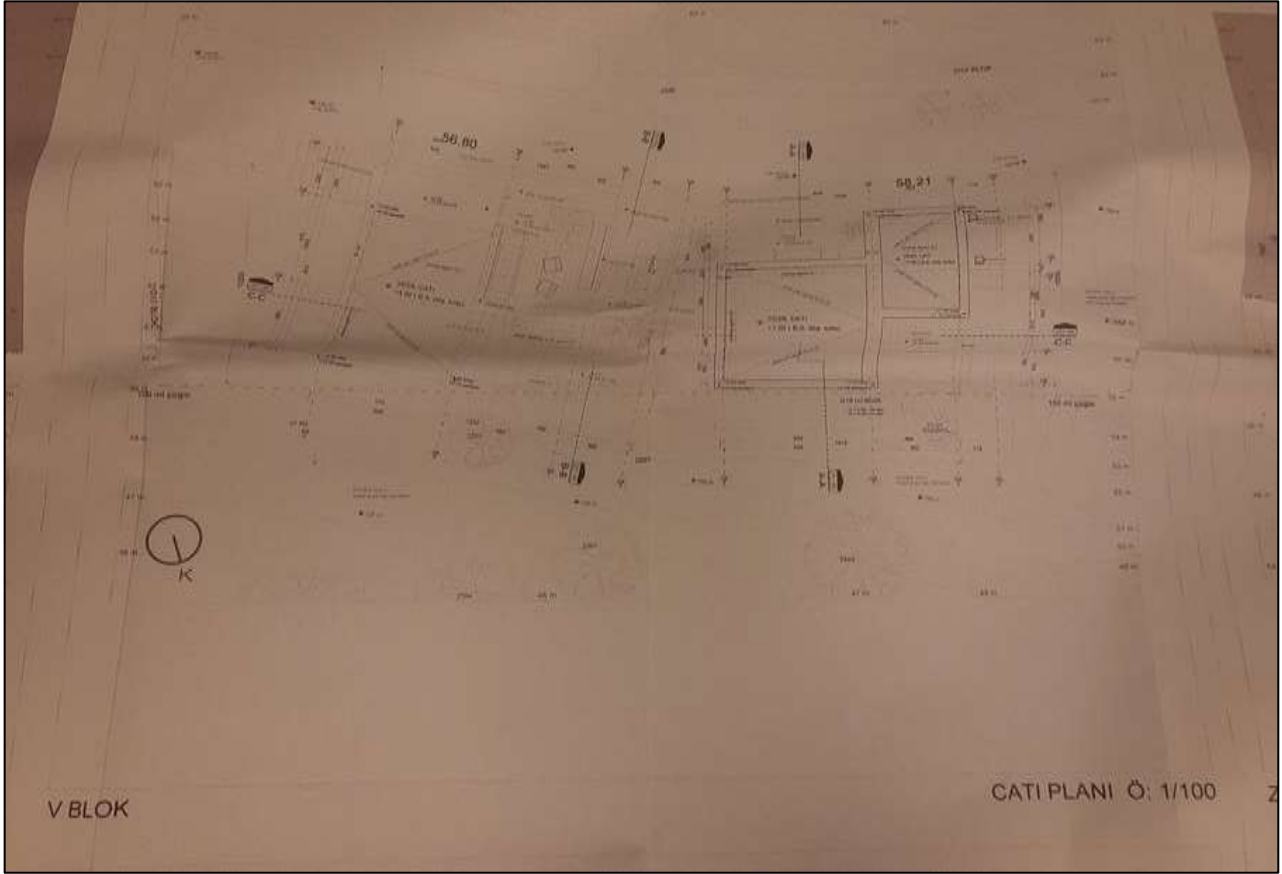
0-2-01	P-2-01
0-2-01a	P-2-01a
0-2-01b	P-2-01b
0-2-02	P-2-02
0-2-03	P-2-03
0-1-01	P-1-01
0-1-02	P-1-02
0-1-03	P-1-03
0-1-03a	P-1-03a
0-1-04	P-1-04
0-1-04a	P-1-04a
P-2-01	P-2-01
P-2-01a	P-2-01a
P-2-02	P-2-02
P-2-03	P-2-03
P-2-04	P-2-04
P-2-05	P-2-05
P-1-01	P-1-01
P-1-02	P-1-02
P-1-03	P-1-03
P-1-03a	P-1-03a
P-1-04	P-1-04
P-1-05	P-1-05
P-1-06	P-1-06
P-1-06a	P-1-06a
P-1-07	P-1-07
V-2-01	V-2-01
V-2-01a	V-2-01a
V-2-02	V-2-02
V-2-03	V-2-03
V-1-01	V-1-01
V-1-02	V-1-02
V-1-03	V-1-03
V-1-03a	V-1-03a
V-1-03b	V-1-03b
Z-2-01	Z-2-01
Z-2-01a	Z-2-01a
Z-2-02	Z-2-02
Z-2-03	Z-2-03
Z-2-03a	Z-2-03a
Z-2-04	Z-2-04
Z-2-05	Z-2-05
Z-2-05a	Z-2-05a
Z-2-06	Z-2-06

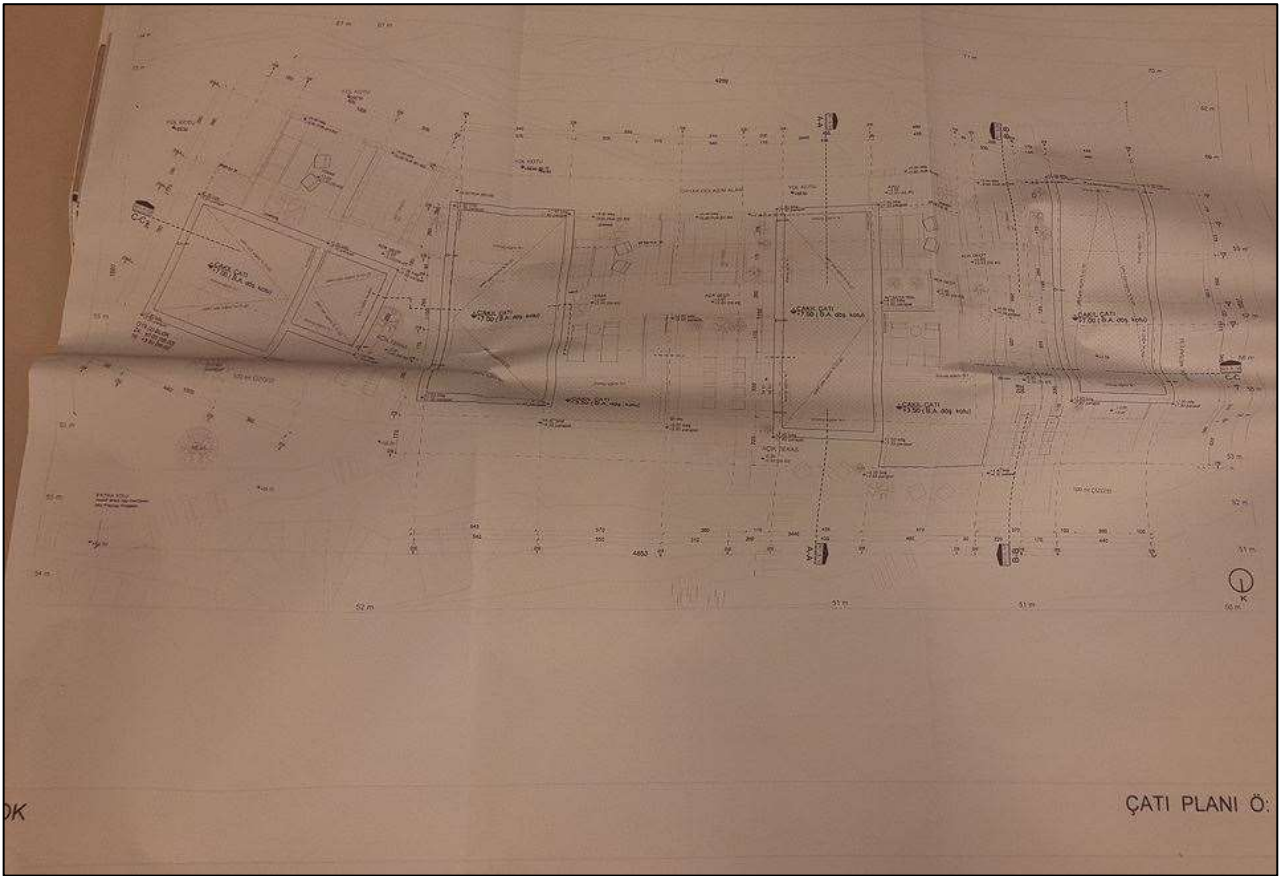
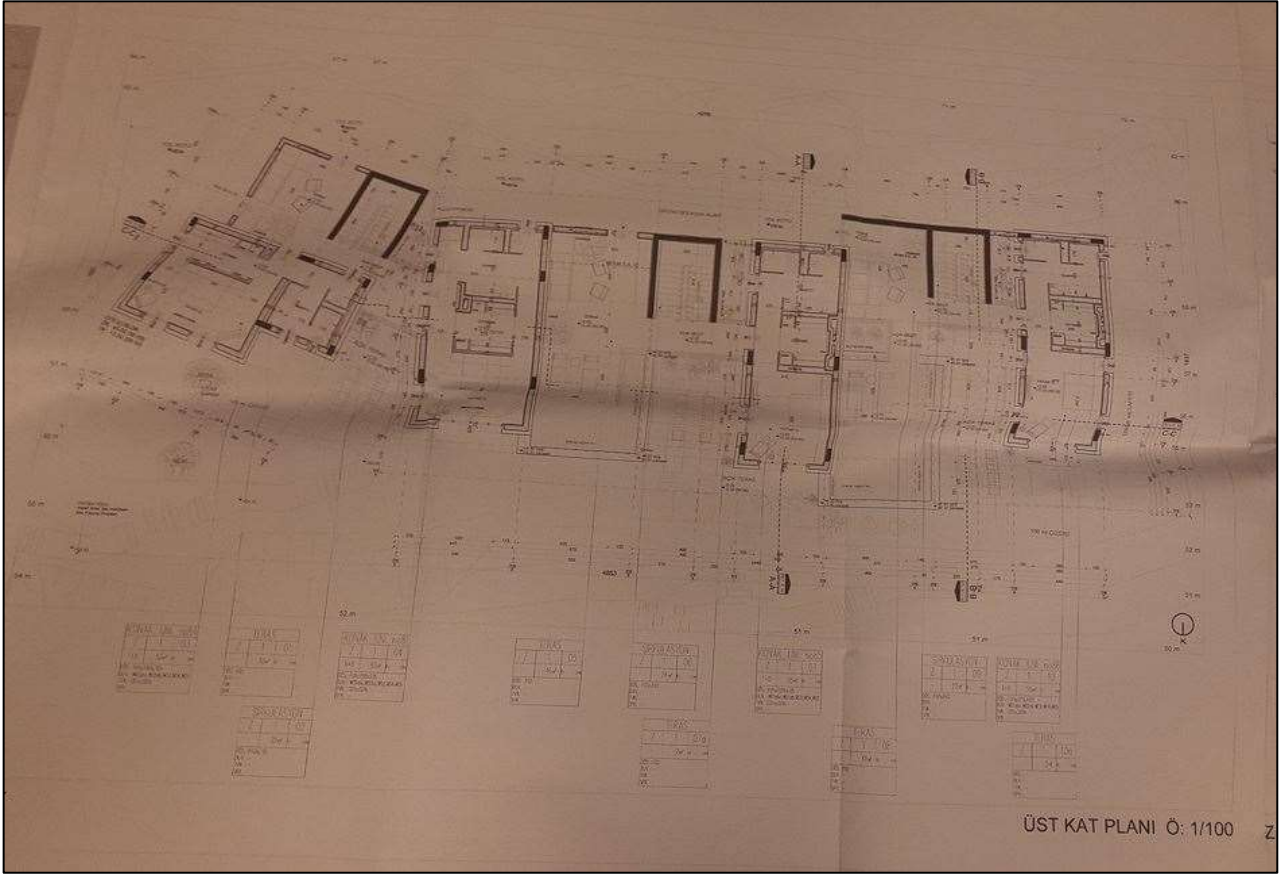












YAPI RUHSATI
Building License

1502242

2003/2004/05-1

Yapı Sahibinin Adı: ...
Yapı Mühendisliğinin Adı: ...
Şantiye Sefinin Adı: ...

Form Düzeltmelerine Katılma İlgili Özellikler: ...
Yapı ile İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

147142320

3.6.20 2020/99-1

Yapı Sahibinin Adı: ...
Yapı Mühendisliğinin Adı: ...
Şantiye Sefinin Adı: ...

Belge Düzeltmelerine Katılma İlgili Özellikler: ...
Yapı ile İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapının Diğer Kayıtlara İlgili Verilerin Yapı Kullanma İzin Belgesinin Konusu ile İlgili Özellikler: ...

YAPI RUHSATI
Building License

10019947

2003/2004/158-2

Yapı Sahibinin Adı: ...
Yapı Mühendisliğinin Adı: ...
Şantiye Sefinin Adı: ...

Form Düzeltmelerine Katılma İlgili Özellikler: ...
Yapı ile İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

123209662

3.6.20 2020/99-2

Yapı Sahibinin Adı: ...
Yapı Mühendisliğinin Adı: ...
Şantiye Sefinin Adı: ...

Belge Düzeltmelerine Katılma İlgili Özellikler: ...
Yapı ile İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapının Diğer Kayıtlara İlgili Verilerin Yapı Kullanma İzin Belgesinin Konusu ile İlgili Özellikler: ...

YAPI RUHSATI	
Yapı Bilgileri	Yapı Mülkiyet Bilgileri
Yapı Durum Bilgileri	Yapı İznin Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri	Yapının Diğer Kayıtları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
Yapı Bilgileri	Yapı Mülkiyet Bilgileri
Yapı Durum Bilgileri	Yapı İznin Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri	Yapının Diğer Kayıtları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin...

YAPI RUHSATI	
Yapı Bilgileri	Yapı Mülkiyet Bilgileri
Yapı Durum Bilgileri	Yapı İznin Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri	Yapının Diğer Kayıtları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
Yapı Bilgileri	Yapı Mülkiyet Bilgileri
Yapı Durum Bilgileri	Yapı İznin Özellikleri
Yapının Teknik Özellikleri	Yapının Diğer Kayıtları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin...

YAPI RUHSATI

Building Licence

30.03-26 2020/185-5

Formun Düzeneğini Kurulma İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

12774490

3.6.20 2020/185-5

Yapı Bütçesinin

Yapı Mühürhakkının

Sanayi Şifhisi

Belge Düzenlenen Kurulma İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kurulma İlgili Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kurulma İlgili Özellikler

YAPI RUHSATI

Building Licence

190394237

30.03-30 2020/185-6

Formun Düzeneğini Kurulma İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

14071780

3.6.20 2020/185-6

Yapı Bütçesinin

Yapı Mühürhakkının

Sanayi Şifhisi

Belge Düzenlenen Kurulma İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kurulma İlgili Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kurulma İlgili Özellikler

YAPI RUHSATI
Building License

155403154

30.03.2020 2620/158-B

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mühendisi: ...
Denetim Kurumu: ...

Yapı Bilgileri, Yapı Mühendisliği, Denetim Bilgileri, Yapı Disiplinleri, Yapı İlgili Özellikler, Yapının Teknik Özellikleri, Yapı Projesi.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

1142712

3.6.2020 2620/158-B

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mühendisi: ...
Denetim Kurumu: ...

Yapı Bilgileri, Yapı Mühendisliği, Denetim Bilgileri, Yapı Disiplinleri, Yapı İlgili Özellikler, Yapının Teknik Özellikleri, Yapı Projesi.

YAPI RUHSATI
Building License

155403154

30.03.2020 2620/158-B

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mühendisi: ...
Denetim Kurumu: ...

Yapı Bilgileri, Yapı Mühendisliği, Denetim Bilgileri, Yapı Disiplinleri, Yapı İlgili Özellikler, Yapının Teknik Özellikleri, Yapı Projesi.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

112273940

3.6.2020 2620/158-B

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mühendisi: ...
Denetim Kurumu: ...

Yapı Bilgileri, Yapı Mühendisliği, Denetim Bilgileri, Yapı Disiplinleri, Yapı İlgili Özellikler, Yapının Teknik Özellikleri, Yapı Projesi.

YAPI RUHSATI
Building License

111100000

30.03.2020 30.03/111100000

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyetçisi: ...
Denetçi Şirket: ...

Plan Değerlendirme Pasifite İlgili Durumlar: ...
Yapı İle İlgili Durumlar: ...

Yapı Teknik Durumları: ...

Yapı Programı: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

111100000

3.6.20 2020/99-9

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyetçisi: ...
Denetçi Şirket: ...

Plan Değerlendirme Pasifite İlgili Durumlar: ...
Yapı İle İlgili Durumlar: ...

Yapı Teknik Durumları: ...

Yapı Programı: ...

YAPI RUHSATI
Building License

111100000

30.03.2020 30.03/111100000

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyetçisi: ...
Denetçi Şirket: ...

Plan Değerlendirme Pasifite İlgili Durumlar: ...
Yapı İle İlgili Durumlar: ...

Yapı Teknik Durumları: ...

Yapı Programı: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

111100000

3.6.20 2020/99-10

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyetçisi: ...
Denetçi Şirket: ...

Plan Değerlendirme Pasifite İlgili Durumlar: ...
Yapı İle İlgili Durumlar: ...

Yapı Teknik Durumları: ...

Yapı Programı: ...

YAPI RUHSATI
Building License

09-03-30 30m/30k-C3

Yapı Kullanma İzin Belgesi
Certificate of permission for use of building

3.6.20 2024/95-42

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları**

Statik Durum

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

3.6.20 2024/95-42

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları**

Statik Durum

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

YAPI RUHSATI
Building License

09-03-30 30m/30k-C3

Yapı Kullanma İzin Belgesi
Certificate of permission for use of building

3.6.20 2024/95-42

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları**

Statik Durum

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

3.6.20 2024/95-42

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları**

Statik Durum

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

Yapı Durumları **Yapı Kullanım Durumları** **Statik Durum**

YAPI RÜHSATI
Building License

01-107-2015/100-15

Yapı Durumu: [] Bitmiş [] Tamamlandı [] İşlenmemiş

Yapı Adı: []

Yapı Adres: []

Yapı Sahibi: []

Yapı Mülkiyeti: []

Yapı Ruhsatı: []

Yapı İzin Belgesi: []

Yapı Başlangıç Tarihi: []

Yapı Tamamlanma Tarihi: []

Yapı Durumu: []

Yapı Adı: []

Yapı Adres: []

Yapı Sahibi: []

Yapı Mülkiyeti: []

Yapı Ruhsatı: []

Yapı İzin Belgesi: []

Yapı Başlangıç Tarihi: []

Yapı Tamamlanma Tarihi: []

Yapı Durumu: []

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

36-2015/100-15

Yapı Durumu: [] Bitmiş [] Tamamlandı [] İşlenmemiş

Yapı Adı: []

Yapı Adres: []

Yapı Sahibi: []

Yapı Mülkiyeti: []

Yapı Ruhsatı: []

Yapı İzin Belgesi: []

Yapı Başlangıç Tarihi: []

Yapı Tamamlanma Tarihi: []

Yapı Durumu: []

Yapı Adı: []

Yapı Adres: []

Yapı Sahibi: []

Yapı Mülkiyeti: []

Yapı Ruhsatı: []

Yapı İzin Belgesi: []

Yapı Başlangıç Tarihi: []

Yapı Tamamlanma Tarihi: []

Yapı Durumu: []

YAPI RÜHSATI
Building License

01-107-2015/100-15

Yapı Durumu: [] Bitmiş [] Tamamlandı [] İşlenmemiş

Yapı Adı: []

Yapı Adres: []

Yapı Sahibi: []

Yapı Mülkiyeti: []

Yapı Ruhsatı: []

Yapı İzin Belgesi: []

Yapı Başlangıç Tarihi: []

Yapı Tamamlanma Tarihi: []

Yapı Durumu: []

Yapı Adı: []

Yapı Adres: []

Yapı Sahibi: []

Yapı Mülkiyeti: []

Yapı Ruhsatı: []

Yapı İzin Belgesi: []

Yapı Başlangıç Tarihi: []

Yapı Tamamlanma Tarihi: []

Yapı Durumu: []

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

36-2015/100-15

Yapı Durumu: [] Bitmiş [] Tamamlandı [] İşlenmemiş

Yapı Adı: []

Yapı Adres: []

Yapı Sahibi: []

Yapı Mülkiyeti: []

Yapı Ruhsatı: []

Yapı İzin Belgesi: []

Yapı Başlangıç Tarihi: []

Yapı Tamamlanma Tarihi: []

Yapı Durumu: []

Yapı Adı: []

Yapı Adres: []

Yapı Sahibi: []

Yapı Mülkiyeti: []

Yapı Ruhsatı: []

Yapı İzin Belgesi: []

Yapı Başlangıç Tarihi: []

Yapı Tamamlanma Tarihi: []

Yapı Durumu: []

YAPI RUHSATI
Building License

30-63-30 304/1174

Yapı Durumları, Yapı Mikrovizyonları, Durumlar Defteri, Yapı Mikrovizyonları Kesimli Işık Durumları, Yapı Işık Durumları, Yapının Teknik Durumları, Yayımlar

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

3-6-20 304/1174

Yapı Durumları, Yapı Mikrovizyonları, Durumlar Defteri, Yapı Mikrovizyonları Kesimli Işık Durumları, Yapı Işık Durumları, Yapının Teknik Durumları, Yayımlar

YAPI RUHSATI
Building License

30-63-30 304/155-17

Yapı Durumları, Yapı Mikrovizyonları, Durumlar Defteri, Yapı Mikrovizyonları Kesimli Işık Durumları, Yapı Işık Durumları, Yapının Teknik Durumları, Yayımlar

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

3-6-20 304/155-17

Yapı Durumları, Yapı Mikrovizyonları, Durumlar Defteri, Yapı Mikrovizyonları Kesimli Işık Durumları, Yapı Işık Durumları, Yapının Teknik Durumları, Yayımlar

YAPI RUHSATI
Building License

3001-20 3001-20

Yapı Ruhsatı

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

3001-20 3001-20

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

YAPI RUHSATI
Building License

3001-20 3001-20

Yapı Ruhsatı

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

3001-20 3001-20

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

Yapı Mikrelemleri

Yapı İşleri

YAPI RUHSATI
Building License

13770001

30.07.2020 2020/164 31

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyetçisi: ...
Denetim Şirketi: ...

Yapı Ekonomisi Kurumu İhtisap Çizelgesi: ...
Yapı İhtisap Çizelgesi: ...

Yapı Teknik Çizimler: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

13770001

3.6.20 2020/99 21

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyetçisi: ...
Denetim Şirketi: ...

Yapı Ekonomisi Kurumu İhtisap Çizelgesi: ...
Yapı İhtisap Çizelgesi: ...

Yapı Teknik Çizimler: ...

Yapı Projesi: ...

Handwritten signatures: O. Ataman, O. Ataman, O. Ataman

YAPI RUHSATI
Building License

13770001

30.07.2020 2020/164 31

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyetçisi: ...
Denetim Şirketi: ...

Yapı Ekonomisi Kurumu İhtisap Çizelgesi: ...
Yapı İhtisap Çizelgesi: ...

Yapı Teknik Çizimler: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

13770001

3.6.20 2020/99 21

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyetçisi: ...
Denetim Şirketi: ...

Yapı Ekonomisi Kurumu İhtisap Çizelgesi: ...
Yapı İhtisap Çizelgesi: ...

Yapı Teknik Çizimler: ...

Yapı Projesi: ...

Handwritten signatures: O. Ataman, O. Ataman, O. Ataman

YAPI RÜHSATI
Building License

30-03-2011 2011/128-43

Yapı Durumu **Yapı Müdahaleleri** **Denetim Durumu**

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Teknik Durumları

Yapıların Rize Kurulum İptisam Verilen Yapı Kurulum İptisam Belgeleri

Konut İptisam Durumları

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

30-03-2011 2011/128-43

Yapı Durumu **Yapı Müdahaleleri** **Denetim Durumu**

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Teknik Durumları

Yapıların Rize Kurulum İptisam Verilen Yapı Kurulum İptisam Belgeleri

Konut İptisam Durumları

YAPI RÜHSATI
Building License

30-03-2011 2011/128-43

Yapı Durumu **Yapı Müdahaleleri** **Denetim Durumu**

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Teknik Durumları

Yapıların Rize Kurulum İptisam Verilen Yapı Kurulum İptisam Belgeleri

Konut İptisam Durumları

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

30-03-2011 2011/128-43

Yapı Durumu **Yapı Müdahaleleri** **Denetim Durumu**

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Teknik Durumları

Yapıların Rize Kurulum İptisam Verilen Yapı Kurulum İptisam Belgeleri

Konut İptisam Durumları

YAPI RUHSATI

Building License

30.01.2020 30.01.2020

Yapı Sahibi	Yapı Müdürlüğü	Yapı İnceleme
Yapı Sahibi Adı: M. Yılmaz	Yapı Müdürlüğü Adı: M. Yılmaz	Yapı İnceleme Adı: M. Yılmaz
Yapı Sahibi Adresi: 06100 ANKARA	Yapı Müdürlüğü Adresi: 06100 ANKARA	Yapı İnceleme Adresi: 06100 ANKARA

Yapı Adı	Yapı No	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Yüksekliği (m)
Yapı Adı: M. Yılmaz	Yapı No: 12345	Yapı Alanı: 1000	Yapı Yüksekliği: 5

(Note: This form contains various administrative details and stamps, including a red circular stamp in the lower right section.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

3.6.2020 20.06.2020

Yapı Sahibi	Yapı Müdürlüğü	Yapı İnceleme
Yapı Sahibi Adı: M. Yılmaz	Yapı Müdürlüğü Adı: M. Yılmaz	Yapı İnceleme Adı: M. Yılmaz
Yapı Sahibi Adresi: 06100 ANKARA	Yapı Müdürlüğü Adresi: 06100 ANKARA	Yapı İnceleme Adresi: 06100 ANKARA

(This form includes handwritten blue annotations and a red circular stamp, similar to the one on the left.)

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Sıranın	Bölge	Beyan Dönemi
Tipi: Apartman Sıpa No: 1402019	Veri Tarihi: 28.01.2020 Sıpa No: 28.01.2020	28.01.2020

ENERJİ PERFORMANSI
Sınıf: A- 9-29

3D BINA GÖRÜŞÜ

ORTA ENERJİ TİCARETLİK ENERJİ	YENİ ENERJİ ENERJİ KÖKEN ENERJİ	TRAFİK
Tüketim: 7.903,24	78,14	0,00
Sıpa: 4.708,31	41,38	0,00
Yapı Sahibi: 0,00	0,00	0,00
Sıpa: 2.814,48	26,24	0,00
Yapı Sahibi: 207,57	2,75	0,00
Sıpa: 156,60	1,57	0,00
Sıpa: 0,00	0,00	0,00

Bölge	Bölge Koordinatları	Ram Kod
Yapı Sahibi: YANIRI/2018	Adı: HASAN GÜPNEK	
Veri Tarihi: 28.01.2020	Form: GÜPNEK PETROL ENERJİSİNİ KİT.	
Soğ. Geçirgenlik: 28.01.2020	MAD. ENERJİ ENERJİ TİCARET YATIRIM LİMİTED ŞİRKETİ	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Sıranın	Bölge	Beyan Dönemi
Tipi: Apartman Sıpa No: 1402019	Veri Tarihi: 28.01.2020 Sıpa No: 28.01.2020	28.01.2020

ENERJİ PERFORMANSI
Sınıf: A- 9-29

3D BINA GÖRÜŞÜ

ORTA ENERJİ TİCARETLİK ENERJİ	YENİ ENERJİ ENERJİ KÖKEN ENERJİ	TRAFİK
Tüketim: 1.271,64	77,87	0,00
Sıpa: 1.074,68	46,66	0,00
Yapı Sahibi: 0,00	0,00	0,00
Sıpa: 108,18	25,13	0,00
Yapı Sahibi: 88,94	2,30	0,00
Sıpa: 60,30	1,61	0,00
Sıpa: 0,00	0,00	0,00

Bölge	Bölge Koordinatları	Ram Kod
Yapı Sahibi: YANIRI/2018	Adı: HASAN GÜPNEK	
Veri Tarihi: 28.01.2020	Form: GÜPNEK PETROL ENERJİSİNİ KİT.	
Soğ. Geçirgenlik: 28.01.2020	MAD. ENERJİ ENERJİ TİCARET YATIRIM LİMİTED ŞİRKETİ	









ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina Bilgi		Belgenin Bilgisi		Bina Enerji Durumu	
Tipi	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi	28.01.2020	Geçerlilik Tarihi	28.01.2030
İşyeri Referans No	14.05.2019	Geçerlilik Tarihi	28.01.2030		
Tatiller Tarihi		Performans Sınıfı	B		
Yapılan Alan	477,38	Geçerlilik Tarihi		Emisyon Sınıfı	B
Akdeniz Referans No	112 / 4 / 018-6-01-a-3				
UATD Bina No	73072062				
Adı	Masaada Turizm Yatırımları A.Ş. F Blok				
Adres	GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 73 BODURUMBAĞLA				

Sahiplik Adı Soyadı: Masaada Turizm Yatırımları A.Ş. F Blok



ENERJİ PERFORMANSI
SINIF: B



YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI
SINIF: B

YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI	YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI ENERJİ	SINIF
Taahhüt	24.140,21	B
Gerçek	12.446,91	B
İşyeri Enerji Sınıfı	0,00	D
Isıtma Enerji	3.303,00	B
Havalandırma Enerji	0,00	B
Soğutma Enerji	7.718,90	B
Yanma Enerji	0,00	B
Diğer Enerji	0,00	B

Belgenin Bilgisi		Belge Değerlendirmesi		Kayıt Kodu
Nümarası	Y2480946706	Adı Soyadı	HİSİYİN GÜZİNAR	
Veriliş Tarihi	28.01.2020	Firma Adı	GÖLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD. SAN. VE İNŞAAT TURİZM TİCARİT TAAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi	28.01.2030	Sertifika No	ATLAS7-06-0146	
İşlet Elde Eden EKİ No		İmza		



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina Bilgi		Belgenin Bilgisi		Bina Enerji Durumu	
Tipi	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi	28.01.2020	Geçerlilik Tarihi	28.01.2030
İşyeri Referans No	14.05.2019	Geçerlilik Tarihi	28.01.2030		
Tatiller Tarihi		Performans Sınıfı	B		
Yapılan Alan	308,92	Geçerlilik Tarihi		Emisyon Sınıfı	B
Akdeniz Referans No	112 / 4 / 018-6-01-a-6				
UATD Bina No	41691925				
Adı	Masaada Turizm Yatırımları A.Ş. F Blok				
Adres	GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 73 BODURUMBAĞLA				

Sahiplik Adı Soyadı: Masaada Turizm Yatırımları A.Ş. F Blok



ENERJİ PERFORMANSI
SINIF: B



YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI
SINIF: B

YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI	YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI ENERJİ	SINIF
Taahhüt	30.985,74	B
Gerçek	30.474,46	B
İşyeri Enerji Sınıfı	0,00	D
Isıtma Enerji	4.297,24	B
Havalandırma Enerji	1.520,40	C
Soğutma Enerji	6.446,31	B
Yanma Enerji	0,00	B
Diğer Enerji	0,00	B

Belgenin Bilgisi		Belge Değerlendirmesi		Kayıt Kodu
Nümarası	Y2480946706	Adı Soyadı	HİSİYİN GÜZİNAR	
Veriliş Tarihi	28.01.2020	Firma Adı	GÖLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD. SAN. VE İNŞAAT TURİZM TİCARİT TAAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi	28.01.2030	Sertifika No	ATLAS7-06-0146	
İşlet Elde Eden EKİ No		İmza		



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina Bilgi		Belgenin Bilgisi		Bina Enerji Durumu	
Tipi	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi	28.01.2020	Geçerlilik Tarihi	28.01.2030
İşyeri Referans No	14.05.2019	Geçerlilik Tarihi	28.01.2030		
Tatiller Tarihi		Performans Sınıfı	B		
Yapılan Alan	493,39	Geçerlilik Tarihi		Emisyon Sınıfı	B
Akdeniz Referans No	112 / 4 / 018-6-01-a-3				
UATD Bina No	54730109				
Adı	Masaada Turizm Yatırımları A.Ş. F Blok				
Adres	GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 73 BODURUMBAĞLA				

Sahiplik Adı Soyadı: Masaada Turizm Yatırımları A.Ş. F Blok



ENERJİ PERFORMANSI
SINIF: B



YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI
SINIF: B

YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI	YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI ENERJİ	SINIF
Taahhüt	19.948,20	B
Gerçek	12.254,01	B
İşyeri Enerji Sınıfı	0,00	D
Isıtma Enerji	8.727,87	B
Havalandırma Enerji	0,00	B
Soğutma Enerji	2328,84	B
Yanma Enerji	0,00	B
Diğer Enerji	0,00	B

Belgenin Bilgisi		Belge Değerlendirmesi		Kayıt Kodu
Nümarası	Y2480946706	Adı Soyadı	HİSİYİN GÜZİNAR	
Veriliş Tarihi	28.01.2020	Firma Adı	GÖLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD. SAN. VE İNŞAAT TURİZM TİCARİT TAAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi	28.01.2030	Sertifika No	ATLAS7-06-0146	
İşlet Elde Eden EKİ No		İmza		



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina Bilgi		Belgenin Bilgisi		Bina Enerji Durumu	
Tipi	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi	28.01.2020	Geçerlilik Tarihi	28.01.2030
İşyeri Referans No	14.05.2019	Geçerlilik Tarihi	28.01.2030		
Tatiller Tarihi		Performans Sınıfı	B		
Yapılan Alan	721,36	Geçerlilik Tarihi		Emisyon Sınıfı	B
Akdeniz Referans No	112 / 4 / 018-6-01-a-4				
UATD Bina No	60505074				
Adı	Masaada Turizm Yatırımları A.Ş. F Blok				
Adres	GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 73 BODURUMBAĞLA				

Sahiplik Adı Soyadı: Masaada Turizm Yatırımları A.Ş. F Blok



ENERJİ PERFORMANSI
SINIF: B



YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI
SINIF: B

YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI	YERLENERGİ ENERJİ KULLANIMI ENERJİ	SINIF
Taahhüt	36.880,57	B
Gerçek	17.663,04	B
İşyeri Enerji Sınıfı	0,00	D
Isıtma Enerji	6.527,76	B
Havalandırma Enerji	1.267,14	C
Soğutma Enerji	8.445,71	B
Yanma Enerji	0,00	B
Diğer Enerji	0,00	B

Belgenin Bilgisi		Belge Değerlendirmesi		Kayıt Kodu
Nümarası	Y2480946706	Adı Soyadı	HİSİYİN GÜZİNAR	
Veriliş Tarihi	28.01.2020	Firma Adı	GÖLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD. SAN. VE İNŞAAT TURİZM TİCARİT TAAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi	28.01.2030	Sertifika No	ATLAS7-06-0146	
İşlet Elde Eden EKİ No		İmza		





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bilgiler		Belge No		Bilimsel Gözlem	
Tipi	Ekim Binalar	Veri Tarihi	28.01.2020		
Raporun Kabul Tarihi	14.02.2019	Gözetim Tarihi	28.01.2020		
Yerleşim Tarihi	01.08	Performans Sınıfı	B		
Ölçüm Alanı	112 / 4 / (112) 4 4 4	Ölçüm Alanı	B		
Adı/Marka / Yürürlük	081110231				
SRRT Sınıfı No					
Adı	Mevlana Turizm Yatırımlar A.Ş. 2. Blok				
Adres	GÖLKÖY MAH. 325. SK. NO:7 7 FİZİKURUM/MUĞLA				

Sabitlik Adı Soyadı: Mevlana Turizm Yatırımlar A.Ş. 2. Blok



ENERJİ PERFORMANSI
44



ENERJİ VERİMLİLİĞİ
58



ENERJİ VERİMLİLİĞİ
44

SİSTEMLER	ULUSAL ENERJİ VERİMLİLİĞİ		YERLİZMENİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ		SINIF
	Yerleşim	Yerleşim	Yerleşim	Yerleşim	
Tavanlar	51290,91	101,30	0,00	0,00	B
Sırtlar	22.723,81	31,63	0,00	0,00	A
Diğer Duvarlar	9,00	0,00	0,00	0,00	D
Çatılar	3.021,19	8,51	0,00	0,00	C
Isı Yalıtım	1.801,77	3,06			C
Isı Yalıtım	4.188,18	17,83			B
Kapılar	0,00	0,00	0,00	0,00	
Diğer			0,00	0,00	

Belge No	Belge Durumu	Kayıt No
Numarası	1204817028008	Adı Soyadı
Veri Tarihi	28.01.2020	Firma
Belge Geçerlilik Tarihi	28.01.2020	Adres
İşletme Alanı No		Adres



T.C.
 THE REPUBLIC OF TURKEY
 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
 THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate of Tourism Establishment

Adı : BODRUM LOFT

Sınıf ve Türü : 5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ

Adresi : GÖLKÖY MH.325. SK. NO:7 (112 ADA 4 PARSEL (57.000 M2)) BODRUM/MUĞLA

Belge Sahibi : AKFEN GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.

Mal Sahibi : KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

İşletmecisi : AKFEN TUR. YAT. VE İŞL. A.Ş.

Tarih ve Sayı : 18/04/2012 - 13533

Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR

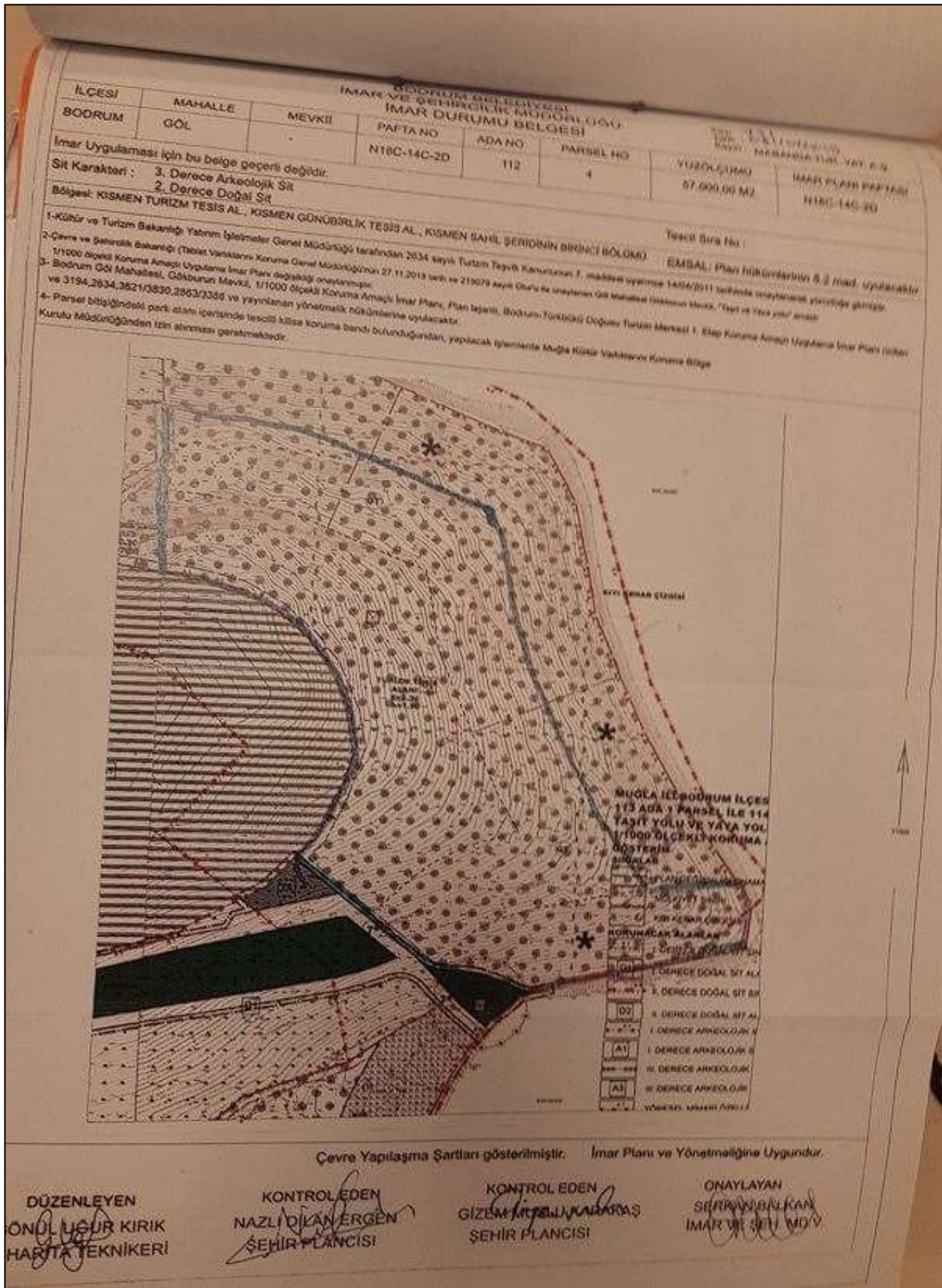
Kapasite :

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



Şenur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

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



VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU	*BİNA TABAN ALANI 150 M ² 'Yİ GEÇMEZ. *KAT YÜKSEKLİĞİ H _{max} =6.50 METRE (2 KAT)'YI GEÇMEZ. *PLANIN ONAYINDAN ÖNCE 1500 M ² 'NİN ALTINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ, İMAR YOLUNA CEPHESİ BULUNAN VE İMAR UYGULAMA SONRA 750 M ² 'DEN BÜYÜK PARSELLERDE, PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ İLE NET İMAR PARSELİNİN ÇARPIMINDAN ELDE ALAN KADAR TEK YAPI YAPILABİLİR.
FETİLER NEDENİYLE ALINACAK	5.1.7-KONUT ALANLARINDA, PLANIN ÖNGÖRÜDÜĞÜ İNŞAAT EMSALİNİ AŞMADAN TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 60'İ ZEHİN KULLANILABİLİR.
LİK HÖRÜMLERİ İLE, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU BÖLGELERDE GEÇERLİDİR.	5.1.8-KONUT ALANLARINDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ. ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA GELENEKSEL ÇATI TİPİNİN KULLANILMASI ESASTIR. ÇATI İÇİNDE MEKAN OLUŞTURULAMAZ. GÜNEŞ ENERJİSİ DEPOLARI ÇATI İÇİNE GİZLENMEKTEDİR.
NI HÖRÜMLERİ İLE "MUGLA-ANI HÖRÜMLERİNE UYULMASI"	5.1.9-PLANDA AYRIK NİZAM 2 KAT (A-2) OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KATI DOĞRULTUSUNDA İNŞAAT RÜHSATI ALARAK YAPILAN BİNALARIN HAKLARI SAKLIDIR. BU PARSELLERDE İLAVE YAPI YAPILMA PLAN HÖRÜMÜNDE BELİRTİLEN YAPILAMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.
RI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ÖRKLARI VE EKLERİYLE BİR	5.1.10-KONUT ALANLARINDA, OTEL, BUTİK OTEL, PANSİYON GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİĞİNE YÖNELİKTE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR. BU TÜR TESİSLERİN YAPILMASI DURUMUNDA İNŞAAT EMSALİ HARİF KONTROLARDA BU PLAN NOTLARININ 5.2 MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
AYILI VE 09.02.2005 TARİHİNDE (2) KİTİDLAMESİ İLE	5.2-TURİZM TESİS ALANLARI 5.2.1-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
SI HARİF ZEYTLİKLERİN FİLAHMA VE İŞLETİLEMEZ. VE İŞLETİNESİ TARİH VE	TURİZM TESİS ALANLARI İÇİN VAZİYET PLANLARI VE AYAN PROJELERİ HAZIRLANMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ. İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARI İÇİN HAZIRLANACAK OLAN VAZİYET PLANLARINA MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN UYUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
ESUZ ETKİLEYEN HAVAYI ÖZ TABELA, APTŞ, REKLAM	5.2.2-BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL, PANSİYON GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİĞİNE YÖNELİKTE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.
UYGULAMALAR YAPILMASI NEDİN ÖZENDİRİLMESİ NİNDE DİŞ TAŞ DUVAR VEYA SİLME SACAĞI, KURUMUNDA, YOLLARIN DİRİŞİMİNE GEREK	5.2.3-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
RI VE DONANIMLARIN İNDİRİLMESİ, ÇATISIZ YILACAKTIR.	5.2.4-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
SEKLİĞİNE DÄHİLDİR.	5.2.5-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
ÖKLİK KURALLARINA	5.2.6-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İRTİLEN NİTELİK VE FİSSU ÇUKURLARI	5.2.7-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
YİRİLECEK KÖRÜT İNDA ARITILMADAN Z. ARU İLAN BİYUN	5.2.8-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
AKDENİZ MURHASE, İE YÖNESEL PEYZAJ İE SAKINÇ, OCAK VE.) İMA KÖŞULLARI VE İMA	5.2.9-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İKİ KÖRÜMLERİ YAPILABİLİR DİRİŞİMLERİNDEN İLİEN HER AÇAK İÇİN KURUMUNDA, AĞAÇLAR, DÖZENLEMELEERİNDE	5.2.10-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İMA ELINE GEÇEDEN	5.2.11-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İKİ ÖRNEKLERİNİN ARAZİ TOPOGRAFYASININ İZVEDERİ DEĞİŞİMLERİN	5.2.12-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İNSATI YERLENEZ.	5.2.13-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İK HAK GÖZETİMİ VE TEP NİNDE YEŞİL ALANLAR	5.2.14-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İKİN ALY ÖLÇÜMLİ İMAR SAKLIDIR. BU YAPILARIN İKİM YAPILACAKTIR.	5.2.15-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İLARINDA SAKINÇ KURUMUNA İKİLET BU İZLEME GENEL İNŞAATININ İZİ YAZISI İNŞAATININ İZİ YAZISI İNŞAATININ İZİ YAZISI İNŞAATININ İZİ YAZISI	5.2.16-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İLEDE KÖRÜŞÜ OLAN VEYA İKİT, YAPILAMAZ, YAPILAMAZ, YAPILAMAZ, BU İÇİN DEĞİŞİMLERİ, YAPILAMAZ VE 3104 SAYILI İMAR	5.2.17-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İLAN HER TÜRÜL YAPILAMA NİNDE YÖNETİMLİK İLE BU KÖRÜMDE BELEDİYESİ	5.2.18-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
DANARLARI SAĞDIRICI VE	5.2.19-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İLAMA HAZİR BETCH	5.2.20-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İLAMA 4.48.00.10 SAYI İLE İLACAKTIR.	5.2.21-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
İ H _{max} =4.50 M (2 KAT)	5.2.22-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
AT) OLACAKTIR. KOTTAN İN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA	5.2.23-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.
MİL OLACAKTIR.	5.2.24-TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI İLGİLİ KURULUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULANMAYA GEÇİLEMEZ SİT ALAN İÇERİSİNDE KALAN TURİZM TESİS ALANLARINDA VAZİYET PLANLARI MUGLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUMUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPILAMAZ VE YAPILAMAZ İZİN VERİLEMEZ.

Form No: 1333
Tarih: 06.03.2019

RESMİ HENKE

Bodrum Tapa Müdürlüğü Yurtiçi Müdü Yardımcısı Mehmet ÖZYILMAZ
Mevzuatında açıkça belirtilen hususlar, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İsme Kayıt - İsmi Kayıtla İlgili Değişiklik (Mülk Talebi)
İsme Kayıt Tapa Şifli Kayıtla İlgili Değişiklik
(SN:93917434) GÖL Mah.1, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman, Çül:18 Sayfa:1679 Ana Seyfa ZS:(93917434) ZH:(352246857) 1/1 hisse MALİYE HAZINESİ, adlarına kayıtlı iken;

(SN:93917434) GÖL Mah.1, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman olan tapu üzerinde; DİMİ (SN:93917433) - Çül:18 Sayfa:1679 Ana Seyfa ZH:(352246858) 1/1 hisse MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ' adlarına kayıtlı iken;

Tapa Bilgileri Üzerindeki Şart, Beyan ve İhtifak Hakları
Beyan:
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2019 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÖST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1541 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK SANİTİYE TESİSLERİNİN İNURİSİNİN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÖZERGHAHTA YAPILAN TESİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADDET YAPİ KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TASINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. 3 Tarih: - Sayı: - Tesit/Diğer Beyanların Tesiti - 29/07/2018 - 16134-Maliye:(SN:9414942) BODRUM İLALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ Veyahıne) -> "GÖL Mah.112 Ada 4 Parsel Üzerindeki DİMİ (Baş.Taçh:06/12/2013 50rc:47 vd 9 say 25 990) ZeminTip3 TezabırlanRef:119296424 KMKurulu0 ZeminÖlçümTip:1" şeklinde

Beyan:
Tapu veyahı Tesit-Konutların Genel Tasarımın Harici Çizimlerinin Belirlenmesi Tesiti - 22/10/2013 - 19735 -> "GÖL Mah.112 Ada 4 Parsel ZeminTip1 TezabırlanRef:119296424 KMKurulu0 ZeminÖlçümTip:1" şeklinde

Beyan:
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2019 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÖST İNŞAAT HAKKI

Form No: 1333
Tarih: 06.03.2019

RESMİ HENKE

Bodrum Tapa Müdürlüğü Yurtiçi Müdü Yardımcısı Mehmet ÖZYILMAZ
Mevzuatında açıkça belirtilen hususlar, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İsme Kayıt - İsmi Kayıtla İlgili Değişiklik (Mülk Talebi)
İsme Kayıt Tapa Şifli Kayıtla İlgili Değişiklik
(SN:93917434) GÖL Mah.1, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman, Çül:18 Sayfa:1679 Ana Seyfa ZS:(93917434) ZH:(352246857) 1/1 hisse MALİYE HAZINESİ, adlarına kayıtlı iken;

(SN:93917434) GÖL Mah.1, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman olan tapu üzerinde; DİMİ (SN:93917433) - Çül:18 Sayfa:1679 Ana Seyfa ZH:(352246858) 1/1 hisse MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ' adlarına kayıtlı iken;

Tapa Bilgileri Üzerindeki Şart, Beyan ve İhtifak Hakları
Beyan:
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2019 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÖST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1541 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK SANİTİYE TESİSLERİNİN İNURİSİNİN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÖZERGHAHTA YAPILAN TESİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADDET YAPİ KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TASINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. 3 Tarih: - Sayı: - Tesit/Diğer Beyanların Tesiti - 29/07/2018 - 16134-Maliye:(SN:9414942) BODRUM İLALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ Veyahıne) -> "GÖL Mah.112 Ada 4 Parsel Üzerindeki DİMİ (Baş.Taçh:06/12/2013 50rc:47 vd 9 say 25 990) ZeminTip3 TezabırlanRef:119296424 KMKurulu0 ZeminÖlçümTip:1" şeklinde

Beyan:
Tapu veyahı Tesit-Konutların Genel Tasarımın Harici Çizimlerinin Belirlenmesi Tesiti - 22/10/2013 - 19735 -> "GÖL Mah.112 Ada 4 Parsel ZeminTip1 TezabırlanRef:119296424 KMKurulu0 ZeminÖlçümTip:1" şeklinde

Beyan:
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2019 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÖST İNŞAAT HAKKI

Form No: 1333
Tarih: 06.03.2019

RESMİ HENKE

Bodrum Tapa Müdürlüğü Yurtiçi Müdü Yardımcısı Mehmet ÖZYILMAZ
Mevzuatında açıkça belirtilen hususlar, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İsme Kayıt - İsmi Kayıtla İlgili Değişiklik (Mülk Talebi)
İsme Kayıt Tapa Şifli Kayıtla İlgili Değişiklik
(SN:93917434) GÖL Mah.1, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman, Çül:18 Sayfa:1679 Ana Seyfa ZS:(93917434) ZH:(352246857) 1/1 hisse MALİYE HAZINESİ, adlarına kayıtlı iken;

(SN:93917434) GÖL Mah.1, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman olan tapu üzerinde; DİMİ (SN:93917433) - Çül:18 Sayfa:1679 Ana Seyfa ZH:(352246858) 1/1 hisse MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ' adlarına kayıtlı iken;

Tapa Bilgileri Üzerindeki Şart, Beyan ve İhtifak Hakları
Beyan:
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2019 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÖST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1541 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK SANİTİYE TESİSLERİNİN İNURİSİNİN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÖZERGHAHTA YAPILAN TESİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADDET YAPİ KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TASINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. 3 Tarih: - Sayı: - Tesit/Diğer Beyanların Tesiti - 29/07/2018 - 16134-Maliye:(SN:9414942) BODRUM İLALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ Veyahıne) -> "GÖL Mah.112 Ada 4 Parsel Üzerindeki DİMİ (Baş.Taçh:06/12/2013 50rc:47 vd 9 say 25 990) ZeminTip3 TezabırlanRef:119296424 KMKurulu0 ZeminÖlçümTip:1" şeklinde

Beyan:
Tapu veyahı Tesit-Konutların Genel Tasarımın Harici Çizimlerinin Belirlenmesi Tesiti - 22/10/2013 - 19735 -> "GÖL Mah.112 Ada 4 Parsel ZeminTip1 TezabırlanRef:119296424 KMKurulu0 ZeminÖlçümTip:1" şeklinde

Beyan:
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2019 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÖST İNŞAAT HAKKI

Form No: 1333
Tarih: 06.03.2019

RESMİ HENKE

Bodrum Tapa Müdürlüğü Yurtiçi Müdü Yardımcısı Mehmet ÖZYILMAZ
Mevzuatında açıkça belirtilen hususlar, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İsme Kayıt - İsmi Kayıtla İlgili Değişiklik (Mülk Talebi)
İsme Kayıt Tapa Şifli Kayıtla İlgili Değişiklik
(SN:93917434) GÖL Mah.1, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman, Çül:18 Sayfa:1679 Ana Seyfa ZS:(93917434) ZH:(352246857) 1/1 hisse MALİYE HAZINESİ, adlarına kayıtlı iken;

(SN:93917434) GÖL Mah.1, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman olan tapu üzerinde; DİMİ (SN:93917433) - Çül:18 Sayfa:1679 Ana Seyfa ZH:(352246858) 1/1 hisse MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ' adlarına kayıtlı iken;

Tapa Bilgileri Üzerindeki Şart, Beyan ve İhtifak Hakları
Beyan:
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2019 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÖST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1541 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK SANİTİYE TESİSLERİNİN İNURİSİNİN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÖZERGHAHTA YAPILAN TESİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADDET YAPİ KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TASINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. 3 Tarih: - Sayı: - Tesit/Diğer Beyanların Tesiti - 29/07/2018 - 16134-Maliye:(SN:9414942) BODRUM İLALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ Veyahıne) -> "GÖL Mah.112 Ada 4 Parsel Üzerindeki DİMİ (Baş.Taçh:06/12/2013 50rc:47 vd 9 say 25 990) ZeminTip3 TezabırlanRef:119296424 KMKurulu0 ZeminÖlçümTip:1" şeklinde

Beyan:
Tapu veyahı Tesit-Konutların Genel Tasarımın Harici Çizimlerinin Belirlenmesi Tesiti - 22/10/2013 - 19735 -> "GÖL Mah.112 Ada 4 Parsel ZeminTip1 TezabırlanRef:119296424 KMKurulu0 ZeminÖlçümTip:1" şeklinde

Beyan:
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2019 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÖST İNŞAAT HAKKI

Yerleşme No : _____
Tarih : _____

(İhale Lehleri/Yükülleri)
 > BAŞAK PİRKİR KOÇYILDIRM, COŞKUN, HATİCE, ANKARA, 120901984, KIRIKKALE, MERKEZ, YENİDOĞAN, Cİ:18, Aile:566, Site:16, Nüfus Cüzdanı, VerildiğiTarih:02/04/2013, SeriNo:D13-260174, (SN:107120713) , TC - 13320002992, Adres:EMGE MAH. 19 SK.-3/7 ÇANKAYA/ANKARA.

(Mafakiler/Yükülleri)
 > RIZA DEMİR, SATILMIŞ, ESME, KIRIKKALE, 06/08/1974, KIRIKKALE, YARŞIHAN, BEDESTEN, Cİ:21, Aile:5, Site:52, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, VerildiğiTarih:09/06/2017, SeriNo:A03B03084, (SN:165039601) , TC - 11223113006, Adres:YENİKÖY MAH. BARBAROS HAYRETTİN PAŞA CAD. 3E/2 BOĞURUM/MUĞLA.

E-Tahsilat Numarası
088510074894

Tahsilat Tipi	Tahsil Edilen Tutar	Taraf
DS(2000er Sermaye)	320,00TL (ÜÇYÜZYİRMİTLİK)	Mafakiler
TH-13-C(Tapu Harcı)	2.584,80TL (İKİBİNBEŞYÜZSEKSENDÖRTTLERKSENKİ)	Mafakiler

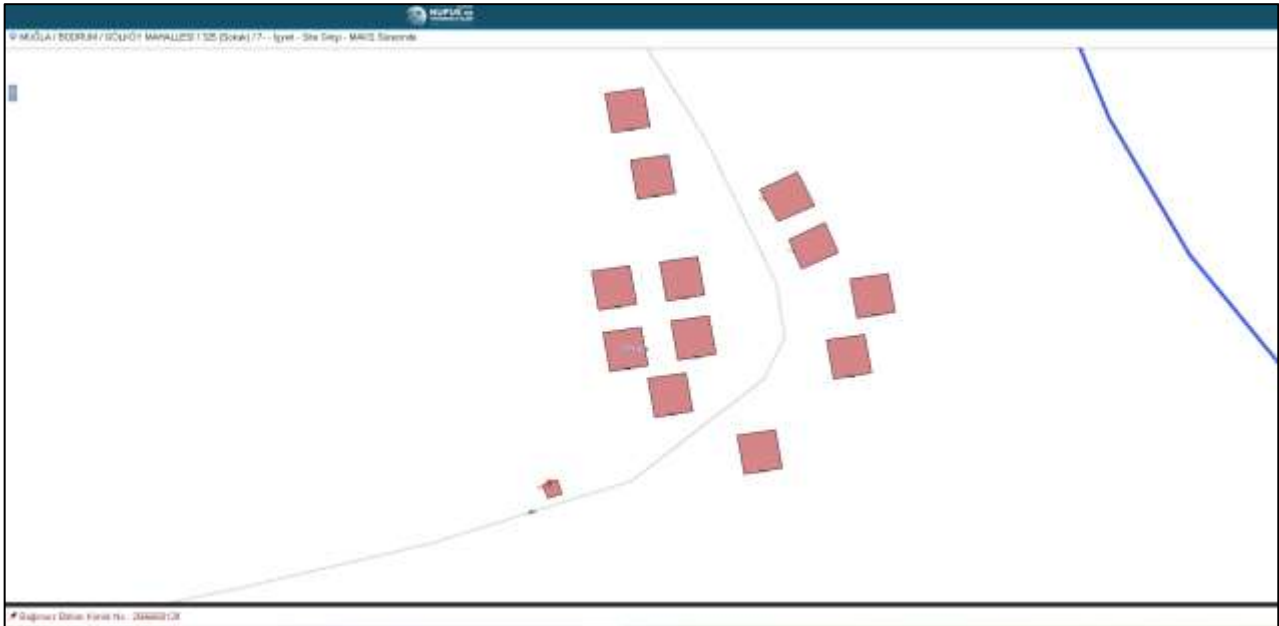
Tapu Senedi süresi:





1/1

09/01/2018 09:00:00, Durum: Başarılı, 13/07/2018 09:00:00



9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2024-11:00



Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 01/12/2013 tarih 21685 yevmiyeli resmi senette şart	(SN:7749498)	Bodrum -	

1 / 4

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

2 / 4

	PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK ŞANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİN TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932,93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)		
Beyan	I.grup yapıdır(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Bodrum - 12-10-2015 13:13 - 19735

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
607070385	(SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	57000.00	57000.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 16-09-2021 30176	-

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

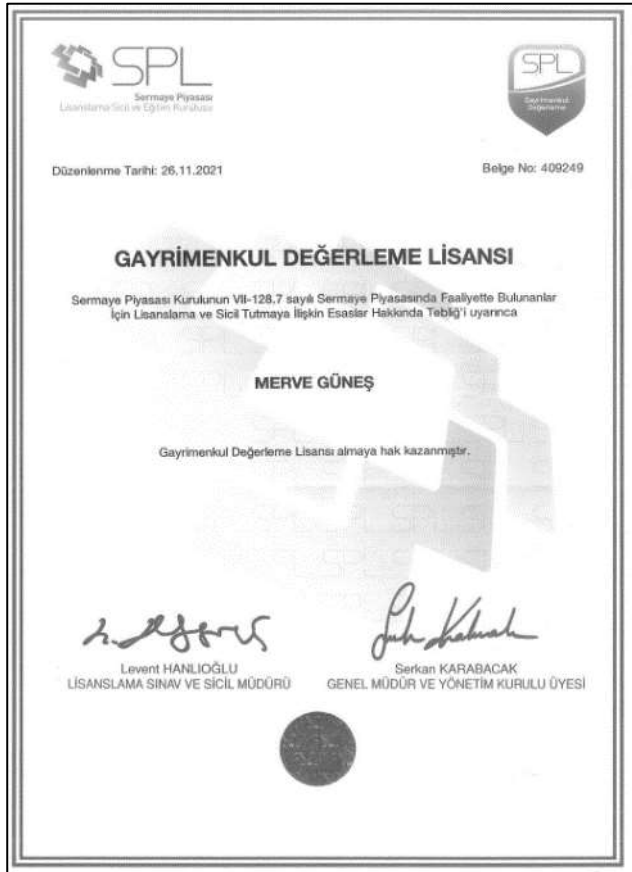
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DgnqUg5LRP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI



9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.05.2023 Belge No: 2023-03.11722

Sayın Nurullah KİBAR
(T.C. Kimlik No: 14569149032 - Lisans No: 924076)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

Sayın Merve GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

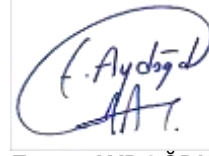
Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

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

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Nurullah KİBAR		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 14569149032		
İKAMETGAH ADRESİ	: Gümüşdere Mah. 11. Sk. No:1/1 Keçiören / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2018 - 2022) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 -) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.08.2022 - 924026)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.08.2022 - 924026)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %100			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)