



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.**

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

06.01.2025  
SM-24-SPK-047

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No: 201, Levent Loft, C Blok Kat: 8, 3490 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 - E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	01.10.2024 / 047
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	06.01.2025
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-047
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Otel
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Gölköy Mahallesi, 325. Sokak, No: 7, Bodrum Loft Otel (112 Ada 4 Parsel), Bodrum / MUĞLA
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	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	32
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	32
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	46
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	46
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	47
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	47
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	50
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	51
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	54
8. SONUÇ	55
9. EKLER	56
9.1 FOTOĞRAFLAR	56
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	63
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	118
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	120
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	122
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	124

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Göl Mahallesi'nde, 57.000,01 m<sup>2</sup> 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 değerlendirme 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 değerlemede 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](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://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](mailto: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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 25.12.2024 tarihinde, saat 10:26'da 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 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. ) 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 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)

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.12.2024 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 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>'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, Mentеше 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.



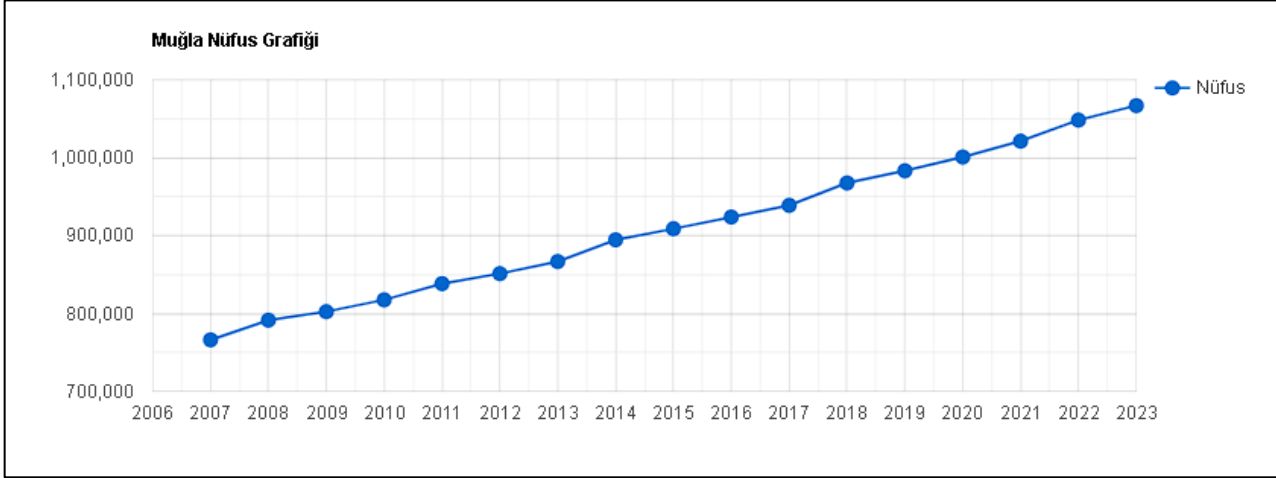
### **İklim ve Bitki Örtüsü:**

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, greylift) 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:**

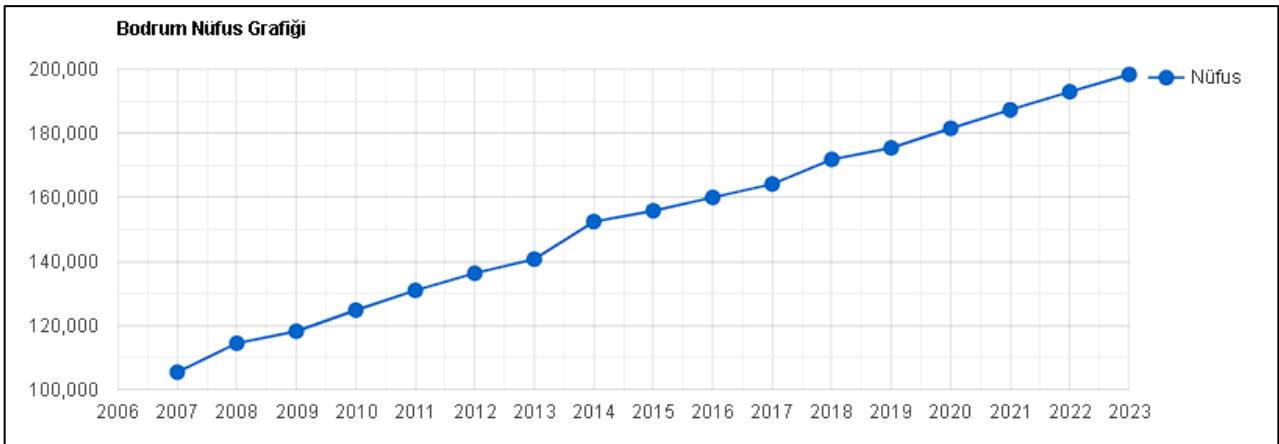
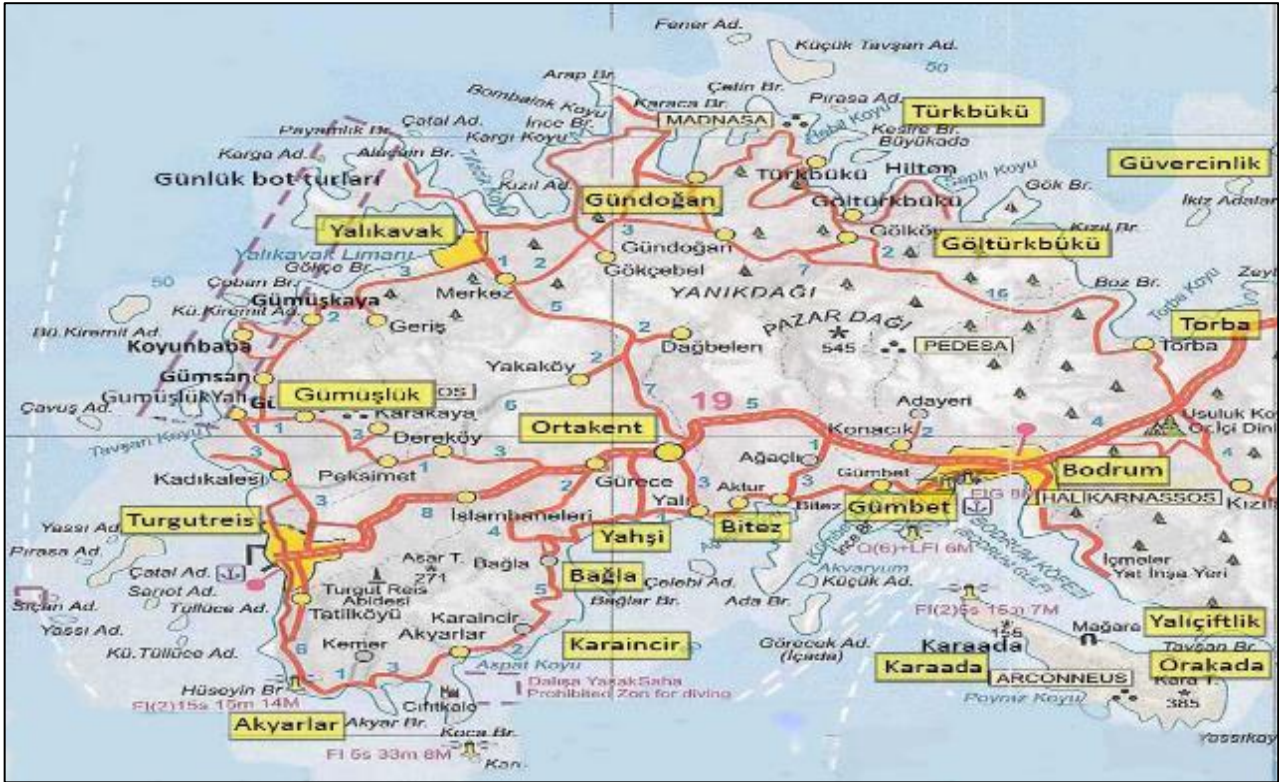
İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından 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**

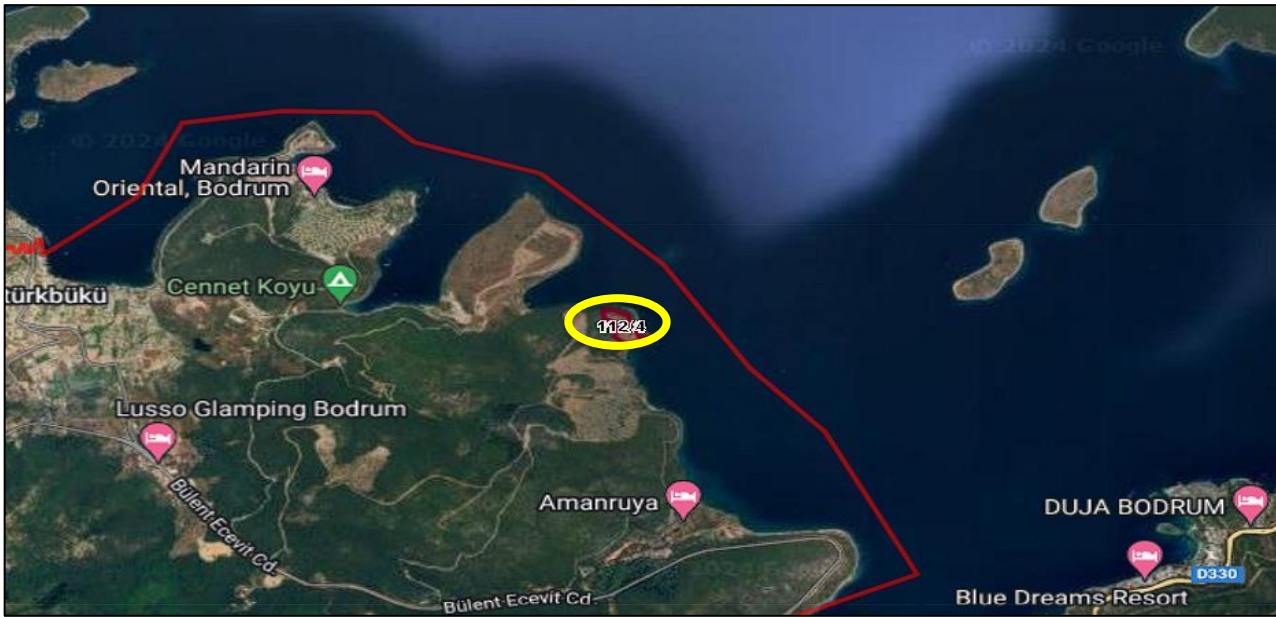
#### **4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 27 m<sup>2</sup> teras kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 69 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Taşınmazın zemin katında çocuk kulübü hacmi yer almaktadır.

**C Blok;** projesine göre yaklaşık brüt 605 m<sup>2</sup> 2. bodrum kat, yaklaşık brüt 1.118 m<sup>2</sup> 1. bodrum kat ve yaklaşık brüt 650 m<sup>2</sup> zemin kat hacminden oluşmakta olup toplamda yaklaşık brüt 2373 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. 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 m<sup>2</sup> bodrum kat ve yaklaşık brüt 399 m<sup>2</sup> zemin kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 730 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. 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 m<sup>2</sup> bodrum kat, yaklaşık brüt 345 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 180 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 903 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. 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 m<sup>2</sup> bodrum kat, yaklaşık brüt 684 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 435 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 2048 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. 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 m<sup>2</sup> bodrum kat, yaklaşık brüt 464 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 298 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.374 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 290 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 714 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 318 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 729 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 424 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.074 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 295 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 688 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 202 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 527 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 490 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.171 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 435 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 1.096 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 188 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 491 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 282 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 702 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 170 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 460 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 273 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 714 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 347 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 791 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 147 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 370 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin kat ve yaklaşık brüt 417 m<sup>2</sup> 1. kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 975 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanı, 2 adet bodrum kattan oluşmakta olup toplamda yaklaşık brüt 1.564 m<sup>2</sup> 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;**

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

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübürlük Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	<b>H max</b>	7,50m (Turizm Tesis Alanı)
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	0,30 (Turizm Tesis Alanı) 0,03 (Günübürlük Tesis Alanı)
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön: -	Yan: 8-	Arka: -
<b>Diğer</b>	<p>Bodrum İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında "Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübürlük 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 Günübürlük 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-020 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-020	03.07.2024	1.517.240.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

### **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, Y244823C1BFCE 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**

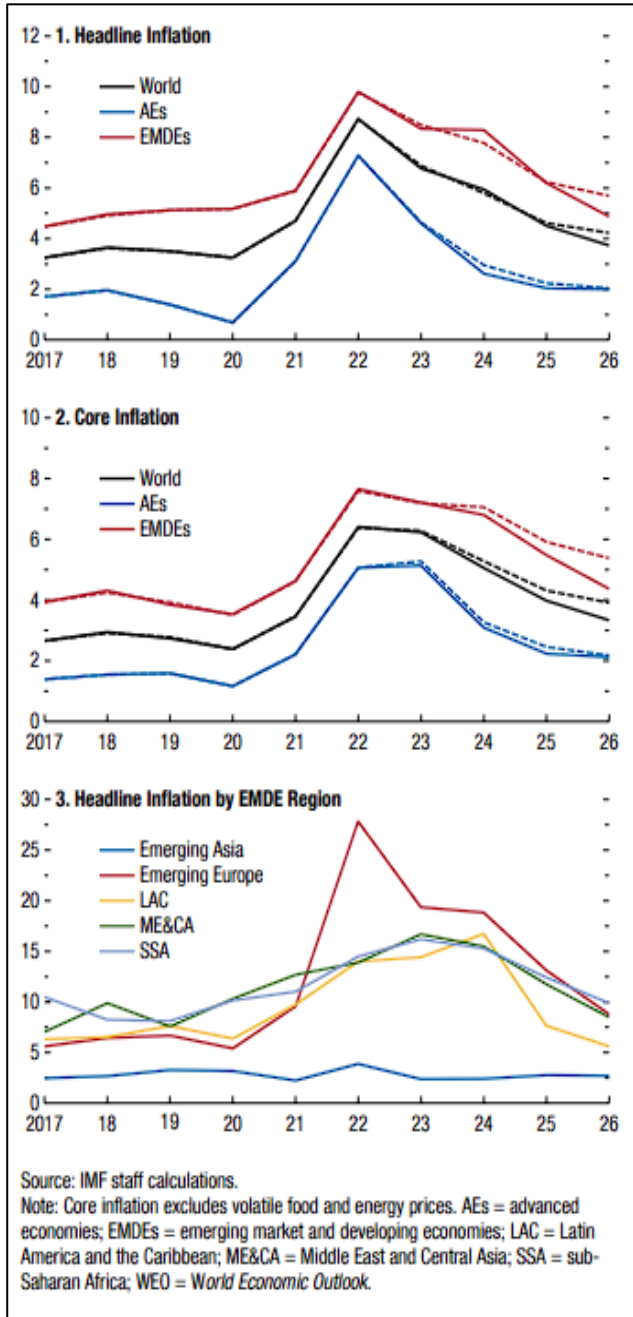
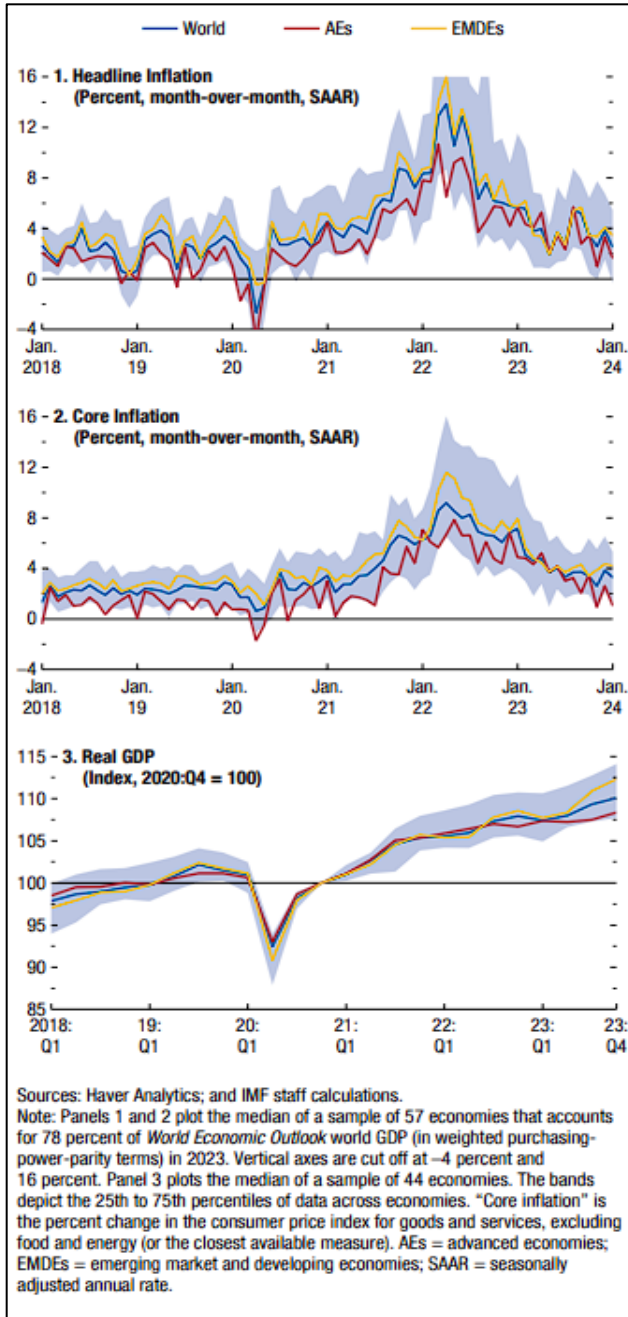
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına 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 ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. 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 olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

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 ekonomisinin 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.



\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

## Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update <sup>1</sup>		Difference from October 2023 WEO <sup>1</sup>	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
<b>World Output</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
<b>Advanced Economies</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
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 <sup>2</sup>	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
<b>Emerging Market and Developing Economies</b>	<b>4.3</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
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 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries <sup>5</sup>	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
<b>World Trade Volume (goods and services)</b>	<b>0.3</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>-0.4</b>
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
<b>Commodity Prices (US dollars)</b>							
Oil <sup>6</sup>	-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
<b>World Consumer Prices<sup>7</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>
Advanced Economies <sup>8</sup>	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies <sup>7</sup>	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*.<sup>1</sup> Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.<sup>2</sup> Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.<sup>5</sup> 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

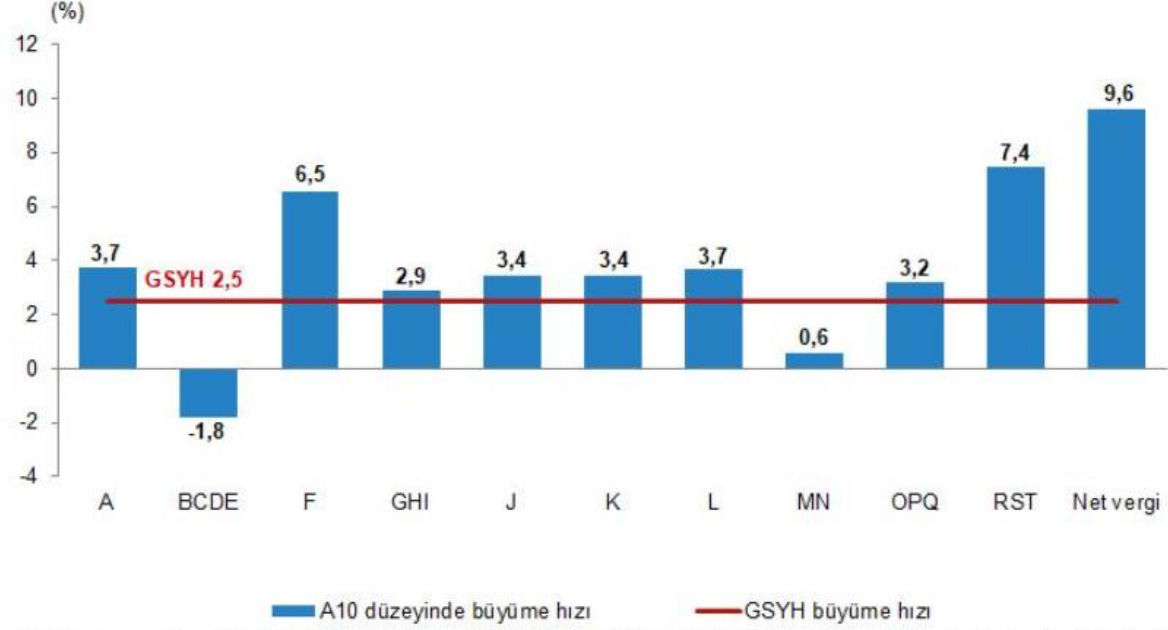
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**


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, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

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	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(r)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(r)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(r)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(r)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(r)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

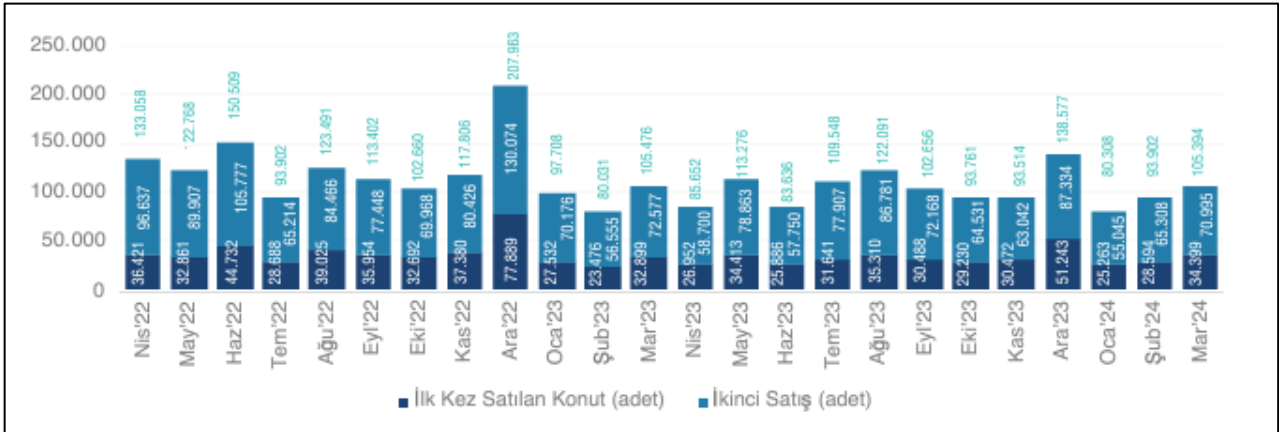
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

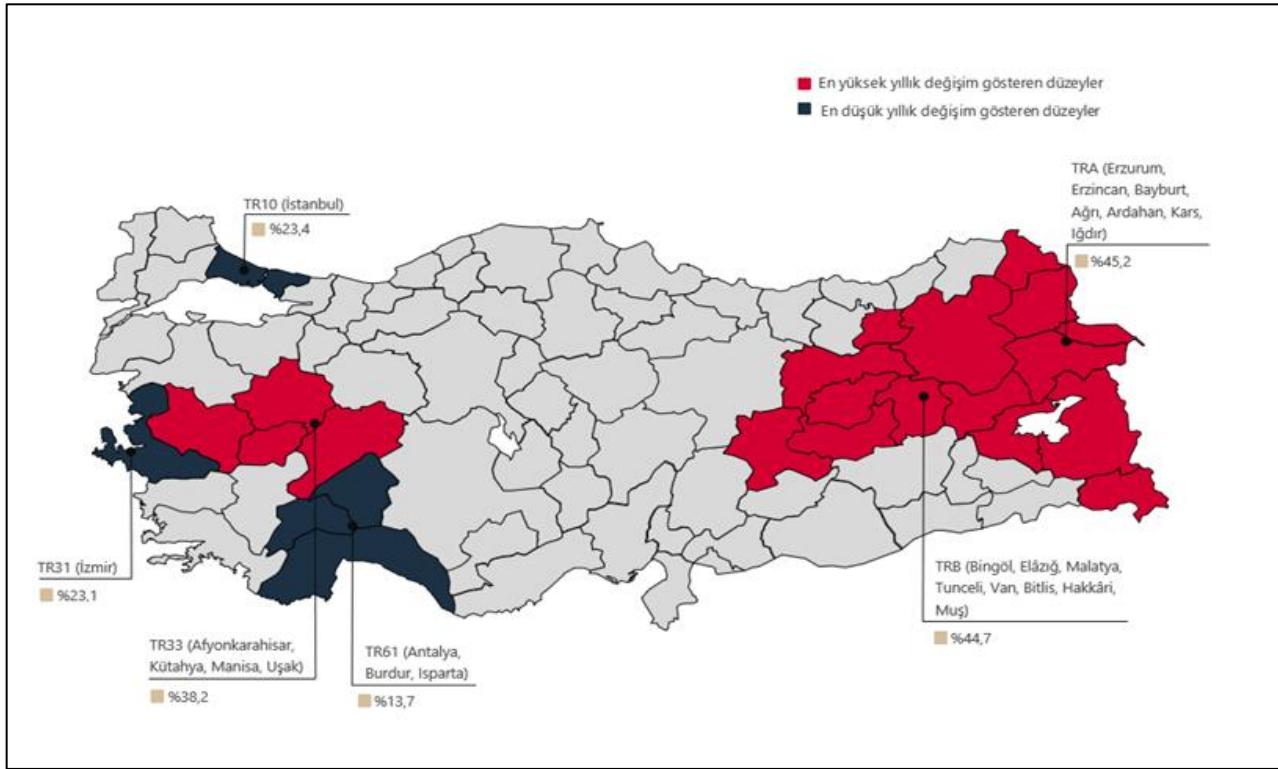






Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
<b>Konut Fiyat Endeksi</b>	148,0	139,4	153,7	142,5
<b>Yıllık Değişim</b>	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
<b>Aylık Değişim</b>	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

#### **6.1.4 Turizm Sektörü**

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist 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. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'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. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 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. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

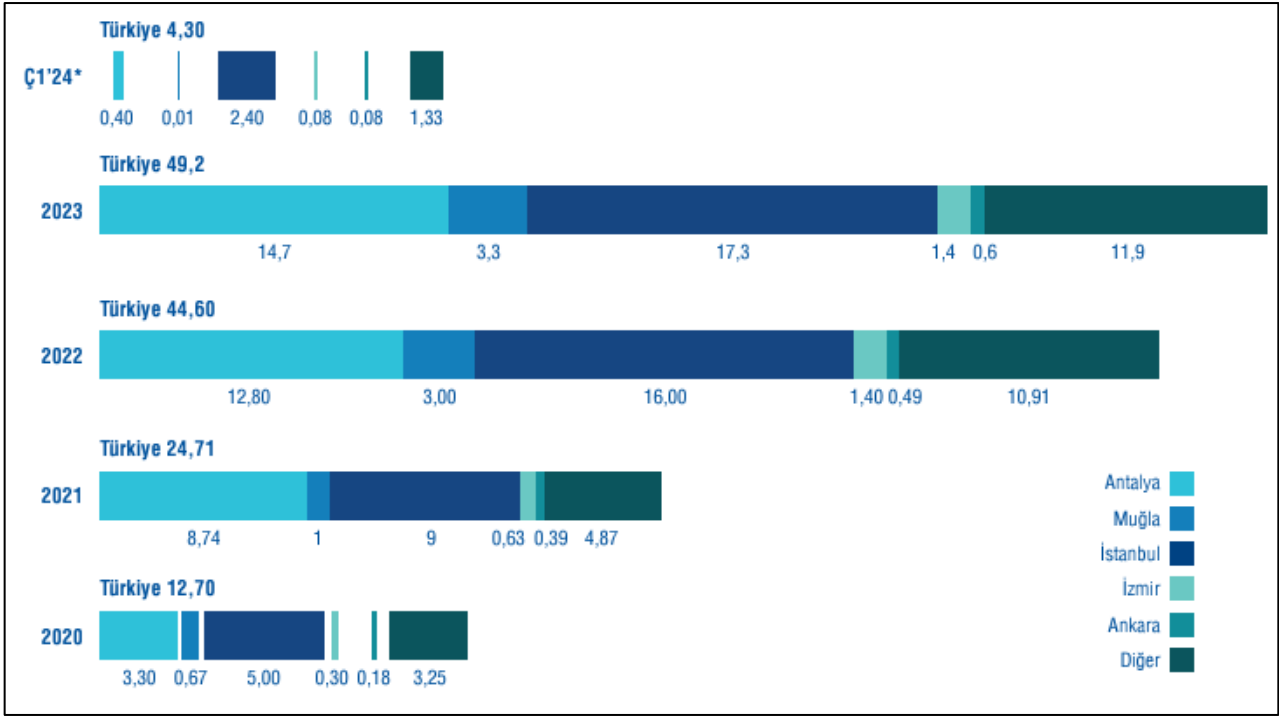
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ <sup>1</sup>	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM <sup>2</sup> GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			( 1000 \$ )	( \$ )	( 1000 \$ )	( 1000 \$ )	( \$ )
<b>2004</b>	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
<b>2005</b>	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
<b>2006</b>	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
<b>2007</b>	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
<b>2008</b>	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
<b>2009</b>	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
<b>2010</b>	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
<b>2011</b>	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
<b>2012</b>	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
<b>2013</b>	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
<b>2014</b>	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
<b>2015</b>	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
<b>2016</b>	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
<b>2017</b>	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
<b>2018</b>	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
<b>2019</b>	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
<b>2020</b>	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
<b>2021</b>	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
<b>2022</b>	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
<b>2023</b>	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
<b>2024*</b>	<b>26 136 764</b>	<b>25 107 974</b>	<b>23 660 318</b>	<b>942</b>	<b>3 735 457</b>	<b>4 219 771</b>	<b>971</b>

(Kaynak: KTB,2024)

## Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

## Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

## İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
<b>Türkiye</b>	<b>20.451</b>	<b>870.148</b>	<b>711</b>	<b>73.267</b>

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 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
<b>2018</b>	<b>38.951.902</b>	<b>617</b>
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
<b>2019</b>	<b>44.712.970</b>	<b>642</b>
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
<b>2020</b>	<b>12.708.265</b>	<b>716</b>
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
<b>2021</b>	<b>23.940.021</b>	<b>785</b>
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
<b>2022</b>	<b>44.341.522</b>	<b>822</b>
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
<b>2023</b>	<b>49.346.967</b>	<b>917</b>
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK \*31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. \*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

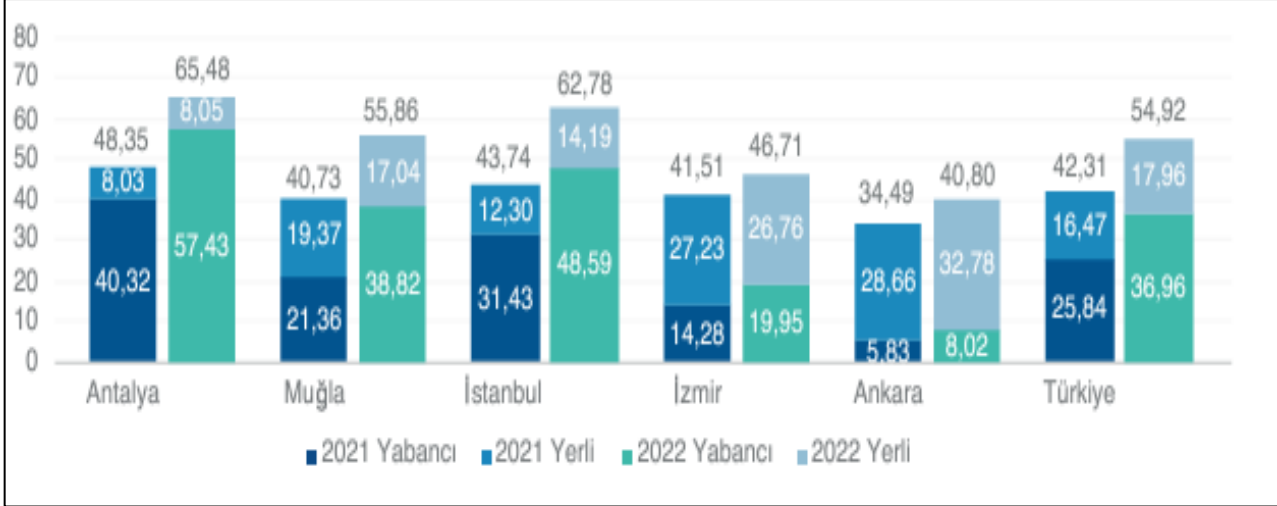
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

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.

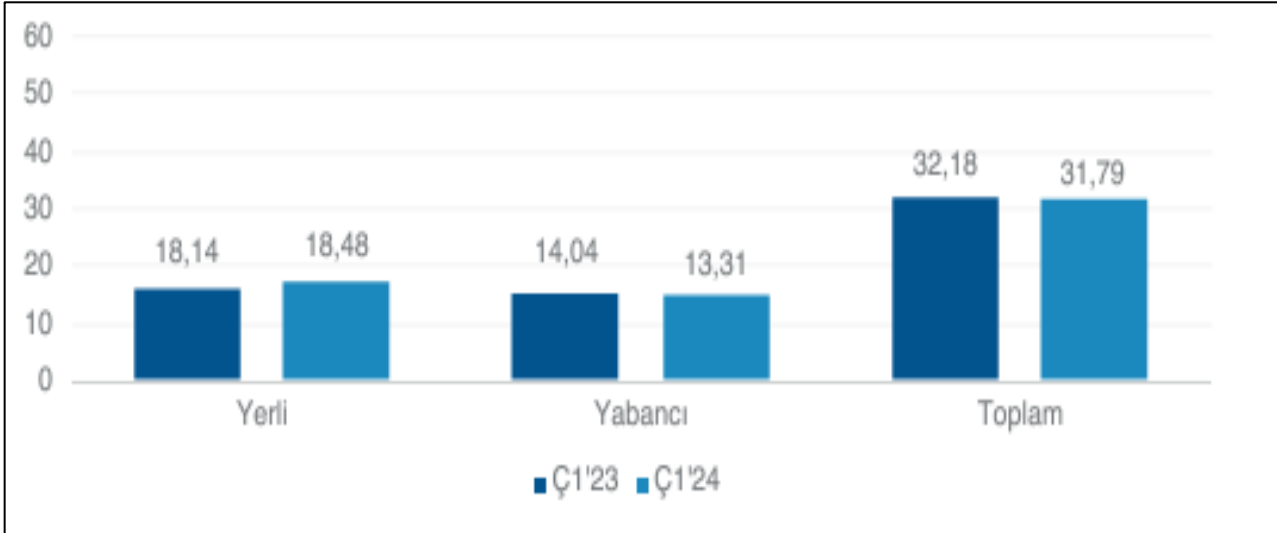
## **Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;**

### **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'dur. 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

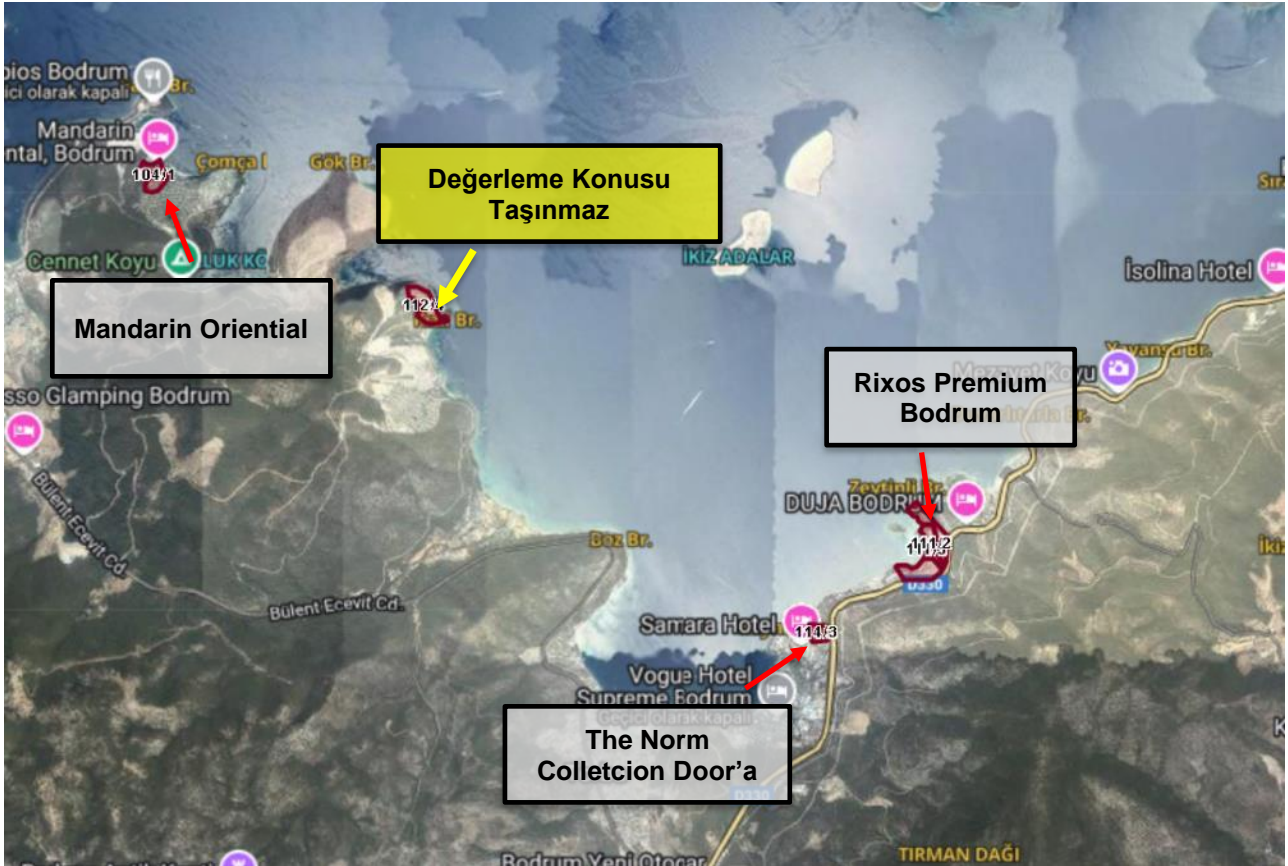
Değerleme konusu otel, yazlık oteli konseptinde olup denize yakın konumda, yaz sezonu tatili için tercih edilen bölgede konumlandırılmıştır.

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	2025 Yılı Sezon Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Mandarin Oriental	Oda, Suit, Villa (50 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> )	2.550 € – 18.250 €	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut
The Norm Collection Door'a	Oda, Bungalov, Villa (28 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> )	28.000 TL – 257.280 TL (767 € - 7.052 €)	- Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut
Rixos Premium Bodrum	Oda, Suit, Villa (39 m <sup>2</sup> - 840 m <sup>2</sup> )	756 € – 11.775 €	- Herşey dahil hizmet -Denize Yakın 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**

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

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 örnekler 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 bilmeseyse 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.

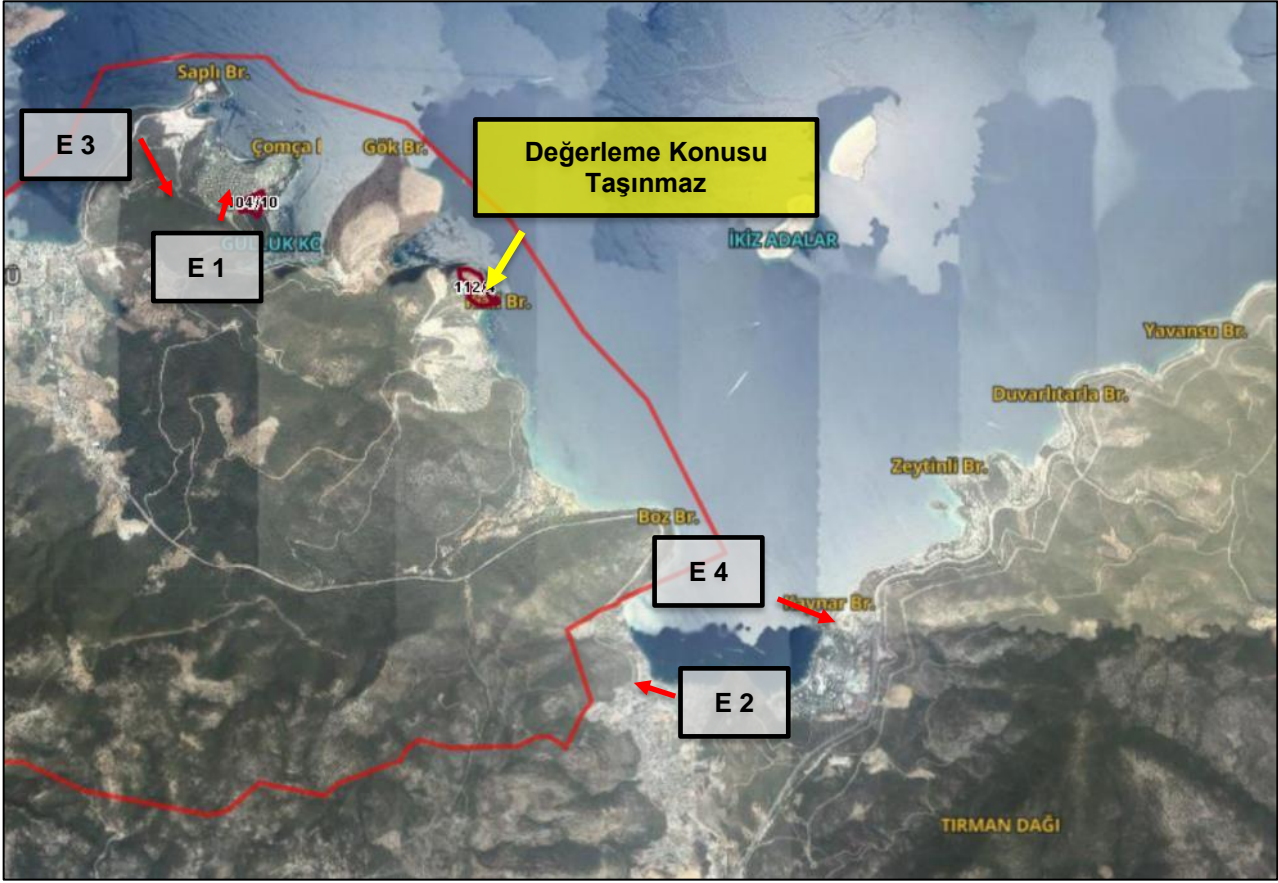
### **Emsaller:**

**Emsal 1:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 41.747,60 m<sup>2</sup> 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, Torba Mahallesi, 45.598 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, ada parsel bilgisi alınamayan, denize cephesinin olduğu beyan edilen, Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,30 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 1.485.000.000.-TL istenilmektedir.

**Emsal 3:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 5.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü olduğu beyan edilen, ada parsel bilgisi verilmeyen, denize yakın mesafede olduğu bilgisi alınan, “Konut Alanı” lejantlı, E:0,20, Hmax:6,50 m yapılaşma koşullarına sahip arsa için 215.000.000.-TL istenilmektedir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede 180.000.000 TL civarında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

**Emsal 4:** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 22.000 m<sup>2</sup> 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.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Göl	Torba	Göl	Yalıkavak	Göl
Ada / Parsel	104/10	-	-	-	112/4
Alan (m <sup>2</sup> )	41.747,60	45.598,00	5.000,00	22.000,00	57.000,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	813.768.600	1.485.000.000	215.000.000	409.200.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	813.768.600	1.350.000.000	190.000.000	409.200.000	
İmar Durumu	TTA, E: 0,30, GBT: 0,03 (Plan iptali var)	TTA, E: 0,30	Konut, E:0,20	TTA, E: 0,45	Kısmen TTA; E:0,30, Kısmen GBT; E:0,03
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	19.493	29.607	38.000	18.600	
Zaman Şerefiyesi	-125%	0%	0%	-125%	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	-25%	15%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	0%	-25%	-45%	-50%	
Büyükük Şerefiyesi	10%	0%	30%	20%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	39.472	37.008	48.213	42.687	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	41.845,05				41.845,05
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>2.385.167.632,32</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>2.385.170.000</b>

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	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	15695
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,82%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	41.845,09
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	57.000
Arsa Toplam Değeri (TL)	2.385.170.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,82%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	21.709
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	57.000
<b>Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.237.385.531</b>

*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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
112 Ada 4 Parsel	57.000,01	21.709	1.237.385.531.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>1.237.385.531.-</b>

### **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, kilimli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

<b>MALİYET YÖNTEMİ</b>				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )		M <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Arsa Değeri
112 Ada 4 parsel	57.000,00		21.708,52	1.237.385.531 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman	Değer
Konaklama Blokları	13.552	33.000	3%	433.799.520
Teknik Hacimler	1.564	18.500	3%	28.065.980
Sosyal Alanlar	3.266	27.500	3%	87.120.550
Otopark, Sığınak Vb.	1.919	18.500	3%	34.436.455
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				5.000.000
Yapı Değeri Toplam				588.422.505
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				88.265.000
Arsa Değeri				1.237.385.531
Yapı Değeri				588.422.505
Harici ve Müteferrik İşler				88.265.000
<b>Toplam Değer (TL)</b>				<b>1.914.073.036</b>
<b>Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)</b>				<b>1.914.070.000</b>

*\*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 950 USD/m<sup>2</sup> 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 da irdelenmiştir.

### **Otel Analizinde Kul lanılan 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.
- 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 için villa fiyatı olarak 775 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 2025 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 gerçekleştirmeleri 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-wellness, 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 %75'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2025 yılında %33'ten başlayıp artarak 2033 yılında %46'ya ulaşım 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 %1,19-2,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9 olarak alınmıştır.
- Üst Hakkı sözleşmesine göre arsa kira bedeli 2025 yılı için bütçelenen rakam 3.595.862.-TL olarak baz alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	47.660.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	47.660.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	1.751.010.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.970.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	72.450.000
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	36,7362

### **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 m<sup>2</sup> 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 “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 kullanım 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)	1.751.010.000.-	2.101.210.000.-
	<b>Birmilyaryediyüzellibirmilyononbin Türk Lirası</b>	<b>İkimilyaryüzbirmilyonikiyüzonbin Türk Lirası</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	72.450.000.-	86.940.000.-
	<b>Yetmişikimilyondörtüüzellibin Türk Lirası</b>	<b>Seksenaltımilyondokuzyüzkırkbin Türk Lirası</b>

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	47.660.000.-	57.190.000.-
	<b>Kırkyedimilyonaltıyüzaltmışbin Euro</b>	<b>Elliyedimilyonyüzdoksanbin Euro</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.970.000.-	2.365.000.-
	<b>Birmilyondokuzyüzyetmişbin Euro</b>	<b>İkimilyonüçyüzaltmışbeşbin Euro</b>

\*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Satış Kuru: 36,7362 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

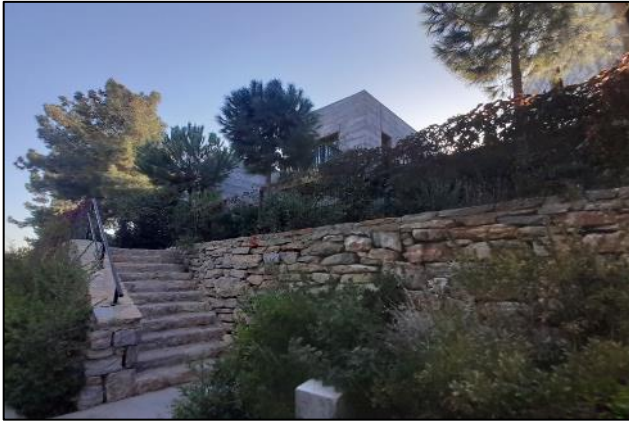














## 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

**PAFTA NO:01**

**BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ**

**YAPININ YERİ**  
 İl : MUĞLA  
 İlçesi : BODRUM  
 Nahiyesi : GÖL  
 Sokağı : 325  
 Pafta : 8  
 Ada : - 112  
 Parsel : 1543 4

**YAPININ CİNSİ**  
 BETONARME  
 ÇELİK

Yukarıda belirtilen yerde yapılacak istenen mahiyeti yazılı inşaatla ilgili 08.10.2019 gün 731 sayılı İmar Durumuna ; İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tetkik edilerek tarafımızdan tasdik edilmiştir.

**Proje Müellifi** Adı Soyadı Ünvanı Oda Sic. no. Büro Tes. Bel. no. Sorumluluk İmza Tarihi  
 MURAT TAMANLIKOĞLU Y.M.A. Mimar 23882 34-28555 34-5456  
 MİMARİ MELHAN GÖRSEL Mimar 23042 34-5456

**Müellifin adı** TAMANLIKOĞLU MİMARLIK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ. Mersis:08100015100015100015

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

**ARSANIN** (Belge uygulaması esaslarına göre)  
 Belediyesi İlçesi Nahiyesi Sokağı pafta Ada Parsel İmar dur. tarihine  
 BODRUM BODRUM GÖL 325 8 112 1543 4 08.10.2019 sayı 731

**YAPININ**  
 Mimari Hesaplı Sıkışık İnşaat Mahiyet Durumu Kat Adedi Alan m<sup>2</sup> İnşaat Alanı Tapınca Alanı En büyük kat yüz. En büyük kat yüz. Harmanlı yüz. kat yüz.

**Mimarlar Odası Onayı** 21/02/2020 tarihli 14.915/2020/500 sayılı Sicil Durum Belgesi ile onaylanmıştır.  
 Erol ŞENAY Mimar

**Belediye Onayı** 12/12/19 tarih ve 1525/1219/327 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**Yapı Denetim Onayı** İMCELİM İnşaat Denetim ve YMM. M.Ş. ALKARNAŞ YAPİ DENETİM Şİ. ŞTİ. No: 029 04 000 001 010 206 9023  
 Serkan İYİDOĞAN YMM. M.Ş. No: 029 04 000 001 010 206 9023  
 Mustafa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 18/12/19 tarih ve 8932 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**AÇIKLAMALAR**

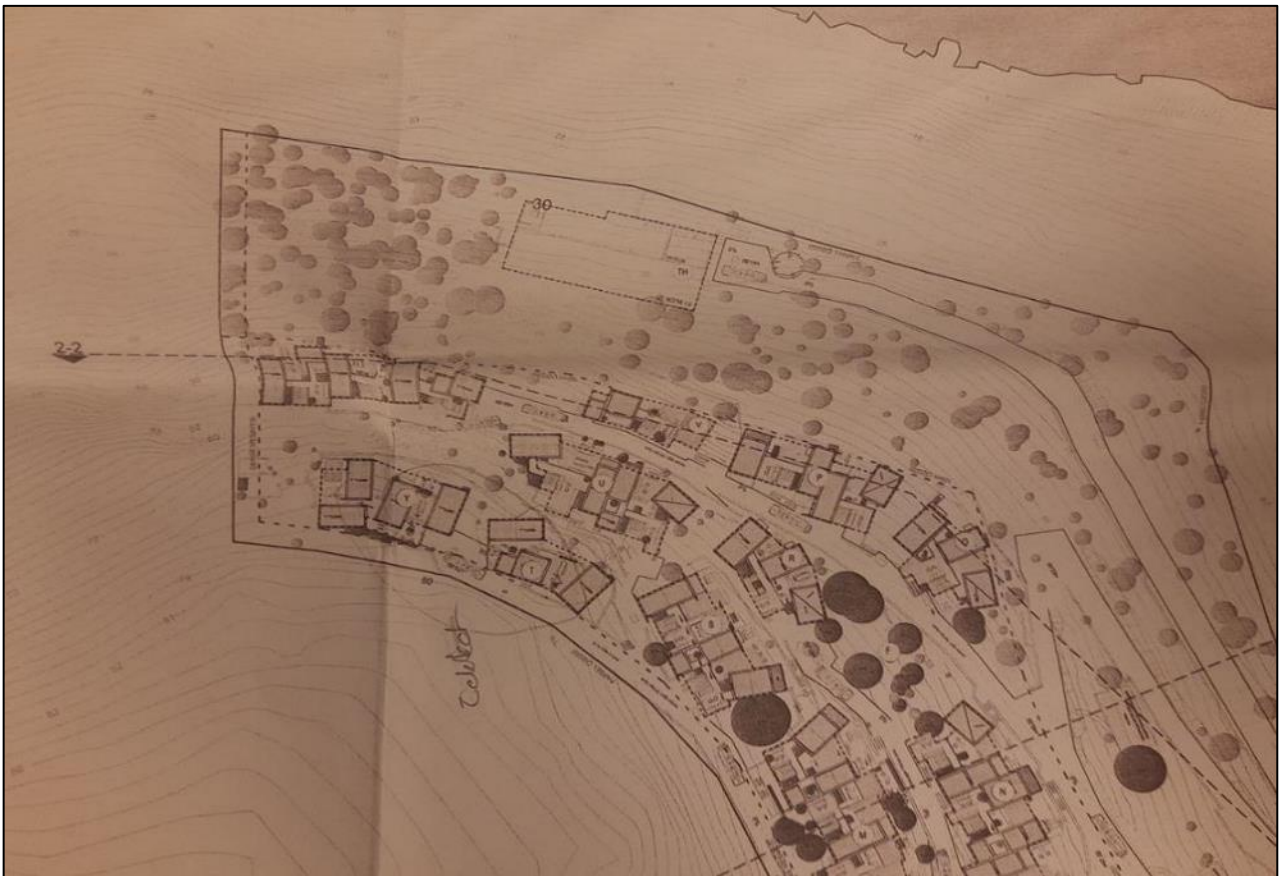
29.03.2020 tarih ve 2020/153 sayılı Yapı Ruhsatı Ekst.

**BAZILARIN VAZİYET PLANLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NU**  
 BAŞKANLIĞI'NA SUNULAN VE İZLENİMLERİ KÜÇÜKLERİ  
 1. Çizim 1. KAT PLANI  
 2. Çizim 2. KAT PLANI  
 3. Çizim 3. KAT PLANI  
 4. Çizim 4. KAT PLANI  
 5. Çizim 5. KAT PLANI  
 6. Çizim 6. KAT PLANI  
 7. Çizim 7. KAT PLANI  
 8. Çizim 8. KAT PLANI  
 9. Çizim 9. KAT PLANI  
 10. Çizim 10. KAT PLANI  
 11. Çizim 11. KAT PLANI  
 12. Çizim 12. KAT PLANI  
 13. Çizim 13. KAT PLANI  
 14. Çizim 14. KAT PLANI  
 15. Çizim 15. KAT PLANI  
 16. Çizim 16. KAT PLANI  
 17. Çizim 17. KAT PLANI  
 18. Çizim 18. KAT PLANI  
 19. Çizim 19. KAT PLANI  
 20. Çizim 20. KAT PLANI  
 21. Çizim 21. KAT PLANI  
 22. Çizim 22. KAT PLANI  
 23. Çizim 23. KAT PLANI  
 24. Çizim 24. KAT PLANI  
 25. Çizim 25. KAT PLANI  
 26. Çizim 26. KAT PLANI  
 27. Çizim 27. KAT PLANI  
 28. Çizim 28. KAT PLANI  
 29. Çizim 29. KAT PLANI  
 30. Çizim 30. KAT PLANI  
 31. Çizim 31. KAT PLANI  
 32. Çizim 32. KAT PLANI  
 33. Çizim 33. KAT PLANI  
 34. Çizim 34. KAT PLANI  
 35. Çizim 35. KAT PLANI  
 36. Çizim 36. KAT PLANI  
 37. Çizim 37. KAT PLANI  
 38. Çizim 38. KAT PLANI  
 39. Çizim 39. KAT PLANI  
 40. Çizim 40. KAT PLANI  
 41. Çizim 41. KAT PLANI  
 42. Çizim 42. KAT PLANI  
 43. Çizim 43. KAT PLANI  
 44. Çizim 44. KAT PLANI  
 45. Çizim 45. KAT PLANI  
 46. Çizim 46. KAT PLANI  
 47. Çizim 47. KAT PLANI  
 48. Çizim 48. KAT PLANI  
 49. Çizim 49. KAT PLANI  
 50. Çizim 50. KAT PLANI  
 51. Çizim 51. KAT PLANI  
 52. Çizim 52. KAT PLANI  
 53. Çizim 53. KAT PLANI  
 54. Çizim 54. KAT PLANI  
 55. Çizim 55. KAT PLANI  
 56. Çizim 56. KAT PLANI  
 57. Çizim 57. KAT PLANI  
 58. Çizim 58. KAT PLANI  
 59. Çizim 59. KAT PLANI  
 60. Çizim 60. KAT PLANI  
 61. Çizim 61. KAT PLANI  
 62. Çizim 62. KAT PLANI  
 63. Çizim 63. KAT PLANI  
 64. Çizim 64. KAT PLANI  
 65. Çizim 65. KAT PLANI  
 66. Çizim 66. KAT PLANI  
 67. Çizim 67. KAT PLANI  
 68. Çizim 68. KAT PLANI  
 69. Çizim 69. KAT PLANI  
 70. Çizim 70. KAT PLANI  
 71. Çizim 71. KAT PLANI  
 72. Çizim 72. KAT PLANI  
 73. Çizim 73. KAT PLANI  
 74. Çizim 74. KAT PLANI  
 75. Çizim 75. KAT PLANI  
 76. Çizim 76. KAT PLANI  
 77. Çizim 77. KAT PLANI  
 78. Çizim 78. KAT PLANI  
 79. Çizim 79. KAT PLANI  
 80. Çizim 80. KAT PLANI  
 81. Çizim 81. KAT PLANI  
 82. Çizim 82. KAT PLANI  
 83. Çizim 83. KAT PLANI  
 84. Çizim 84. KAT PLANI  
 85. Çizim 85. KAT PLANI  
 86. Çizim 86. KAT PLANI  
 87. Çizim 87. KAT PLANI  
 88. Çizim 88. KAT PLANI  
 89. Çizim 89. KAT PLANI  
 90. Çizim 90. KAT PLANI  
 91. Çizim 91. KAT PLANI  
 92. Çizim 92. KAT PLANI  
 93. Çizim 93. KAT PLANI  
 94. Çizim 94. KAT PLANI  
 95. Çizim 95. KAT PLANI  
 96. Çizim 96. KAT PLANI  
 97. Çizim 97. KAT PLANI  
 98. Çizim 98. KAT PLANI  
 99. Çizim 99. KAT PLANI  
 100. Çizim 100. KAT PLANI

**VAZİYET PLANI**

**VAZİYET PLANI [ numerataj krokisi ]** Ö:1/1000  
**ARAZİ KESİTLERİ** Ö:1/1000  
**VAZİYET PLANI** Ö:1/500  
**SİLÜET** Ö:1/500  
**ARAZİ KESİTLERİ** Ö:1/500  
**ARSA BİLGİSİ** Ö:1/500

EMSALE DAHİL OLAN ALAN			
YAPILAR	MAHAL ADI	BODRUM KATLARI	EMSALE HESABI
G BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	314,78 m <sup>2</sup>
F BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	435,98 m <sup>2</sup>
E BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
J BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	402,38 m <sup>2</sup>
I BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
H BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
L BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	402,38 m <sup>2</sup>
M BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
S BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
T BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
Y BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
U BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
R BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
J BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
K BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
O BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
P BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
V BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
Z BLOK	KONAK ÜNİ (İNSANLIK KATI)	0,00	394,38 m <sup>2</sup>
100 METRE ÇİZGİSİ SONRASI ALANLAR TOPLAM: 9.405,50 m <sup>2</sup> TTA EMSAL: 14.516,70 m <sup>2</sup> > 9.405,50 m <sup>2</sup>			
C BLOK	SOSYAL TESİS	0,00 m <sup>2</sup>	400,44 m <sup>2</sup>
D BLOK	SPA ve HAMAM	0,00 m <sup>2</sup>	178,40 m <sup>2</sup>
A BLOK	YAŞAMA	0,00 m <sup>2</sup>	40,32 m <sup>2</sup>
B BLOK	ÇOCUK KİLOBU	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
50-100 METRE ÇİZGİSİ ARASI ALANLAR TOPLAM: 708,25 m <sup>2</sup> GT EMSAL: 793,56 m <sup>2</sup> > 708,25 m <sup>2</sup>			
<b>TOPLAM</b>			<b>9.671,73 m<sup>2</sup></b>
<b>GENEL TOPLAM</b>			<b>10.579,98 m<sup>2</sup></b>
50-100 METRE ÇİZGİSİ ARASI EMSALE DAHİL KAT ALANLARI TOPLAMI		708,25 m <sup>2</sup> < 793,56 m <sup>2</sup> SAĞLANMAKTADIR.	
TÜM ARSA EMSALE DAHİL KAT ALANLARI TOPLAMI		10.623,85 m <sup>2</sup> < 14.516,70 m <sup>2</sup> SAĞLANMAKTADIR.	





YAPILAR		3. BODRUM		2. BODRUM		ZEMİN KAT		BİRİNCİ KAT		TOPLAM			
YAPILAR	İMAR ADI	YAPILAR KAT BRÜT A	EMSALE	YAPILAR KAT BRÜT A	EMSALE	YAPILAR KAT BRÜT A	EMSALE	YAPILAR KAT BRÜT A	EMSALE	YAPILAR KAT BRÜT A	EMSALE		
Q BLOK	K.LUNITE (28.75x44.00)	612,31	812,11	0,00	903,57	922,98	954,78	298,30	297,80	298,45	1.073,30	1.073,30	954,78
R BLOK	K.LUNITE (24.00x44.00)	609,15	808,15	0,00	684,24	692,90	692,68	430,91	433,91	434,34	1.044,21	1.044,21	792,22
S BLOK	K.LUNITE (24.00x44.00)	609,15	808,15	0,00	684,24	692,90	692,68	430,91	433,91	434,34	1.044,21	1.044,21	792,22
T BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
U BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
V BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
W BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
X BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
Y BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
Z BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AA BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AB BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AC BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AD BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AE BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AF BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AG BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AH BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
AI BLOK	KONAKLAMA ÜNİTELERİ	377,89	377,89	0,00	349,01	348,61	322,81	195,24	195,60	197,48	402,84	402,84	476,75
TOPLAM		1.919,11	2.526,11	0,00	3.493,51	3.514,61	3.206,17	1.170,50	1.170,50	1.170,50	2.242,21	2.242,21	1.671,75

**BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ**

YAPININ YERİ : İLİ : MUĞLA  
İLÇESİ : BODRUM  
NAHİYESİ : GÖL  
SOKAĞI : 325  
PAFTA : N18C-14C-2D  
ADA : 112  
PARSEL : 4

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

Proje müellifi : Adı Soyadı : Ormanı : Oda : Büro Tes. : Sorumluluk :  
Mimar : MURAT TABANLIOĞLU : Y. Müh. Mühür : 23982 : 34-2855 : 34-5456 : İmza :  
Müellifin adı : TABANLIOĞLU MİMARLIK ÇEVREYERLEMLER LTD. ŞTİ : Mersis : 0810000015 :  
Sahibi : Masada Turizm Yatırımları A.Ş.

YAPININ : Kullanma Amacı : Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü

ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)

Belediye	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	İmar dur. tarih-no.
BODRUM BELEDİYESİ	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.10.2019 sayı 731

YAPININ

İmar no.	İmar no.	Mahiyet grubu	Kat aded.	Alan m <sup>2</sup>	İnşaat sözesi	Tayin sistemi	En büyük sokağı	En büyük kat yca.	Hareketli yca.

Mimarlar Odası Onayı : 21.03.2020 tarih ve 2020/1153 sayılı  
Belediye Onayı : GÜNDÜZGÖR : 21.03.2020 tarih ve 2020/1153 sayılı  
Yapı Denetim Onayı : SETHİ : 21.03.2020 tarih ve 2020/1153 sayılı

**AÇIKLAMALAR**

21.03.2020 300

MUĞLA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU

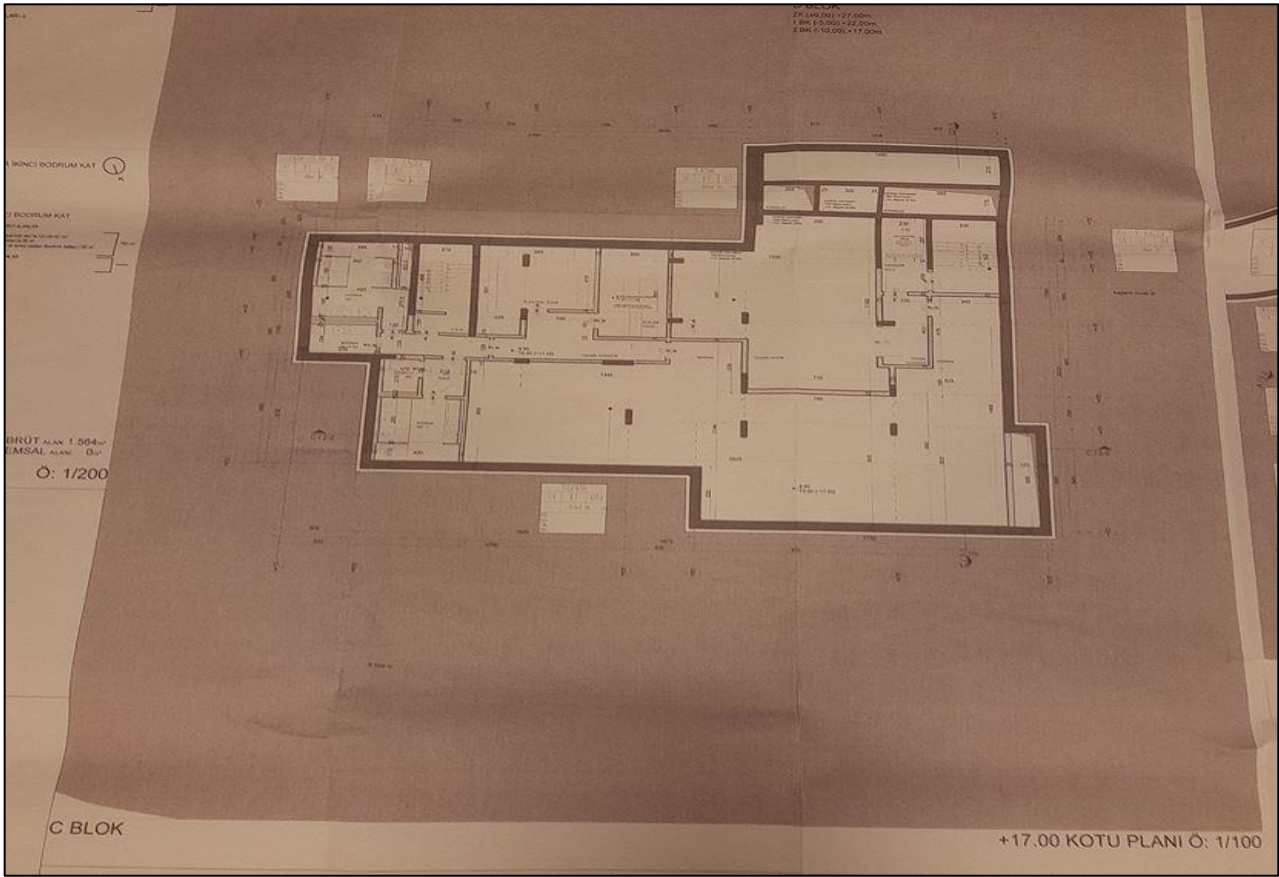
Beşkan : Mehmet Afi KÜÇÜKODACI  
Üye : Cenk AKKINIK  
Üye : Ömer GÖKTAS  
Üye : Mehmet KARAFERİS  
Üye : Mehmet ÇİÇEKER  
Üye : Sinan TAYLOR

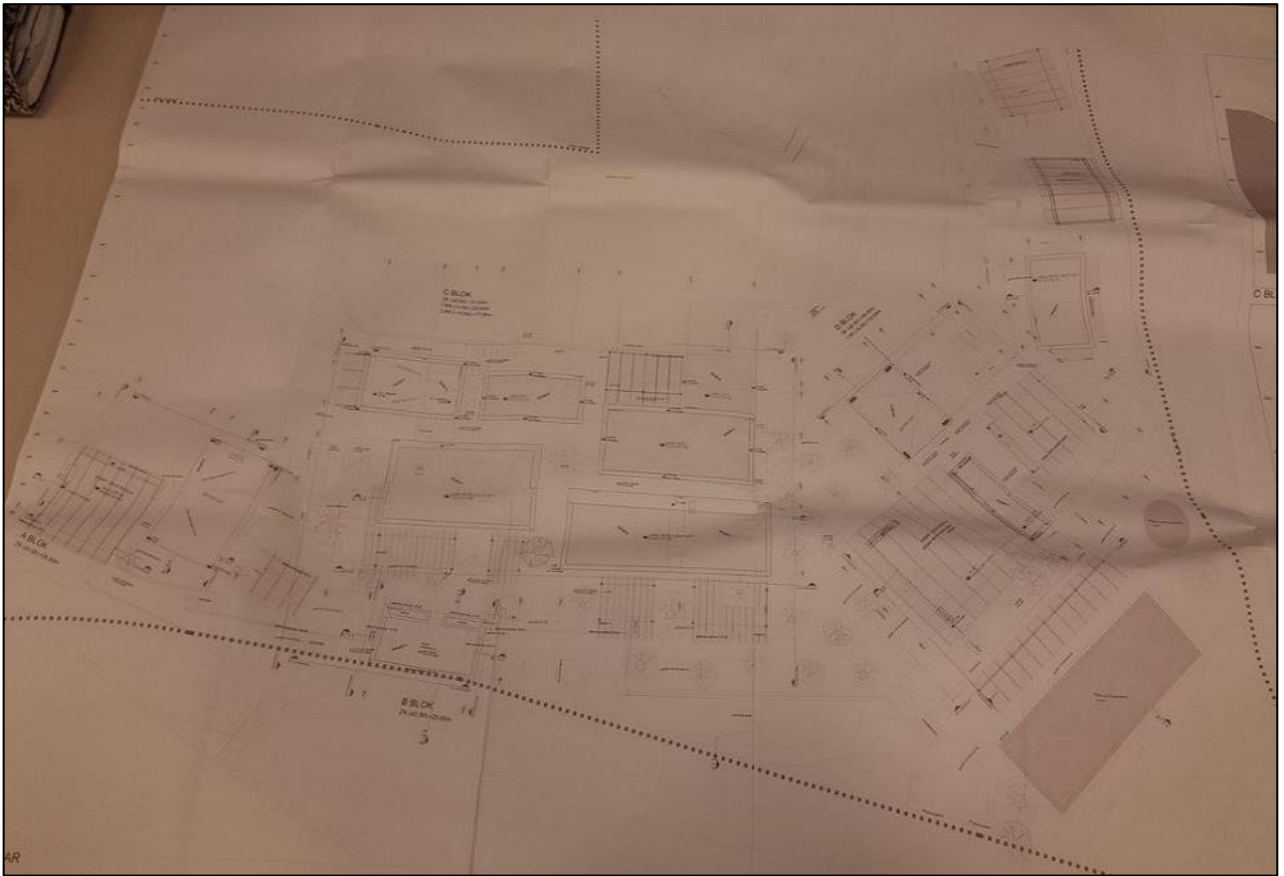
Baru TOK Mimar : 21.03.2020 tarih ve 2020/1153 sayılı Yapı Rubatı Ekibi

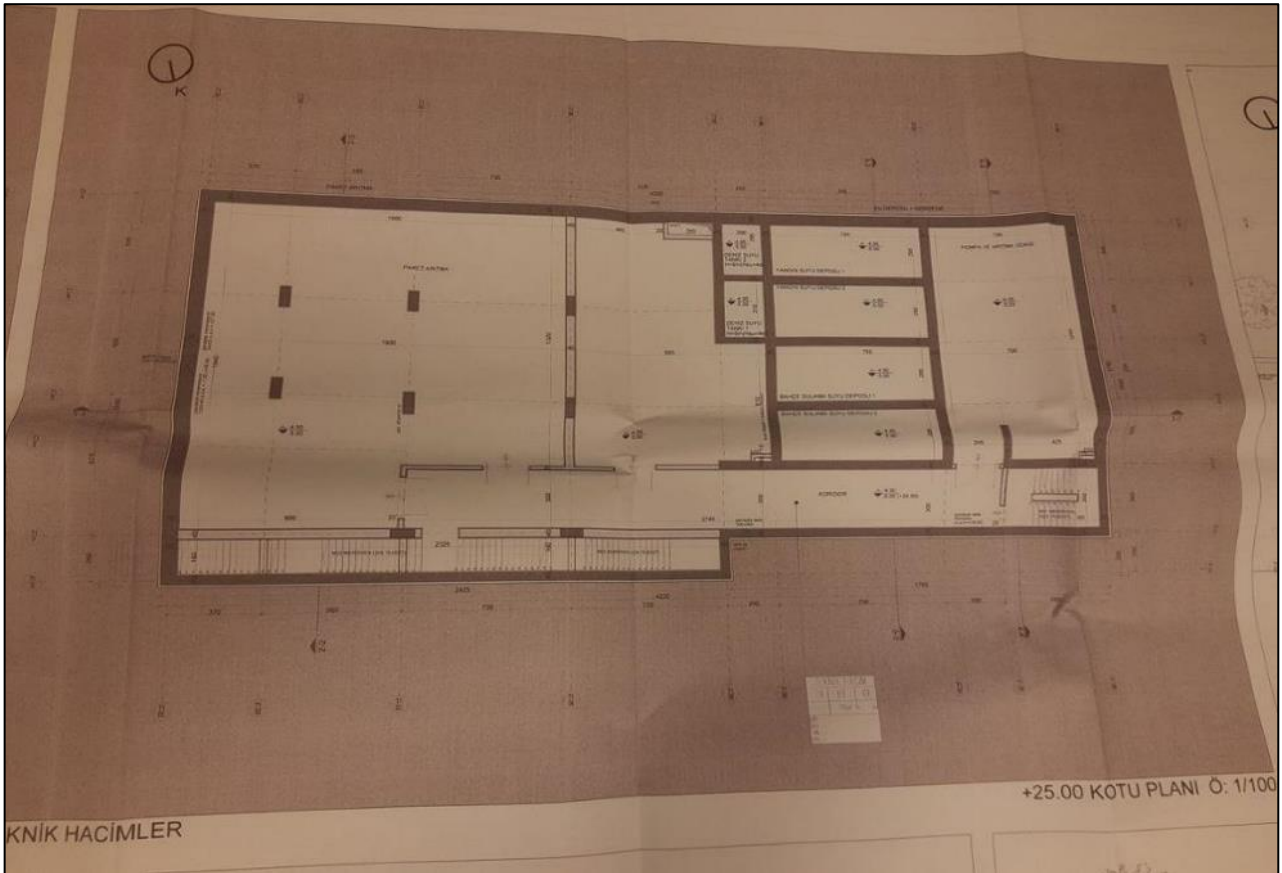
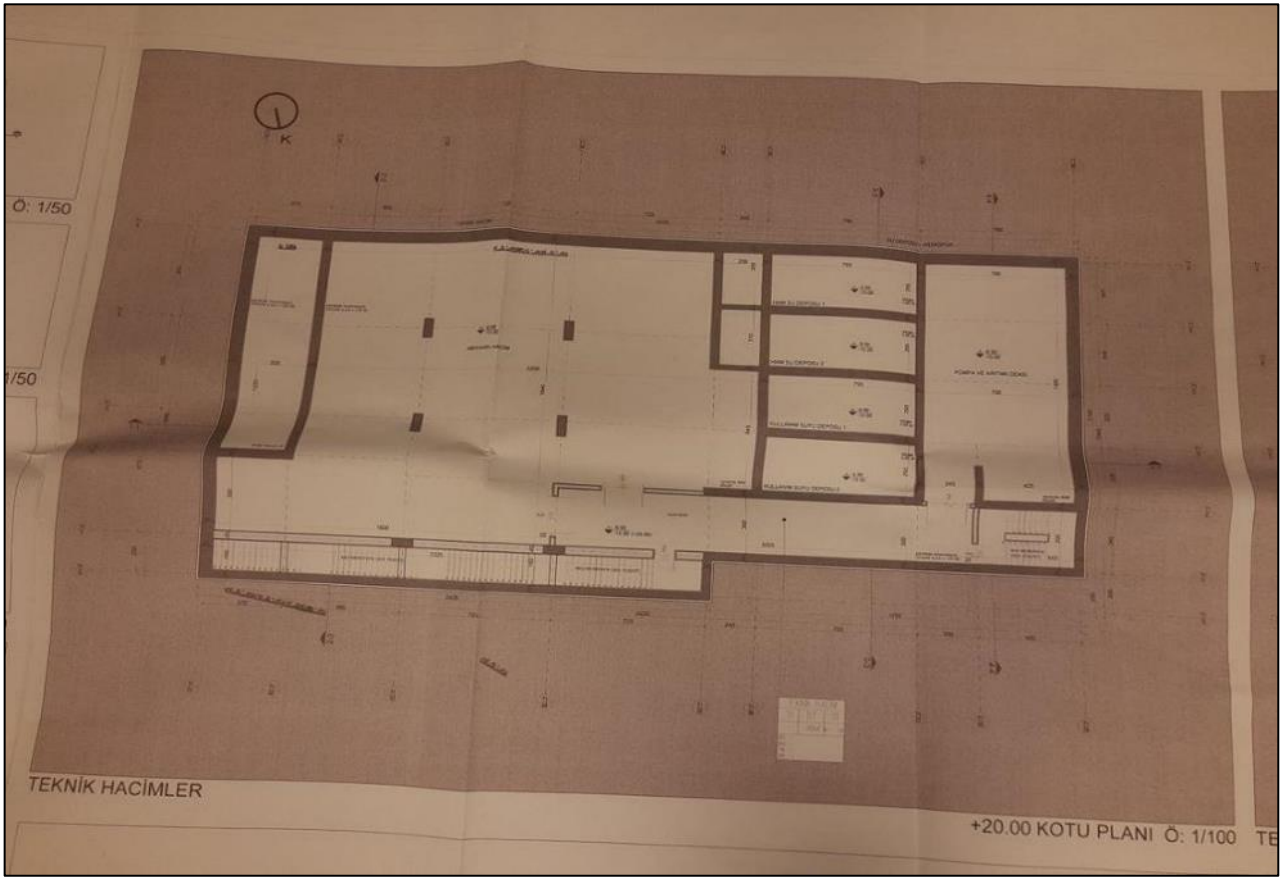
Bülent ÖZKAYMAK : Belediye Başkan Yardımcısı  
F. Aygün KAYA : Belediye Başkan Yardımcısı  
Ahmet ARAS : Belediye Başkanı

21.03.2020 tarih ve 2020/1153 sayılı Yapı Rubatı Ekibi

**MİMARİ RUHSAT PROJESİ**







PAFTA NO:03

**BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ**

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

YAPININ CİNSİ : BETONARME ÇELİK

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

Proje müellifi	Adı Soyadı	Ünvanı	Oda Sic. no.	Büro Tek. Tel. no.	Sorumluluk İmza
Mimari	MURAT TABAN DOĞU	Y.Mz. Mimar	23882	34-2855	
Müellifin adı	MELİKALİ DÖNMEZ	mimar	28042	34-5456	
	TASMAN DOĞRU MİMARLIK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.				
	Meydanbey cad. no:67 Topkapı-İstanbul Beyoğlu V.D.8155900015				

Sahibi : Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.

YAPININ Kullanma Amacı : Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü

ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)

Belediyesi	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	imar dur. tarih-no
BODRUM BELEDİYESİ	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.10.2019 sayı 731

YAPININ

Mimar	Saha	Mahiyet	Kat	Alan	İnşaat	Tagyıcı	En büyük	En büyük	Hareketli
Hz. Santh	Hz. Santh	grubu	adedi	m2	sıra	sistem	açıklık	kat yük.	yük kg/m2

Mimarlar Odası Onayı : 21.02.2020  
Ul. 95.2020/3000/066

Belediye Onayı : Banu TOK, Bolent BAREDAK

Yapı Denetim Onayı : 20.03.2020 tarih ve 2020/153 sayılı Yayımlı Ruzgar EKİM

26.11.2019 300

İMZA	İMZA ADI	İMZA NO
	Behmet ALP KÜÇÜKDAĞ	
	Dağhan Yrd. Cem BEDEK	
	Uyru Çelebi KIZILKINIR	
	Uyru Öner GÜNTAS	
	Behmet KALEPİNAR	
	Necla Cem SÜCEKEN	
	Ömer TATAR	

ASLI GİZLİ  
SÖZLEŞME BAĞI  
T.C. MİMARLAR ODASI  
M. T. C.  
Ahmet ARAS  
Belediye Başkanı

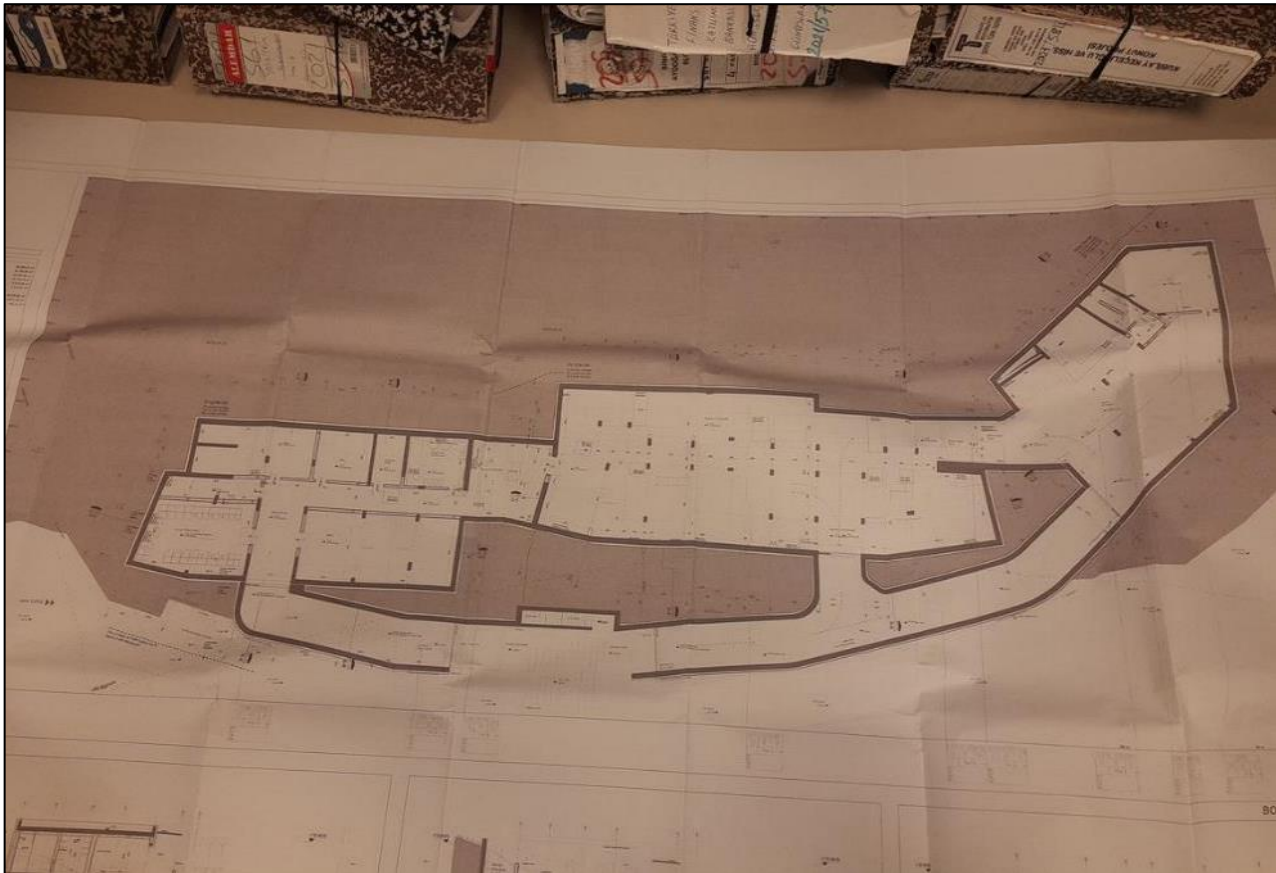
Bülent BAREDAK  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Banu TOK  
Mimar

20.03.2020 tarih ve  
2020/153 sayılı  
Yayımlı Ruzgar EKİM

MİMARİ RUHSAT PROJESİ

G-F-E BLOKLAR





PAFTA NO:04 Ö: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 : İmar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tetkik edilerek tarafımızdan tasdik edilmiştir.

Proje müellifi	Adı Soyadı	Ünvanı	Oda Sic. no.	Bld. Tes. Bel. no.	Sorumluluk İnceletisi
Mimar	MURAT TABANLIOĞLU	Y. Müh. Mimar	23862	34-2855	
Müellifin adı	MURAT TABANLIOĞLU	Mimar	29042	34-5450	

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

**ARSANIN** (Belece uygulaması esaslarına göre)  
 Belediyesi : BODRUM  
 İlçesi : BODRUM  
 Nahiyesi : GÖL  
 Sokağı : 325  
 pafta : N18C-14C-2D  
 Ada : 112  
 Parsel : 4  
 İmar dur. tarih-no : 08.10.2019 sayı 731

**YAPININ**  
 Mimari ölçüleri : 1/500  
 İnşaat sınıfı : 1/500  
 Kat grubu : 1/500  
 Alan no : 1/500  
 İnşaat sınıfı : 1/500  
 Tesisler : 1/500  
 En büyük ölçü : 1/500  
 En büyük kat yükü : 1/500  
 Harika yük : 1/500

**Mimarlar Odası Onayı**  
 21.10.2020  
 18.55.2020/1000/0446

**Belediye Onayı**  
 Banu TOK  
 Mimar

**Yapı Denetim Onayı**  
 İNCELENDİ  
 MİMARLIK VE YAPILAR DENETİM  
 17.10.2020

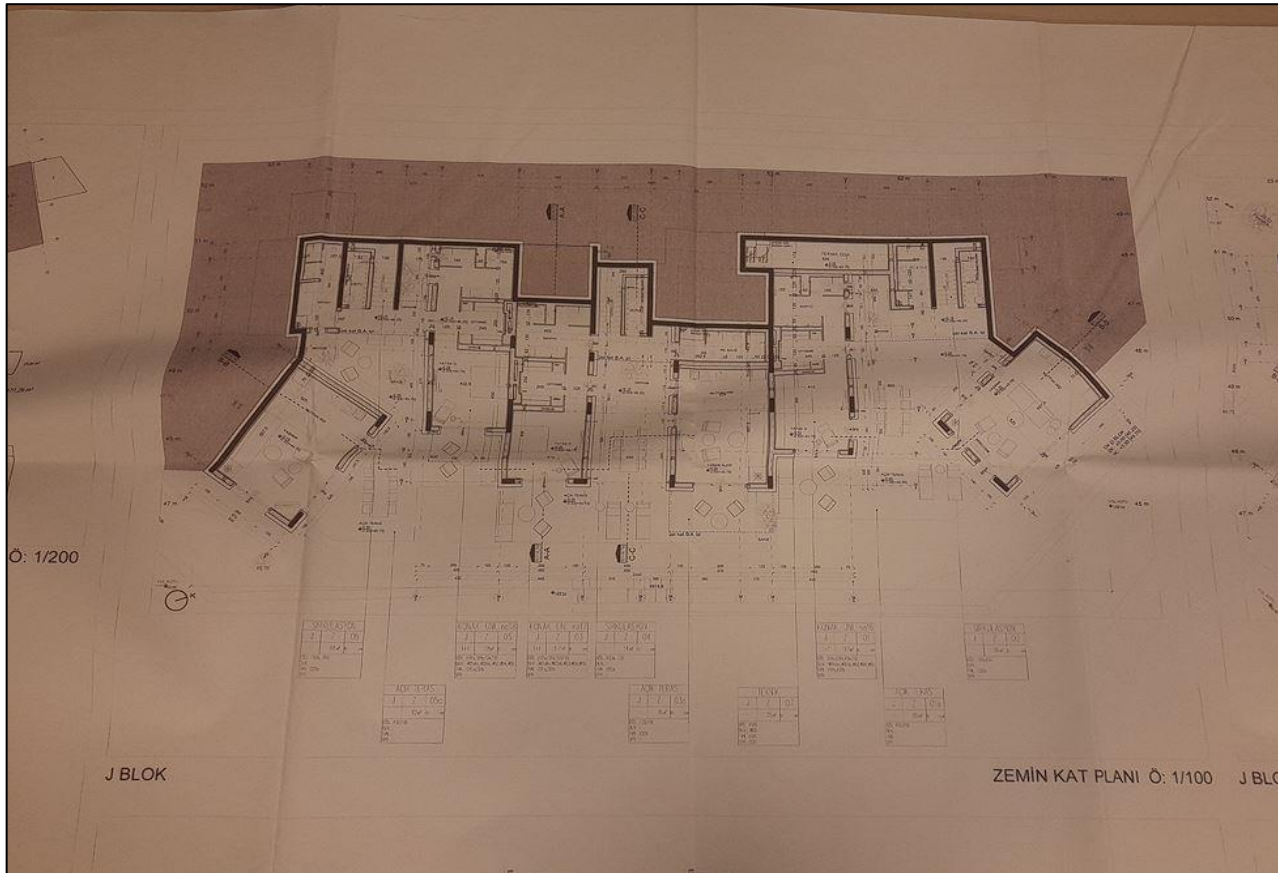
## AÇIKLAMALAR

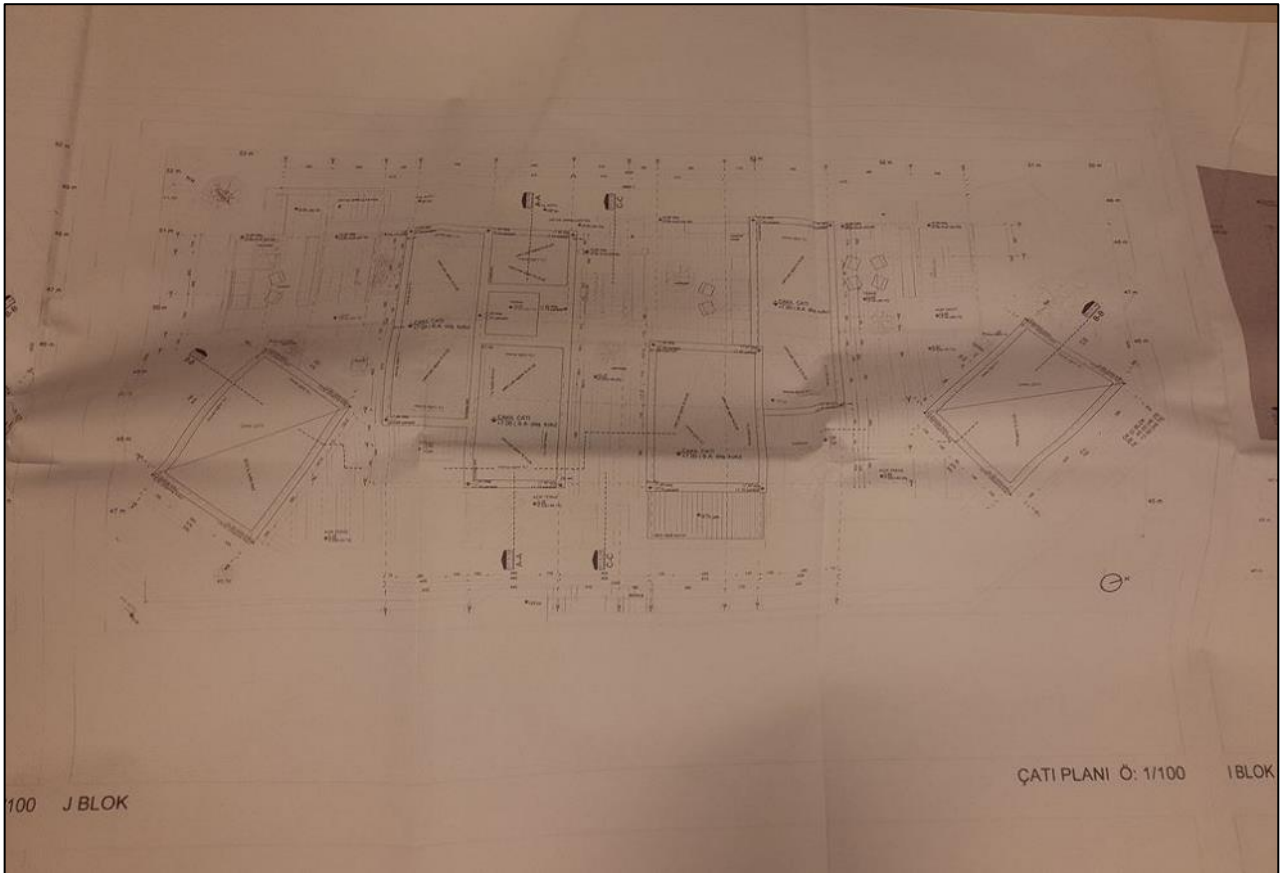
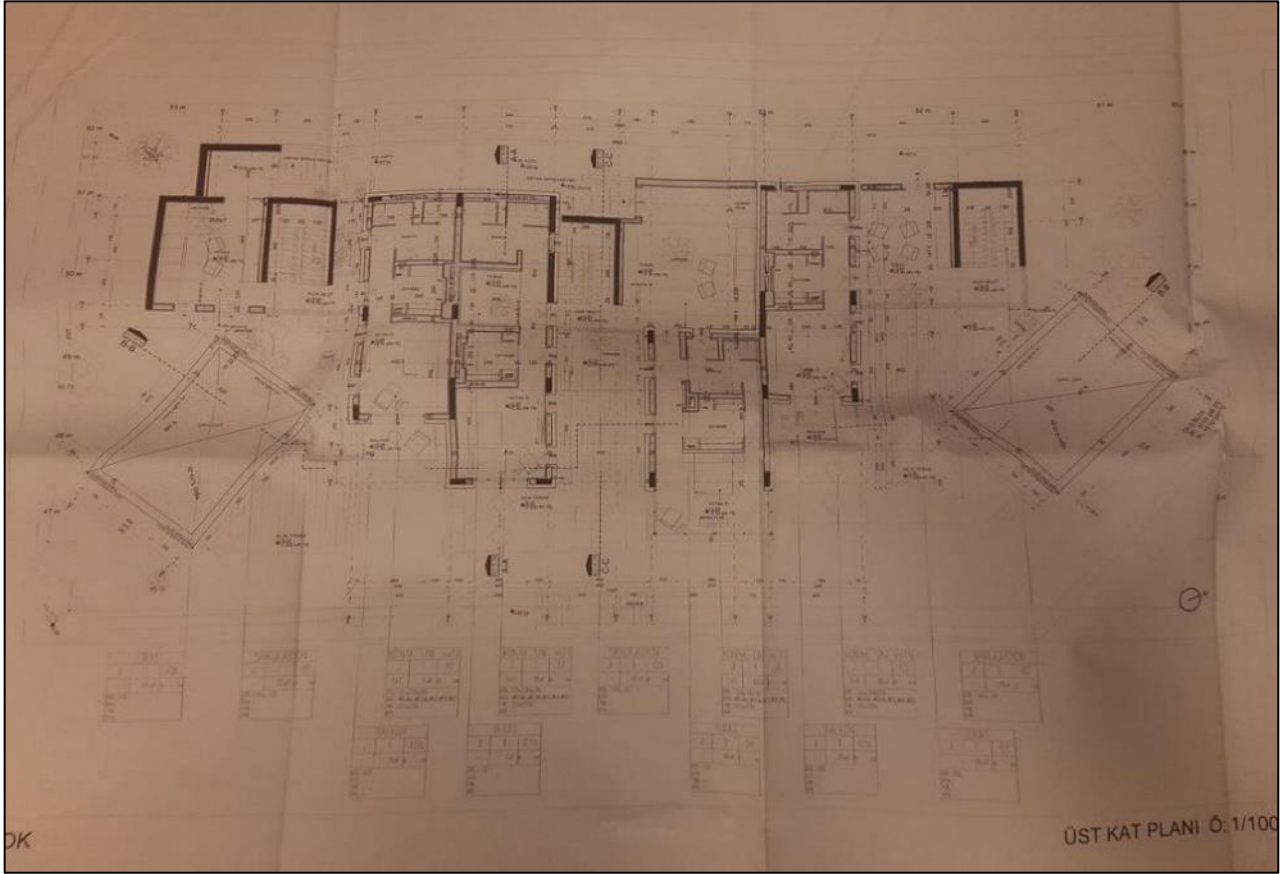
26.10.2020 300

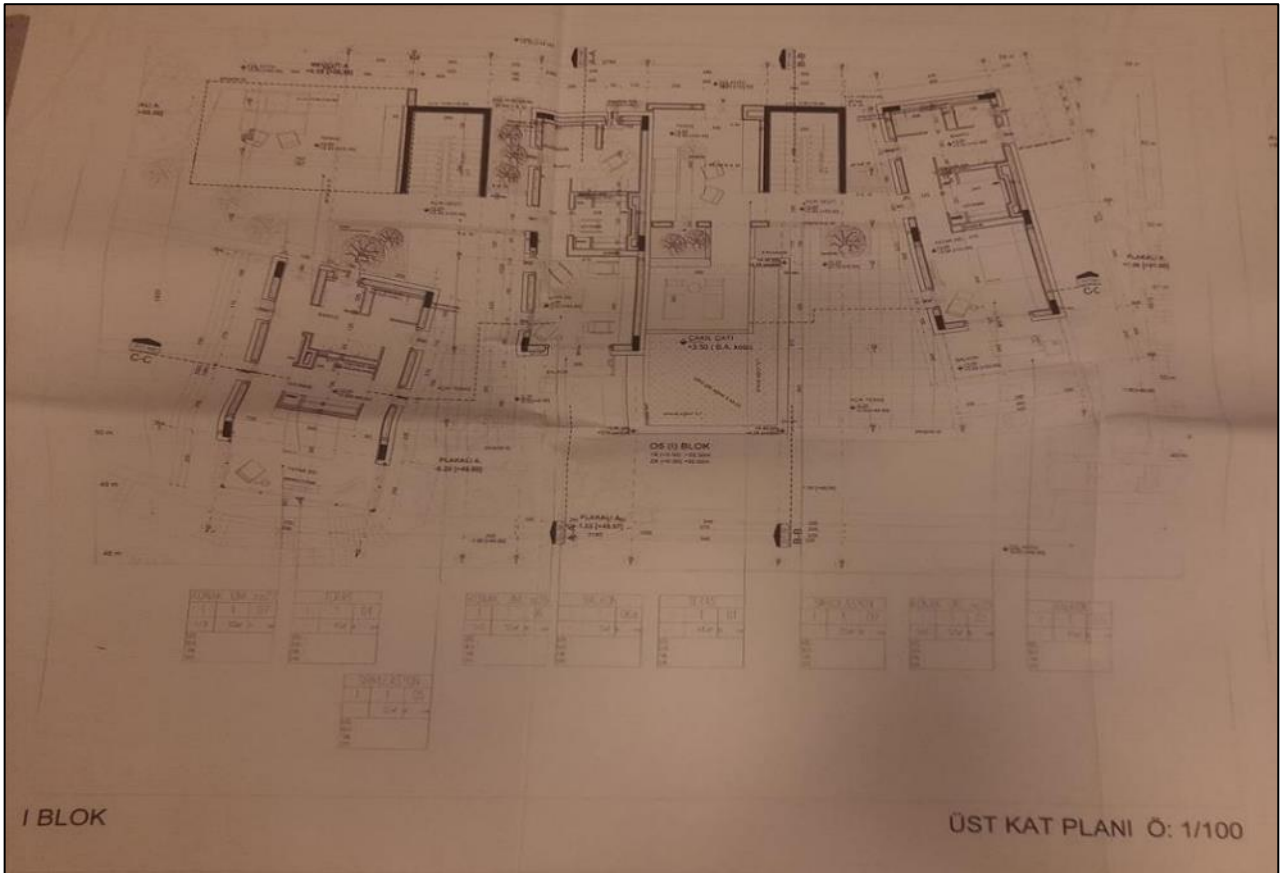
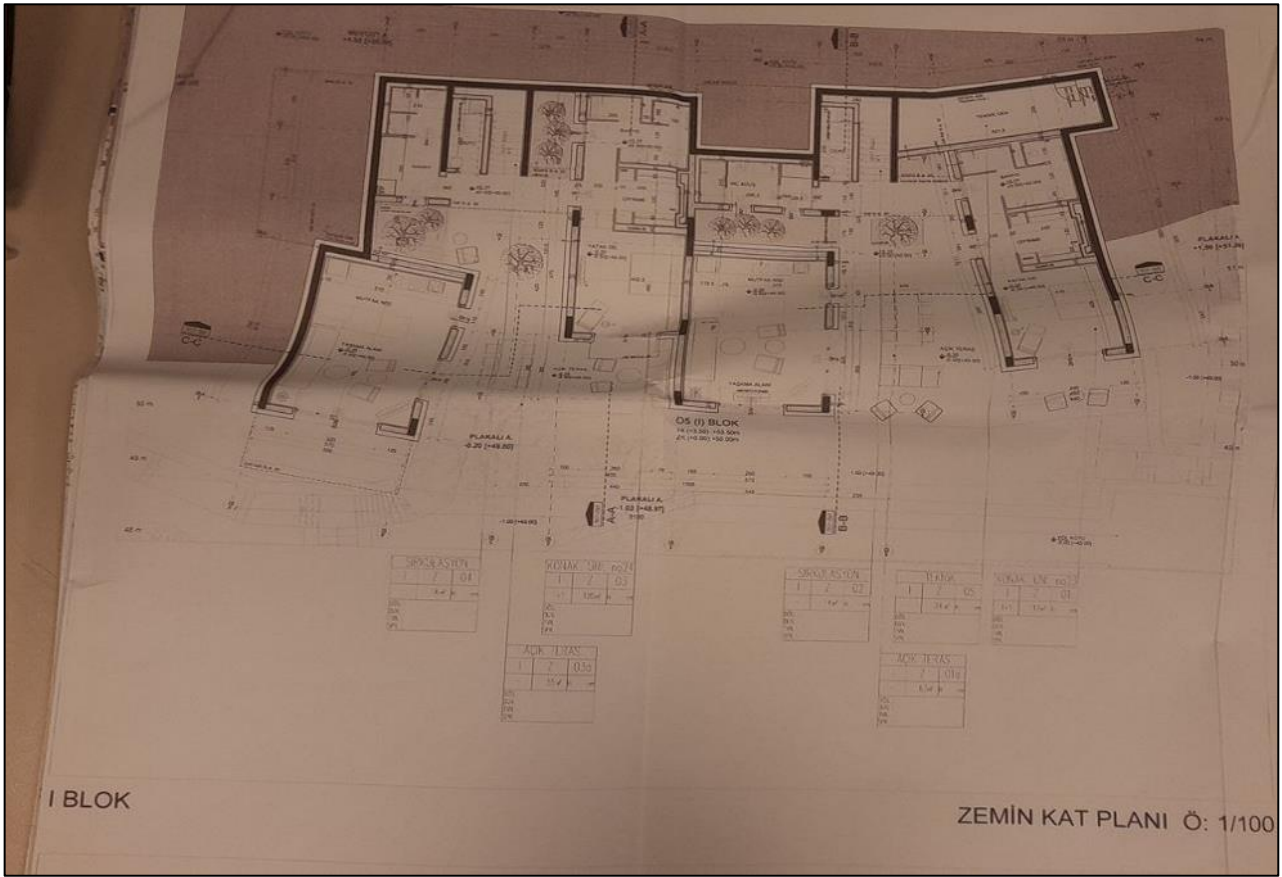
İşlem	Mühür	İmza
Başkan	Mehmet AKIF KİŞİÇİBAŞI	
Başkan Yard. Cem BEDE		
Üye	Cemal KESKİNOĞLU	
Üye	Ömer ÇÖKTÜK	
Üye	Mehmet KARAPINAR	
Üye	Halil Cem SÜCCEREN	
Üye	Emre TAŞAR	

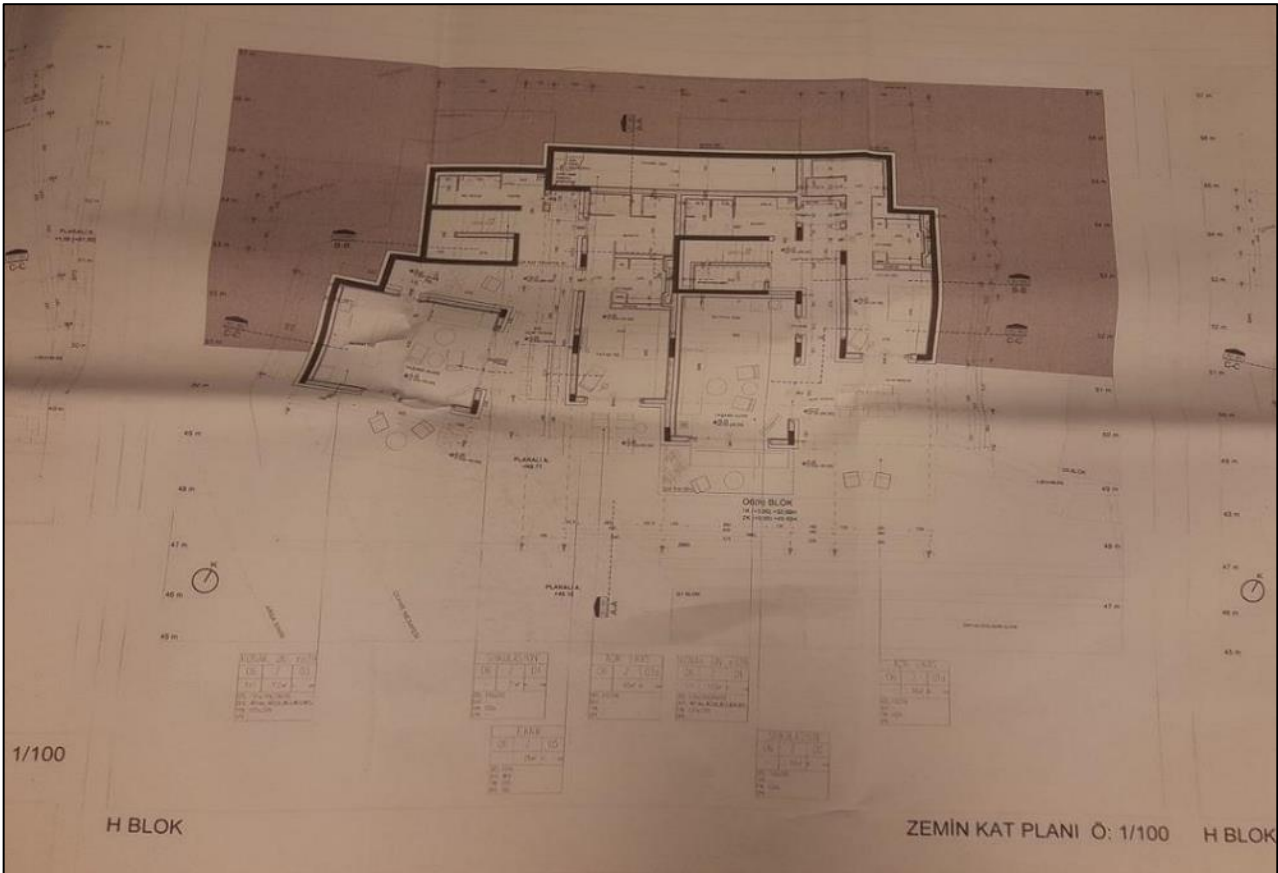
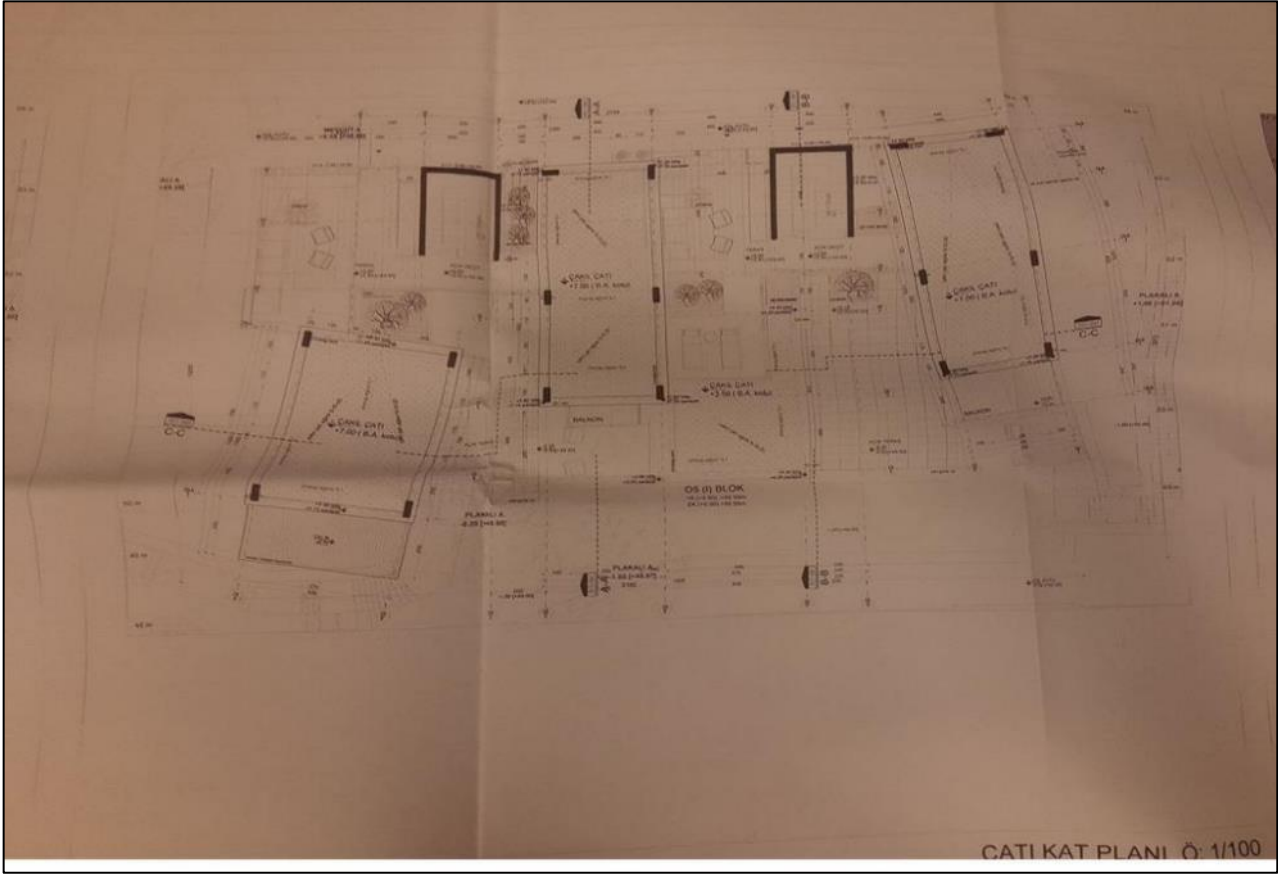
**MİMARİ RUHSAT PROJESİ**  
**BLOKLAR [J-I-H-L BLOKLAR]**  
**VAZİYET PLANI**  
**ALAN HESABI**

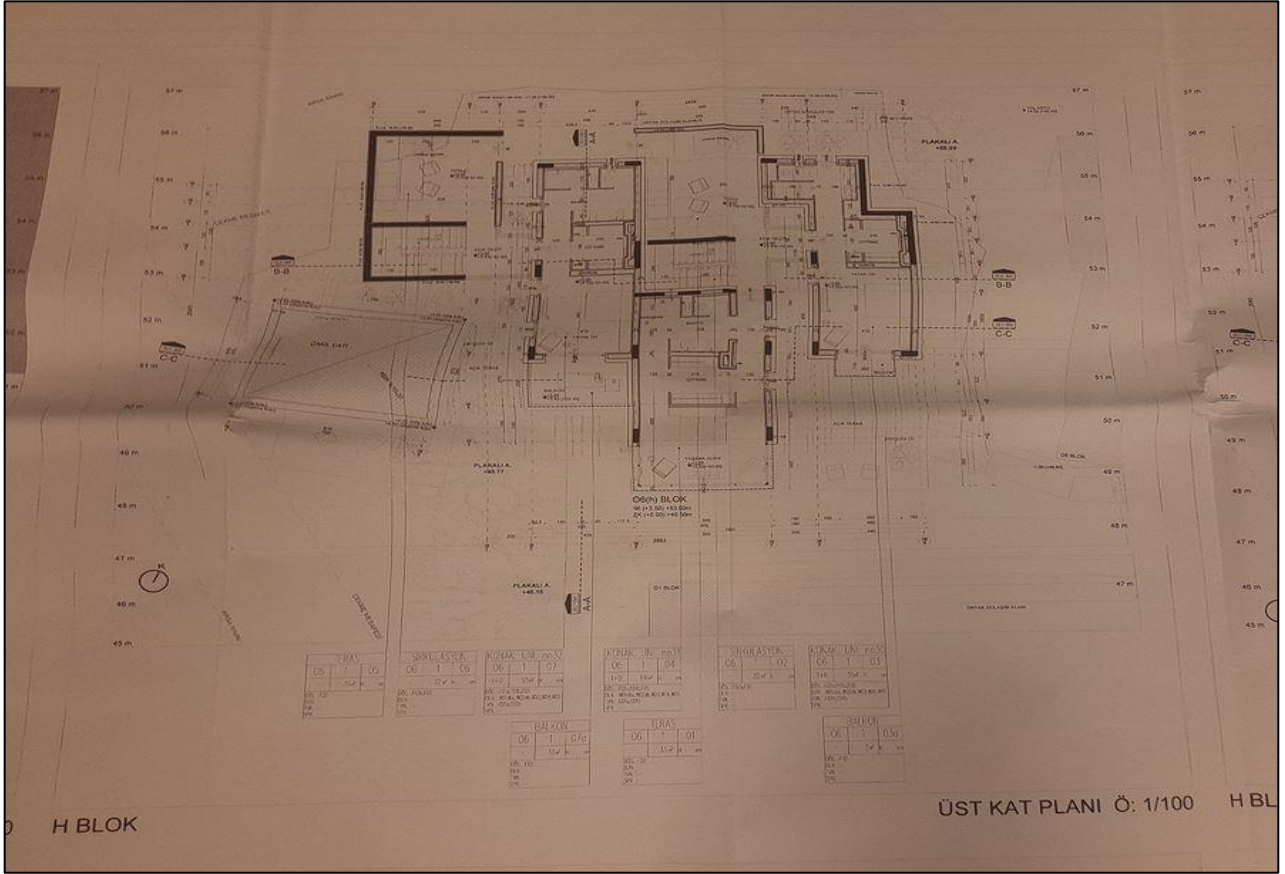
Ö:1/500

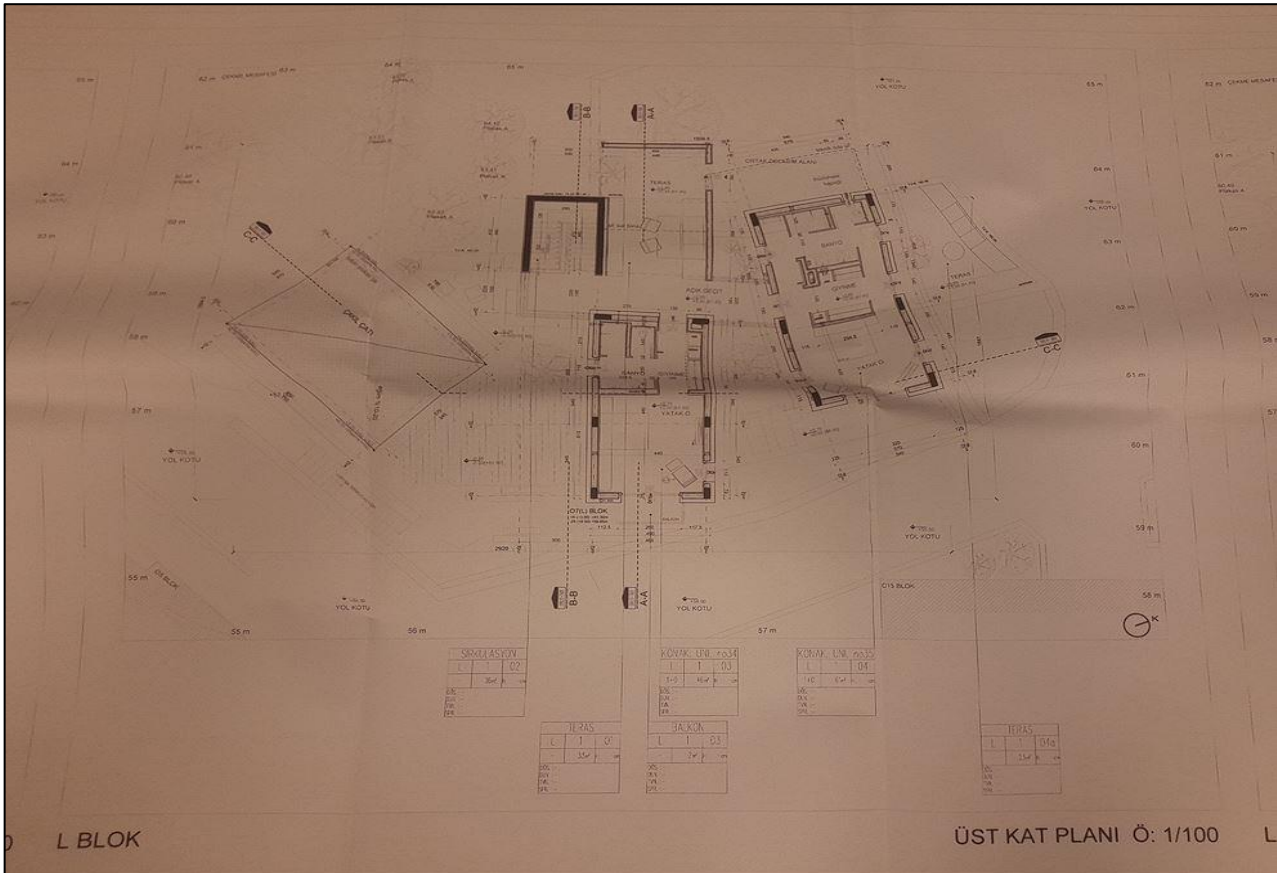
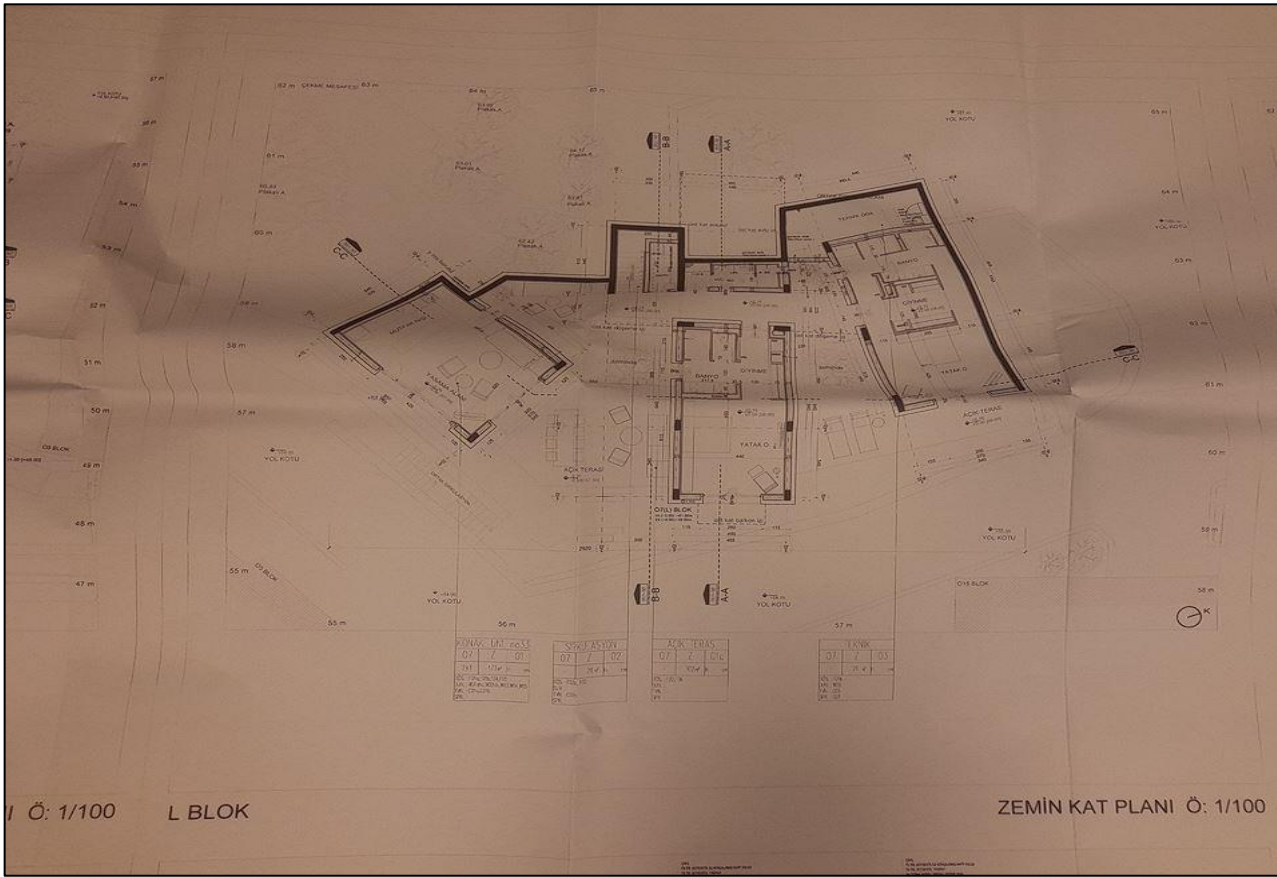












**PAFTA NO:05**

**BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ**

**YAPININ YERİ** **YAPININ ÇİNSİ**

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	Önvanı	Önce	Büro Teş.	Sonradan
Mimari	MARAT TRİBALOĞLU	Y. Mim. Mimar	23982	34-2855	
Müellifin adı	MELİKAN GÖRSEL	Mimar	23042	34-5456	
	TARİMLİKÇİLLİ MİMARLIK DANIŞMANLIK LTD. ŞİTİ				
	Meşruteli cad. no:67 Tepebaşı-İstanbul Beyoğlu V.D.815900015				

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

**ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)**

Belediyesi	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	İmar dur.
BODRUM	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.02019
BELEDİYESİ							849731

**YAPININ**

Mimar	Statik	Mühür	Kat	Alan	İnşaat	Tayyini	En büyük	En büyük	Harcama
hiz. sınıfı	hiz. sınıfı	grubu	adadı	m2	sömsi	sistem	m2/da	kat yük.	yük. /m2

**Mimarlar Odası Onayı** **Belediye Onayı**

**Yapı Denetim Onayı**

**AÇIKLAMALAR**

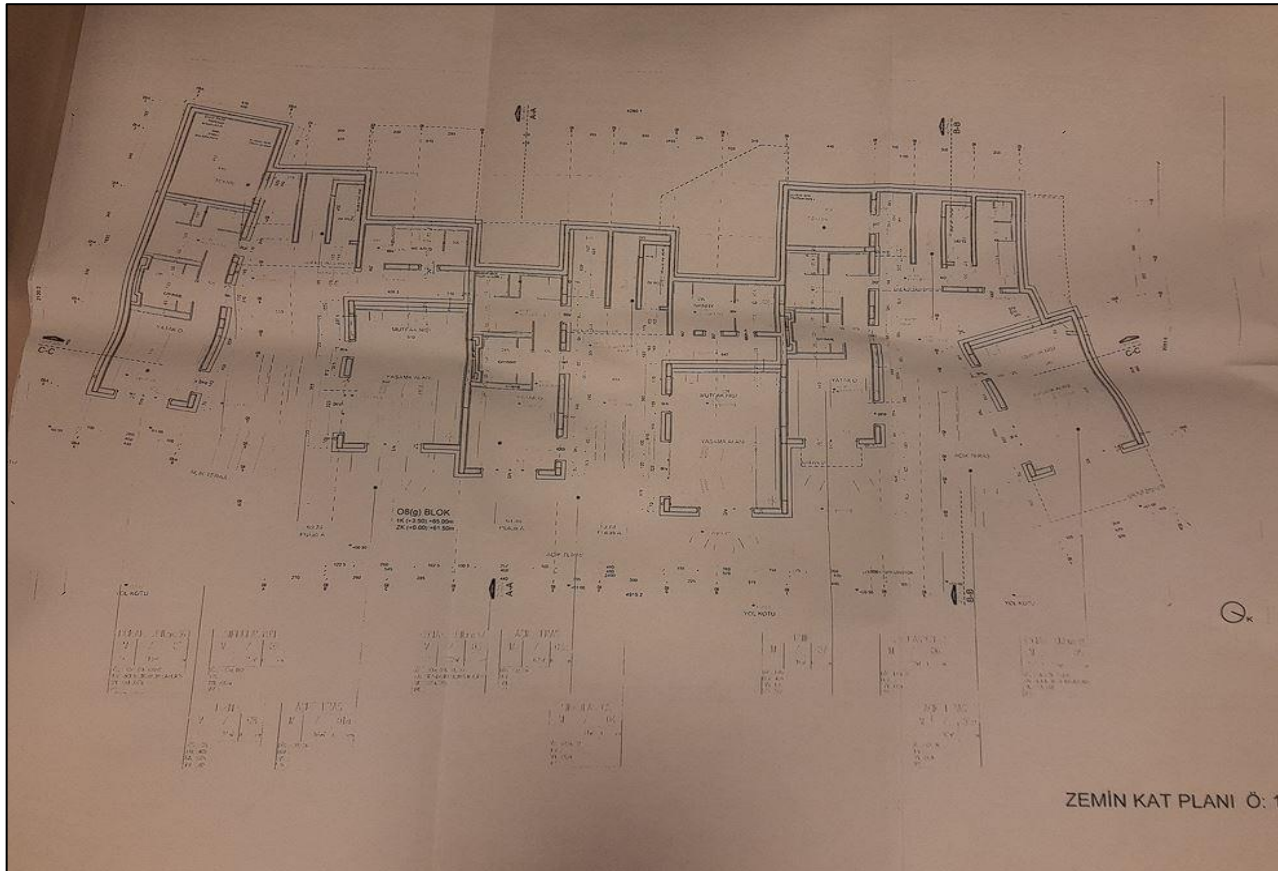
26.11.2019 300

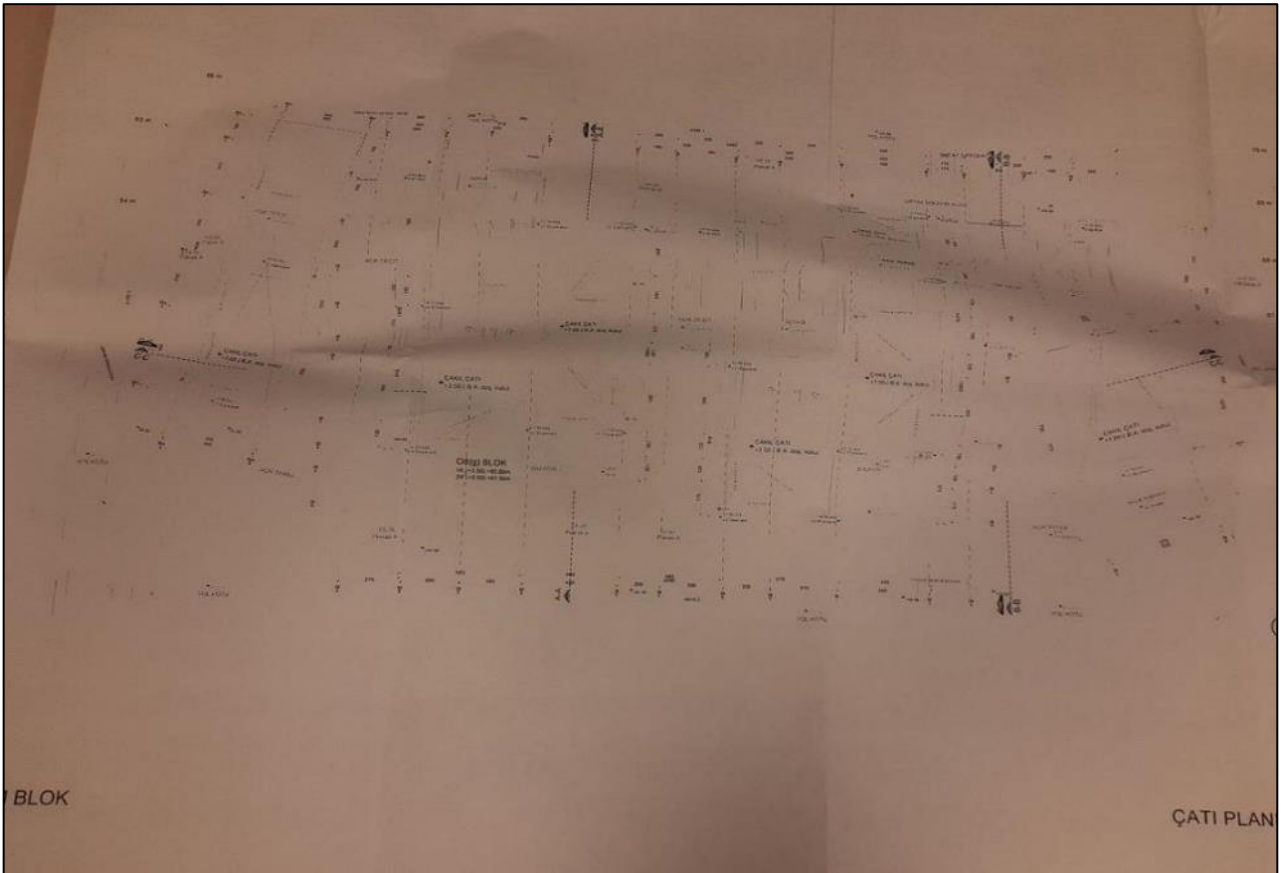
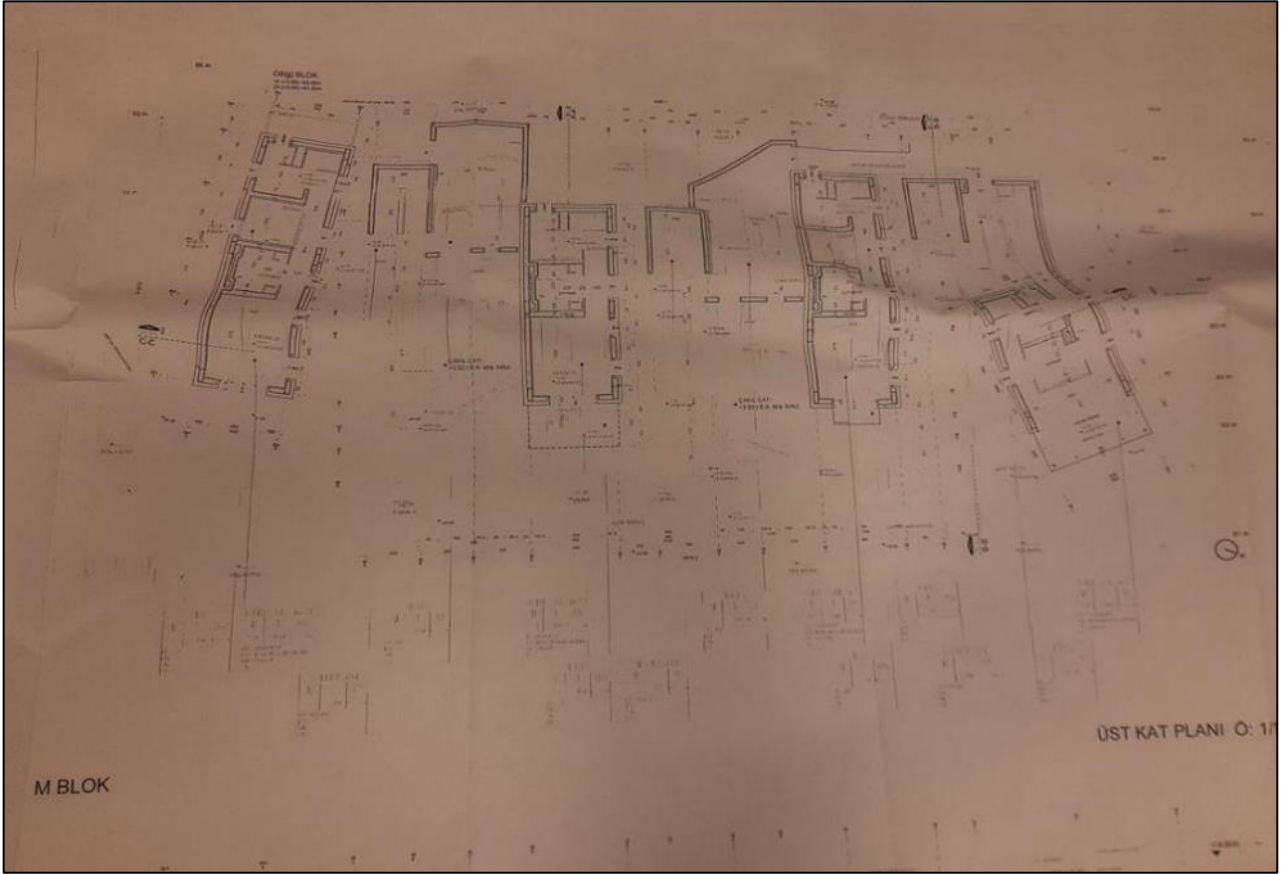
İşin Adı	İşin Durumu
Yapı İzin Belgesi	
Yapı İmar Durum Belgesi	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Yapı İnceleme Raporu	
Yapı Denetim Raporu	
Yapı İnceleme Raporu	
Yapı İnceleme Raporu	

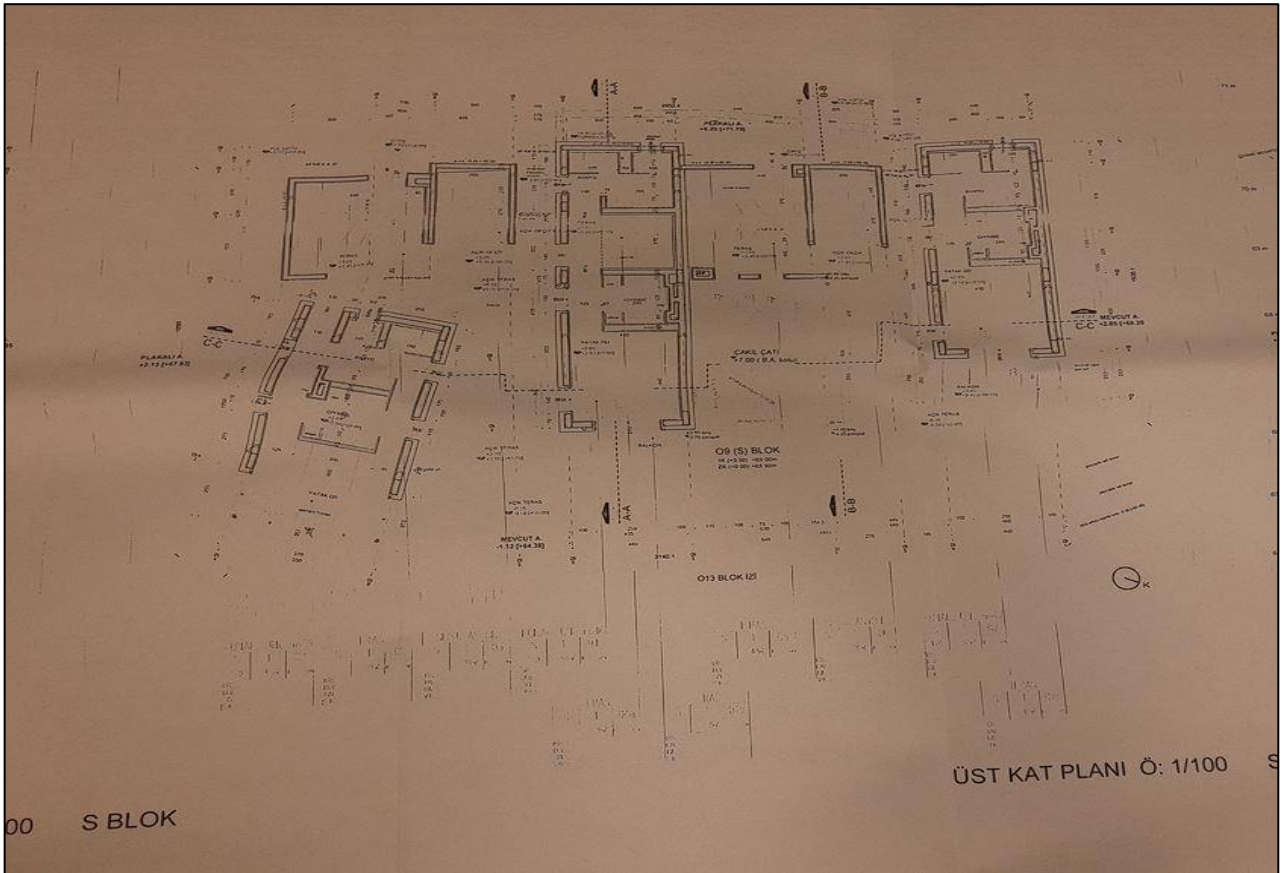
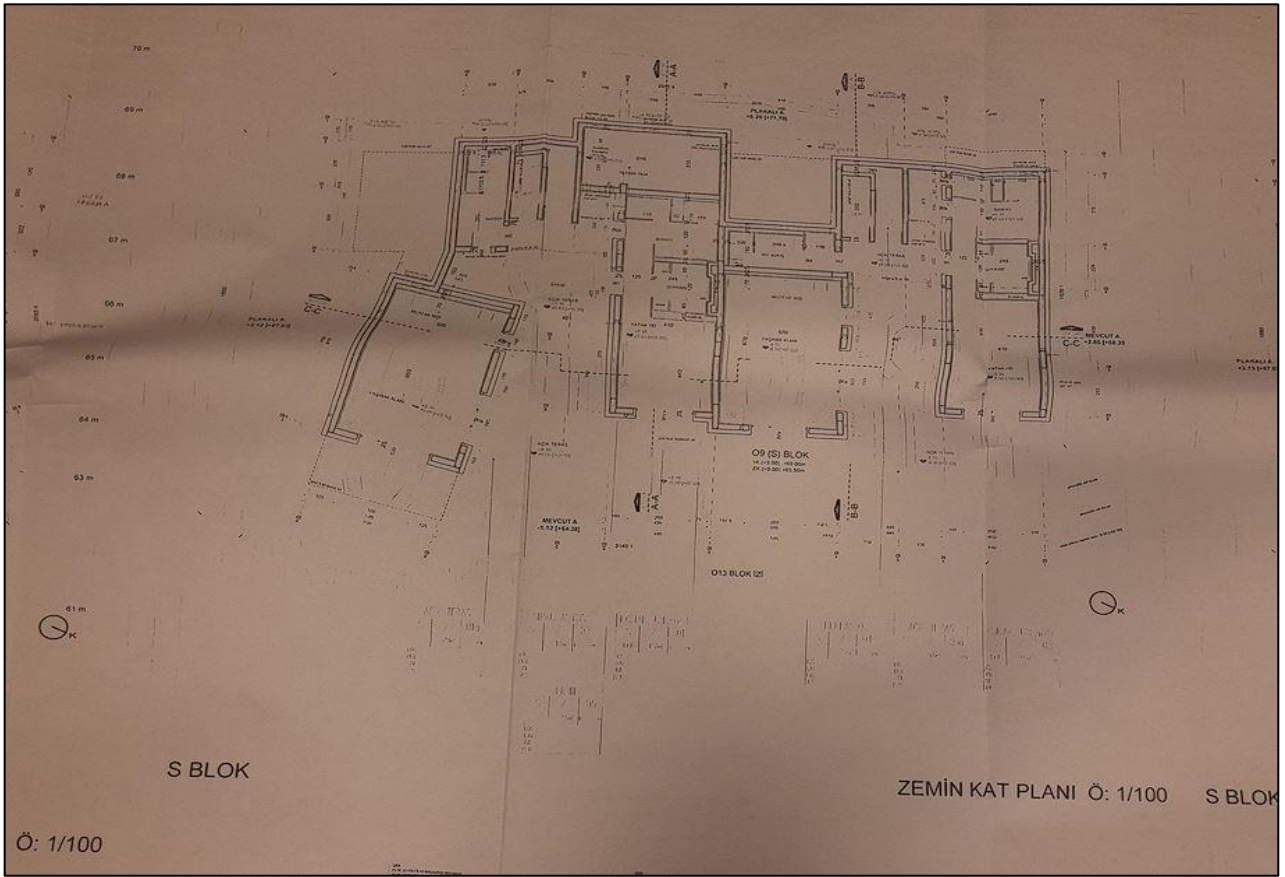
**MİMARİ RUHSAT PROJESİ**

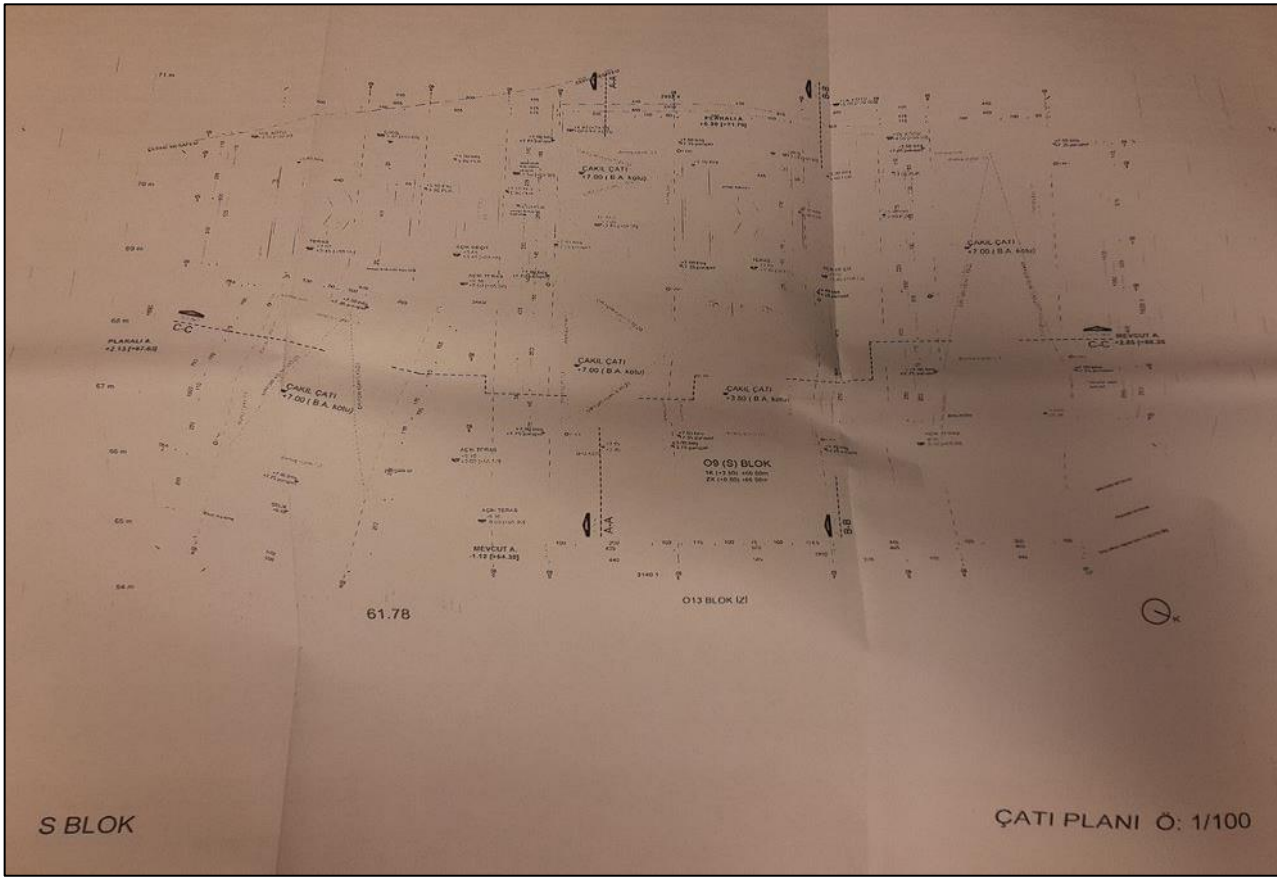
**O BLOKLAR [M-S-T-Y BLOK]**

**VAZİYET PLANI** Ö:1/500  
**ALAN HESABI** Ö:1/200  
**ZEMİN KAT PLANLARI** Ö:1/100

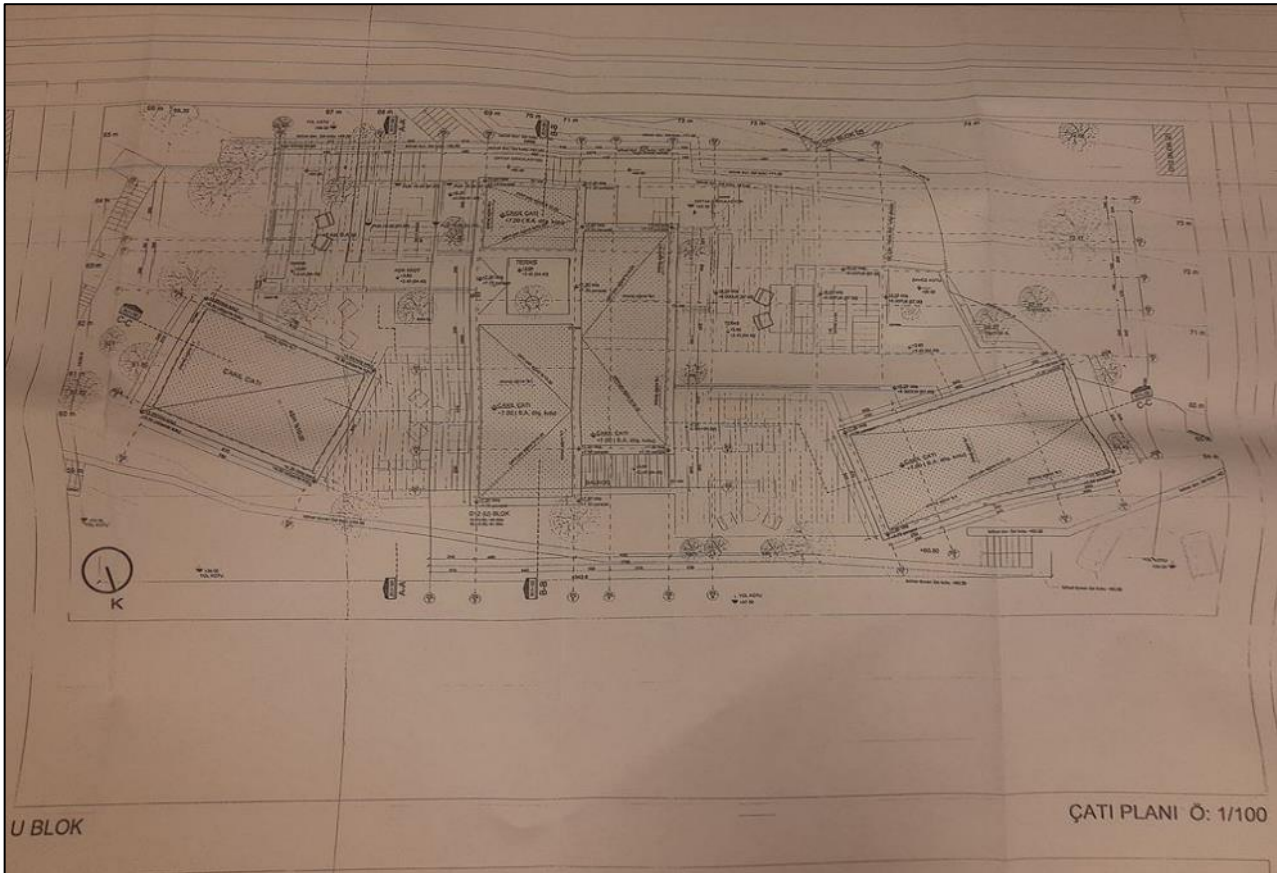
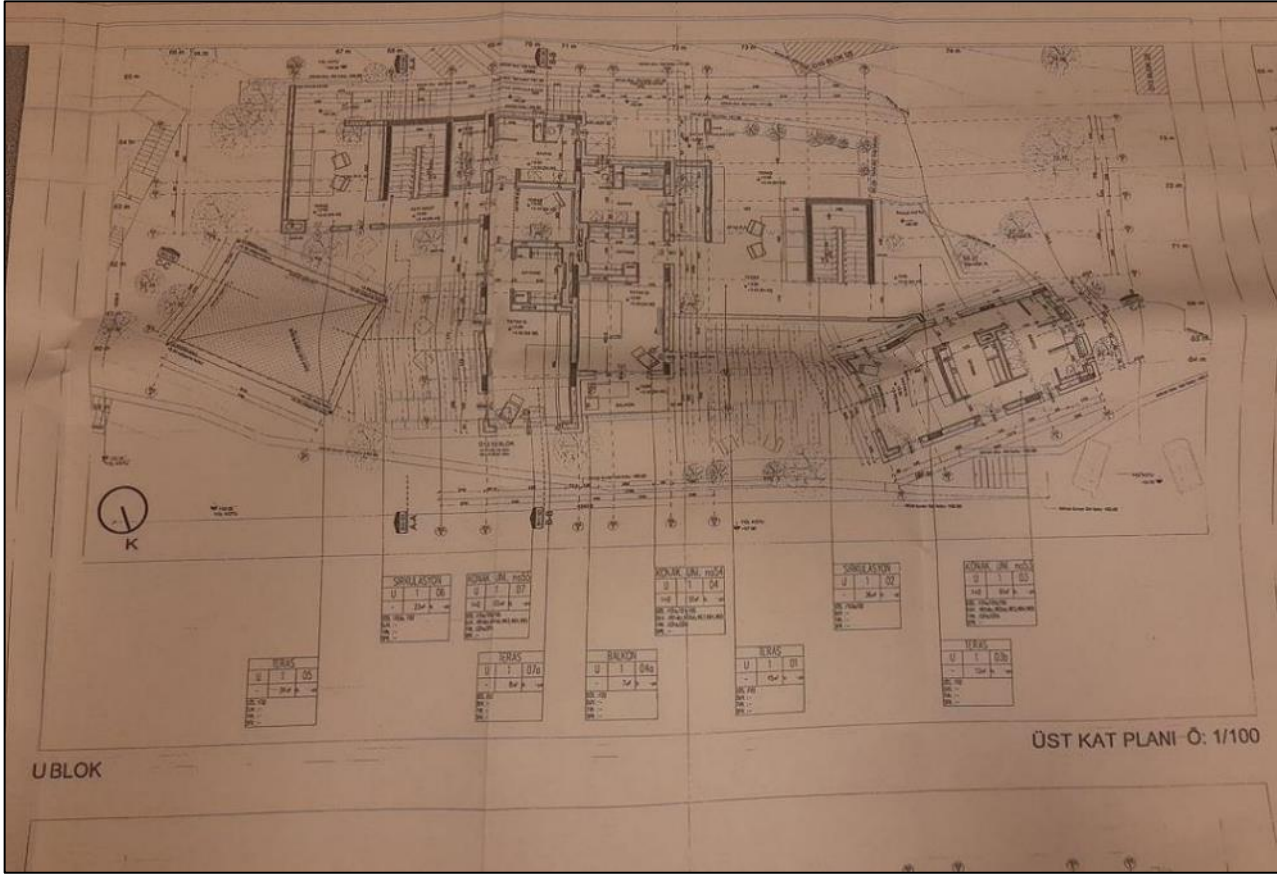


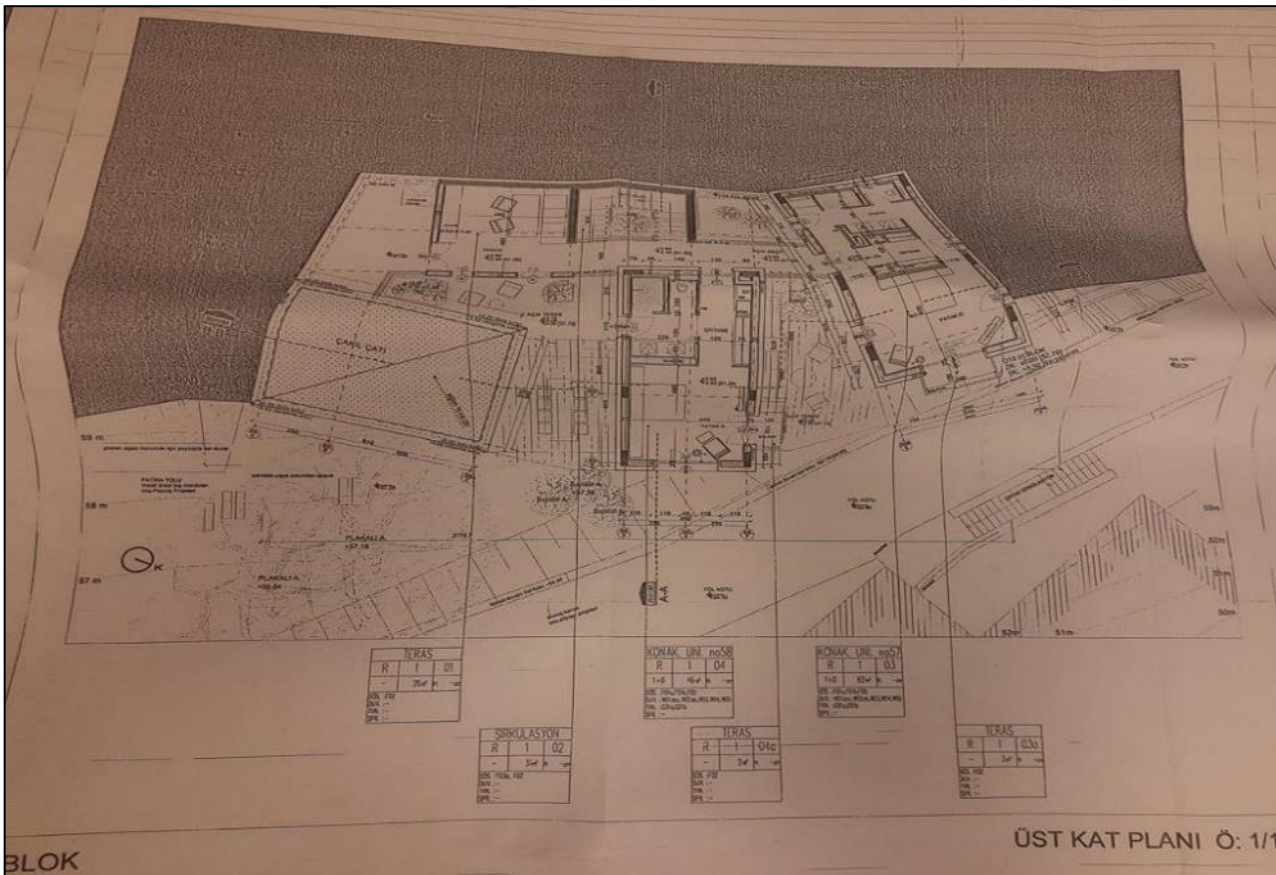
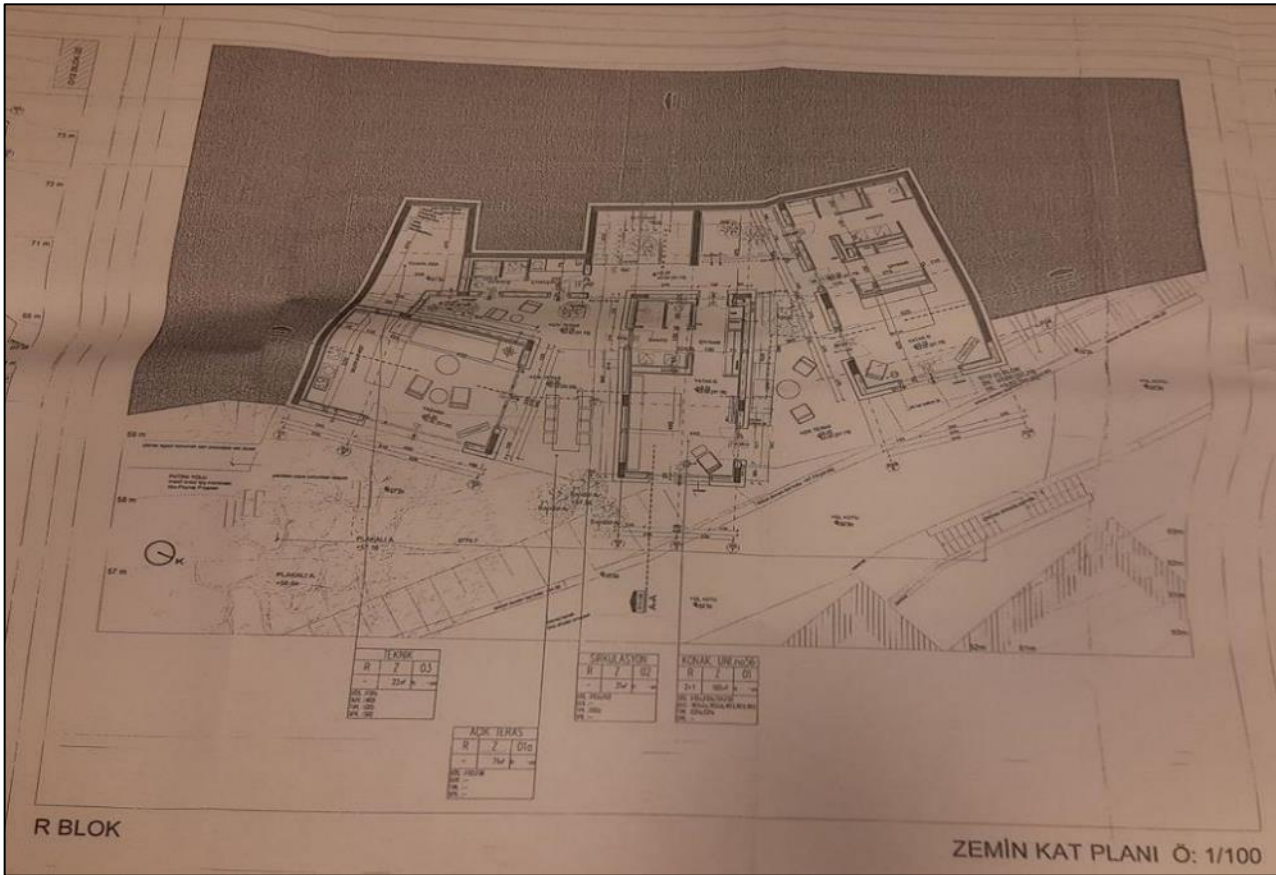


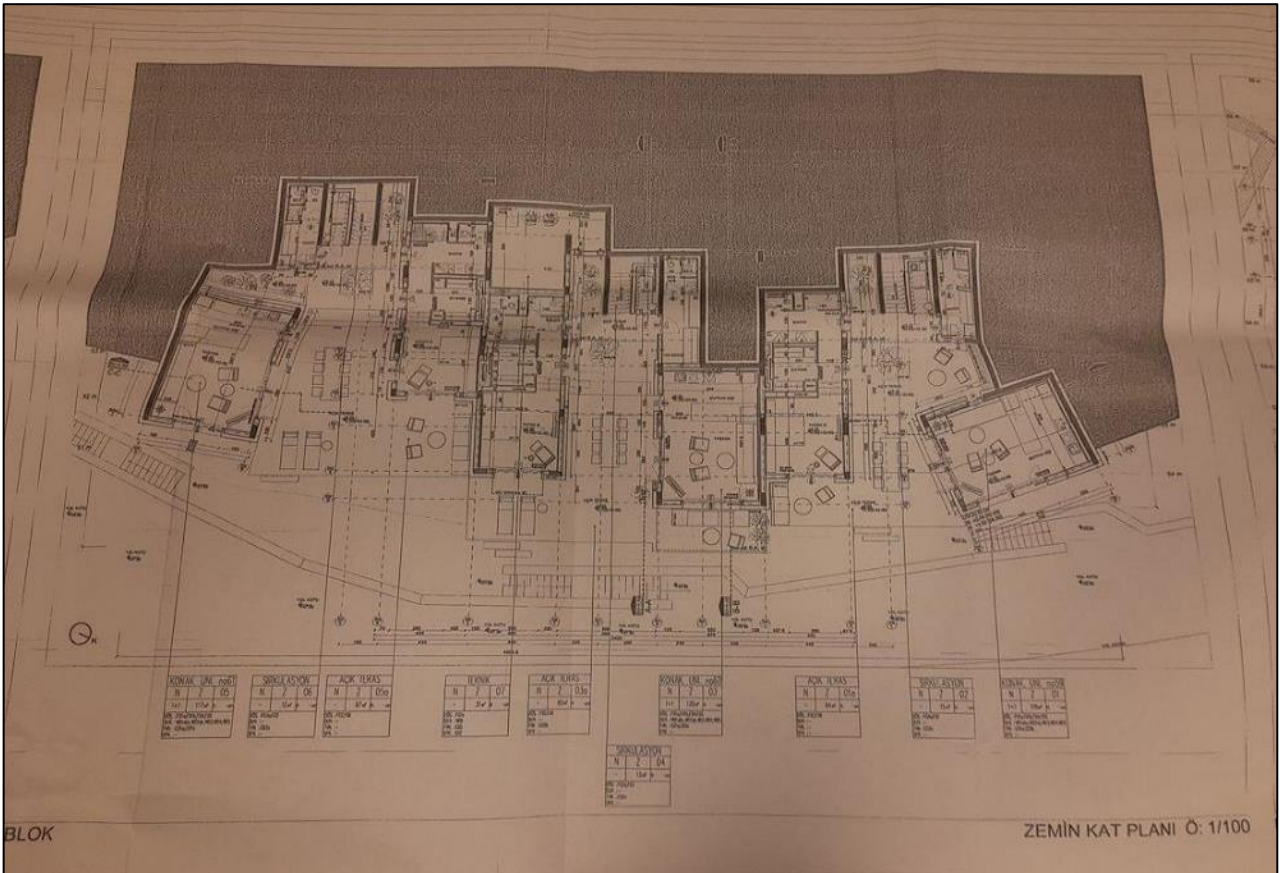
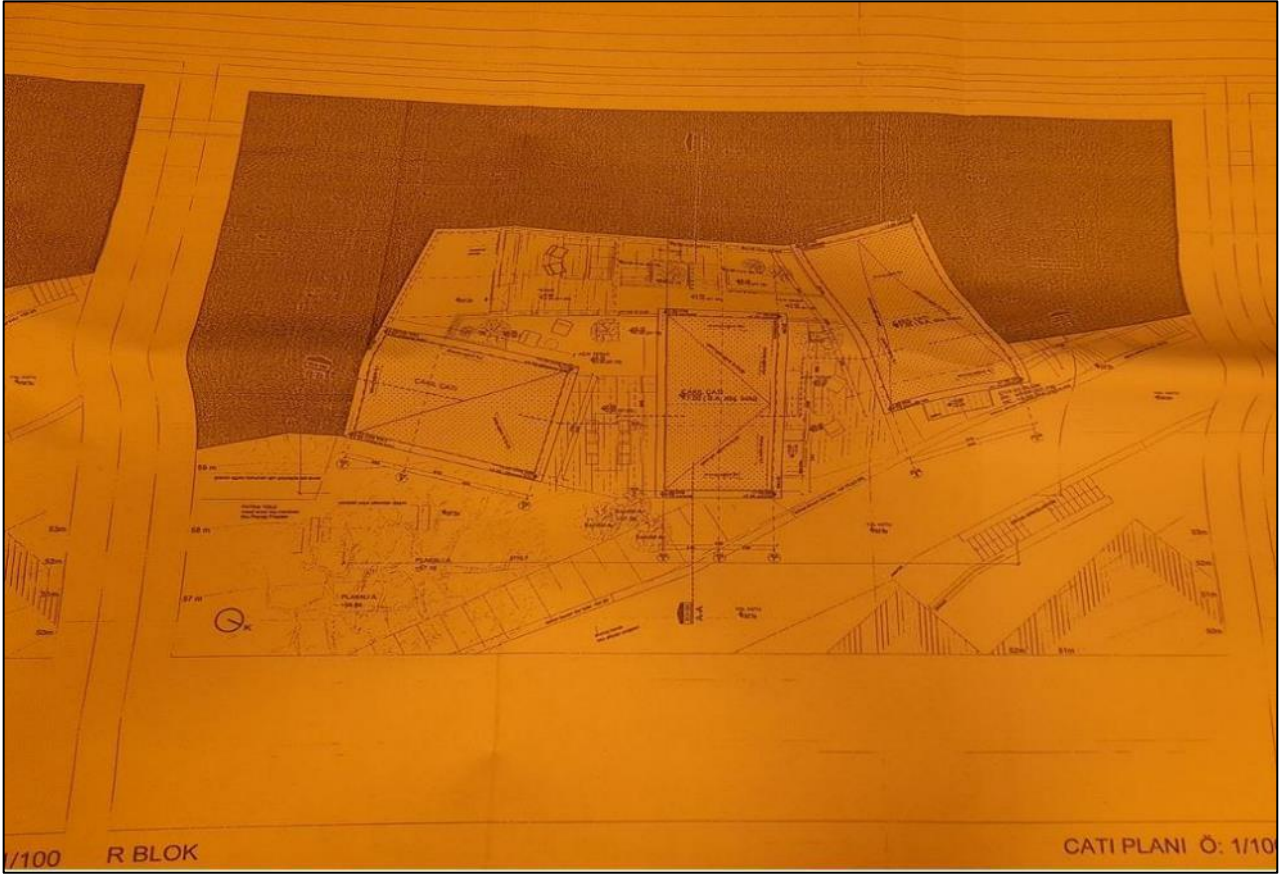


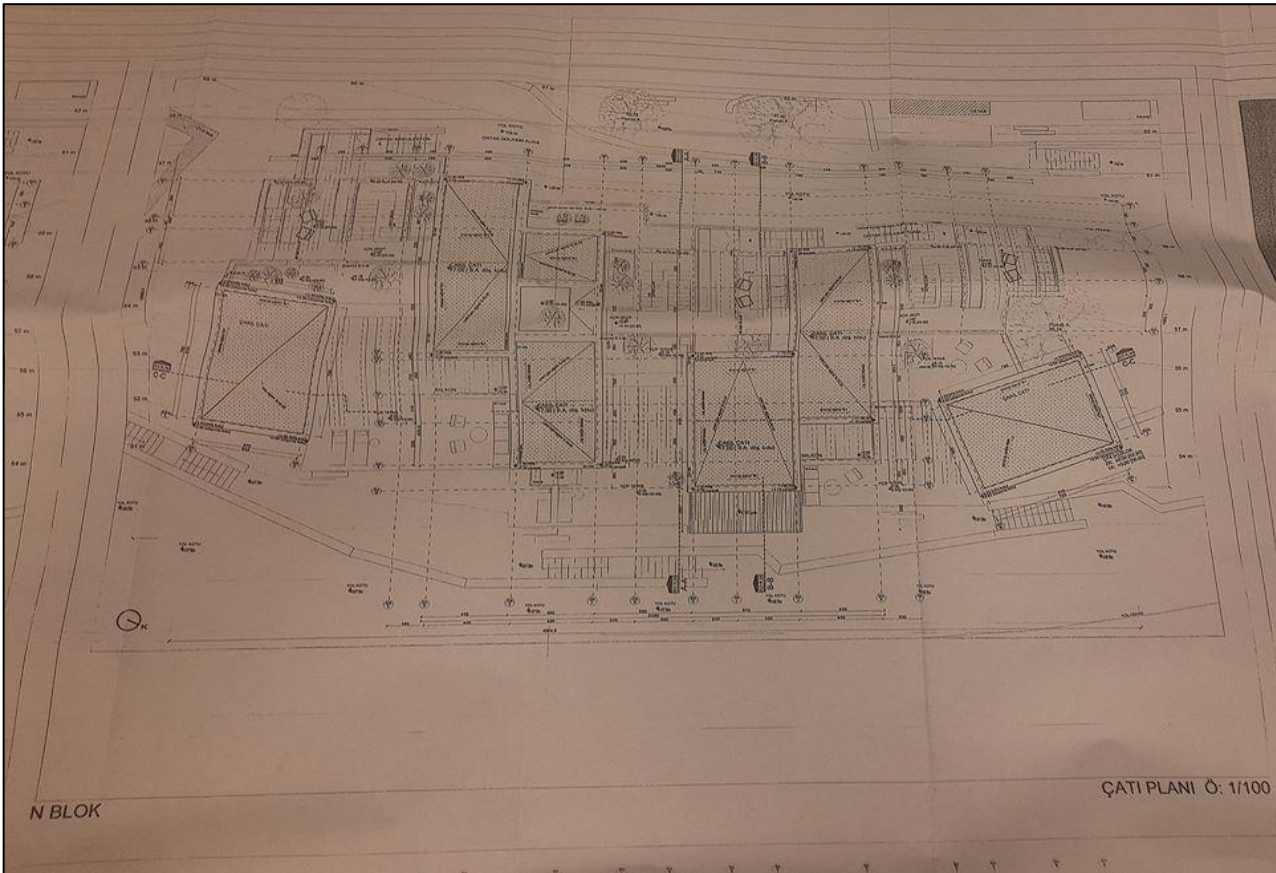
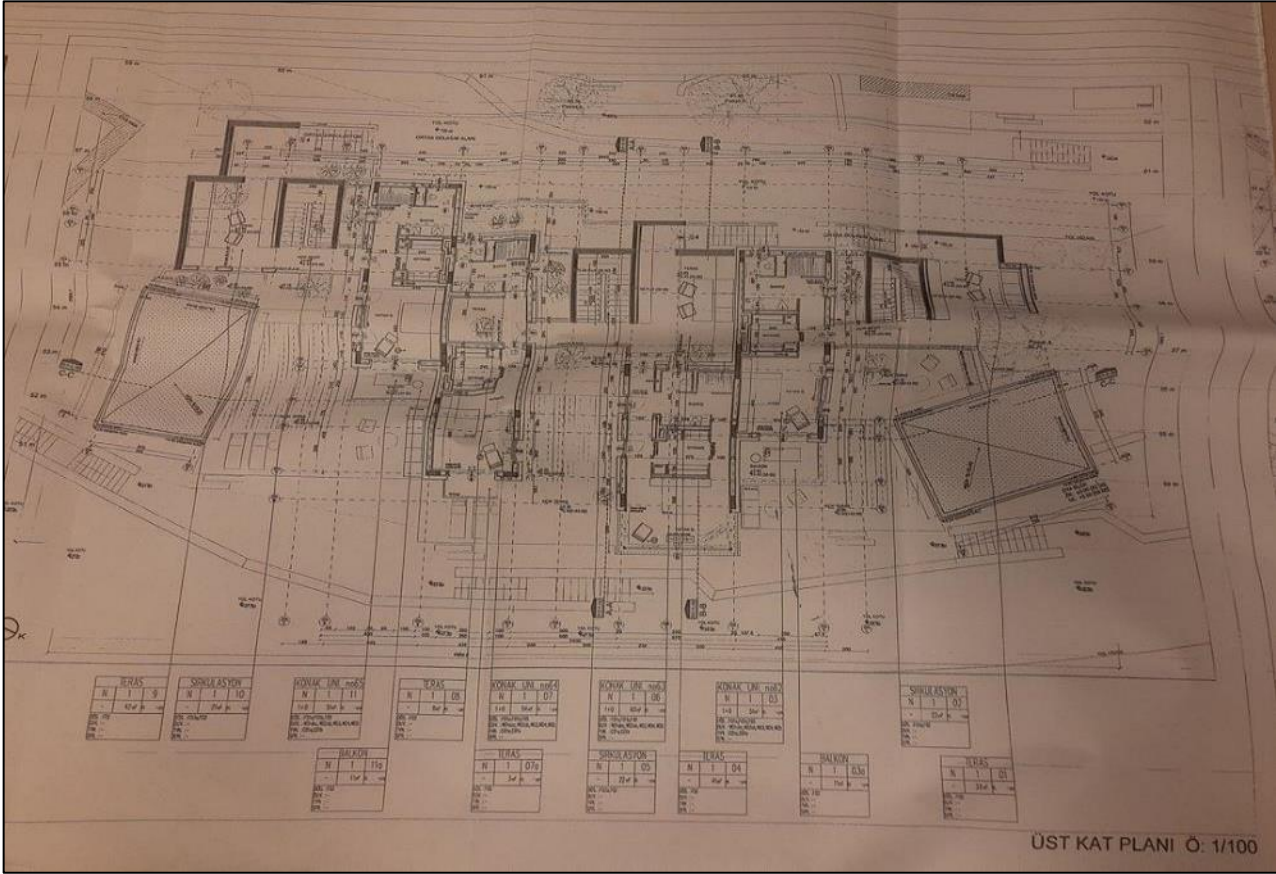


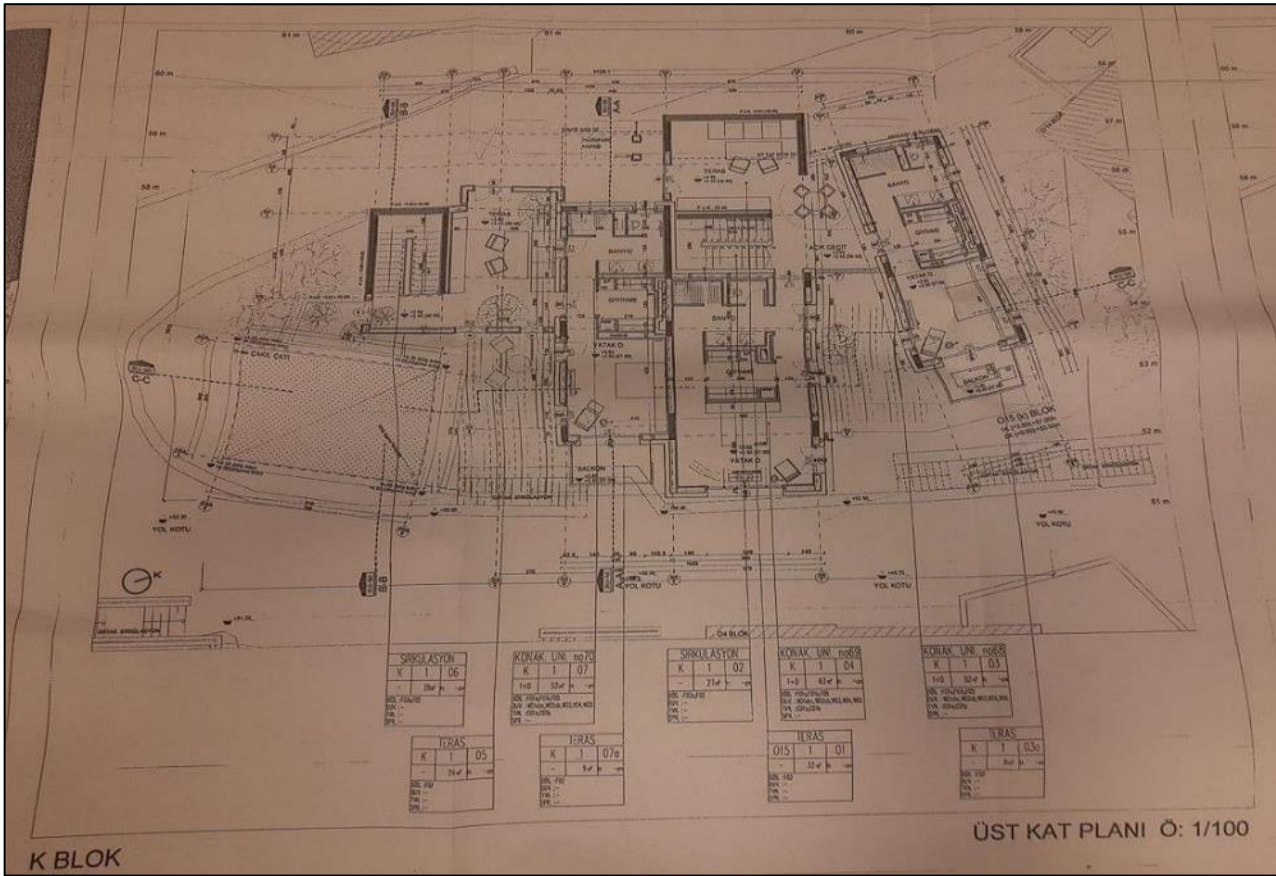
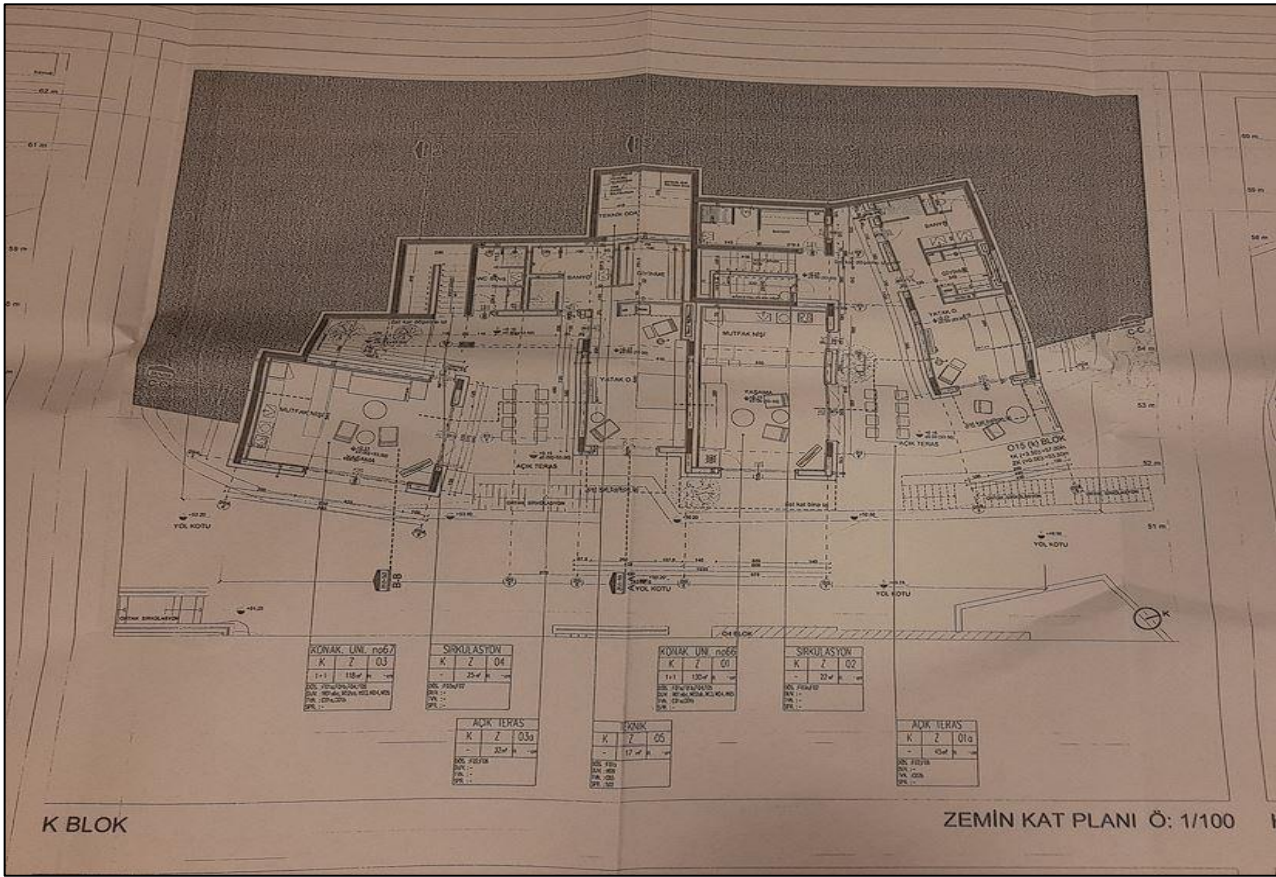


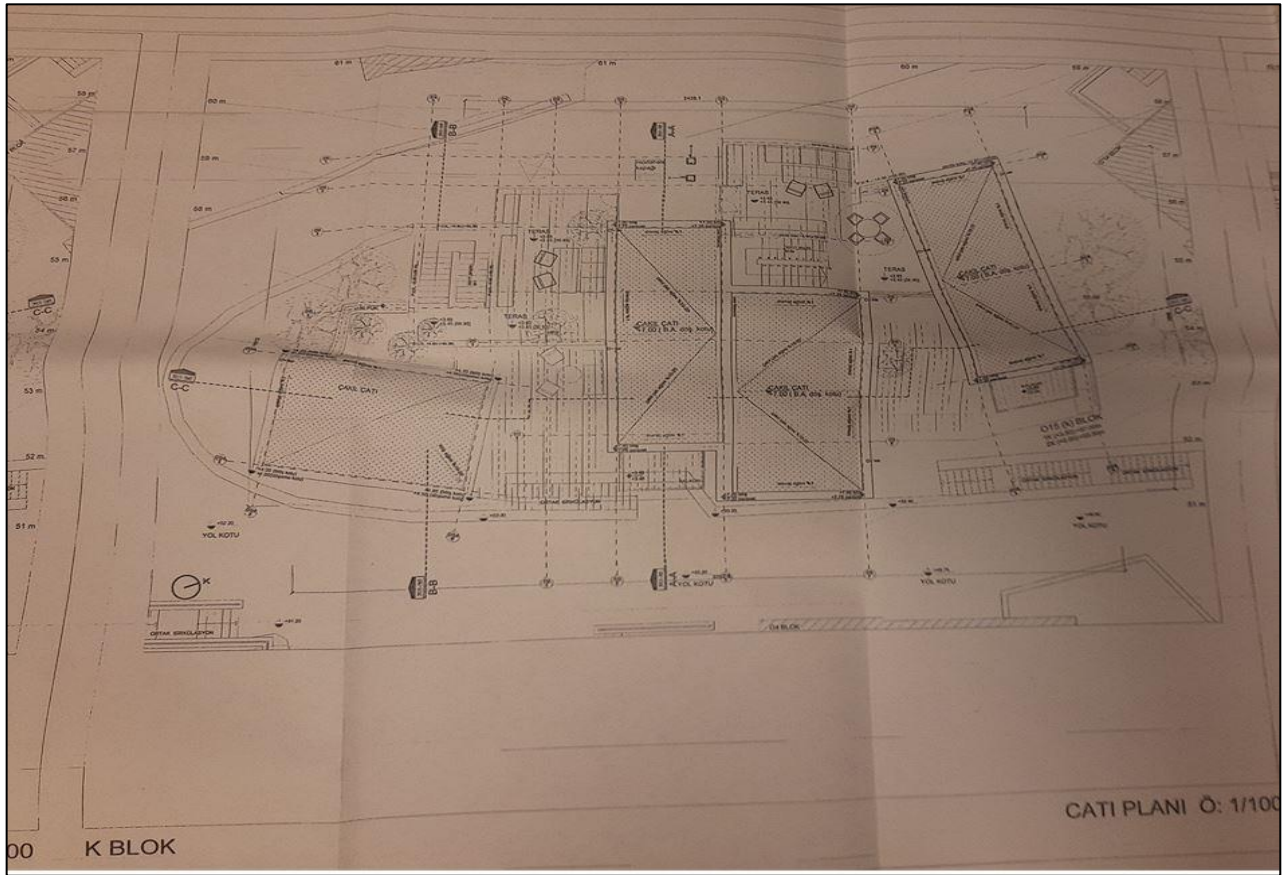












PAFTA NO:07

**BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ**

YAPININ YERİ : MUĞLA  
İlçesi : BODRUM  
Nahiyesi : GÖL  
Sokağı : 325  
Pafta : N18C-14C-2D  
Ada : N112  
Parsel : 4

YAPININ CİNSİ : BETONARME ÇELİK

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyetli yazılı inşaatla ilgili mevzuat hükümlerine göre tetkik edilerek tarafımızdan tasdik edilmiştir.

08.10.2019 gün 731 sayılı imar durumuna ; imar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tetkik edilerek tarafımızdan tasdik edilmiştir.

Proje müellifi	Adı Soyadı	Övranı	Oda Sic. no	Büro Tes. Bel. no	Sorumluluk İncelendi
Mimar	MURAT TABANLI	T. Murat	23982	34-2855	
Müellifin adı	TABANLI ÖZEL MİMARLIK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.				

Megretül yet. no:87 Tepebaşı-İstanbul Şubesi V.D.133000015

Sahibi Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.

YAPININ Kullanma Amacı Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü

**ARSANIN** (Belge uygulaması esaslarına göre)

Belediyesi	İlçesi	Nahiyesi	Sokağı	Pafta	Ada	Parsel	İmar dur. tarih-no
BODRUM	BODRUM	GÖL	325	N18C-14C-2D	112	4	08.10.2019 sayı: 73

**YAPININ**

Mimar	Statik	Maliyet	Kat. arası	Alan	İnşaat	Tayyini	En büyük kat alanı	En büyük kat yüksekliği	Hesaplanabilir alan

Mimarlar Odası Onayı

21.02.2020  
48.445/2020/000/0066

Belediye Onayı

20.03.2020 tarih ve 2020/153 sayılı Yapı Ruhsatı Talebi

Yapı Denetim Onayı

İNCELEME

MİMARLIK VE İNŞAAT

27.03.2020

20.03.2020 tarih ve 2020/153 sayılı Yapı Ruhsatı Talebi

AÇIKLAMALAR

21.12.2019 300

MUĞLA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU	
Başkan	Mehmet ARİ KOÇUĞİTAĞ
Başkan Yard. Cem DEMİR	
Üye	Cemal KESKİNOĞLU
Üye	Ömer GÖKTAĞ
Üye	Mehmet KARAPINAR
Üye	Mehmet Cem SÜÇEKER
Üye	Sinan TATAR

MİMARİ RUHSAT PROJESİ

BLOKLAR [O-P-V-Z BLOK]

VAZİYET PLANI Ö:1/500

ALAN HESABI Ö:1/200

DEĞERLEME KAT PLANLARI Ö:1/100

MAHAL L.

KOD

0-2-01

0-2-01a

0-2-01b

0-2-02

0-2-03

0-1-01

0-1-02

0-1-03

0-1-03a

0-1-04

0-1-04a

P-2-01

P-2-01a

P-2-02

P-2-03

P-2-04

P-2-05

P-1-01

P-1-02

P-1-03

P-1-03a

P-1-04

P-1-05

P-1-06

P-1-06a

P-1-07

V-2-01

V-2-01a

V-2-02

V-2-03

V-1-01

V-1-02

V-1-03

V-1-03a

V-1-03b

2-2-01

2-2-01a

2-2-02

2-2-03

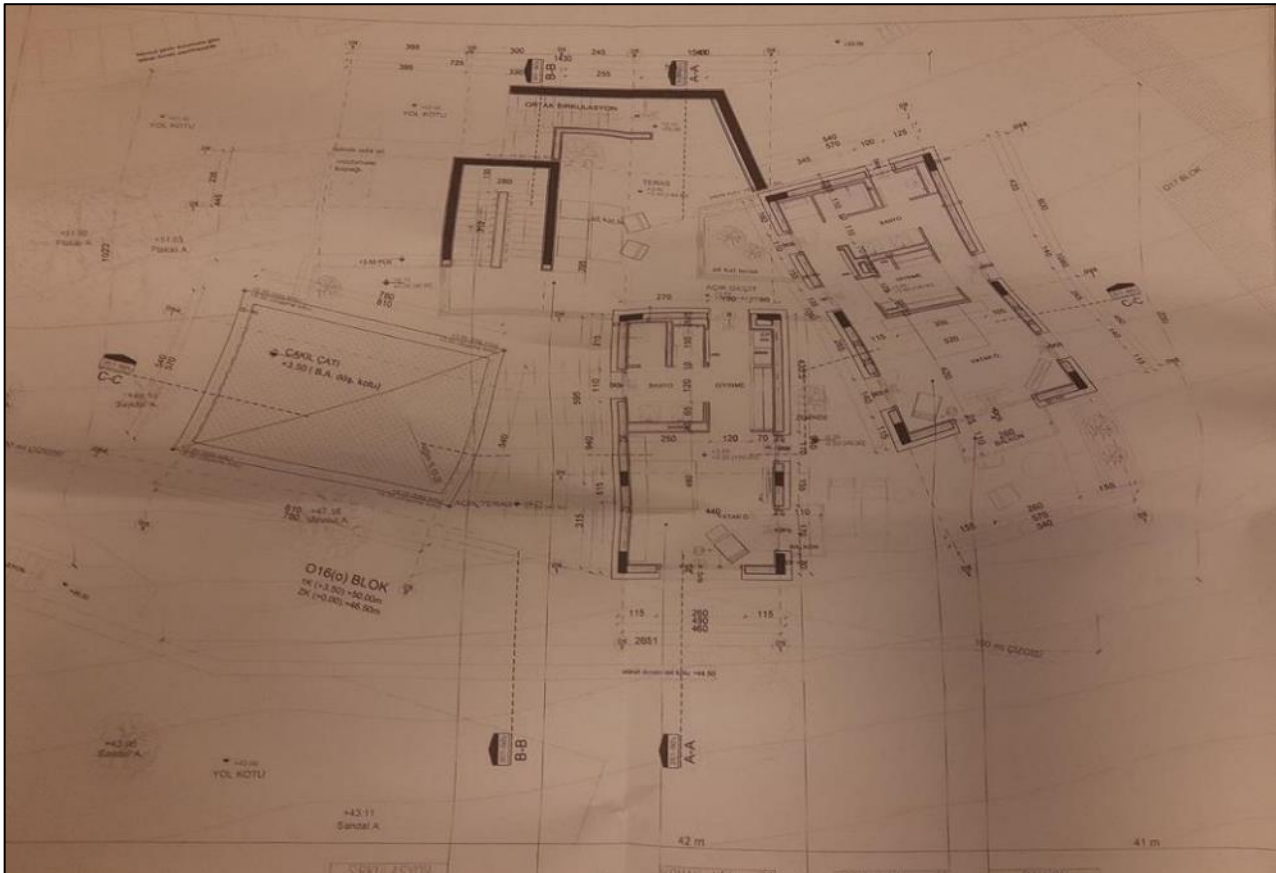
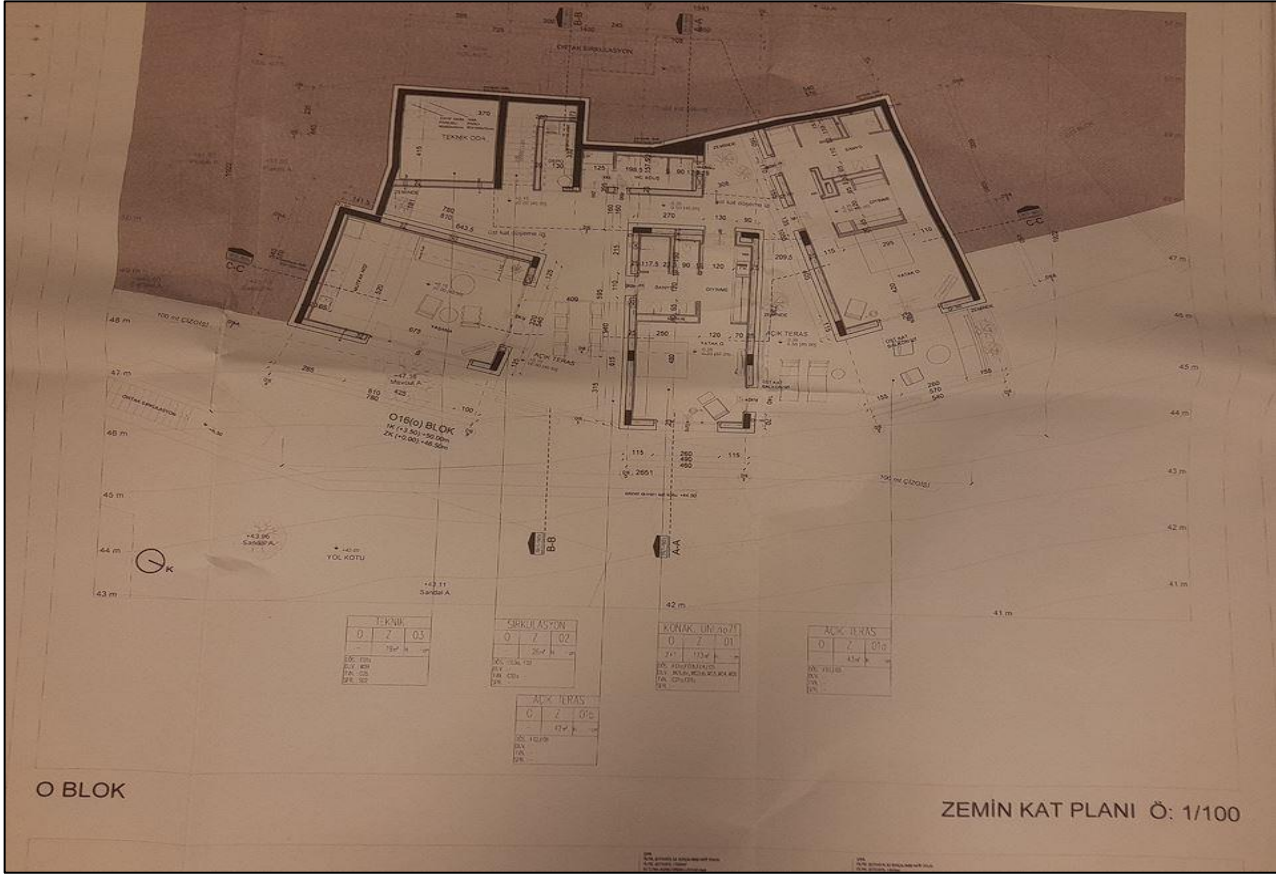
2-2-03a

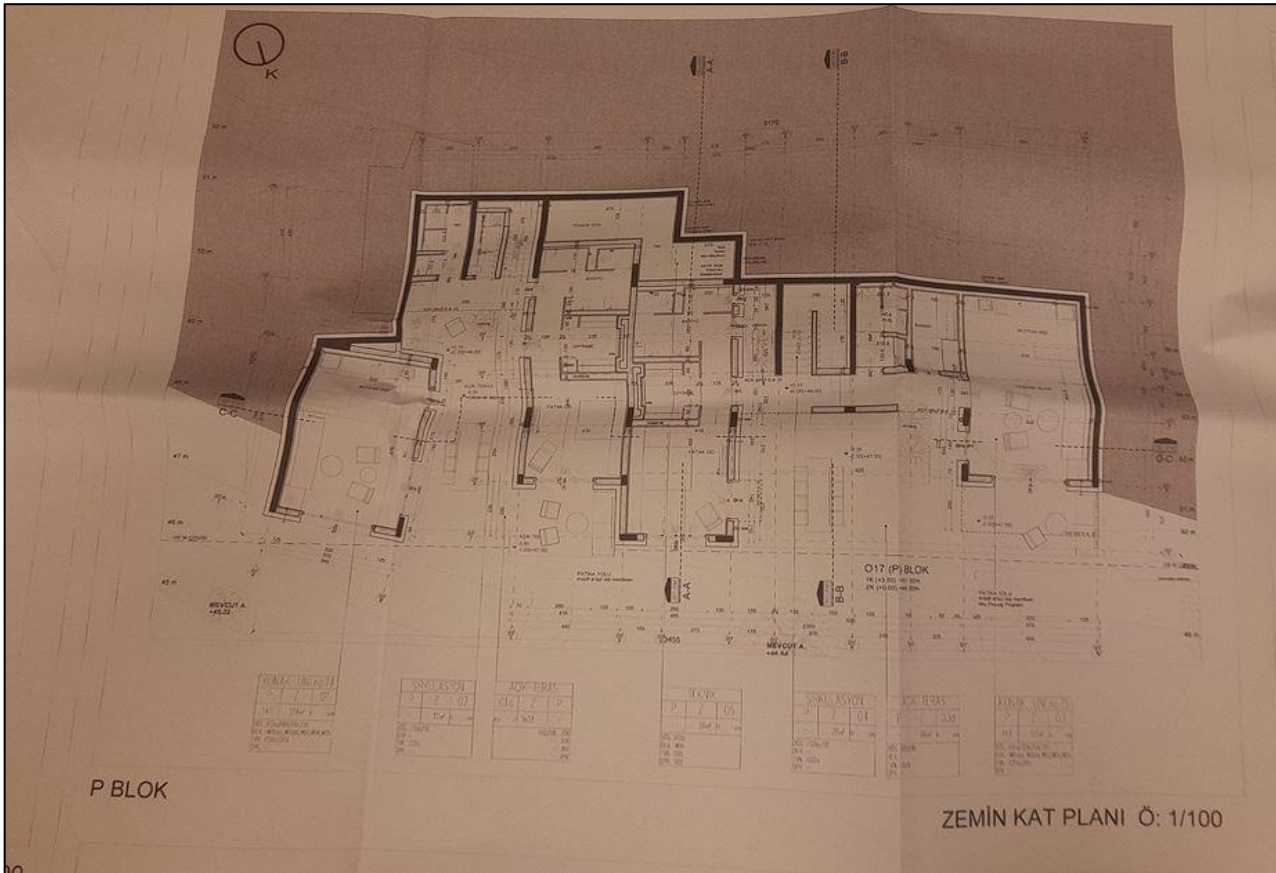
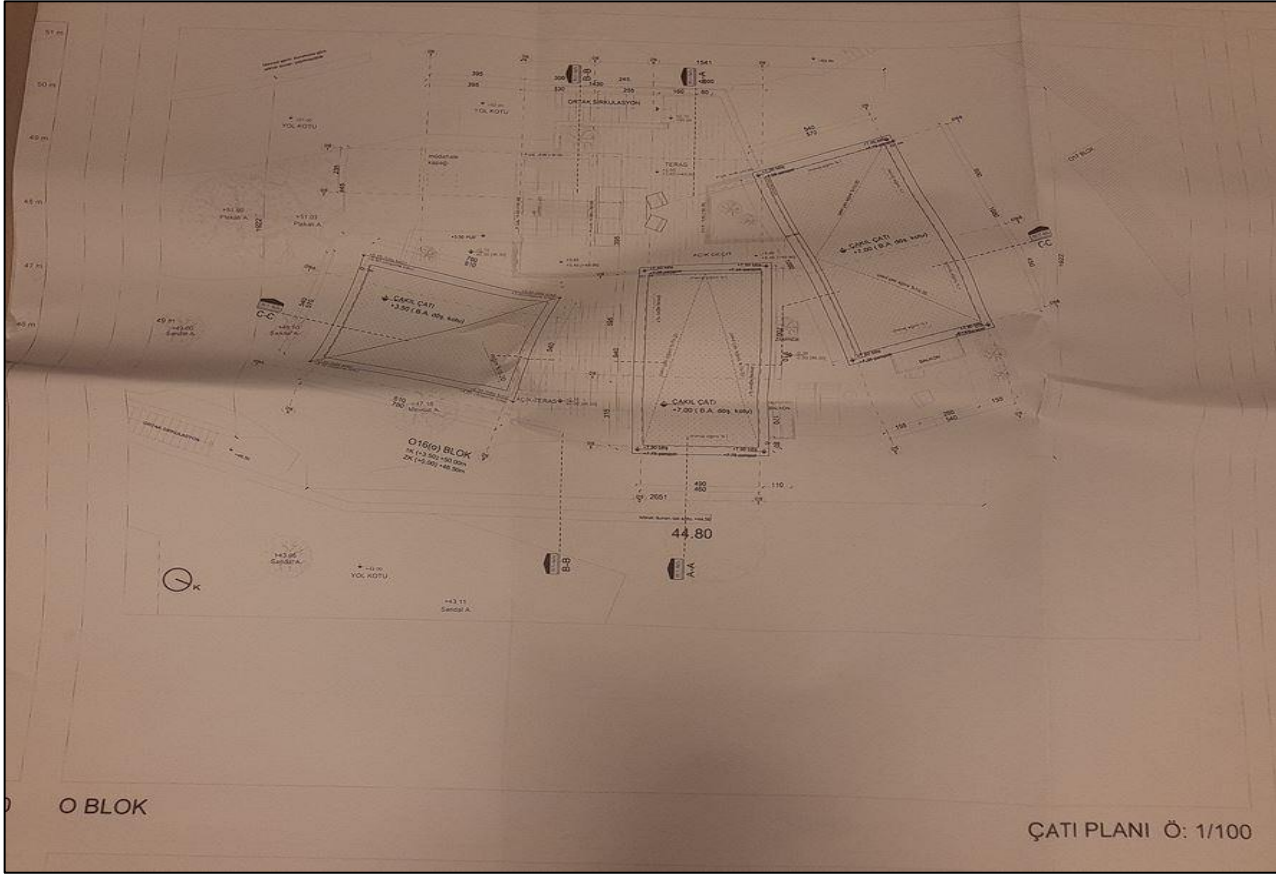
2-2-04

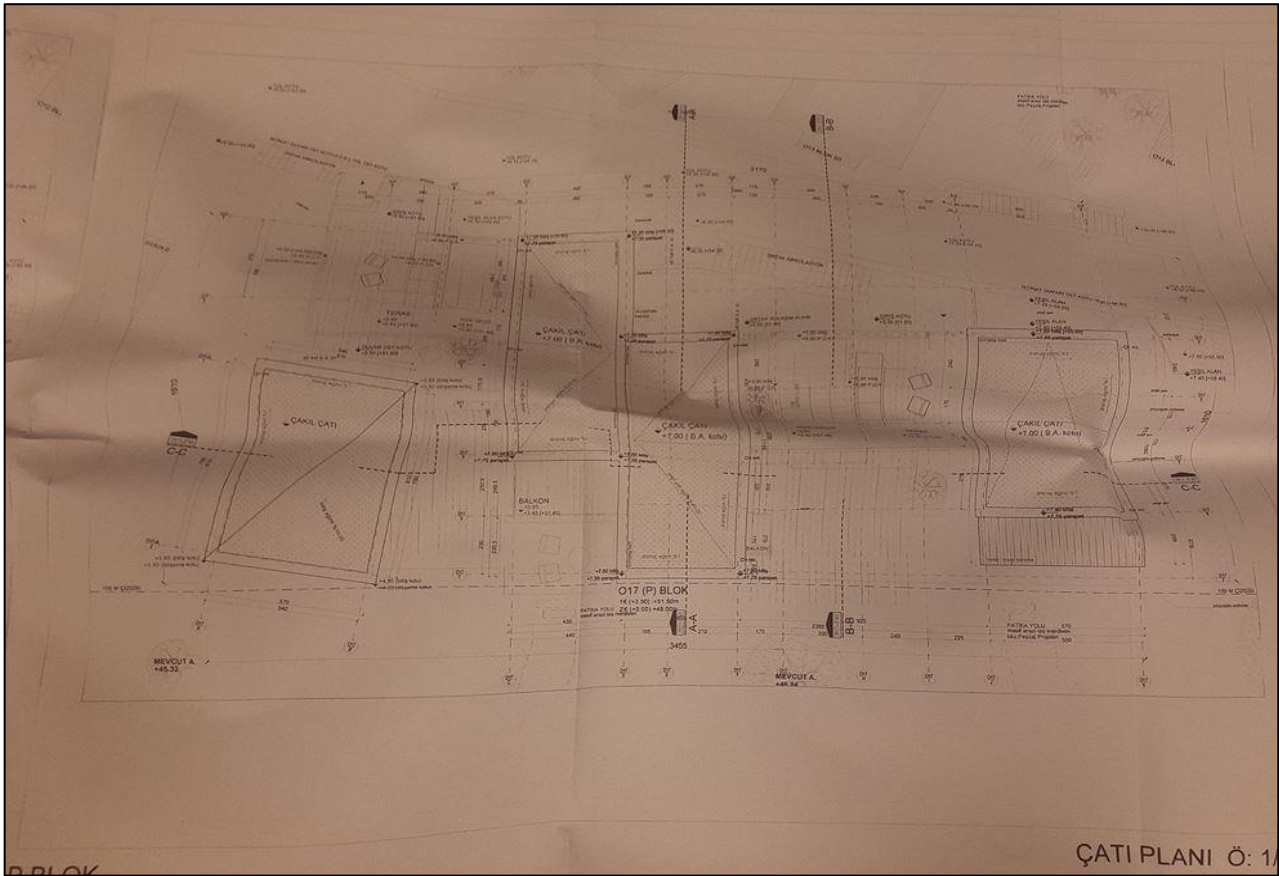
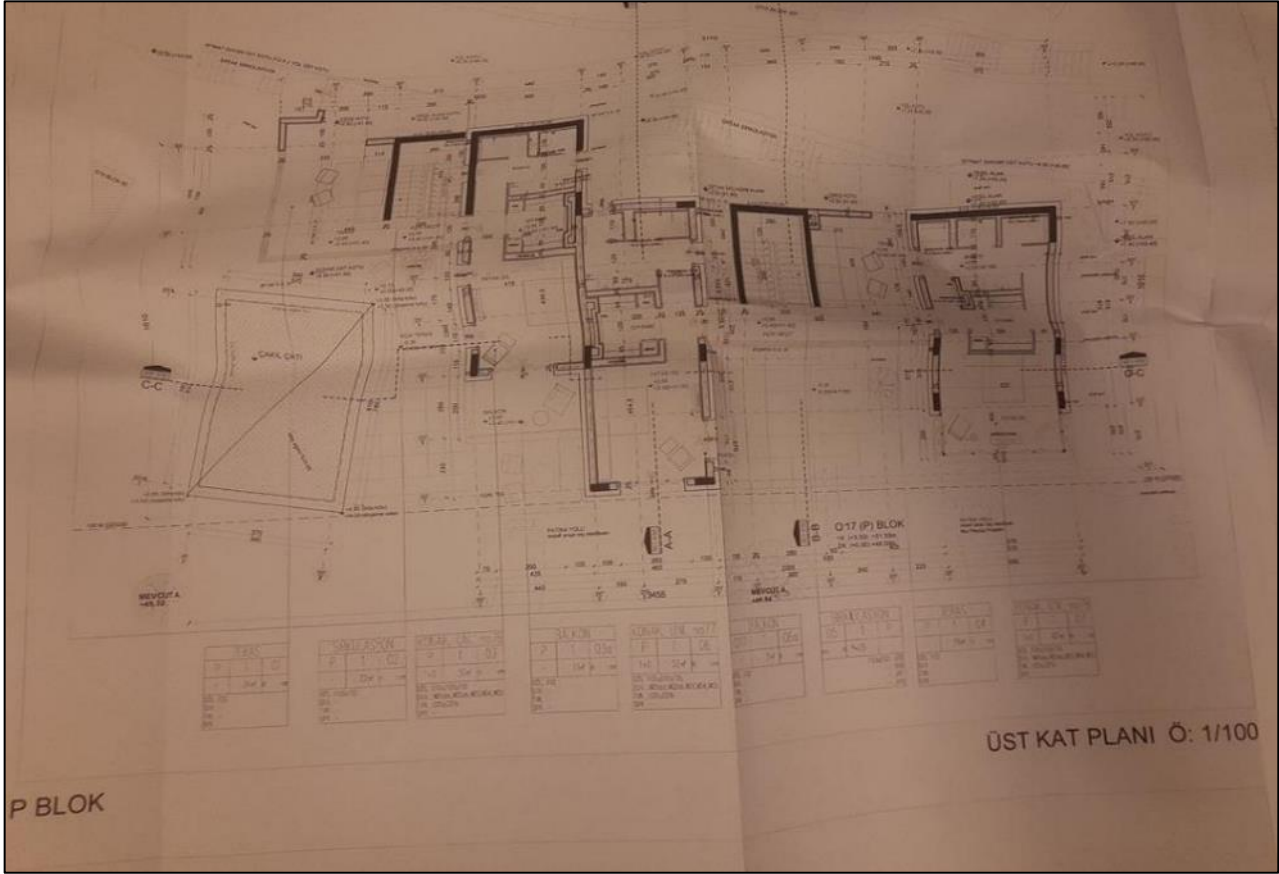
2-2-05

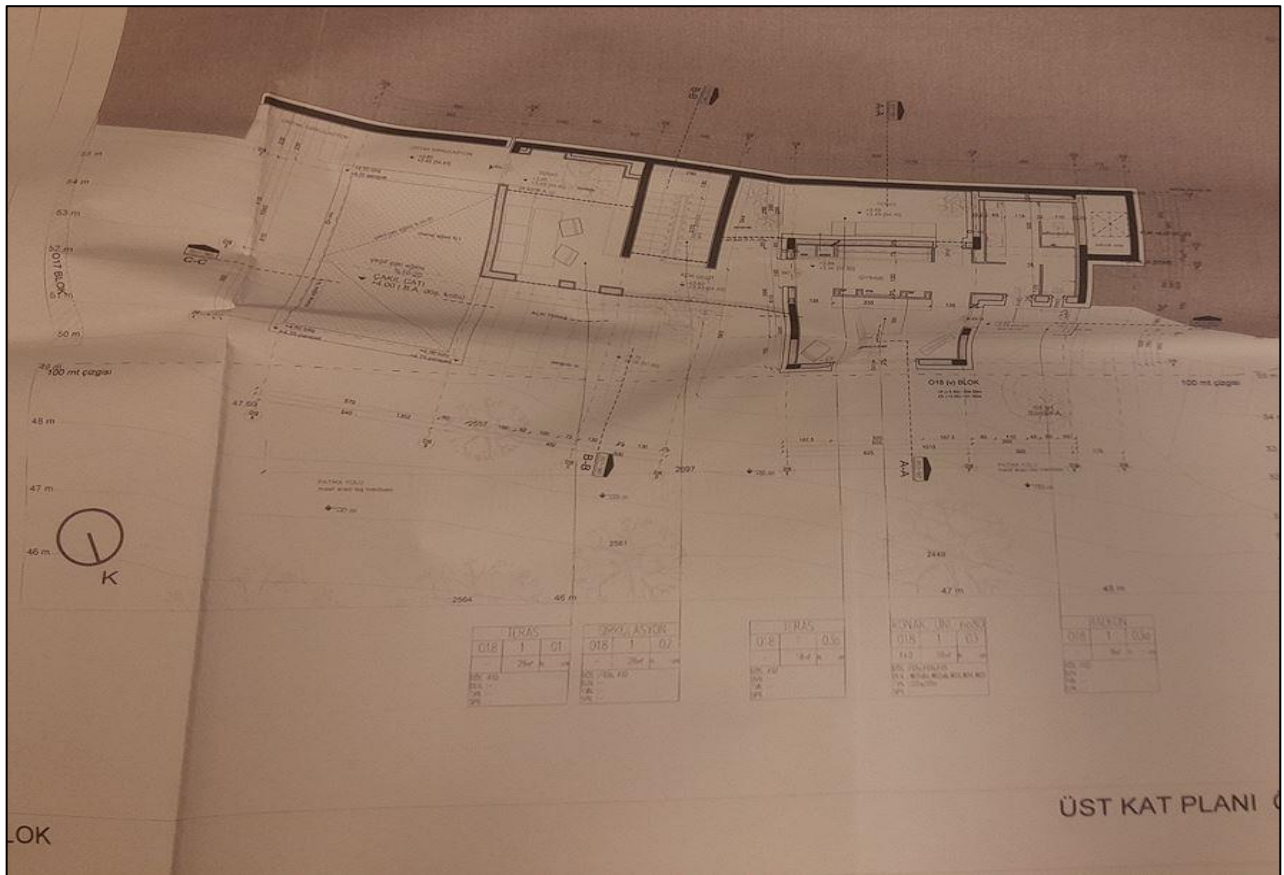
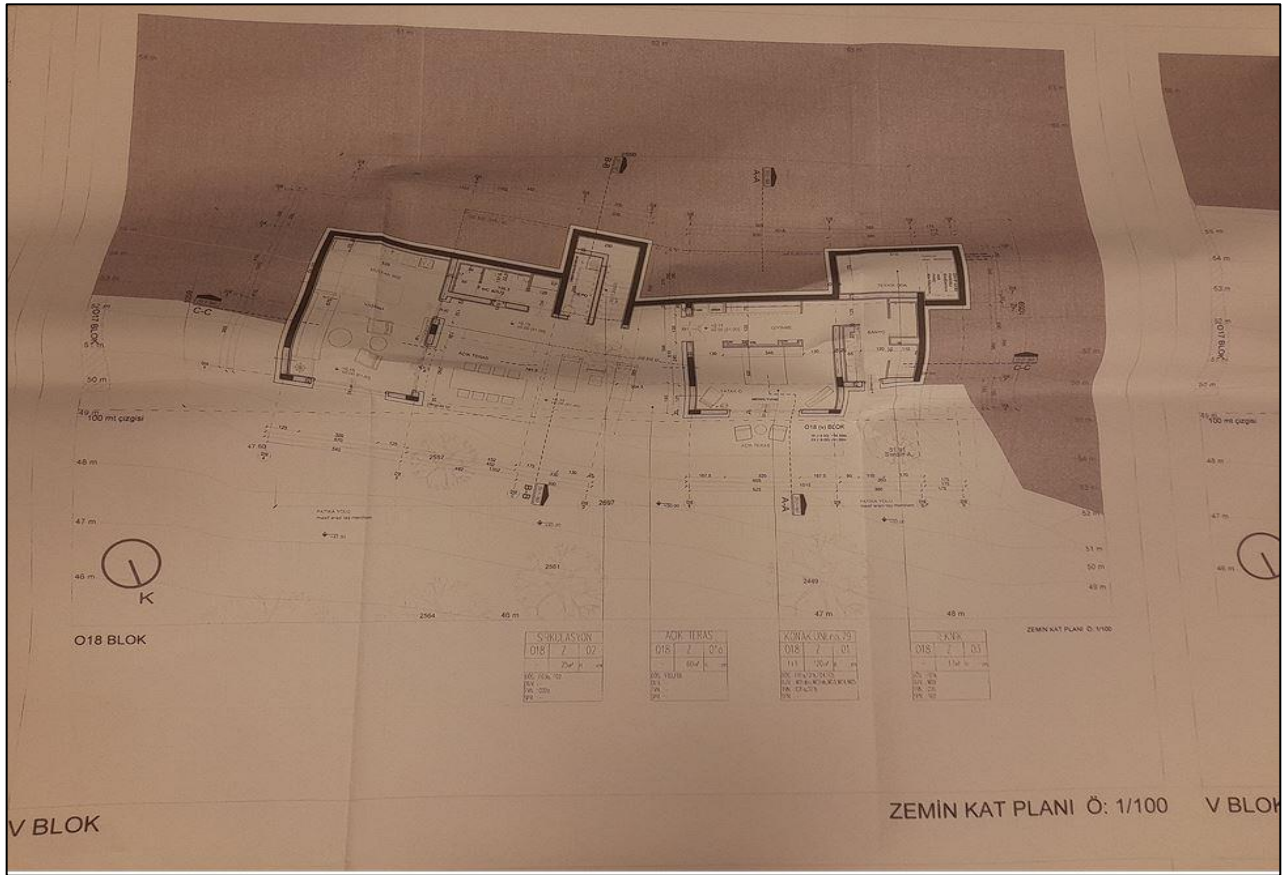
2-2-05a

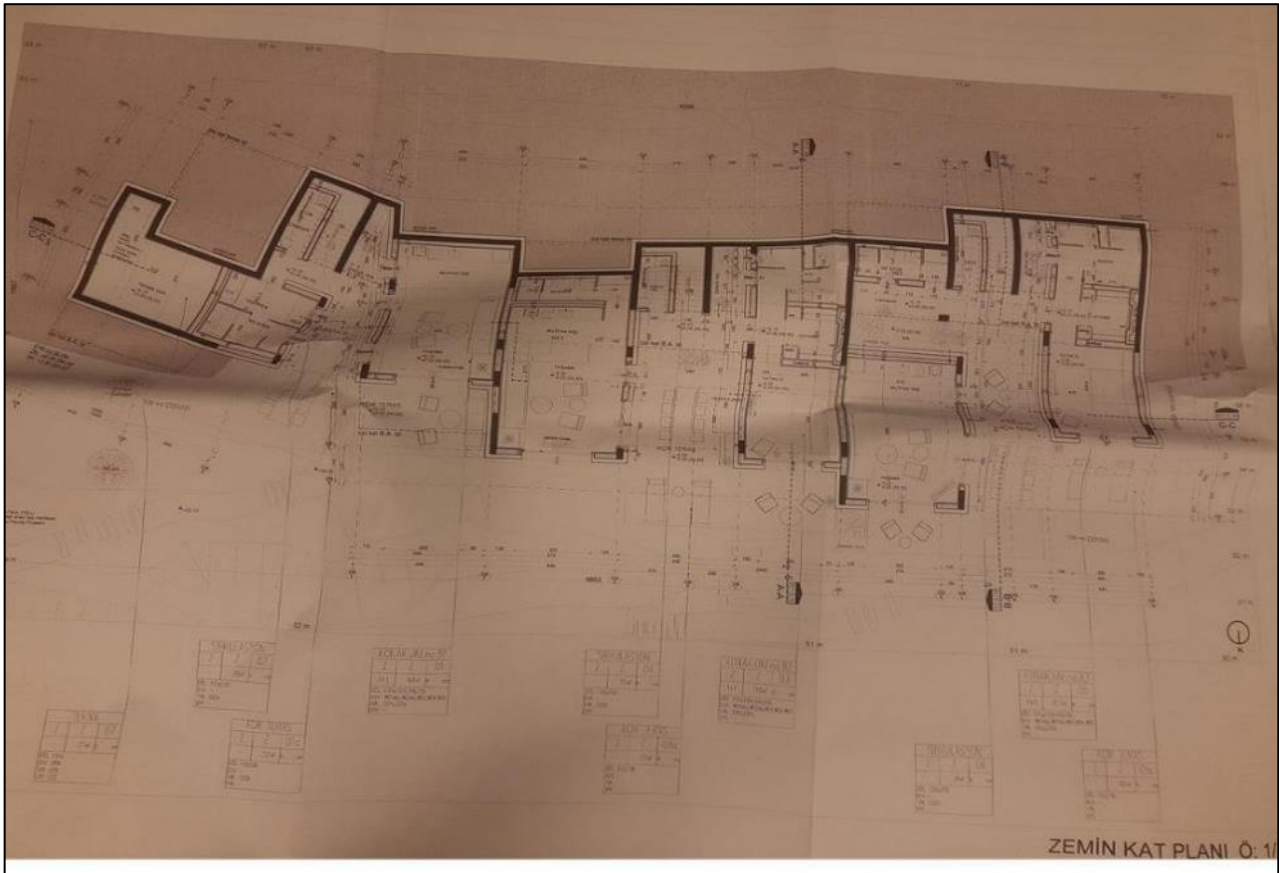
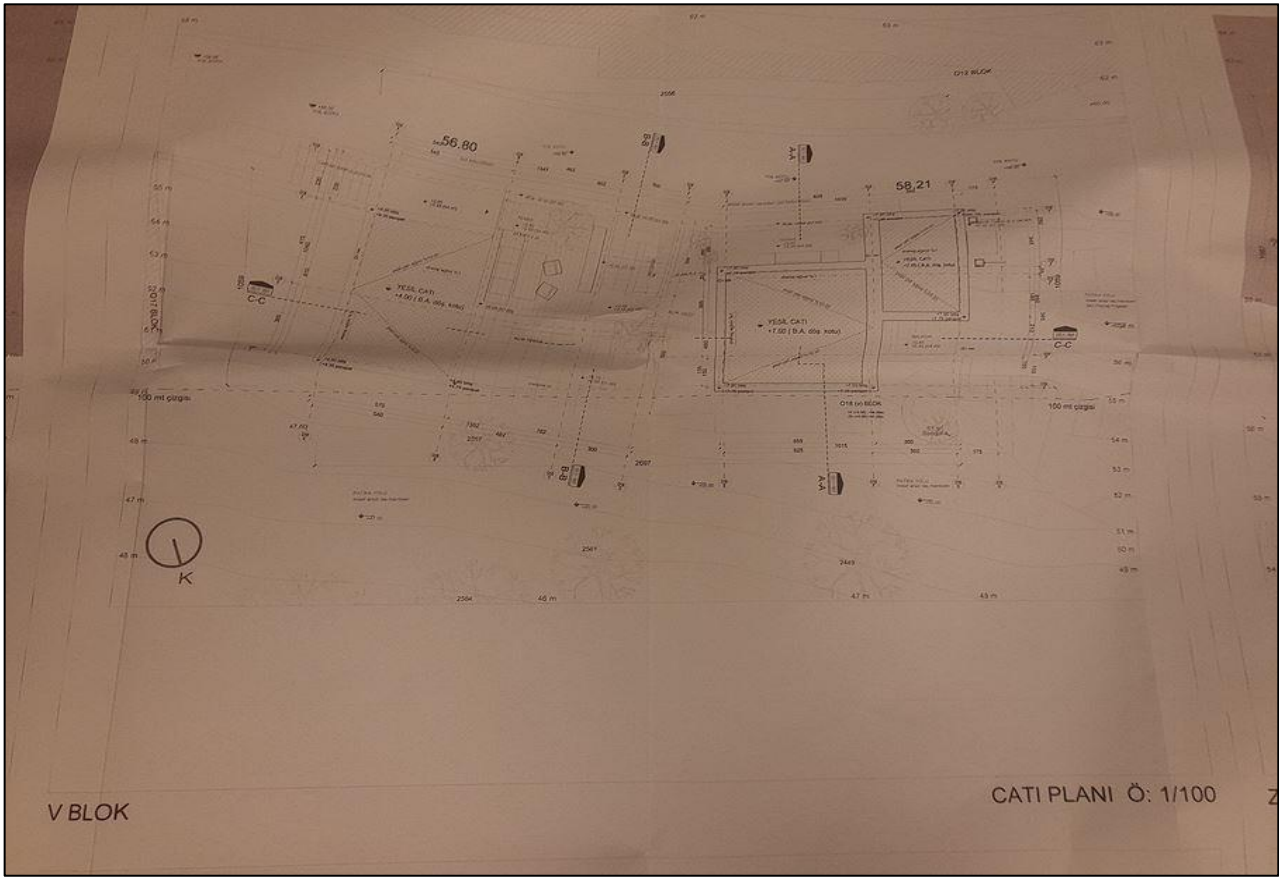
2-2-06















YAPI RUHSATI		107493181	
<p><b>Yapı Sahibinin</b> Adı: M. N. N. No: 10000000000000000000</p> <p><b>Yapı Mülkiyetinin</b> Adı: M. N. N. No: 10000000000000000000</p> <p><b>Santiye Şifrinin</b> Adı: M. N. N. No: 10000000000000000000</p>			
<p><b>Farm Düzeyinden Kesim İlgili Özellikler</b></p> <p><b>Yapı İlgili Özellikler</b></p> <p><b>Yapının Teknik Özellikleri</b></p> <p><b>Yapı Projeleri</b></p>			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		102411531	
<p><b>Belge Düzenlenen Kurum İlgili Özellikler</b></p> <p><b>Yapı İlgili Özellikler</b></p> <p><b>Yapının Teknik Özellikleri</b></p> <p><b>Yapının Diğer Kesimleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</b></p> <p><b>Konut İlgili Özellikler</b></p>			

YAPI RUHSATI		110081156	
<p><b>Yapı Sahibinin</b> Adı: M. N. N. No: 10000000000000000000</p> <p><b>Yapı Mülkiyetinin</b> Adı: M. N. N. No: 10000000000000000000</p> <p><b>Santiye Şifrinin</b> Adı: M. N. N. No: 10000000000000000000</p>			
<p><b>Farm Düzeyinden Kesim İlgili Özellikler</b></p> <p><b>Yapı İlgili Özellikler</b></p> <p><b>Yapının Teknik Özellikleri</b></p> <p><b>Yapı Projeleri</b></p>			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		122290324	
<p><b>Belge Düzenlenen Kurum İlgili Özellikler</b></p> <p><b>Yapı İlgili Özellikler</b></p> <p><b>Yapının Teknik Özellikleri</b></p> <p><b>Yapının Diğer Kesimleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</b></p> <p><b>Konut İlgili Özellikler</b></p>			

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

140207266

20.03.2020 2020/185-5

Yapı Sahibi: İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI

Yapı Mülkiyetinin Durumu: Mülkiyet

Santiyeye Devrinin Durumu: Devir

Form Düzeylenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

12774496

3.6.20 2020/185-5

Yapı Sahibi: İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI

Yapı Mülkiyetinin Durumu: Mülkiyet

Santiyeye Devrinin Durumu: Devir

Belge Düzeylenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilinen Kurumları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin Durumu

Konut ile İlgili Özellikler

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

116394237

30.03.2020 2020/185-6

Yapı Sahibi: İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI

Yapı Mülkiyetinin Durumu: Mülkiyet

Santiyeye Devrinin Durumu: Devir

Form Düzeylenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

1463771862

3.6.20 2020/185-6

Yapı Sahibi: İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI

Yapı Mülkiyetinin Durumu: Mülkiyet

Santiyeye Devrinin Durumu: Devir

Belge Düzeylenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilinen Kurumları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin Durumu

Konut ile İlgili Özellikler



**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

134021151

20.03.20 2020/158-9

Yapı Sahibi: M. MÜLLA  
Yapı Mühendisi: M. MÜLLA  
Santiye Şefi: M. MÜLLA

Form Düzeylenen Kusur İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

14018523

3.6.20 2020/99-9

Yapı Sahibi: M. MÜLLA  
Yapı Mühendisi: M. MÜLLA  
Santiye Şefi: M. MÜLLA

Belge Düzeylenen Kusur İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Diğer Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

12185440

20.03.20 2020/158-10

Yapı Sahibi: M. MÜLLA  
Yapı Mühendisi: M. MÜLLA  
Santiye Şefi: M. MÜLLA

Form Düzeylenen Kusur İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

11179041

3.6.20 2020/99-10

Yapı Sahibi: M. MÜLLA  
Yapı Mühendisi: M. MÜLLA  
Santiye Şefi: M. MÜLLA

Belge Düzeylenen Kusur İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Diğer Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

156092228

20.03.2020 2020/156-11

**Yapı Sahibinin** **Yapı Mülktaşlarının** **Santiyeye Götürün**

**Forme Düzeylenen Kusur İlgili Özellikler** **Yapı İle İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapı Projesi**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

137233843

3.6.20 2020/99-11

**Yapı Sahibinin** **Yapı Mülktaşlarının** **Santiyeye Götürün**

**Belge Düzeylenen Kusur İlgili Özellikler** **Yapı İle İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapının Bilinen Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin** **Konut İle İlgili Özellikler**

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

1320002118

20.03.2020 2020/156-12

**Yapı Sahibinin** **Yapı Mülktaşlarının** **Santiyeye Götürün**

**Forme Düzeylenen Kusur İlgili Özellikler** **Yapı İle İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapı Projesi**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

111520008

3.6.20 2020/99-12

**Yapı Sahibinin** **Yapı Mülktaşlarının** **Santiyeye Götürün**

**Belge Düzeylenen Kusur İlgili Özellikler** **Yapı İle İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapının Bilinen Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin** **Konut İle İlgili Özellikler**

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

12779101

30.03.20 2020/08-13

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin, Sanayiye Götürün

Form Değerlendirme Komisyonu İlgili Özellikler, Yapı İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

105511620

3-6-20 2020/09-13

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin, Sanayiye Götürün

Belge Değerlendirme Komisyonu İlgili Özellikler, Yapı İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının İhtiyaçlarının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin, Konut İlgili Özellikler

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

136542163

30.03.20 2020/115-14

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin, Sanayiye Götürün

Form Değerlendirme Komisyonu İlgili Özellikler, Yapı İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

130622246

3-6-20 2020/09-14

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin, Sanayiye Götürün

Belge Değerlendirme Komisyonu İlgili Özellikler, Yapı İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının İhtiyaçlarının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin, Konut İlgili Özellikler

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

141597738

30.03.2020 / 2020/03-16

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin ve Sanitary Şefinin bilgileri, belgenin kapsamı, teknik özellikler ve diğer detaylar içeren bir formdur.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

122417742

3.16.2020 / 2020/03-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin ve Sanitary Şefinin bilgileri, belgenin kapsamı, teknik özellikler ve diğer detaylar içeren bir formdur. Formun alt kısmında "Yapının İtken Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin" ve "Kanal İzni İçin Teknik Özellikler" bölümleri yer almaktadır.

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

141597738

30.03.2020 / 2020/03-16

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin ve Sanitary Şefinin bilgileri, belgenin kapsamı, teknik özellikler ve diğer detaylar içeren bir formdur.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

122417742

3.16.2020 / 2020/03-16

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin ve Sanitary Şefinin bilgileri, belgenin kapsamı, teknik özellikler ve diğer detaylar içeren bir formdur. Formun alt kısmında "Yapının İtken Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin" ve "Kanal İzni İçin Teknik Özellikler" bölümleri yer almaktadır.





**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

13674443

30.03.2020 2020/1157-21

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahihinin ve Şantiye Şefinin bilgileri, teknik özellikler, yapı projeleri ve diğer detaylar içeren bir formdur.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

12773442

3-6-20 2020/99-21

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahihinin ve Şantiye Şefinin bilgileri, teknik özellikler, yapı projeleri ve diğer detaylar içeren bir formdur. Üzerinde 'e-İmza' ve 'e-Şirket' imzaları bulunmaktadır.

**YAPI RUHSATI**  
Building Licence

14063391

30.03.2020 2020/1157-22

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahihinin ve Şantiye Şefinin bilgileri, teknik özellikler, yapı projeleri ve diğer detaylar içeren bir formdur.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

14061010

3-6-20 2020/99-22

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahihinin ve Şantiye Şefinin bilgileri, teknik özellikler, yapı projeleri ve diğer detaylar içeren bir formdur. Üzerinde 'e-İmza' ve 'e-Şirket' imzaları bulunmaktadır.





## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyeli Bina	Veri Tarihi: 28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019	Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	
Tadilat Tarihi:	B	
Toplam Alan: 2.214,77	Performans Sınıfı: B	
Ada/Parcel/Pafta: 112 / 4 / O18-b-01-a-3	Emisyon Sınıfı: B	
UAVT Bina No: 597890193		
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. C Blok		
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SKK NO: 7 C BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. C Blok		

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Oran: 64



**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Oran: 45,16



**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**  
% 0,00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ	SINIFI
	Sıcaklık (Wh/m².yıl)	Birim Alan Başına (Wh/m².yıl)	
Toplam	189.735,21	153,01	B
Isınma	38.348,74	47,06	B
Sahibi Sıcak Su	0,00	0,00	D
Suğutma	15.025,15	12,12	C
Havalandırma	4.824,76	3,89	D
Aydınlatma	111.536,56	89,95	B
Kojesansiyon	0,00	0,00	
Fotovoltaik	0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numerası: Y24488A06E06	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veri Tarihi: 28.01.2020	Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyeli Bina	Veri Tarihi: 28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019	Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	
Tadilat Tarihi:	B	
Toplam Alan: 668,96	Performans Sınıfı: B	
Ada/Parcel/Pafta: 112 / 4 / O18-b-01-a-3	Emisyon Sınıfı: B	
UAVT Bina No: 557434081		
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. D Blok		
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SKK NO: 7 D BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. D Blok		

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Oran: 57



**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Oran: 21,58



**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**  
% 0,00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ	SINIFI
	Sıcaklık (Wh/m².yıl)	Birim Alan Başına (Wh/m².yıl)	
Toplam	48.465,26	72,46	B
Isınma	12.262,83	25,81	B
Sahibi Sıcak Su	0,00	0,00	D
Suğutma	6.394,00	9,56	B
Havalandırma	1.816,42	2,72	C
Aydınlatma	22.996,00	34,38	B
Kojesansiyon	0,00	0,00	
Fotovoltaik	0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numerası: Y24488A06D082	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veri Tarihi: 28.01.2020	Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	


## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyeli Bina	Veri Tarihi: 28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019	Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	
Tadilat Tarihi:	B	
Toplam Alan: 918,72	Performans Sınıfı: B	
Ada/Parcel/Pafta: 112 / 4 / O18-b-01-a-3	Emisyon Sınıfı: B	
UAVT Bina No: 665891537		
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. E Blok		
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SKK NO: 7 E BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. E Blok		


**ENERJİ PERFORMANSI**  
Oran: 59




**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Oran: 61,94




**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**  
% 0,00




SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ	SINIFI
	Sıcaklık (Wh/m².yıl)	Birim Alan Başına (Wh/m².yıl)	
Toplam	59.202,68	214,72	B
Isınma	16.874,27	61,20	B
Sahibi Sıcak Su	0,00	0,00	D
Suğutma	3.852,09	11,97	C
Havalandırma	836,81	3,04	D
Aydınlatma	37.639,51	136,52	B
Kojesansiyon	0,00	0,00	
Fotovoltaik	0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numerası: Y24488E06A5E	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veri Tarihi: 28.01.2020	Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	


## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyeli Bina	Veri Tarihi: 28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019	Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	
Tadilat Tarihi:	B	
Toplam Alan: 1.948,53	Performans Sınıfı: B	
Ada/Parcel/Pafta: 112 / 4 / O18-b-01-a-3	Emisyon Sınıfı: B	
UAVT Bina No: 565205523		
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. F Blok		
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SKK NO: 7 F BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. F Blok		


**ENERJİ PERFORMANSI**  
Oran: 64




**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Oran: 45,57



**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**  
% 0,00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ	SINIFI
	Sıcaklık (Wh/m².yıl)	Birim Alan Başına (Wh/m².yıl)	
Toplam	74.258,90	136,24	B
Isınma	24.979,48	45,83	B
Sahibi Sıcak Su	0,00	0,00	D
Suğutma	8.233,13	15,14	B
Havalandırma	1.649,46	3,03	D
Aydınlatma	39.377,83	72,25	B
Kojesansiyon	0,00	0,00	
Fotovoltaik	0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numerası: Y24488E06C700	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veri Tarihi: 28.01.2020	Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Binanın**

Tipi: İyeri Binası  
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019  
Tadilat Tarihi:  
Toplam Alan: 1.285,58  
Ada/Parcel/Pafla: 112 / 4 / 018-b-01-a-3  
UAVT Bina No: 672665569  
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. G Blok  
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 G BODURUM/MUĞLA

**Belgenin**

Yerliş Tarihi: 28.01.2020  
Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
Performans Sınıfı: B  
Emisyon Sınıfı: B

**Binanın Görüntüsü**



Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. G Blok

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 61

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN: 66

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00

SİTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bina'da (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bilinmeyen Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bina'da (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bilinmeyen Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> y)	
Toplam	56.269,33	159,11	0,00	0,00	B
Isınma	30.810,16	58,64	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Suğutma	4.864,05	13,81	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.073,08	3,03	0,00	0,00	D
Aydınlatma	29.502,03	83,42	0,00	0,00	B
Kojesansiyon	0,00	0,00	0,00	0,00	---
Fotovoltaik	---	---	0,00	0,00	---

**Belgenin**

Numarası: Y244869789A  
Yerliş Tarihi: 28.01.2020  
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
İptal Edilen EKB No:

**Belge Düzenleyenin**

Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR  
Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ  
Sertifika No: ATLASLT-06-0140  
İmza:

**Kare Kod**



Sayfa 1/2

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Binanın**

Tipi: İyeri Binası  
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019  
Tadilat Tarihi:  
Toplam Alan: 701,16  
Ada/Parcel/Pafla: 112 / 4 / 018-b-01-a-3  
UAVT Bina No: 490623170  
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. H Blok  
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 H BODURUM/MUĞLA

**Belgenin**

Yerliş Tarihi: 28.01.2020  
Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
Performans Sınıfı: B  
Emisyon Sınıfı: B

**Binanın Görüntüsü**



Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. H Blok

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 58

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN: 64

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00

SİTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bina'da (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bilinmeyen Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bina'da (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bilinmeyen Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> y)	
Toplam	28.115,31	74,59	0,00	0,00	B
Isınma	10.106,68	26,81	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Suğutma	6.680,40	17,72	0,00	0,00	C
Havalandırma	982,25	2,61	0,00	0,00	C
Aydınlatma	10.946,00	27,45	0,00	0,00	B
Kojesansiyon	0,00	0,00	0,00	0,00	---
Fotovoltaik	---	---	0,00	0,00	---

**Belgenin**

Numarası: Y244869706032  
Yerliş Tarihi: 28.01.2020  
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
İptal Edilen EKB No:

**Belge Düzenleyenin**

Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR  
Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ  
Sertifika No: ATLASLT-06-0140  
İmza:

**Kare Kod**



Sayfa 1/2

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Binanın**

Tipi: İyeri Binası  
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019  
Tadilat Tarihi:  
Toplam Alan: 720,18  
Ada/Parcel/Pafla: 112 / 4 / 018-b-01-a-3  
UAVT Bina No: 718242323  
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. I Blok  
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 I BODURUM/MUĞLA

**Belgenin**

Yerliş Tarihi: 28.01.2020  
Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
Performans Sınıfı: B  
Emisyon Sınıfı: B

**Binanın Görüntüsü**



Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. I Blok

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 58

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN: 64

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00

SİTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bina'da (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bilinmeyen Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bina'da (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bilinmeyen Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> y)	
Toplam	31.015,20	83,72	0,00	0,00	B
Isınma	13.213,87	35,67	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Suğutma	5.790,77	15,39	0,00	0,00	C
Havalandırma	982,91	2,57	0,00	0,00	C
Aydınlatma	11.147,65	30,09	0,00	0,00	B
Kojesansiyon	0,00	0,00	0,00	0,00	---
Fotovoltaik	---	---	0,00	0,00	---

**Belgenin**

Numarası: Y244878865770  
Yerliş Tarihi: 28.01.2020  
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
İptal Edilen EKB No:

**Belge Düzenleyenin**

Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR  
Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ  
Sertifika No: ATLASLT-06-0140  
İmza:

**Kare Kod**



Sayfa 1/2

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ


**Binanın**

Tipi: İyeri Binası  
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019  
Tadilat Tarihi:  
Toplam Alan: 1.054,03  
Ada/Parcel/Pafla: 112 / 4 / 018-b-01-a-3  
UAVT Bina No: 477299999  
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. J Blok  
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 J BODURUM/MUĞLA

**Belgenin**

Yerliş Tarihi: 28.01.2020  
Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
Performans Sınıfı: B  
Emisyon Sınıfı: B

**Binanın Görüntüsü**



Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. J Blok

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 59

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN: 66

A 0-39  
B 40-79  
C 80-99  
D 100-119  
E 120-139  
F 140-174  
G 175-...

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00

SİTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bina'da (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bilinmeyen Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bina'da (kWh/m <sup>2</sup> y)	Bilinmeyen Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> y)	
Toplam	49.714,17	72,99	0,00	0,00	B
Isınma	22.616,51	33,21	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Suğutma	8.594,97	12,62	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.982,88	2,79	0,00	0,00	C
Aydınlatma	16.599,80	24,37	0,00	0,00	B
Kojesansiyon	0,00	0,00	0,00	0,00	---
Fotovoltaik	---	---	0,00	0,00	---


**Belgenin**

Numarası: Y244803069C7  
Yerliş Tarihi: 28.01.2020  
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
İptal Edilen EKB No:

**Belge Düzenleyenin**

Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR  
Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ  
Sertifika No: ATLASLT-06-0140  
İmza:

**Kare Kod**



Sayfa 1/2



Sayfa 1/3



Sayfa 1/3



Sayfa 1/3



Sayfa 1/3



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyeli Bina	Veriliş Tarihi: 28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019	Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	
Tadilat Tarihi: 477.28	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 112 / 4 / 018-b-01-a-3	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parcel/Pafta: 735720922		
UAVT Bina No:		
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. O Blok		
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 D BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. O Blok		

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Oran



**57**

**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Oran



**65**


**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0.00**


SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ	SINIFI
	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·yıl)	
Toplam	24.130,33	0,00	B
Isınma	12.446,99	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	D
Soyutma	3.302,05	0,00	C
Havalandırma	643,33	2,55	C
Aydınlatma	7.738,56	30,62	B
Konveyörler	0,00	0,00	B
Fotovoltaik	0,00	0,00	B

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y24489F04E75A	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veriliş Tarihi: 28.01.2020	Firması: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	


Sayfa 1/3



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ


Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyeli Bina	Veriliş Tarihi: 28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019	Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	
Tadilat Tarihi: 709.90	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 112 / 4 / 018-b-01-a-3	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parcel/Pafta: 518291025		
UAVT Bina No:		
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. P Blok		
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 P BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. P Blok		

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Oran



**56**

**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Oran




**65**


**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0.00**


SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ	SINIFI
	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·yıl)	
Toplam	30.885,74	0,00	B
Isınma	16.474,90	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	D
Soyutma	6.297,24	0,00	C
Havalandırma	1.228,30	2,83	C
Aydınlatma	6.884,31	15,87	B
Konveyörler	0,00	0,00	B
Fotovoltaik	0,00	0,00	B

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2448KX584D3	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veriliş Tarihi: 28.01.2020	Firması: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyeli Bina	Veriliş Tarihi: 28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019	Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	
Tadilat Tarihi: 455.59	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 112 / 4 / 018-b-01-a-3	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parcel/Pafta: 547361659		
UAVT Bina No:		
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. R Blok		
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 R BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. R Blok		

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Oran



**56**

**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Oran



**67**


**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0.00**


SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ	SINIFI
	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·yıl)	
Toplam	19.638,29	0,00	B
Isınma	12.254,01	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	D
Soyutma	3.727,92	0,00	C
Havalandırma	727,68	2,80	C
Aydınlatma	2.928,68	11,26	B
Konveyörler	0,00	0,00	B
Fotovoltaik	0,00	0,00	B

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y244823CE871E	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veriliş Tarihi: 28.01.2020	Firması: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ


Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İyeli Bina	Veriliş Tarihi: 28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019	Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	
Tadilat Tarihi: 721.95	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 112 / 4 / 018-b-01-a-3	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parcel/Pafta: 60056574		
UAVT Bina No:		
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. S Blok		
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 S BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. S Blok		

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Oran



**59**

**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Oran




**70**

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0.00**

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ	YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ	SINIFI
	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·yıl)	
Toplam	30.660,59	0,00	B
Isınma	17.420,03	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	D
Soyutma	6.527,70	0,00	C
Havalandırma	1.287,14	2,61	C
Aydınlatma	5.445,73	11,23	B
Konveyörler	0,00	0,00	B
Fotovoltaik	0,00	0,00	B

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2448B2084E4	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veriliş Tarihi: 28.01.2020	Firması: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi:	28.05.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	23.11.2015	Geçerlilik Tarihi:	28.05.2030	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B	
Toplam Alan:	240,76	Emisyon Sınıfı:	C	
Ada/Parsel/Pafta:	112 / 4 / N18-C-14-C-3			
UAVT Bina No:	743238168			
Adı:	Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. T Blok			
Adresi:	GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 BODURUM/MUĞLA			
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. T Blok				

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 78



**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN: 81



**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimi (Wh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi (Wh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·y)	
Toplam	24.096,57	130,24	0,00	0,00	B
Isınma	2.017,37	12,58	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	18.708,85	116,64	0,00	0,00	C
Havalandırma	396,79	2,47	0,00	0,00	C
Aydınlatma	2.975,57	18,55	0,00	0,00	B
Kajınasayon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik	0,00	0,00	0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y24488657CS0	Adı Soyadı: ESAT DEMREL	
Veriliş Tarihi: 28.05.2020	Firma: ESAT DEMREL	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.05.2030	Sertifika No: EMO-06-0353	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/2

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi:	28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	14.05.2019	Geçerlilik Tarihi:	28.01.2030	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B	
Toplam Alan:	769,38	Emisyon Sınıfı:	B	
Ada/Parsel/Pafta:	112 / 4 / O18-b-01-a-3			
UAVT Bina No:	608144812			
Adı:	Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. U Blok			
Adresi:	GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 U BODURUM/MUĞLA			
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. U Blok				

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 55



**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN: 64



**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimi (Wh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi (Wh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·y)	
Toplam	31.711,83	101,93	0,00	0,00	B
Isınma	19.301,86	62,04	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	3.550,17	11,41	0,00	0,00	C
Havalandırma	947,36	3,05	0,00	0,00	C
Aydınlatma	7.912,43	25,43	0,00	0,00	B
Kajınasayon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik	0,00	0,00	0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y24480743CR83	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veriliş Tarihi: 28.01.2020	Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/2

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi:	28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	14.05.2019	Geçerlilik Tarihi:	28.01.2030	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B	
Toplam Alan:	359,44	Emisyon Sınıfı:	B	
Ada/Parsel/Pafta:	112 / 4 / O18-b-01-a-3			
UAVT Bina No:	534356159			
Adı:	Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. Y Blok			
Adresi:	GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 Y BODURUM/MUĞLA			
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. Y Blok				

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 41



**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN: 50



**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimi (Wh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi (Wh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·y)	
Toplam	27.226,58	136,72	0,00	0,00	B
Isınma	22.823,21	114,59	0,00	0,00	A
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	1.417,43	7,12	0,00	0,00	C
Havalandırma	593,35	2,98	0,00	0,00	C
Aydınlatma	2.395,58	12,03	0,00	0,00	B
Kajınasayon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik	0,00	0,00	0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y244822485C37	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veriliş Tarihi: 28.01.2020	Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/2

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi:	28.01.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	14.05.2019	Geçerlilik Tarihi:	28.01.2030	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B	
Toplam Alan:	381,46	Emisyon Sınıfı:	B	
Ada/Parsel/Pafta:	112 / 4 / O18-b-01-a-3			
UAVT Bina No:	491584322			
Adı:	Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. Y Blok			
Adresi:	GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 Y BODURUM/MUĞLA			
Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. Y Blok				

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 58



**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN: 66



**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

% 0,00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimi (Wh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi (Wh/m <sup>2</sup> ·y)	Birimi Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> ·y)	
Toplam	23.267,15	101,87	0,00	0,00	B
Isınma	13.165,61	57,64	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	3.458,01	15,14	0,00	0,00	C
Havalandırma	984,15	3,00	0,00	0,00	C
Aydınlatma	5.956,48	26,09	0,00	0,00	B
Kajınasayon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik	0,00	0,00	0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y24484232056E	Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR	
Veriliş Tarihi: 28.01.2020	Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0140	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/2



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Binanın**

Tipi: İyem Binalar  
İmarat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019  
Tadilat Tarihi: 01.09.99  
Adı/Panel /Pafta: 112 / 4 / O18-b-01-a-3  
UAVT Sıra No: 641116231  
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. 2 Blok  
Adresi: GÖLKÖY MAH. 325. SK. NO: 7 Z BODRUM/MUĞLA

**Belgenin**

Veriliş Tarihi: 28.01.2020  
Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
Performans Sınıfı: B  
Emisyon Sınıfı: B

**Binanın Görünüşü**



Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. 2 Blok

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN: 44



**SERA GAZİEMSİYONU**

ORAN: 53



**YENİLENERİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

%: 0.00



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENERİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Tüketim (kWh/yıl)	Birim Alan Başına Tüketim (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birim Alan Başına Tüketim (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birim Alan Başına Tüketim (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	53.508,10	191,36	0,00	0,00	B
Isınma	37.723,01	71,43	0,00	0,00	A
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Suğutma	5.023,15	9,51	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.603,77	3,04			C
Aydınlatma	9.150,18	17,33			B
Kaloriferasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

**Belgenin**

Numarası: Y244817DD85B  
Veriliş Tarihi: 28.01.2020  
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030  
İptal Edilen EKB No:

**Belge Düzenleyenin**

Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR  
Firması: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKİLYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAAHHÜT LİMİTED-ŞİRKETİ  
Sertifika No: ATLASLT-06-0140  
İmza:

**Kare Kod**



Sayfa 1/3

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 OTOYOL

e-imzalıdır  
**Sennur ALDEMİR DOĞAN**  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

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

BODRUM BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU BELGESİ				Tescil Sıra No	
İLÇESİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
BODRUM	GÖL		N18C-14C-2D	112	4
İmar Uygulaması için bu belge geçerli değildir.			YÜZÖLÇÜMÜ		
Sit Karakteri : 3. Derece Arkeolojik Sit			77.000,00 M <sup>2</sup>		
2. Derece Doğal Sit			İMAR PLANI PAFTASI		
Bölge: KISMEN TURİZM TESİS AL., KISMEN GÜNBÜRLİK TESİS AL., KISMEN SAHİL ŞERHİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜ			N18C-14C-2D		

1-Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. maddesi uyarınca 14/04/2011 tarihinde onaylanmış görülmüştür.

2-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 27.11.2013 tarih ve 219079 sayılı Olu'la ile onaylanan Göl Mahallesi Gökburun Mevki, "Taşlı ve Yaya yolu" alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmıştır.

3-Bodrum Göl Mahallesi, Gökburun Mevki, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan İle ilgili, Bodrum-TURKİYE DOĞUSU Turizm Merkezi 1. Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (1/1000 ölçekli) ve 3194.2834.3821/3830.2863/3330 ve yayımlanan yönetmelik hükümlerine uygulanacaktır.

4- Parsel bilgisi içinde park alanı içerisinde tescilli kilise koruma bandı bulunduğu için, yapılacak işlemlerde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.

MUGLA İL BODRUM İLÇESİ  
113 ADA 1 PARSEL İLE 114  
TASIT YOLU VE YAYA YOLU  
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA  
AMAÇLI UYGULAMA  
İMAR PLANI  
KURULUŞ  
SINIRLARI  
1. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
2. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
3. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
4. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
5. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
6. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
7. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
8. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
9. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
10. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
11. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
12. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
13. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
14. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
15. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
16. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
17. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
18. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
19. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
20. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
21. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
22. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
23. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
24. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
25. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
26. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
27. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
28. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
29. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
30. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
31. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
32. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
33. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
34. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
35. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
36. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
37. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
38. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
39. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
40. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
41. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
42. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
43. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
44. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
45. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
46. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
47. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
48. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
49. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
50. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
51. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
52. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
53. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
54. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
55. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
56. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
57. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
58. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
59. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
60. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
61. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
62. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
63. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
64. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
65. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
66. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
67. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
68. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
69. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
70. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
71. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
72. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
73. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
74. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
75. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
76. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
77. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
78. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
79. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
80. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
81. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
82. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
83. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
84. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
85. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
86. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
87. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
88. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
89. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
90. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
91. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
92. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
93. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
94. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
95. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
96. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
97. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
98. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
99. DERECE DOĞAL SİT ALAN  
100. DERECE DOĞAL SİT ALAN

Çevre Yapılaşma Şartları gösterilmiştir. İmar Planı ve Yönetmeliğine Uygundur.

DÜZENLEYEN  
ÖZGÜR NUR KIRIK  
HARİTA TEKNİKERİ

KONTROLEĐEN  
NAZLI DİLAN ERĐEN  
ŞEHİR PLANCISI

KONTROL EDEN  
GİZEM AYDIN KARATAŞ  
ŞEHİR PLANCISI

ONAYLAYAN  
SERİHAN BALKAN  
İMAR VE ŞEHİR MÜDÜRÜ



Yevmiye No : 16.3.2019  
Tarih : 06.03.2019

RESMİ SENET

Bodrum Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı Mehmet ÖZYILMAZ  
Huzurunda aşağıda detayları listelenen işleme, ilgili taraflar arasında anlaşılacak gerçekleştirilmiştir.

**İşlem Tanımı:** Resmî Senetde Şart Değişikliği (Malik Talebi)  
**İşleme Konusu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler:**  
(SN:93917434) GÖL Mah.sı, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman, Cilt:18 Sayfa:1678 Ana Sayfa  
ZS:(93917434) ZH:(352246857) 1/1 hisse MALİYE HAZİNESİ, adlarına kayıtlı iken;

(SN:93917434) GÖL Mah.sı, N18-C-14-C-2-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman olan taşınmaz üzerinde; DMH (SN:93917435) -, Cilt:18 Sayfa:1679 Ana Sayfa ZH:(352246858) 1/1 hisse MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ, adlarına kayıtlı iken;

**Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakkları:**  
**Beyan:**  
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÜRKBÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUŞUNUN 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 ŞANTİYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİN TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932.93 M<sup>2</sup> LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA ŞAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TASNINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: - Tesisi/Diğer Beyanların Tesisi - 29/07/2016 - 16134-Maliki:(SN:6414042) BODRUM SUALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ VergiNo: -> "GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel üzerindeki DMH (Bas.Tarih:06/12/2013) Sıra:47 yıl 9 ay 25 gün) ZeminTip:3 TesislemeRef:119296424 KMKuruld:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**Beyan:**  
İrarp yapıldı Tesisi:Korunması Gereklî Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesisi. - 12/10/2013 - 19735 -> "GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel ZeminTip:1 TesislemeRef:119296424 KMKuruld:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**Beyan:**  
Diğer (Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÜRKBÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUŞUNUN 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

2019 yil 1683 İmaratlık, Basın/İst. Kurumları, Sayfa:03, Sıra:03, 14.08.2019

Yevmiye No :  
Tarih :

TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK ŞANTİYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİN TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932.93 M<sup>2</sup> LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA ŞAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TASNINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: - Tesisi/Diğer Beyanların Tesisi - 29/07/2016 - 16134-Maliki:(SN:6414042) BODRUM SUALTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ VergiNo: -> "GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel ZeminTip:1 TesislemeRef:119296424 KMKuruld:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**İrtifak:**  
Daimî Müstakil Hak - Müstakil ve daimî nitelikte olan "Üst İnşaat Hakkı" tescil edilmiştir. Miktar: 57000,00 m2 Bası. Tarih: 06/12/2013 Sıra: 47 yıl 9 ay 25 gün -> "GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel ZeminTip:1 TesislemeRef:119296424 KMKuruld:0 ZeminOlusumTip:1" üzerinde

**Asağıdaki Hususlarda Anlaşılmalıdır:**  
Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen GÖL Mah. 112 Ada 4 Parselin tamamı MALİYE HAZİNESİ, GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel üzerindeki DMH in tamamı MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ, adına kayıtlı iken, Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyidi, bu resmi senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

İlçemiz, Göl Mahallesi bulanan mülkiyeti Hazineye ait 112 ada, 4 parsel sayılı (eski 1543 parsel) 57.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 01/10/2012 tarihinde başlamak üzere 300 yataklı 5 yıldızlı tatil köyü yapılacak amacıyla 49 (kırkdokuz) yıl süreyle lehine bağlanmış ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilmiş olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. lehine tesali bulunan üst haklarının 01/10/2012 tarihinde başlamak üzere 49 (kırkdokuz) yıl süreyle ve Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Üzletilmesi İle Satışına İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük kesin tahsis süresi de ilave edilmiş suretyle 21/12/2007 tarihinde sona erecek şekilde bu üst haklarının 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca bağmış ve sürekli nitelikli üst hakkı olarak Masanda Tur. Yat. A.Ş. lehine tesis ve tapuya tesciline devamının sağlanması Bakanlık makamının 31/01/2019 tarihli ve 31190 sayılı Olurları ile uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Buna göre, söz konusu taşınmazla ilişkin olarak Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. lehine daimi ve müstakil üst hakkının tapuya tescilli amacıyla düzenlenen 09/12/2013 tarih ve 21685 yevmiye numarası resmi senedin;

- "İrtifak hakkının stresi, başlama ve bitiş tarihi" başlıklı 1 inci maddesinin;

"Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerinde aşağıdaki koşullarla bağsız ve sürekli (müstakil ve daimi) nitelikte üst hakkı kurulmuştur.

Bu hak 01/10/2012 tarihinde başlayacak ve 49 yıllık mevcut süreyle Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Üzletilmesi İle Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılan 6 yıl 2 ay 19 günlük süre uzatımı da eklenmek suretiyle 21/12/2007 tarihinde sona erecektir." şeklinde değiştirilmesi,

- "Üst hakkının bedeli" başlıklı 6 ncı maddesinin;

2019 yil 1683 İmaratlık, Basın/İst. Kurumları, Sayfa:03, Sıra:03, 14.08.2019

Yevmiye No : 16.3.2019  
Tarih : 06.03.2019

\* "Zeminin Üst Hakkı Bedeli" başlıklı (A) bendinin başlığının "A-Zeminin Üst Hakkı Bedeli ile Yararlanma ve İlave Yararlanma Bedeli" şeklinde değiştirilerek bu senede;

"Ayrıca, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca tahsis süresinin uzatılmasından dolayı bir defaya mahsus olmak üzere, tesisin ilgili ildece uygun görülün veya turizm belgesine esas son tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden cari yıl için belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin peşin ödeme halinde binde dörtü, taksitli ödeme halinde ise binde beşinin uzatılan süreyle çarpımı suretiyle yararlanma bedeli hesap edilir. Süre uzatımı yapıldıktan sonra tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde herhangi bir artış gerçekleştirilmesi halinde de, uzatma işleminin tesis edildiği tarihten itibaren kalan uzatma süreyle artan tür, sınıf veya kapasiteye ilişkin olarak işlemin yapılacağı yıl itibarıyla belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin peşin ödeme halinde binde dörtü, taksitli ödeme halinde ise binde beşinin çarpımı suretiyle ilave yararlanma bedeli hesaplanır." şeklinde ikinci fıkranın eklenmesi,

- "Ödeme zamanı" başlıklı (C) bendine;

"Yararlanma bedeli ile tesisin tür, sınıf veya kapasitesinde yapılan artıştan dolayı tespit edilecek ilave yararlanma bedeli taksitleri ve hamuni foitleri ise Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenen ödeme planında belirtilen tarihte ödenir." cümlesinin eklenmesi,

- "Bedellerin Sıra Sıra Ödenmesi" başlıklı (D) bendinin;

"Süresi içinde ödenmeyen üst hakkı bedeli, hasılat payları, yararlanma bedeli ve ilave yararlanma bedeli taksitleri ile diğer alacaklar hakkında 21/7/1933 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır. Üst hakkı bedeli veya hasılat payının herhangi birinin iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde üst hakkı iptal edilir. Ancak yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli taksitlerinin iki yıl üst üste veya son taksitinin ödenmemesi durumunda ise süre uzatımı işlemi iptal edilir ve üst hakkı süresi, hakkın başlangıç tarihinde tahsil edilmiş olan yararlanma bedelinin, uzatılan sürenin geçen kısmı ile varsa sözleşmeden doğan diğer borçlarına mahsup edilmesini sonucu gerçeye kalan kısmı iptal işleminin gerçekleştirilmesine müteakip faizsiz olarak iade edilir." şeklinde değiştirilmesi,

- "Devir" başlıklı 14 üncü maddesinin son cümlesinden sonra gelmek üzere;

"Ayrıca süre uzatımına ilişkin yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedelinin kalan taksitleri de devralan taraftan ödenir." cümlesinin eklenmesi,

- "Üst hakkının iptali" başlıklı 16 ncı maddesinin;

"Üst hakkının iptali halinde, süre uzatımı nedeniyle tahsil edilen yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli iade edilmez, varsa kalan taksit ve hamuni foitleri yasal yollarla da bayırsızlık suretiyle tahsil edilir. Bundan dolayı hak lehleri veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz." fıkrasının eklenmesi,

- "Uygulanacak hükümler" başlıklı 21 inci maddesinin;

"Bu taahhütnamede belirtilen diğer hallerde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik ile Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Üzletilmesi İle Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri ve kesin tahsis koşulları, bunlarda açık bir hüküm olmaması halinde ilgili mevzuat uygulanacaktır." şeklinde değiştirilmesi,

2019 yil 1683 İmaratlık, Basın/İst. Kurumları, Sayfa:03, Sıra:03, 14.08.2019

Yevmiye No :  
Tarih :

yapılan bu değişikliklerle birlikte söz konusu Resmî Senetlerde yer alan diğer hükümler aynen korunmak suretiyle tapuda yeni bir resmi senet düzenlenmesi kaydıyla İlçemiz, Göl Mahallesi bulanan mülkiyeti Hazineye ait 112 ada, 4 parsel sayılı (eski 1543 parsel) 57.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz üzerinde Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. lehine tesali bulunan üst haklarının 01/10/2012 tarihinde başlamak üzere 49 (kırkdokuz) yıl süreyle ve 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 edilmiş suretyle 21/12/2007 tarihinde sona erecek şekilde bu üst haklarının 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca bağmış ve sürekli nitelikli üst hakkı olarak Masanda Tur. Yat. A.Ş. lehine tesis ve tapuya tesciline devamının sağlanması, değişikliklerle birlikte yeniden düzenlenen resmi senet ile tapu senedi ve kayıtların birer örneğinin gönderilmesi hususunda gerekli bilgileriniz arz ederim.

Aklî içereri bu Resmî Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 06.03.2019 tarihinde 16.3.2019 saatte dairede hopimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehda bir suret tapu senedi/protek belgesi verildi.

Taraf RIZA DEMİR / Taraf BAŞAK PEKER KOÇYILDIRIM

Şifeli Mühür / Bilgisayar İşlemleri / Bilgisayar İşlemleri / Tapu Müdür Yardımcısı / Mehmet ÖZYILMAZ / Özet ALTIÖK / Mehmet ÖZYILMAZ / İsteni Kontrol / Tabki ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan / Tabki ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden

**Tapu Bölümleri ile İlgili Olarak Taraflar:**  
(Hak Lehtarı)  
> (SN:7815077) MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:6130746669 SicilNo:319801  
MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 04/03/2019 tarih 2019-GD-16526 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SİLA CILIZ İNANÇ - BIRKAN Kızı ANKARA 38. NOTERLİĞİ'nin 01/03/2019 tarih 6913 sayılı Vekaletname ile temsilcileri BAŞAK PEKER KOÇYILDIRIM - COŞKUN Kızı  
MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 04/03/2019 tarih 2019-GD-16526 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SELİM AKIN - HAMDİ Oğlu ANKARA 38. NOTERLİĞİ'nin 01/03/2019 tarih 6913 sayılı Vekaletname ile temsilcileri BAŞAK PEKER KOÇYILDIRIM - COŞKUN Kızı  
(Malikler)  
> (SN:47) MALİYE HAZİNESİ VergiNo:6110312806 SicilNo:25425  
MALİYE HAZİNESİ MİLLÎ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'nün 05/03/2019 tarih 9397 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri RIZA DEMİR - SATILMIŞ Oğlu

2019 yil 1683 İmaratlık, Basın/İst. Kurumları, Sayfa:03, Sıra:03, 14.08.2019

Yerleşme No : \_\_\_\_\_  
Tarih : \_\_\_\_\_



**(İflak Lehtar Vekilleri)**  
> BAŞAK PEKER KOÇYILDIRIM, COŞKUN, HATİCE, ANKARA, 12/09/1984, KIRIKKALE, MERKEZ, YENİDOĞAN, Cilt:18, Aile:566, Sıra:16, Nüfus Cüzdanı, VerildiğiTarih:02/04/2013, SeriNo:D12-260174, (SN:167129713) , TC - 15529002992, Adres:EMEK MAH. 19 SK.-3/7 ÇANKAYA/ANKARA.

**(Malikler Vekilleri)**  
> RIZA DEMİR, SATILMIŞ, ESME, KIRIKKALE, 06/08/1974, KIRIKKALE, YAŞIŞHAN, BEDESTEN, Cilt:31, Aile:5, Sıra:62, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, VerildiğiTarih:09/06/2017, SeriNo:A03B03088, (SN:165039861) , TC - 11223115006, Adres:YENİKÖY MAH. BARBAROS HAYRETTİN PAŞA CAD. 5E/2 BODRUM/MUĞLA.

**E-Tahsilat Numarası**  
088519074894

Tahsilat Tipi	Tahsil Edilen Tutar	Taraf
DS(Döner Sermaye)	320,00TL (ÜÇYÜZYİRMİTLİK)	Malikler
TH-13-C(Tapu Harcı)	2.584,80TL (İKİBİNBEŞYÜZSEKSENDÖRÜTLSEKSENKR)	Malikler

Tapu Senedi alındı.


5/3  
2019 yılı 1999 Sayılı Nüfus Kanunu ile Değiştirilen Madde 23, 24 ve 25 ile 131289524.doc



### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:26



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/İlçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1679	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	47 yıl 9 ay 25 gün süre ile 18. cilt 1678. sayfadaki 1543 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

	değişikliği yapılarak; 49 yıllık lehine tesisli üst haklarının Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile SATIŞA İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük süre ilave edilerek 21/12/2067 tarihinde sona erecek şekilde değiştirilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	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

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.Mail : [iletisim@smarkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smarkurumsal.com.tr)

SM-24-SPK-047

118

	PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK ŞANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİNTEMIN EDİLMESİ AMACIYLA 2932,93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAYAN ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIĞINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKLI 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİR ADET YAPI KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)		
Beyan	I.grup yapıdır( Şablon: Kültür Ve Tabiat Varıklarının 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 Ünvan 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) YCAIQRg03rYN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**NURULLAH KİBAR**


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### 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



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS


### 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)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>	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-	-	-	-
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR</b>			
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)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
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)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
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)