



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

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

06.01.2026
SM-25-SPK-039

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr |
| Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No: 201, Levent Loft, C Blok Kat: 8, 3490 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 - E.Mail: info@akfengyo.com.tr |
| Sözleşme Tarihi / Sayısı | 28.03.2025 |
| Talep Tarihi / Sayısı | 22.10.2025 / 039 |
| Değerleme Tarihi | 31.12.2025 |
| Rapor Tarihi | 06.01.2026 |
| Rapor Numarası | SM-25-SPK-039 |
| Raporun Türü | Gayrimenkul Değerleme Raporu |
| Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar) | 1 Adet Otel |
| Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi | Gölköy Mahallesi, 325. Sokak, No: 7, Bodrum Loft Otel (112 Ada 4 Parsel), Bodrum / MUĞLA |
| Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı | Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076) |
| Raporu Hazırlayan Uzman | Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249) |
| Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı | Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236) |

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ | 5 |
| 1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI | 5 |
| 1.2 UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER | 5 |
| 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 8 |
| 2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ | 8 |
| 2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ | 8 |
| 2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR | 8 |
| 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ | 9 |
| 3.1 TAPU KAYITLARI | 9 |
| 3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ | 11 |
| 3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ | 11 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER | 12 |
| 4.1 TAŞINMAZIN TANIMI | 12 |
| 4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ | 12 |
| 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 19 |
| 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 20 |
| 4.5. SWOT ANALİZİ | 24 |
| 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ | 25 |
| 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ | 25 |
| 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ | 25 |
| 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ | 25 |
| 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER | 31 |
| 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ | 31 |
| 6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 48 |
| 6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER | 48 |
| 6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER | 48 |
| 6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ | 48 |
| 6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ | 49 |
| 6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ | 49 |

| | |
|---|-----|
| 6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ | 49 |
| 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ | 52 |
| 6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ | 53 |
| 7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME | 56 |
| 8. SONUÇ | 57 |
| 9. EKLER | 58 |
| 9.1 FOTOĞRAFLAR | 58 |
| 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER | 65 |
| 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ) | 120 |
| 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI | 122 |
| 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ | 124 |
| 9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ | 126 |

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda 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,
- Raporunda 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 olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

*Ana taşınmaz bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 11.12.2025 tarihinde, saat 15:05'de alınan üst hakkı tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar

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

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

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

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

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan üst hakkı TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemektedir. Değerlemeye konu ana taşınmazın mülkiyetinin "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ana taşınmaz tapu kayıt bilgileri 31.12.2023 tarihli rapordan alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



İdari Yapı:

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.



Ulaşım:

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

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

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



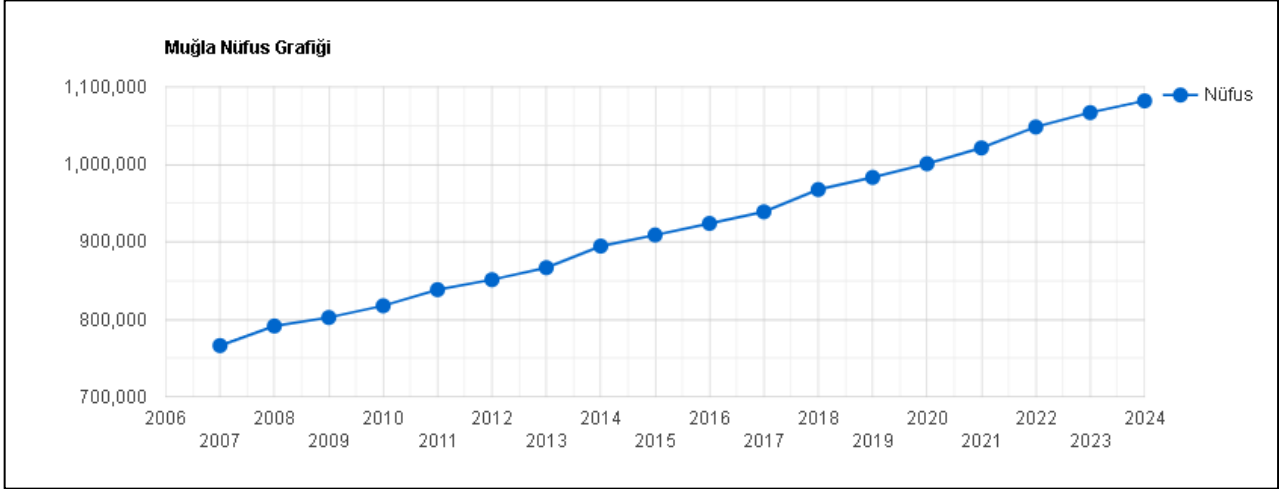
İklim ve Bitki Örtüsü:

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 15.131 artmıştır. Muğla nüfusu 2024 yılına göre 1.081.867'dir. Bu nüfus, 549.074 erkek ve 532.793 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,75 erkek, %49,25 kadındır.



| Yıl | İzmir Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 2024 | 1.081.867 | 549.074 | 532.793 |
| 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 |

(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 |
|------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 2024 | Bodrum | 203.035 | 103.947 | 99.088 | % 18,77 |
| 2024 | Fethiye | 182.280 | 90.796 | 91.484 | % 16,85 |
| 2024 | Milas | 150.520 | 76.222 | 74.298 | % 13,91 |
| 2024 | Menteşe | 124.825 | 62.348 | 62.477 | % 11,54 |
| 2024 | Marmaris | 96.589 | 50.126 | 46.463 | % 8,93 |
| 2024 | Seydikemer | 65.861 | 34.607 | 31.254 | % 6,09 |
| 2024 | Ortaca | 57.155 | 28.428 | 28.727 | % 5,28 |
| 2024 | Dalaman | 51.088 | 26.817 | 24.271 | % 4,72 |
| 2024 | Yatağan | 45.217 | 22.744 | 22.473 | % 4,18 |
| 2024 | Köyceğiz | 41.205 | 20.700 | 20.505 | % 3,81 |
| 2024 | Ula | 27.392 | 13.849 | 13.543 | % 2,53 |
| 2024 | Datça | 25.866 | 13.007 | 12.859 | % 2,39 |
| 2024 | Kavaklıdere | 10.834 | 5.483 | 5.351 | % 1,00 |

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:

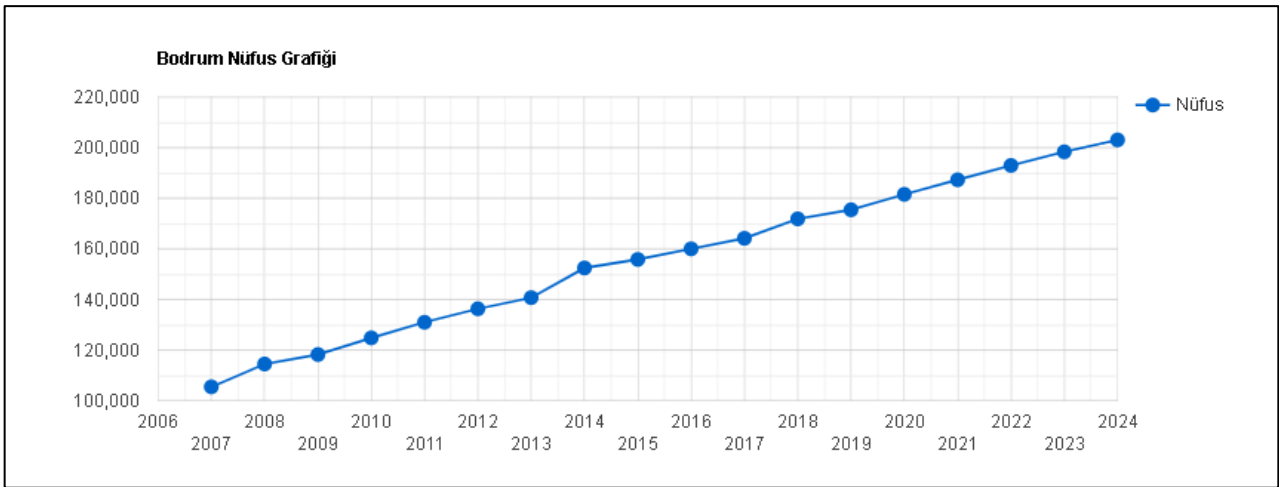
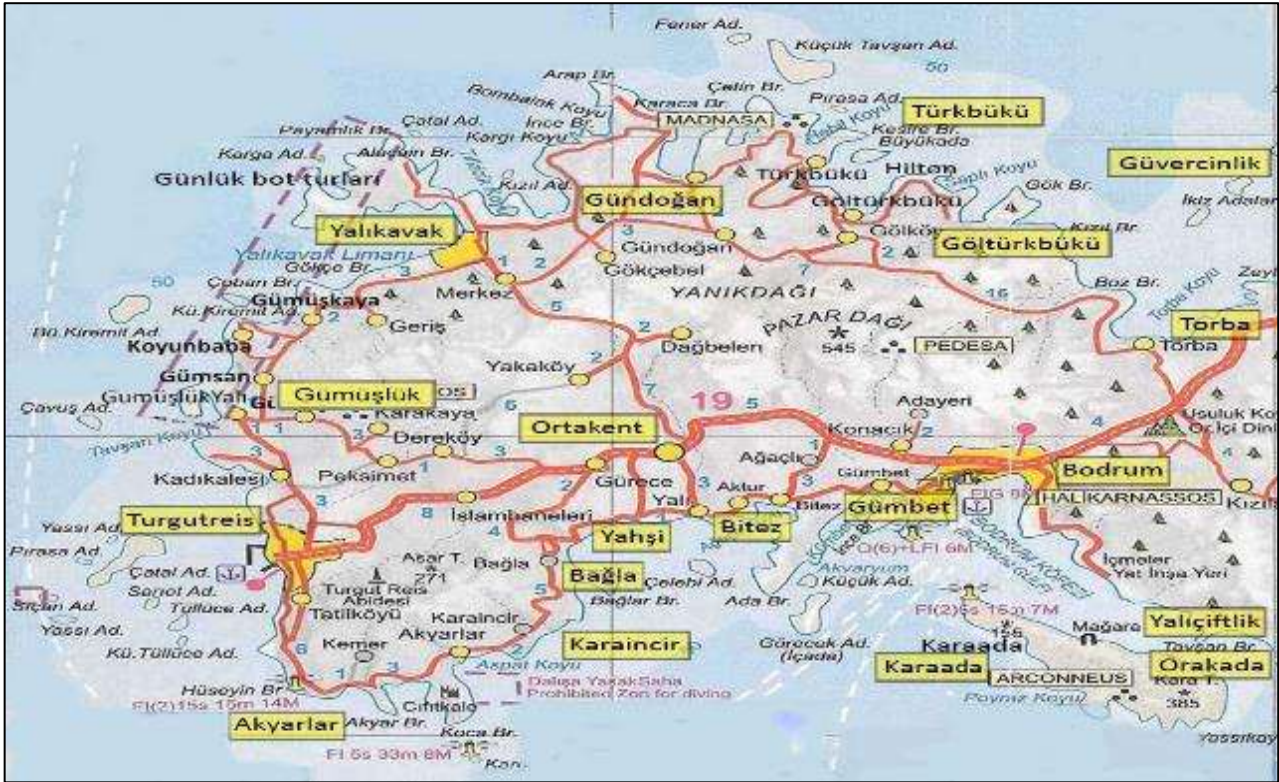
İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından 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 2024 yılına göre 203.035. Bu nüfus, 103.947 erkek ve 99.088 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,20 erkek, %48,80 kadındır.

Ulaşım:

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



Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

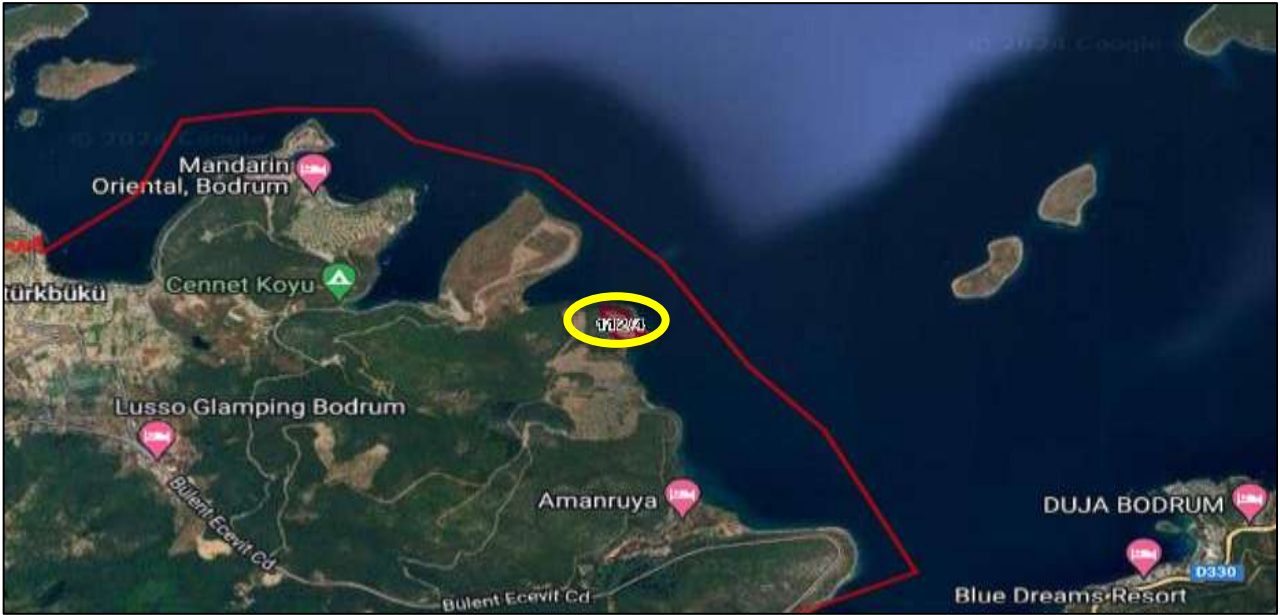
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

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

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

| TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU | | | |
|-------------------------------|---|---------------------|--|
| Plan Türü | 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı | Lejant | Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübirlilik Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü |
| İnşaat Nizamı | - | H max | 7,50m (Turizm Tesis Alanı) |
| TAKS | - | KAKS (Emsal) | 0,30 (Turizm Tesis Alanı) 0,03 (Günübirlilik Tesis Alanı) |
| Çekme Mesafeleri | Ön: - | Yan: 8- | Arka: - |
| Diğer | <p>Bodrum İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında "Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübirlilik 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 Günübirlilik Tesis Alanı, Kısmen Sahil Şeridi'nin Birinci Bölümü" lejantında, E:0,30 ve E:0,03 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

- **B Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-2 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 59,01 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-2 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **C Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-3 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 2.372,88 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-3 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **D Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-4 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 729,62 m² kapalı alanlı ofis ve iş yeri için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-4 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-4 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **E Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-5 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 902,84 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-5 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-5 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **F Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-6 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 2.048,32 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-6 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-6 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **G Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-7 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.373,98 m² kapalı alanlı ortak alan ile otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-7 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **H Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-8 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 714,34 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-8 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **I Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-9 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 729,29 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-9 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-9 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **J Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-10 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 1.073,53 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-10 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **K Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-11 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 687,79 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-11 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde 23.11.2015 tarih, 2015/563-11 sayılı Yeni Yapı Ruhsatının olduğu gözlemlenmiştir.

- **L Blok**; 20.03.2020 tarih, 2020/158-12 sayılı, Tadilat Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 526,70 m² kapalı alanlı otel için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 03.06.2020 tarih, 2020/99-12 sayılı Yapı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-020 numaralı ve 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-047 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) |
| SM-24-SPK-047 | 06.01.2025 | 1.751.010.000.-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 Bulunmadığına 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

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte birle kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılmalıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılmalık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyetini desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılmalıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

| | 2022 | 2023 | 2024e | 2025f | 2026f | 2024e | 2025f | 2026f |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| World | 3.2 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| Advanced economies | 2.8 | 1.7 | 1.7 | 1.7 | 1.8 | 0.2 | 0.0 | 0.0 |
| United States | 2.5 | 2.9 | 2.8 | 2.3 | 2.0 | 0.3 | 0.5 | 0.2 |
| Euro area | 3.5 | 0.4 | 0.7 | 1.0 | 1.2 | 0.0 | -0.4 | -0.1 |
| Japan | 0.9 | 1.5 | 0.0 | 1.2 | 0.9 | -0.7 | 0.2 | 0.0 |
| Emerging market and developing economies | 3.7 | 4.2 | 4.1 | 4.1 | 4.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| East Asia and Pacific | 3.4 | 5.1 | 4.9 | 4.6 | 4.1 | 0.1 | 0.4 | 0.0 |
| China | 3.0 | 5.2 | 4.9 | 4.5 | 4.0 | 0.1 | 0.4 | 0.0 |
| Indonesia | 5.3 | 5.0 | 5.0 | 5.1 | 5.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Thailand | 2.5 | 1.9 | 2.6 | 2.9 | 2.7 | 0.2 | 0.1 | -0.2 |
| Europe and Central Asia | 1.6 | 3.4 | 3.2 | 2.5 | 2.7 | 0.2 | -0.4 | -0.1 |
| Russian Federation | -1.2 | 3.6 | 3.4 | 1.6 | 1.1 | 0.5 | 0.2 | 0.0 |
| Türkiye | 5.5 | 5.1 | 3.2 | 2.6 | 3.8 | 0.2 | -1.0 | -0.5 |
| Poland | 5.3 | 0.1 | 3.0 | 3.4 | 3.2 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Latin America and the Caribbean | 4.0 | 2.3 | 2.2 | 2.5 | 2.6 | 0.4 | -0.2 | 0.0 |
| Brazil | 3.0 | 2.9 | 3.2 | 2.2 | 2.3 | 1.2 | 0.0 | 0.3 |
| Mexico | 3.7 | 3.3 | 1.7 | 1.5 | 1.6 | -0.6 | -0.6 | -0.4 |
| Argentina | 5.3 | -1.6 | -2.8 | 5.0 | 4.7 | 0.7 | 0.0 | 0.2 |
| Middle East and North Africa | 5.4 | 1.7 | 1.8 | 3.4 | 4.1 | -1.0 | -0.8 | 0.5 |
| Saudi Arabia | 7.5 | -0.8 | 1.1 | 3.4 | 5.4 | -1.4 | -2.5 | 2.2 |
| Iran, Islamic Rep. ² | 3.8 | 5.0 | 3.0 | 2.7 | 2.2 | -0.2 | 0.0 | -0.2 |
| Egypt, Arab Rep. ² | 6.6 | 3.8 | 2.4 | 3.5 | 4.2 | -0.4 | -0.7 | -0.4 |
| South Asia | 5.8 | 6.6 | 6.0 | 6.2 | 6.2 | -0.2 | 0.0 | 0.0 |
| India ² | 7.0 | 8.2 | 6.5 | 6.7 | 6.7 | -0.1 | 0.0 | -0.1 |
| Bangladesh ² | 7.1 | 5.8 | 5.0 | 4.1 | 5.4 | -0.6 | -1.6 | -0.5 |
| Pakistan ² | 6.2 | -0.2 | 2.5 | 2.8 | 3.2 | 0.7 | 0.5 | 0.5 |
| Sub-Saharan Africa | 3.8 | 2.9 | 3.2 | 4.1 | 4.3 | -0.3 | 0.2 | 0.3 |
| Nigeria | 3.3 | 2.9 | 3.3 | 3.5 | 3.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| South Africa | 1.9 | 0.7 | 0.8 | 1.8 | 1.9 | -0.4 | 0.5 | 0.4 |
| Angola | 3.0 | 1.0 | 3.2 | 2.9 | 2.9 | 0.3 | 0.3 | 0.5 |
| Memorandum items: | | | | | | | | |
| Real GDP¹ | | | | | | | | |
| High-income countries | 2.9 | 1.7 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 0.0 | -0.1 | 0.0 |
| Middle-income countries | 3.7 | 4.6 | 4.3 | 4.3 | 4.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 |
| Low-income countries | 5.1 | 3.0 | 3.6 | 5.7 | 5.9 | -1.4 | 0.4 | 0.4 |
| EMDEs excluding China | 4.2 | 3.5 | 3.5 | 3.8 | 3.9 | 0.0 | -0.2 | 0.0 |
| Commodity-exporting EMDEs | 3.3 | 2.6 | 2.8 | 3.2 | 3.4 | 0.0 | -0.2 | 0.2 |
| Commodity-importing EMDEs | 3.9 | 5.0 | 4.7 | 4.5 | 4.2 | 0.0 | 0.2 | -0.1 |
| Commodity-importing EMDEs excluding China | 5.3 | 4.6 | 4.3 | 4.4 | 4.6 | -0.1 | -0.2 | -0.1 |
| EM7 | 3.3 | 5.1 | 4.6 | 4.2 | 3.9 | 0.1 | 0.2 | -0.1 |
| World (PPP weights) ³ | 3.4 | 3.2 | 3.2 | 3.2 | 3.2 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| World trade volume⁴ | 5.9 | 0.8 | 2.7 | 3.1 | 3.2 | 0.2 | -0.3 | -0.2 |
| Commodity prices⁵ | | | | | | | | |
| WBG commodity price index | 142.5 | 108.0 | 104.5 | 98.5 | 96.7 | -1.5 | -3.6 | -4.8 |
| Energy index | 152.6 | 106.9 | 100.8 | 93.6 | 91.7 | -3.2 | -6.4 | -7.3 |
| Oil (US\$ per barrel) | 99.8 | 82.6 | 80.0 | 72.0 | 71.0 | -4.0 | -7.0 | -7.1 |
| Non-energy index | 122.1 | 110.2 | 112.1 | 108.5 | 107.0 | 2.0 | 2.1 | 0.4 |

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

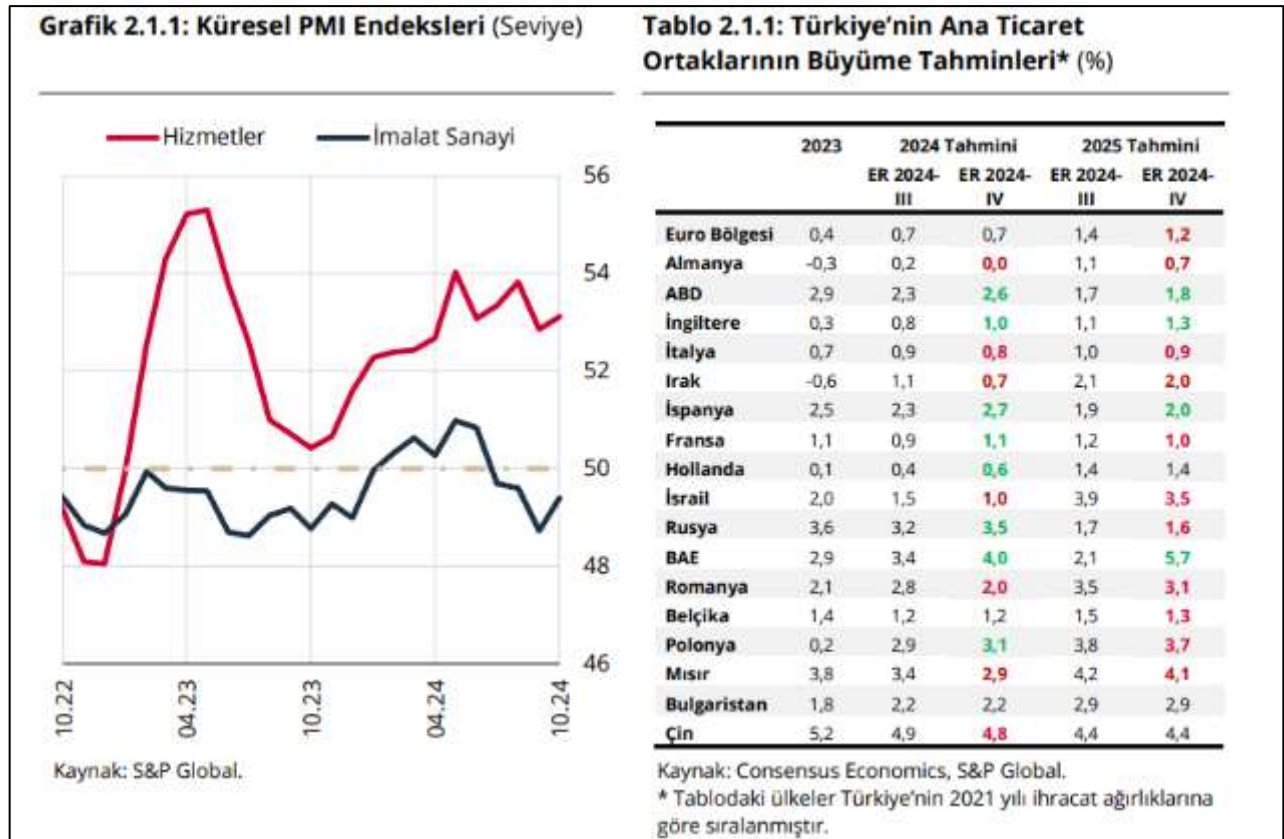
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.



*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

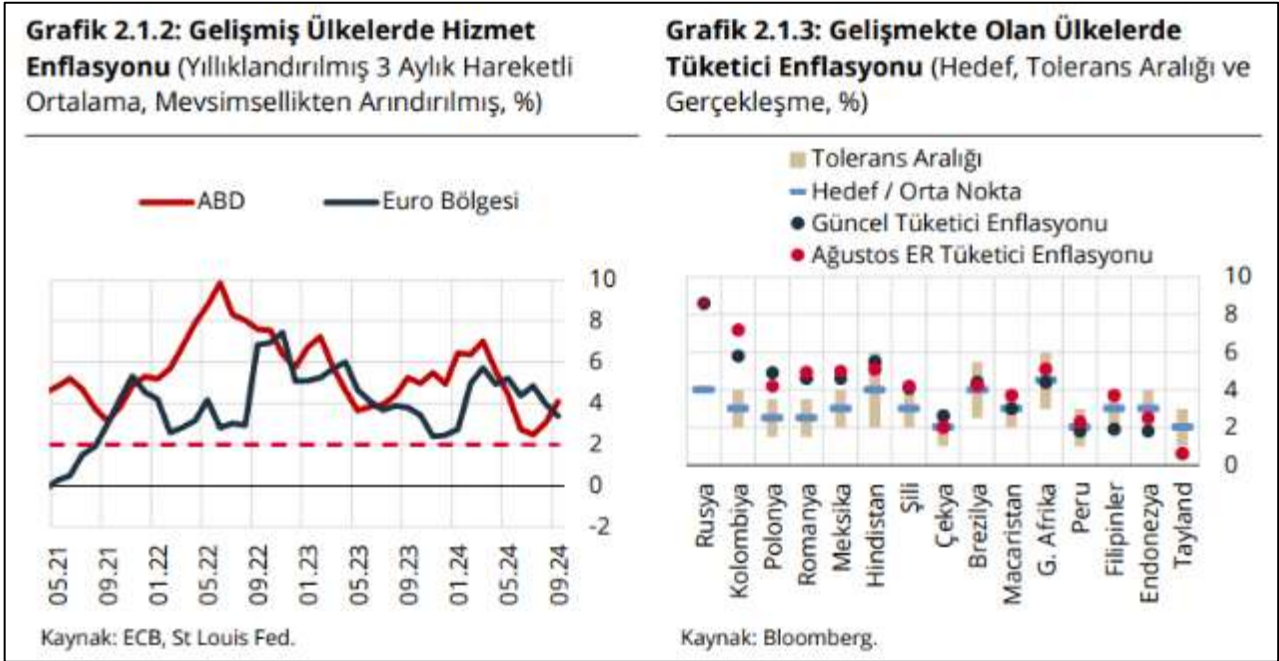
| | Temmuz 2024 | Ağustos 2024 | Eylül 2024 | Ekim 2024 | Yıllık | Bir Önceki Rapor Dönemine Göre* |
|---------------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|--------|--|
| Emtia Ana Endeksi | -1,4 | -4,8 | -2,6 | 3,5 | -7,5 | -0,9 |
| Enerji | 0,4 | -6,6 | -6,9 | 3,8 | -16,5 | -7,0 |
| Tarımsal Emtia | -7,0 | -3,1 | 5,1 | 1,2 | -7,6 | 4,5 |
| Endüstriyel Metal | -3,8 | -2,5 | 2,9 | 4,3 | 16,3 | 10,5 |
| Değerli Metal | 3,4 | 2,5 | 3,7 | 4,5 | 40,7 | 12,1 |
| Enerji Hariç | -3,7 | -2,3 | 3,2 | 3,0 | 6,5 | 7,6 |
| Brent Petrol | 3,3 | -5,2 | -8,1 | 1,8 | -16,9 | -8,0 |
| Doğal Gaz (ABD) | -21,2 | -6,0 | 14,9 | 7,6 | -18,2 | 25,2 |
| Doğal Gaz (Avrupa) | -5,6 | 18,0 | -5,7 | 11,4 | -14,1 | -2,8 |
| Kömür | 1,1 | 7,8 | -3,9 | 3,8 | 4,2 | -1,1 |
| Alüminyum | -5,8 | 0,1 | 4,5 | 5,6 | 18,4 | 15,8 |
| Bakır | -3,0 | -5,9 | 3,1 | 4,5 | 22,7 | 10,4 |
| Demir | 1,2 | -8,3 | -6,8 | 14,1 | -10,6 | 2,2 |
| Buğday | -9,0 | -3,1 | 7,8 | 2,9 | 2,2 | 5,7 |
| Soya | -4,6 | -12,0 | 2,8 | -1,0 | -21,9 | -2,7 |
| Pirinç | -11,3 | -5,8 | 2,1 | -1,5 | -5,6 | -1,1 |
| Mısır | -9,4 | -5,5 | 6,1 | 4,2 | -14,8 | 9,3 |
| Pamuk | -4,4 | -1,0 | 4,1 | 1,2 | -15,5 | 6,7 |
| Şeker | 1,0 | -4,8 | 12,0 | 8,4 | -16,9 | 18,8 |

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

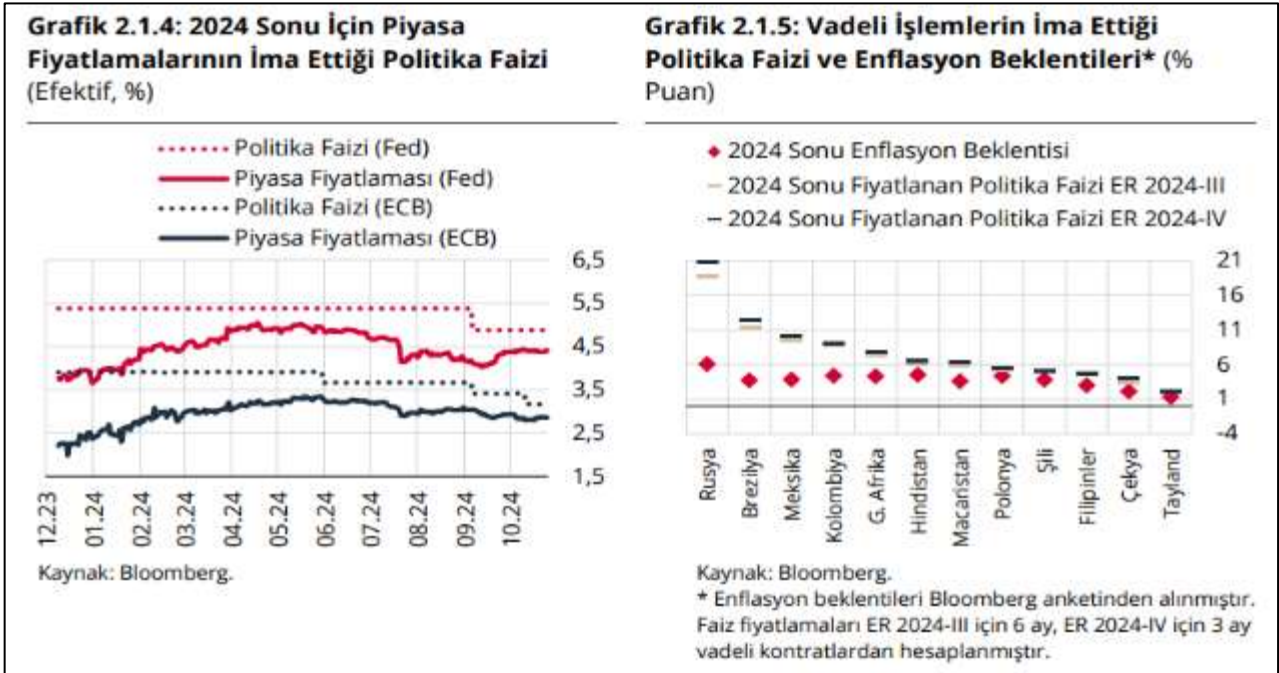
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirime işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirime devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

| 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | | 2025 | |
|------|------|-----|------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|
| I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II |
| 8,0 | 22,4 | 8,2 | 10,4 | 7,8 | 7,6 | 4,1 | 3,1 | 4,0 | 4,6 | 6,5 | 4,9 | 5,3 | 2,3 | 2,8 | 3,2 | 2,3 | 4,8 |



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

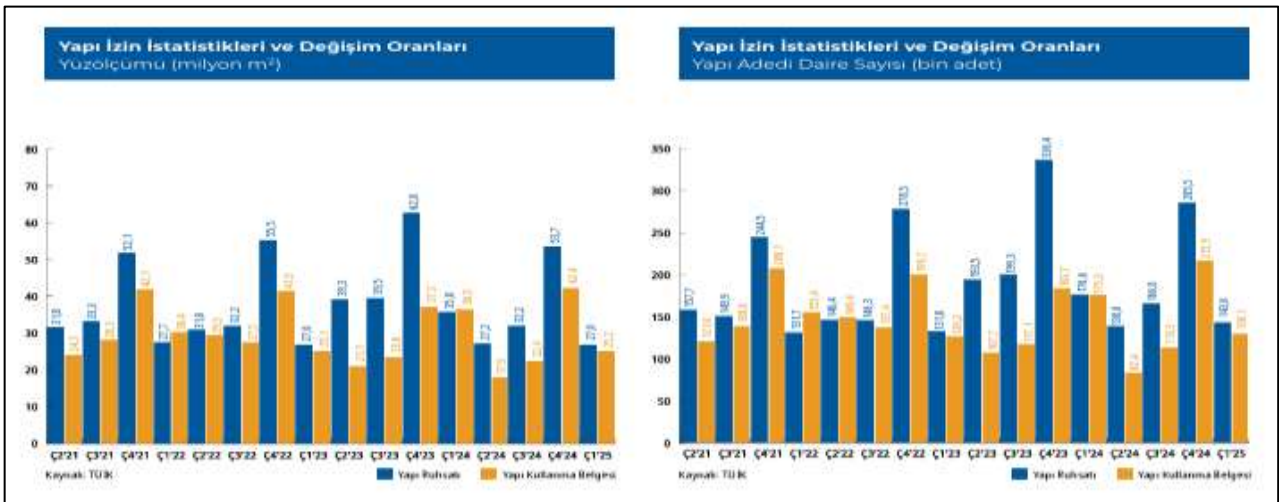
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

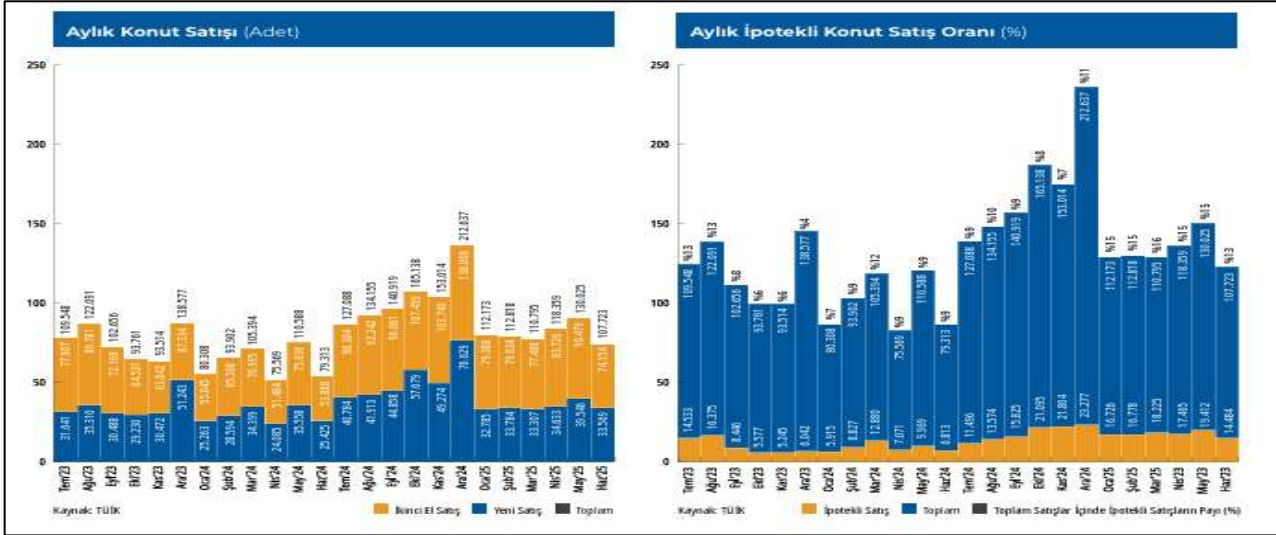
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

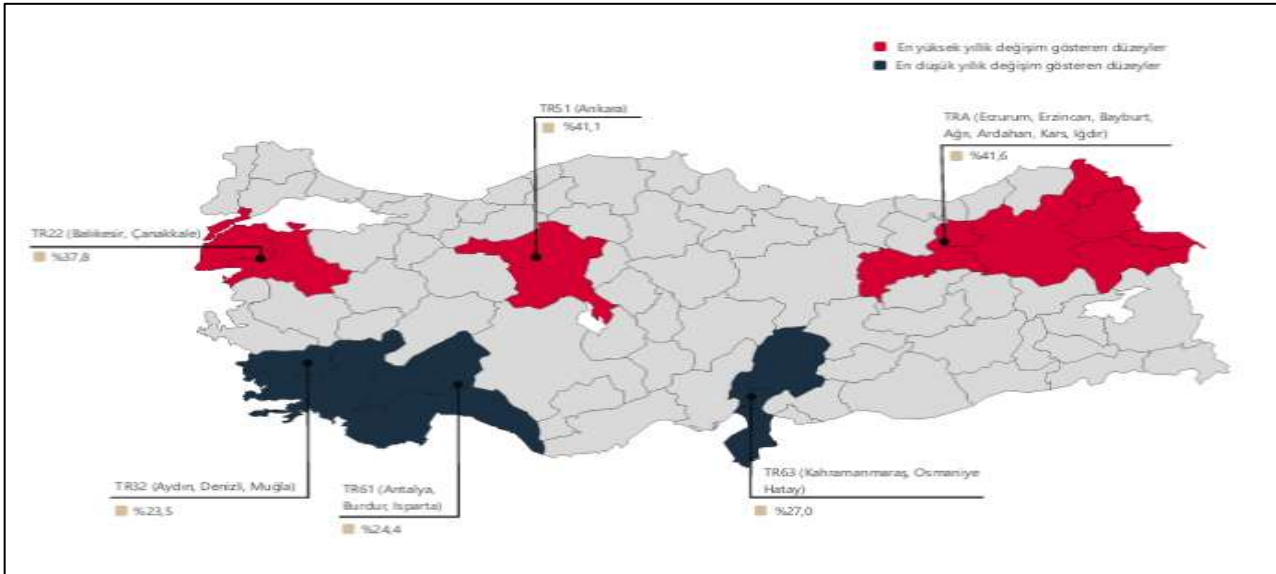
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



| | TÜRKİYE | İSTANBUL | ANKARA | İZMİR |
|---------------------|---------|----------|--------|-------|
| Konut Fiyat Endeksi | 192,5 | 179,4 | 212,2 | 186,5 |
| Yıllık Değişim | %31,4 | %30,2 | %41,1 | %31,9 |
| Aylık Değişim | %2,5 | %3,0 | %2,8 | %2,5 |

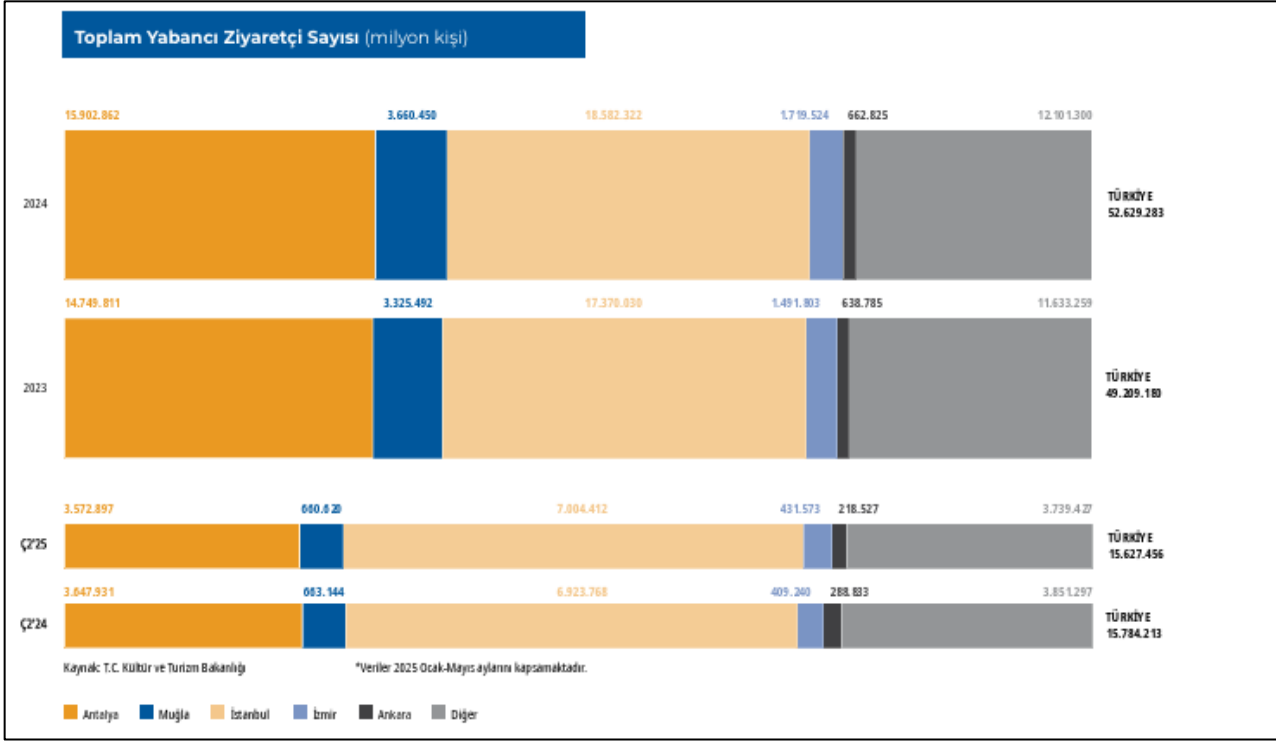
6.1.4 Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığında elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci ve ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 15,6 milyon iken, 2024 yılının aynı döneminde sayının 15,8 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %1'lik bir düşüş gözlemlenmiştir. 2025 yılının ilk yarısında Türkiye'ye gelen 15,6 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %1,4'ü Ankara'ya, %2,8'i İzmir'e, %22,9'u Antalya'ya ve %4,2'si Muğla'ya gelmiştir.

| YILLAR | TOPLAM | | | | | VATANDAŞ ¹ | |
|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| | GELEN ZİYARETÇİ SAYISI | ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI | TURİZM GELİRİ | ORTALAMA HARCAMA | TURİZM ² GİDERİ | TURİZM GELİRİ | ORTALAMA HARCAMA |
| 2004 | 20 753 734 | 20 262 640 | 17 076 607 | 843 | 2 954 459 | 3 862 552 | 1 262 |
| 2005 | 25 045 142 | 24 124 501 | 20 322 111 | 842 | 3 394 601 | 4 374 383 | 1 214 |
| 2006 | 23 924 023 | 23 148 669 | 18 593 951 | 803 | 3 270 948 | 4 463 614 | 1 153 |
| 2007 | 27 239 630 | 27 214 988 | 20 942 500 | 770 | 4 043 283 | 4 703 850 | 1 121 |
| 2008 | 31 137 774 | 30 979 979 | 25 415 067 | 820 | 4 266 197 | 5 418 439 | 1 191 |
| 2009 | 31 759 816 | 32 006 149 | 25 064 482 | 783 | 5 090 440 | 5 690 629 | 1 222 |
| 2010 | 32 997 308 | 33 027 943 | 24 930 997 | 755 | 5 874 520 | 5 558 366 | 1 231 |
| 2011 | 36 769 039 | 36 151 328 | 28 115 692 | 778 | 5 531 486 | 5 638 484 | 1 168 |
| 2012 | 37 715 225 | 36 463 921 | 35 717 337 | 980 | 4 525 101 | 8 595 191 | 1 678 |
| 2013 | 39 860 771 | 39 226 226 | 40 186 327 | 1 024 | 5 875 183 | 9 193 811 | 1 703 |
| 2014 | 41 627 246 | 41 415 070 | 41 316 834 | 998 | 5 791 095 | 8 404 159 | 1 510 |
| 2015 | 41 114 069 | 41 617 530 | 37 700 923 | 906 | 6 296 506 | 7 270 820 | 1 207 |
| 2016 | 30 906 680 | 31 365 330 | 26 539 007 | 846 | 5 255 797 | 7 374 334 | 1 209 |
| 2017 | 37 969 824 | 38 620 346 | 31 253 835 | 809 | 5 487 607 | 7 210 947 | 1 102 |
| 2018 | 46 112 592 | 45 628 673 | 35 920 910 | 787 | 5 530 582 | 6 676 206 | 1 000 |
| 2019 | 51 747 199 | 51 860 042 | 42 851 778 | 826 | 4 655 848 | 7 014 139 | 981 |
| 2020 | 15 971 201 | 15 826 266 | 15 287 810 | 958 | 1 188 382 | 3 317 861 | 1 064 |
| 2021 | 30 038 961 | 29 357 463 | 30 528 342 | 1 032 | 2 203 157 | 6 507 848 | 1 201 |
| 2022 | 51 387 513 | 51 369 026 | 50 248 936 | 971 | 5 098 884 | 7 454 442 | 1 061 |
| 2023 | 56 693 837 | 57 077 440 | 56 439 612 | 979 | 8 429 980 | 8 391 864 | 1 086 |
| 2024 | 62 269 890 | 62 232 447 | 61 103 419 | 972 | 7 741 002 | 10 303 122 | 1 073 |
| 2025 (Ocak-Haziran) | 26 388 831 | 25 533 320 | 25 778 039 | 996 | 5 208 130 | 4 849 895 | 990 |

(Kaynak: KTB,2025)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu



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

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 873.000 oda kapasitesiyle 21.196 işletme belgeli, 65.000 oda kapasitesiyle 629 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.077 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onun ardından 2.854 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.631 işletme belgeli tesise ve 288.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 629 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve 16.000 oda kapasitesi ile Antalya almakta, onun ardından 84 tesis ve yaklaşık 9.000 oda kapasitesiyle İstanbul, 74 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

| | İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı | | | |
|----------|---|------------|-----------------|------------|
| | İşletme Belgeli | | Yatırım Belgeli | |
| | Tesis Sayısı | Oda Sayısı | Tesis Sayısı | Oda Sayısı |
| ANTALYA | 2.631 | 287.914 | 85 | 16.254 |
| MUĞLA | 2.854 | 109.308 | 74 | 7.093 |
| İSTANBUL | 3.077 | 125.491 | 84 | 8.745 |
| İZMİR | 1.889 | 42.833 | 53 | 5.264 |
| ANKARA | 379 | 21.885 | 12 | 1.228 |
| DİĞER | 10.366 | 286.378 | 321 | 27.248 |
| TÜRKİYE | 21.196 | 873.809 | 629 | 65.832 |

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

2025 yılının ilk çeyreğinde, kişi başı harcama bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %4,8 artmış olup, toplam yabancı turist sayısı ise %1,2'lik bir artış göstermiştir.

| Toplam Turist ve Harcamalar | | |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| | Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi) | Kişi Başı Harcama (USD) |
| Ç1'23 | 8.181.566 | 1.019 |
| Ç2'23 | 13.995.495 | 951 |
| Ç3'23 | 22.428.234 | 996 |
| Ç4'23 | 12.472.145 | 954 |
| 2023 TOPLAM | 57.077.440 | 979 |
| Ç1'24 | 9.010.090 | 975 |
| Ç2'24 | 16.097.884 | 924 |
| Ç3'24 | 23.206.579 | 1.001 |
| Ç4'24 | 13.917.894 | 981 |
| 2024 TOPLAM | 62.232.447 | 972 |
| Ç1'25 | 9.121.152 | 1.022 |

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

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 1.740.000 girişle Almanya birinci, 1.722.000 girişle Rusya ikinci, 1.225.000 girişle Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı aynı kalmış (%0,98 artış), Rusya'dan gelen turist sayısında %5,23 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise %6 azalmıştır. İki yılın aynı dönemleri kıyaslandığında, en büyük artışı %41 ile İtalya, en büyük azalışı ise %14,54 ile Gürcistan sergilemiştir. 2024 yılına toplam olarak bakıldığında 6,7 milyon kişiyle Rusya'nın birinci, 6,6 milyon kişiyle Almanya'nın ikinci, 4,4 milyon kişiyle Birleşik Krallık'ın üçüncü sırada yer aldığı gözlemlenmektedir.

Milliyetlere göre Geliş

| | 2023 | 2024 | Değişim | Ç2'24 | Ç2'25 | Değişim |
|------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Rusya Fed. | 6.313.675 | 6.710.198 | %6,28 | 1.817.311 | 1.722.326 | -%5,23 |
| Almanya | 6.193.259 | 6.620.612 | %6,90 | 1.852.435 | 1.740.455 | -%6,05 |
| İngiltere (Birleşik Krallık) | 3.800.922 | 4.433.782 | %16,65 | 1.209.591 | 1.224.950 | %1,27 |
| İran | 2.504.494 | 3.277.852 | %30,88 | 1.167.694 | 1.179.192 | %0,98 |
| Bulgaristan | 2.893.092 | 2.918.581 | %0,88 | 1.118.705 | 1.001.169 | -%10,51 |
| Polonya | 1.539.123 | 1.866.986 | %21,30 | 394.187 | 417.709 | %5,97 |
| Gürcistan | 1.633.977 | 1.466.188 | -%10,27 | 587.983 | 502.464 | -%14,54 |
| Amerika Birleşik Devletleri | 1.334.337 | 1.442.191 | %8,08 | 389.519 | 437.562 | %12,33 |
| Hollanda | 1.232.220 | 1.303.262 | %5,77 | 408.149 | 404.139 | -%0,98 |
| Romanya | 990.005 | 1.173.358 | %18,52 | 298.362 | 315.386 | %5,71 |
| Fransa | 1.031.824 | 1.088.380 | %5,48 | 343.749 | 342.098 | -%0,48 |
| Irak | 1.051.721 | 968.834 | -%7,88 | 297.971 | 328.767 | %10,34 |
| Azerbaycan | 855.445 | 956.178 | %11,78 | 334.215 | 317.011 | -%5,15 |
| Ukrayna | 839.729 | 941.614 | %12,13 | 290.340 | 286.055 | -%1,48 |
| Suudi Arabistan | 820.683 | 869.453 | %5,94 | 211.162 | 240.354 | %13,82 |
| Kazakistan | 826.319 | 863.542 | %4,50 | 227.447 | 203.819 | -%10,39 |
| İtalya | 602.176 | 719.668 | %19,51 | 189.988 | 267.933 | %41,03 |
| Yunanistan | 686.480 | 707.133 | %3,01 | 294.647 | 256.056 | -%13,10 |
| Belçika | 596.355 | 625.263 | %4,85 | 170.591 | 166.430 | -%2,44 |
| Özbekistan | 470.644 | 569.818 | %21,07 | 185.935 | 215.685 | %16,00 |

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

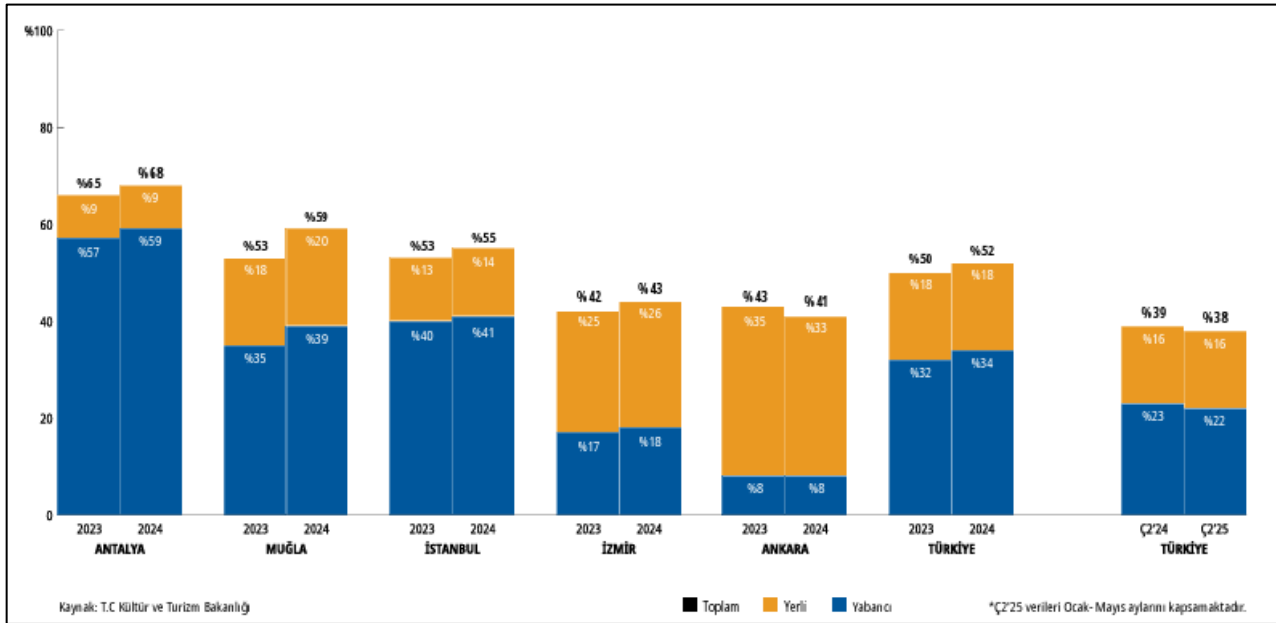
2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %1,9 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %58,2 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla %2,2 artış göstererek, 2025 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 110,48 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstererek %64,6 seviyesine çıkmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %0,4 artışla 125,35 EUR olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %6,5 artarak %60,6'ya yükselirken, ortalama oda fiyatı %2,1 artarak 93,60 EUR olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %4,6 artışla %60,9'a çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,7 artarak 113,8 EUR seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %12,7 oranında düşerek %21,3'e gerilemiş, buna karşılık ortalama oda fiyatı %28,3 artarak 258,58 EUR olmuştur.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri

| | Doluluk (%) | | | | ADR (€) | | | |
|-------------------------|-------------|------|--------|-------|---------|-------|-------|-------|
| | 2023 | 2024 | Ç1'24 | Ç1'25 | 2023 | 2024 | Ç2'24 | Ç2'25 |
| İSTANBUL | 64,8 | 69,2 | 63,6 | 64,6 | 142,1 | 133,6 | 124,9 | 125,3 |
| İSTANBUL Değişim | %6,8 | | %1,6 | | -%6,0 | | %0,4 | |
| ANKARA | 56,3 | 58,4 | 56,9 | 60,6 | 84,2 | 93,4 | 91,7 | 93,6 |
| ANKARA Değişim | %3,7 | | %6,5 | | %11,0 | | %2,1 | |
| İZMİR | 60,4 | 64,8 | 58,2 | 60,9 | 104,0 | 110,9 | 109,7 | 113,8 |
| İZMİR Değişim | %7,3 | | %4,6 | | %6,6 | | %3,7 | |
| BODRUM | 40,7 | 41,2 | 24,4 | 21,3 | 586,6 | 614,9 | 201,5 | 258,6 |
| BODRUM Değişim | %1,2 | | -%12,7 | | %4,8 | | %28,3 | |
| TÜRKİYE | 59,3 | 62,6 | 57,1 | 58,2 | 129,9 | 128,8 | 108,1 | 110,5 |
| TÜRKİYE Değişim | %5,6 | | %1,9 | | -%0,9 | | %2,2 | |

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

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



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

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

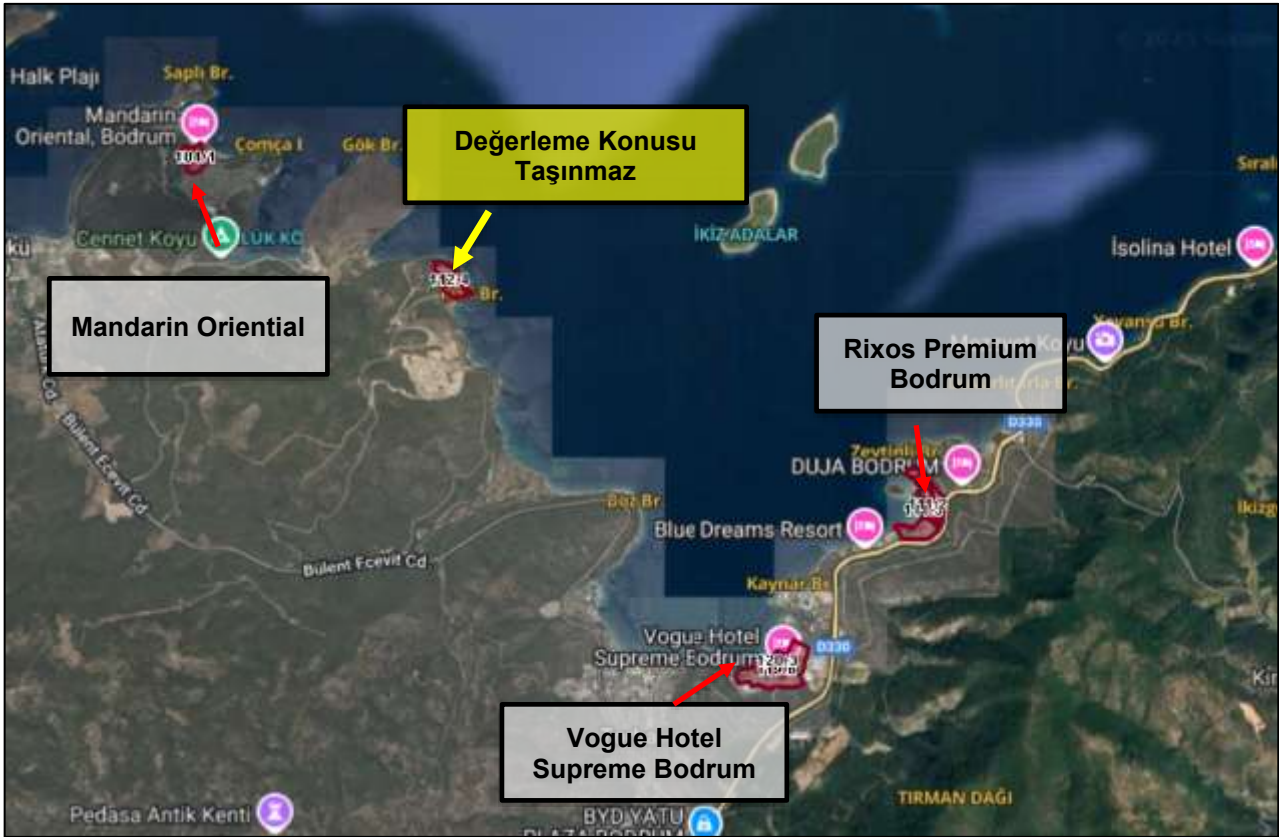
Değerleme konusu otel, yazlık oteli konseptinde olup denize yakın konumda, yaz sezonu tatili için tercih edilen bölgede konumlandırılmıştır.

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 ² - 500 m ²) | 2.400 € – 22.000 € | - Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut |
| Vogue Hotel Supreme Bodrum | Oda, Suit, Villa (20 m ² - 40 m ²) | 41.310 TL – 243.270 TL (846 € - 4.985 €) | - Herşey dahil hizmet -Denize sıfır konumlu -Ultra lüks -Alkol hizmeti mevcut |
| Rixos Premium Bodrum | Oda, Suit, Villa (39 m ² - 840 m ²) | 41.312 TL – 621.135 TL (846 € - 12.729 €) | - 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

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

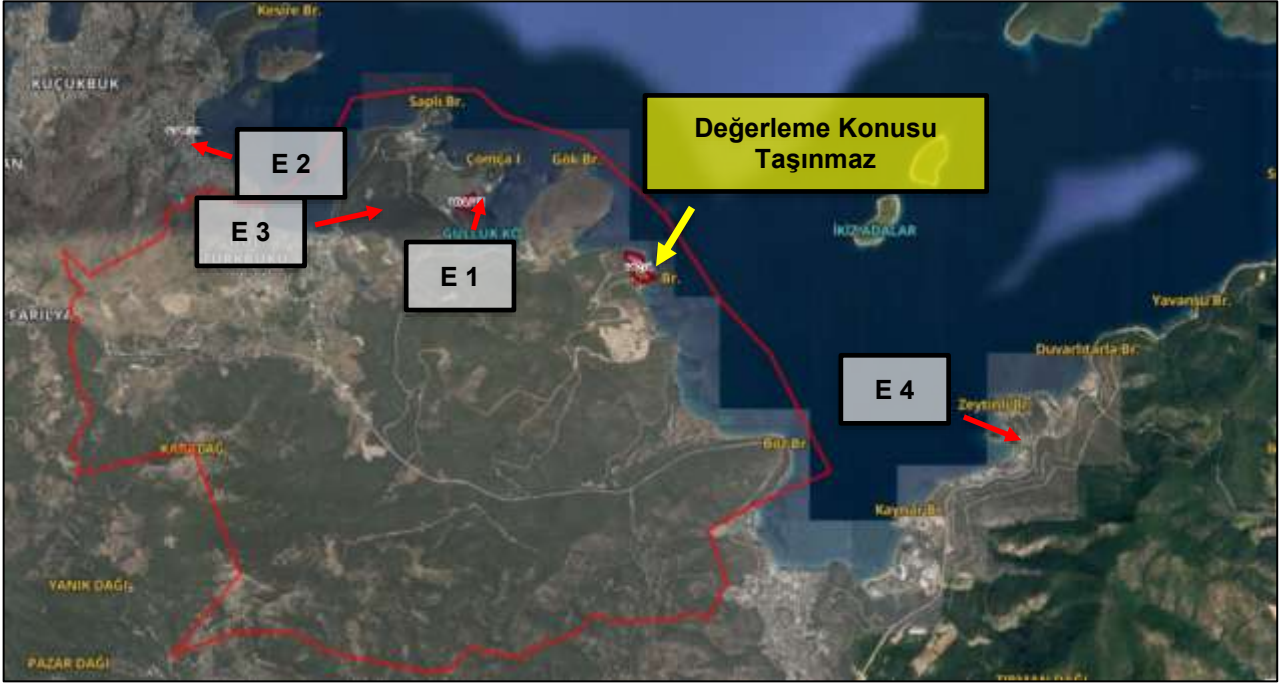
Emsaller:

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

Emsal 2: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi, 2.282 m² yüz ölçümlü, 171 ada 24 parsel numaralı denize yakın mesafede, Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,30 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 207.500.000.-TL istenilmektedir.

Emsal 3: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi, 3.000 m² yüz ölçümlü olduğu beyan edilen, ada parsel bilgisi verilmeyen, deniz manzaralı olduğu bilgisi alınan, “Konut Alanı” lejantlı, E:0,20, Hmax:6,50 m yapılaşma koşullarına sahip arsa için 200.000.000.-TL istenilmektedir. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 4: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 22.000 m² yüz ölçümlü olduğu beyan edilen, ada parsel bilgisi alınamayan, denize yaklaşık 750 metre uzaklıkta olduğu bilgisi alınan “Turizm Tesis Alanı” lejantlı, E:0,45 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen arsa 2022 yılının, Ekim ayı içerisinde 22.000.000.-USD (2022 yılı Ekim ayı ortalama dolar kuru: 18,60 TL, Taşınmazın Satış Bedeli: ~ 409.200.000.-TL) bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

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

| PİYASA DEĞERİ ANALİZİ | | | | | |
|--|---|--------------|---------------|---------------|---|
| | Emsal-1 | Emsal-2 | Emsal-3 | Emsal-4 | Konu Taşınmaz |
| Mahalle / Konum | Göl | Türkbükü | Göl | Yalıkavak | Göl |
| Ada / Parsel | 104/10 | 171/24 | - | - | 112/4 |
| Alan (m ²) | 41.747,60 | 2.282,80 | 3.000,00 | 22.000,00 | 57.000,00 |
| Satış Fiyatı-SF (TL) | 813.768.600 | 207.500.000 | 200.000.000 | 409.200.000 | |
| Pazarlıklı / İndirgenmiş Fiyat (TL) | 2.440.000.000 | 186.750.000 | 180.000.000 | 1.230.000.000 | |
| 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 ²) | 58.446 | 81.807 | 60.000 | 55.909 | |
| İmar Durumu Şerefiyesi | 0% | 0% | -20% | 15% | |
| Konum/Manzara Şerefiyesi | 0% | 5% | -10% | -50% | |
| Büyükük Şerefiyesi | 10% | 35% | 35% | 20% | |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 52.602 | 49.084 | 57.000 | 64.295 | |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 55.745,43 | | | | 55.745,43 |
| Konu Taşınmaz Değeri (TL) | | | | | 3.177.489.772,80 |
| Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL) | | | | | 3.177.490.000 |

| ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU | |
|--|------------|
| Üst Hakkı Tesis Tarihi | 1.10.2012 |
| Üst Hakkı Süresi | 55 Yıl |
| Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı | 20169 |
| Üst Hakkı Bitiş Tarihi | 21.12.2067 |
| Değerleme Tarihi | 31.12.2025 |
| Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı | 15330 |
| Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%) | 76,01% |

| | |
|---|---------------|
| Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²) | 55.745,44 |
| Arsa Yüz Ölçümü (m ²) | 57.000 |
| Arsa Toplam Değeri (TL) | 3.177.490.000 |

| | |
|---|----------------------|
| Üst Hakkı Değerinin Oranı | 0,67 |
| Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%) | 76,01% |
| Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²) | 28.247 |
| Arsa Yüz Ölçümü (m ²) | 57.000 |
| Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL) | 1.610.092.112 |

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 in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

| Taşınmaz | Brüt Alan (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Piyasa Değeri (TL) |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 112 Ada 4 Parsel | 57.000,01 | 28.247,23 | 1.610.092.112.- |
| Arsa Değeri (TL) | | | 1.610.092.112.- |

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

| Taşınmaz Bilgileri | Arsa Alanı (m ²) | | M ² Birim Fiyatı | Arsa Değeri |
|---|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 112 Ada 4 parsel | 57.000,00 | | 28.247,23 | 1.610.092.112 TL |
| Yapı Değerleri | Kapalı Alan | M ² birim fiyatı | Amortisman | Değer |
| Konaklama Blokları | 13.552 | 40.000 | 4% | 520.396.800 |
| Teknik Hacimler | 1.564 | 22.500 | 4% | 33.782.400 |
| Sosyal Alanlar | 3.266 | 33.500 | 4% | 105.034.560 |
| Otopark, Sığınak Vb. | 1.919 | 22.500 | 4% | 41.450.400 |
| Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler | | | | 6.000.000 |
| Yapı Değeri Toplam | | | | 706.664.160 |
| Harici ve Müteferrik İşler | | | | |
| Geliştirici Karı, Şerefiye | | | | 106.000.000 |
| Arsa Değeri | | | | 1.610.092.112 |
| Yapı Değeri | | | | 706.664.160 |
| Harici ve Müteferrik İşler | | | | 106.000.000 |
| Toplam Değer (TL) | | | | 2.422.756.272 |
| Yuvarlanmış Toplam Değer (TL) | | | | 2.422.760.000 |

**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/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Bodrum Loft Otel, turizm işletme belgesine göre 32 adet villadan oluşmaktadır. Otel, Mayıs ve Ekim ayları arasında hizmet verdiği, 153 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 2025 yılı için villa fiyatı olarak 780 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 2026 yılında tesisin çalışma süresince ve gelecek yıllarda %95 olarak kabul edilmiş ve projeksiyona yansıtılmıştır.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, otelin oda fiyatlarındaki gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları birinci ve ikinci yıllar için %12, üçüncü ve dördüncü yıllar için %10, beşinci ve altıncı yıllar için %8, yedinci ve on birinci yıllar arasındaki yıllar için %5, sonraki yıllar için %2,50 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (restoran ve bar, spa-welness, bebek bakım, kuru temizleme ve organizasyonlar gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki veriler ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %70'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkiler ile geçmiş yıllardaki ulaştığı performanslarda göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2026 yılında %26'dan başlayıp artarak 2034 yılında %34'e 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 %8,50 olarak alınmıştır.
- Üst Hakkı Sözleşmesi kapsamında 2026 yılı için bütçelenen toplam bedel; 40.156 EUR tutarındaki arsa kirası ve 54.595 EUR tutarındaki hasılat payı esas alınarak belirlenmiştir.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

| Özel Fonksiyonu | Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç) | 780,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Diger Oda Grani | | 70,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yeni | | 1,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acta Orani (1-2. yillar) | | 12,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acta Orani (3-4. yillar) | | 10,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acta Orani (5-6. yillar arastandi) | | 8,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acta Orani (7-11. yillar arastandi) | | 5,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acta Orani (12. yil ve sonrasinda yillar) | | 2,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MARKI AKISI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Proje Nakit Akisi (EUR) | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | | |
| Yillar | | 31.12.2026 | 31.12.2027 | 31.12.2028 | 31.12.2029 | 31.12.2030 | 31.12.2031 | 31.12.2032 | 31.12.2033 | 31.12.2034 | 31.12.2035 | 31.12.2036 | 31.12.2037 | 31.12.2038 | 31.12.2039 | 31.12.2040 | 31.12.2041 | 31.12.2042 | | | |
| Toplam Oda Sayisi (Adet) | | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | | |
| Açık Olan Oda Sayisi (Gün) | | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | | |
| Yüksek Oda Kapasitesi | | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | | |
| Doküman Orani (%) | | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | | |
| Satışın Oda Sisi (Adet) | | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | | |
| Oda Fiyatı (EUR) | | 879,63 | 979,43 | 1.079,23 | 1.179,03 | 1.278,83 | 1.378,63 | 1.478,43 | 1.578,23 | 1.678,03 | 1.777,83 | 1.877,63 | 1.977,43 | 2.077,23 | 2.177,03 | 2.276,83 | 2.376,63 | 2.476,43 | 2.576,23 | 2.676,03 | |
| Oda Gelirleri (EUR) | | 4.871.199 | 6.119.743 | 6.831.718 | 7.634.889 | 8.438.060 | 9.241.231 | 10.044.402 | 10.847.573 | 11.650.744 | 12.453.915 | 13.257.086 | 14.060.257 | 14.863.428 | 15.666.599 | 16.469.770 | 17.272.941 | 18.076.112 | 18.879.283 | 19.682.454 | |
| Diger Gelirler (EUR) | | 3.199.840 | 3.883.820 | 4.567.800 | 5.251.780 | 5.935.760 | 6.619.740 | 7.303.720 | 7.987.700 | 8.671.680 | 9.355.660 | 10.039.640 | 10.723.620 | 11.407.600 | 12.091.580 | 12.775.560 | 13.459.540 | 14.143.520 | 14.827.500 | 15.511.480 | |
| Toplam Oda Gelirleri (EUR) | | 7.771.039 | 9.703.563 | 11.409.518 | 12.886.669 | 14.374.820 | 15.862.971 | 17.351.122 | 18.839.273 | 20.327.424 | 21.815.575 | 23.303.726 | 24.791.877 | 26.280.028 | 27.768.179 | 29.256.330 | 30.744.481 | 32.232.632 | 33.720.783 | 35.208.934 | |
| Brüt Karlılık Oranı (%) | | 28,00% | 27,00% | 26,00% | 25,00% | 24,00% | 23,00% | 22,00% | 21,00% | 20,00% | 19,00% | 18,00% | 17,00% | 16,00% | 15,00% | 14,00% | 13,00% | 12,00% | 11,00% | 10,00% | |
| Brüt Karlılık (EUR) | | 2.200.470 | 2.349.660 | 2.498.850 | 2.648.040 | 2.797.230 | 2.946.420 | 3.095.610 | 3.244.800 | 3.393.990 | 3.543.180 | 3.692.370 | 3.841.560 | 3.990.750 | 4.139.940 | 4.289.130 | 4.438.320 | 4.587.510 | 4.736.700 | 4.885.890 | |
| İstisna Gelirleri (EUR) | | 74.00% | 73,00% | 72,00% | 71,00% | 70,00% | 69,00% | 68,00% | 67,00% | 66,00% | 65,00% | 64,00% | 63,00% | 62,00% | 61,00% | 60,00% | 59,00% | 58,00% | 57,00% | 56,00% | |
| İstisna Gelirleri (EUR) | | 1.630.580 | 1.701.900 | 1.773.220 | 1.844.540 | 1.915.860 | 1.987.180 | 2.058.500 | 2.129.820 | 2.201.140 | 2.272.460 | 2.343.780 | 2.415.100 | 2.486.420 | 2.557.740 | 2.629.060 | 2.700.380 | 2.771.700 | 2.843.020 | 2.914.340 | |
| Yeni Oda Gelirleri (EUR) | | 6.140.559 | 8.001.663 | 9.636.300 | 11.242.129 | 12.837.060 | 14.431.991 | 16.026.922 | 17.621.853 | 19.216.784 | 20.811.715 | 22.406.646 | 24.001.577 | 25.596.508 | 27.191.439 | 28.786.370 | 30.381.301 | 31.976.232 | 33.571.163 | 35.166.094 | |
| Yeni Oda Gelirleri (EUR) | | 1.100.480 | 1.040.520 | 1.080.560 | 1.120.600 | 1.160.640 | 1.200.680 | 1.240.720 | 1.280.760 | 1.320.800 | 1.360.840 | 1.400.880 | 1.440.920 | 1.480.960 | 1.521.000 | 1.561.040 | 1.601.080 | 1.641.120 | 1.681.160 | 1.721.200 | |
| Yeni Oda Gelirleri (EUR) | | 35.188 | 36.888 | 38.588 | 40.288 | 41.988 | 43.688 | 45.388 | 47.088 | 48.788 | 50.488 | 52.188 | 53.888 | 55.588 | 57.288 | 58.988 | 60.688 | 62.388 | 64.088 | 65.788 | |
| Yeni Oda Gelirleri (EUR) | | 54.560 | 77.710 | 87.036 | 96.362 | 105.688 | 115.014 | 124.340 | 133.666 | 142.992 | 152.318 | 161.644 | 170.970 | 180.296 | 189.622 | 198.948 | 208.274 | 217.600 | 226.926 | 236.252 | |
| Yeni Oda Gelirleri (EUR) | | 40.156 | 40.956 | 41.756 | 42.556 | 43.356 | 44.156 | 44.956 | 45.756 | 46.556 | 47.356 | 48.156 | 48.956 | 49.756 | 50.556 | 51.356 | 52.156 | 52.956 | 53.756 | 54.556 | |
| Toplam Oda Gelirleri (EUR) | | 0 | 6.081.876 | 6.709.726 | 7.337.576 | 7.965.426 | 8.593.276 | 9.221.126 | 9.848.976 | 10.476.826 | 11.104.676 | 11.732.526 | 12.360.376 | 12.988.226 | 13.616.076 | 14.243.926 | 14.871.776 | 15.499.626 | 16.127.476 | 16.755.326 | |
| Net Gelir (EUR) | | 0 | 1.789.363 | 2.002.839 | 2.216.315 | 2.429.791 | 2.643.267 | 2.856.743 | 3.070.219 | 3.283.695 | 3.497.171 | 3.710.647 | 3.924.123 | 4.137.599 | 4.351.075 | 4.564.551 | 4.778.027 | 4.991.503 | 5.204.979 | 5.418.455 | 5.631.931 |
| Net Gelir Akisleri | | 1.709.363 | 2.002.839 | 2.216.315 | 2.429.791 | 2.643.267 | 2.856.743 | 3.070.219 | 3.283.695 | 3.497.171 | 3.710.647 | 3.924.123 | 4.137.599 | 4.351.075 | 4.564.551 | 4.778.027 | 4.991.503 | 5.204.979 | 5.418.455 | 5.631.931 | |

| 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|
| 31.12.2043 | 31.12.2044 | 31.12.2045 | 31.12.2046 | 31.12.2047 | 31.12.2048 | 31.12.2049 | 31.12.2050 | 31.12.2051 | 31.12.2052 | 31.12.2053 | 31.12.2054 | 31.12.2055 | 31.12.2056 | 31.12.2057 | 31.12.2058 | 31.12.2059 | 31.12.2060 | 31.12.2061 | 31.12.2062 | 31.12.2063 | 31.12.2064 | 31.12.2065 | 31.12.2066 | 31.12.2067 | |
| 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | |
| 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | 153,00 | |
| 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | 5,508 | |
| 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | 95,00% | |
| 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | 5,233 | |
| 879,63 | 979,43 | 1.079,23 | 1.179,03 | 1.278,83 | 1.378,63 | 1.478,43 | 1.578,23 | 1.678,03 | 1.777,83 | 1.877,63 | 1.977,43 | 2.077,23 | 2.177,03 | 2.276,83 | 2.376,63 | 2.476,43 | 2.576,23 | 2.676,03 | 2.775,83 | 2.875,63 | 2.975,43 | 3.075,23 | 3.175,03 | 3.274,83 | 3.374,63 |
| 4.871.199 | 6.119.743 | 6.831.718 | 7.634.889 | 8.438.060 | 9.241.231 | 10.044.402 | 10.847.573 | 11.650.744 | 12.453.915 | 13.257.086 | 14.060.257 | 14.863.428 | 15.666.599 | 16.469.770 | 17.272.941 | 18.076.112 | 18.879.283 | 19.682.454 | 20.485.625 | 21.288.796 | 22.091.967 | 22.895.138 | 23.698.309 | 24.501.480 | |
| 3.199.840 | 3.883.820 | 4.567.800 | 5.251.780 | 5.935.760 | 6.619.740 | 7.303.720 | 7.987.700 | 8.671.680 | 9.355.660 | 10.039.640 | 10.723.620 | 11.407.600 | 12.091.580 | 12.775.560 | 13.459.540 | 14.143.520 | 14.827.500 | 15.511.480 | 16.195.460 | 16.879.440 | 17.563.420 | 18.247.400 | 18.931.380 | 19.615.360 | |
| 7.771.039 | 9.703.563 | 11.409.518 | 12.886.669 | 14.374.820 | 15.862.971 | 17.351.122 | 18.839.273 | 20.327.424 | 21.815.575 | 23.303.726 | 24.791.877 | 26.280.028 | 27.768.179 | 29.256.330 | 30.744.481 | 32.232.632 | 33.720.783 | 35.208.934 | 36.697.085 | 38.185.236 | 39.673.387 | 41.161.538 | 42.649.689 | 44.137.840 | |
| 28,00% | 27,00% | 26,00% | 25,00% | 24,00% | 23,00% | 22,00% | 21,00% | 20,00% | 19,00% | 18,00% | 17,00% | 16,00% | 15,00% | 14,00% | 13,00% | 12,00% | 11,00% | 10,00% | 9,00% | 8,00% | 7,00% | 6,00% | 5,00% | 4,00% | |
| 2.200.470 | 2.349.660 | 2.498.850 | 2.648.040 | 2.797.230 | 2.946.420 | 3.095.610 | 3.244.800 | 3.393.990 | 3.543.180 | 3.692.370 | 3.841.560 | 3.990.750 | 4.139.940 | 4.289.130 | 4.438.320 | 4.587.510 | 4.736.700 | 4.885.890 | 5.035.080 | 5.184.270 | 5.333.460 | 5.482.650 | 5.631.840 | 5.781.030 | |
| 74,00% | 73,00% | 72,00% | 71,00% | 70,00% | 69,00% | 68,00% | 67,00% | 66,00% | 65,00% | 64,00% | 63,00% | 62,00% | 61,00% | 60,00% | 59,00% | 58,00% | 57,00% | 56,00% | 55,00% | 54,00% | 53,00% | 52,00% | 51,00% | 50,00% | |
| 1.630.580 | 1.701.900 | 1.773.220 | 1.844.540 | 1.915.860 | 1.987.180 | 2.058.500 | 2.129.820 | 2.201.140 | 2.272.460 | 2.343.780 | 2.415.100 | 2.486.420 | 2.557.740 | 2.629.060 | 2.700.380 | 2.771.700 | 2.843.020 | 2.914.340 | 2.985.660 | 3.056.980 | 3.128.300 | 3.199.620 | 3.270.940 | 3.342.260 | |
| 1.100.480 | 1.040.520 | 1.080.560 | 1.120.600 | 1.160.640 | 1.200.680 | 1.240.720 | 1.280.760 | 1.320.800 | 1.360.840 | 1.400.880 | 1.440.920 | 1.480.960 | 1.521.000 | 1.561.040 | 1.601.080 | 1.641.120 | 1.681.160 | 1.721.200 | 1.761.240 | 1.801.280 | 1.841.320 | 1.881.360 | 1.921.400 | 1.961.440 | |
| 35.188 | 36.888 | 38.588 | 40.288 | 41.988 | 43.688 | 45.388 | 47.088 | 48.788 | 50.488 | 52.188 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|----------------------|
| TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR) | 49.040.000 |
| TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR) | 49.040.000 |
| TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL) | 2.465.790.000 |
| TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR) | 2.030.000 |
| TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL) | 102.040.000 |
| DÖVİZ KURU 31.12.2025 TCMB (1€) | 50,2859 |

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “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) | 2.465.790.000.- | 2.958.950.000.- |
| | İkimilyardörtüyzaltmışbeşmilyonyediüzdoksanbin Türk Lirası | İkimilyardokuzyüzeikizmilyondokuzyüzeellibin Türk Lirası |
| Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL) | 102.040.000.- | 122.450.000.- |
| | Yüzikimilyonkırkbin Türk Lirası | Yüzyirmiikimilyondörtüzeellibin Türk Lirası |

| PAZAR DEĞERİ (EUR) | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| Taşınmaz | Pazar Değeri (EUR) | Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR) |
| Taşınmaz Değeri (EUR) | 49.040.000.- | 58.850.000.- |
| | Kırkdokuzmilyonkırkbin Euro | Ellisekizmilyonsekizyüzeellibin Euro |
| Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR) | 2.030.000.- | 2.435.000.- |
| | İkimilyonotuzbin Euro | İkimilyondörtüzeotuzbeşbin Euro |

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2859 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 Değer 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
İli : MUĞLA
İlçesi : BODRUM
Nahiyesi : GÖL
Sokağı : 325
Pafta : 8
Ada : 112
arsel : 1543 4

YAPININ ÖZELLİKLERİ
Yapı Türü : BETONARME ÇELİK

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

Proje Müellifi : Adı Soyadı : Y. MA. MİRME, Oda Sic. no : 23982, Bel. no : 34-5456
Mimar : MELAN GÜRSÜL, Mimar Sic. no : 23942, Bel. no : 34-5456

Müellifin adı : TAMAR JOYLU SARMAKİK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
Meydanı cad. no:67 Tepebaşı-İstanbul Beyoğlu V.08159900015

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

ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)
Belediyesi : BODRUM, İlçesi : BODRUM, Nahiyesi : GÖL, Sokağı : 325, Pafta : 8, Ada : 112, Parsel : 1543 4, İmar Durumu : 5591 731

YAPININ
Mimar : Necip, Saha : 22.500, Mahiyet : Ofis, Kat : 5, Alan : 100, İnşaat : 100, Taahhüt : 100, En büyük Kat Yık : 100, En büyük Kat Yık : 100, Harmanlı : 100, Kat Yık : 100

Mimarlar Odası Onayı : 21/02/2020 tarihli onaydır.

Belediye Onayı : 12/12/2019 tarihli onaydır.

Yapı Denetim Onayı : 17/12/2019 tarihli onaydır.

AÇIKLAMALAR

08.03.2020 tarihli 2019/133 sayılı İmar Durumu

VAZİYET PLANI

VAZİYET PLANI [numerataj krokisi] : 0:1/1000
ARAZİ KESİTLERİ : 0:1/1000
VAZİYET PLANI : 0:1/500
SİLÜET : 0:1/500
ARAZİ KESİTLERİ : 0:1/500
ARSA BİLGİSİ : 0:1/500

| EMSALE DAHİL OLAN ALAN | | | EMSALE HESABI | | |
|------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| YAPILAR | MAHAL ADI | EMSALE KAT YIKI | EMSALE KAT YIKI | EMSALE KAT YIKI | EMSALE KAT YIKI |
| G BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 374,78 m ² | 374,78 m ² | 374,78 m ² |
| F BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 322,46 m ² | 322,46 m ² | 322,46 m ² |
| E BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 326,29 m ² | 326,29 m ² | 326,29 m ² |
| J BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 301,39 m ² | 301,39 m ² | 301,39 m ² |
| I BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 394,83 m ² | 394,83 m ² | 394,83 m ² |
| H BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 317,89 m ² | 317,89 m ² | 317,89 m ² |
| L BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 311,38 m ² | 311,38 m ² | 311,38 m ² |
| M BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 401,01 m ² | 401,01 m ² | 401,01 m ² |
| S BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 271,48 m ² | 271,48 m ² | 271,48 m ² |
| T BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 187,44 m ² | 187,44 m ² | 187,44 m ² |
| Y BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 208,84 m ² | 208,84 m ² | 208,84 m ² |
| U BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 277,88 m ² | 277,88 m ² | 277,88 m ² |
| R BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 197,17 m ² | 197,17 m ² | 197,17 m ² |
| J BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 308,33 m ² | 308,33 m ² | 308,33 m ² |
| K BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 298,5 m ² | 298,5 m ² | 298,5 m ² |
| Ö BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 198,87 m ² | 198,87 m ² | 198,87 m ² |
| P BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 274,58 m ² | 274,58 m ² | 274,58 m ² |
| V BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 149,83 m ² | 149,83 m ² | 149,83 m ² |
| X BLOK | KONAKLAMA ÜNİTELERİ | 0,00 m ² | 380,84 m ² | 380,84 m ² | 380,84 m ² |
| TOPLAM | | | 6.671,73 m² | | |
| C BLOK | SOSYAL TEKRİ | 0,00 m ² | 480,44 m ² | 480,44 m ² | 480,44 m ² |
| D BLOK | SPA VE HAMAM | 0,00 m ² | 178,48 m ² | 178,48 m ² | 178,48 m ² |
| A BLOK | YAZINA | 0,00 m ² | 49,38 m ² | 49,38 m ² | 49,38 m ² |
| B BLOK | ÇOCUK KLUBU | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| TOPLAM | | | 708,25 m² | | |
| GENEL TOPLAM | | | 10.579,98 m² | | |

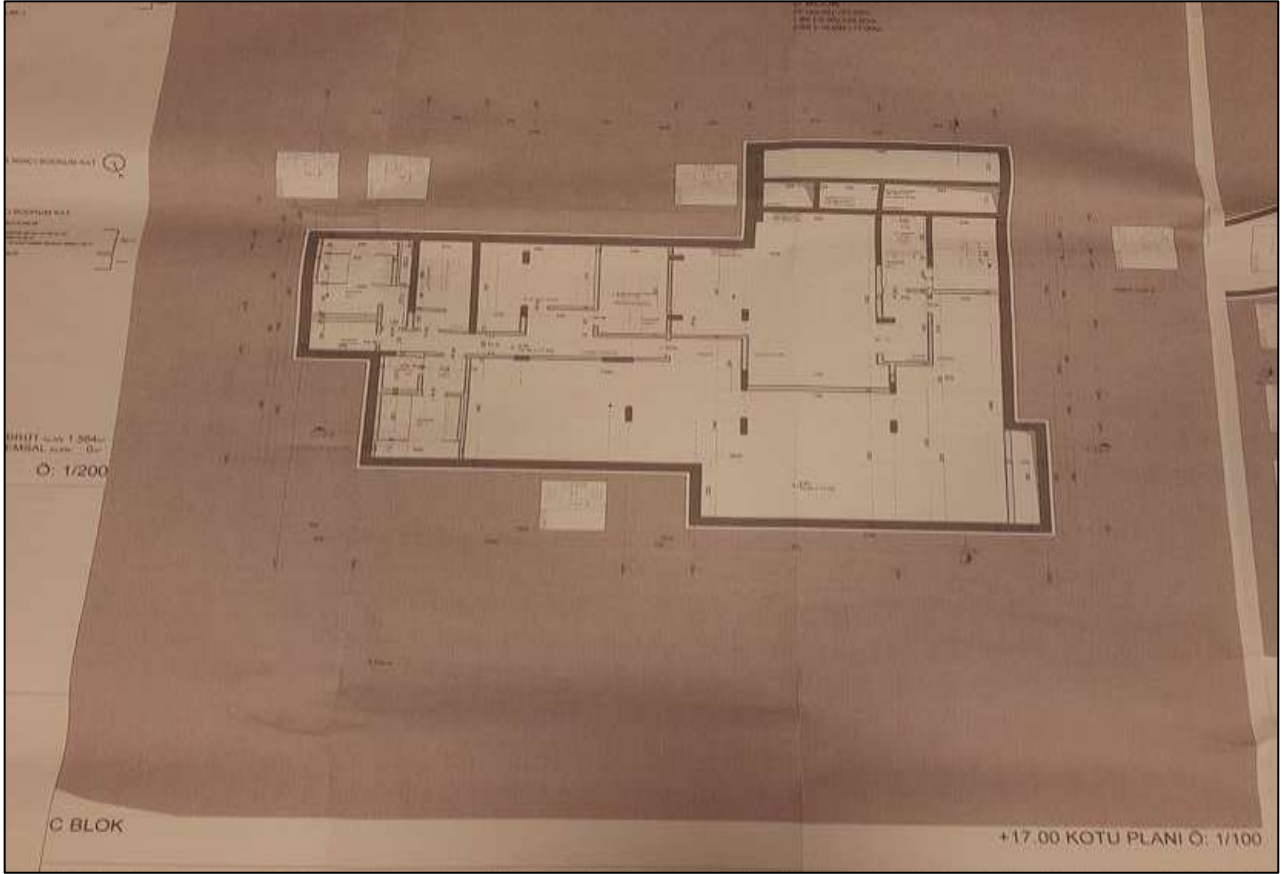
100 METRE ÇİZGİSİ SAĞIRIŞI ALANLAR
TOPLAM 465,50 m²
TTA EMSAL : 14,516,70 m² = 465,50 m²

50-100 METRE ÇİZGİSİ ARASI ALANLAR TOPLAM 708,25 m²
GT EMSAL 708,25 m² > 708,25 m²

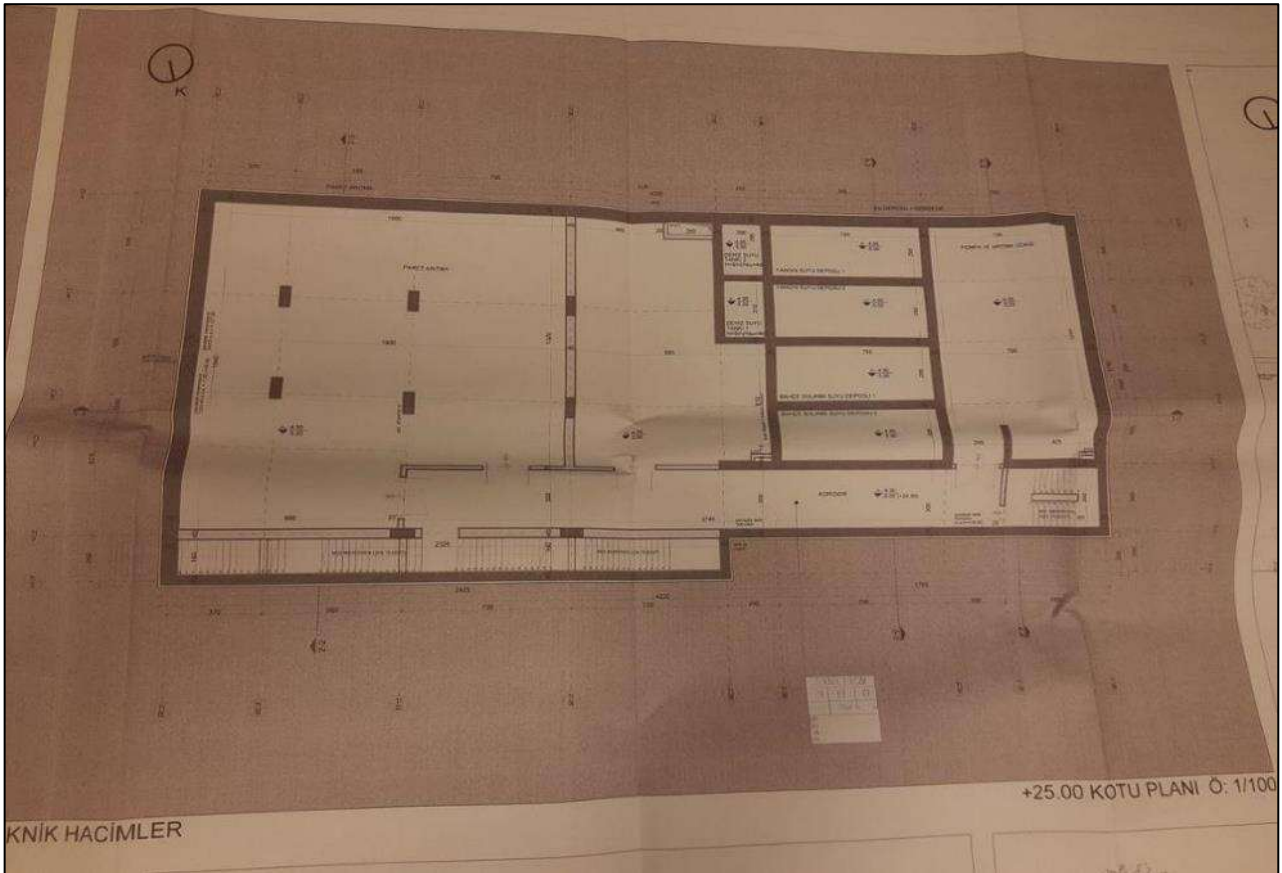
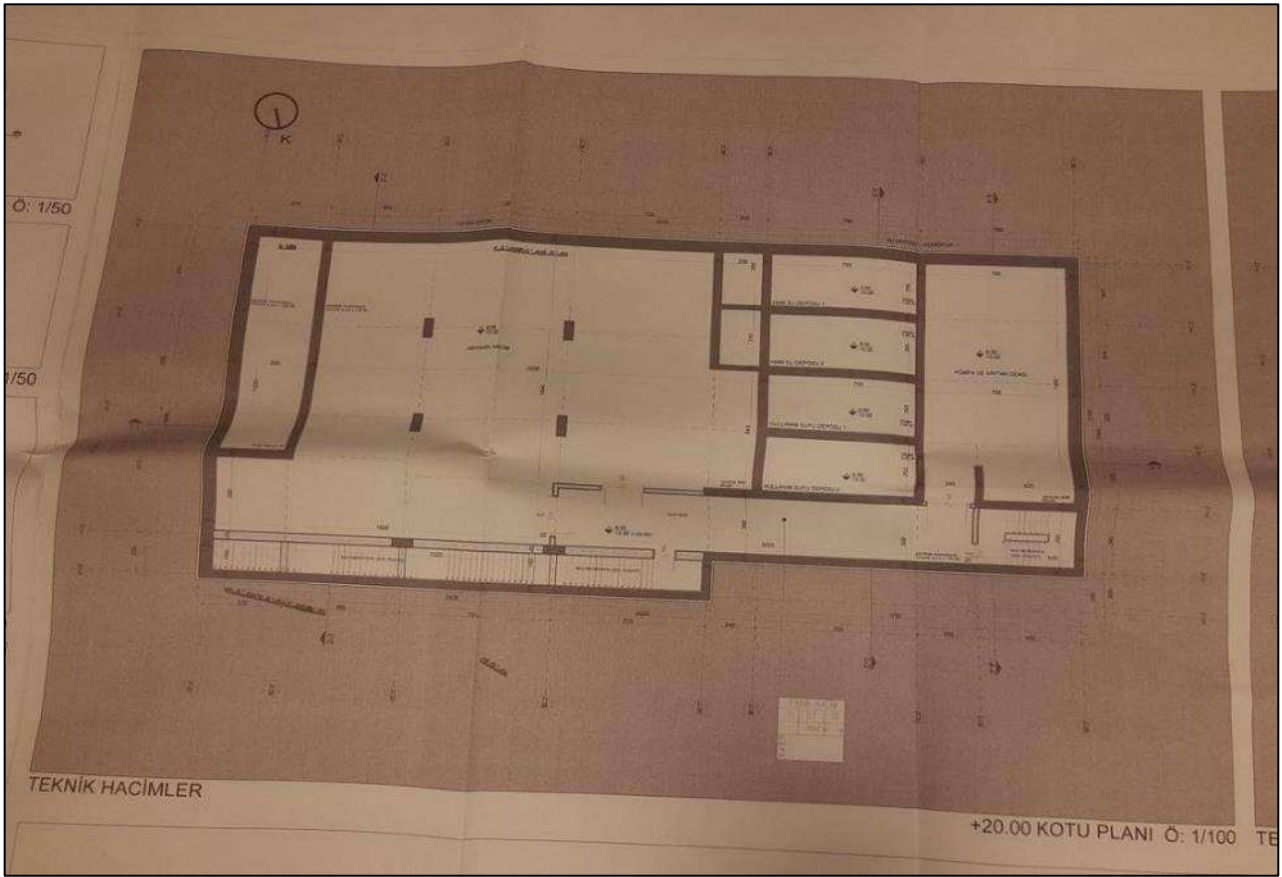
50-100 METRE ÇİZGİSİ ARASI
EMSALE DAHİL KAT ALANLARI TOPLAMI 708,25 m² < 783,58 m² SAĞLANMAKTADIR.
TÜM ARSA
EMSALE DAHİL KAT ALANLARI TOPLAMI 10.623,85 m² < 14.516,70 m² SAĞLANMAKTADIR.













PAFTA NO:04 0:1/5

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

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

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

| Proje müellifi | Adı Soyadı | Unvanı | Öd. Sic. no. | Büro Tes. No. | Sorumluluk İncelendi |
|----------------|---------------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|
| Mimar | MUSTAFA ZEMANLIOĞLU | Y. Müh. Mimar | 23362 | 34-2855 | |
| Müellifin adı | MELİHA GÖRSEL | Mimar | 29052 | 34-5459 | |

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

ARSANIN (Beige uygulaması esaslarına göre)
Belediyesi 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 dur. tarih no. 08.10.2019 Sayı 731

Mimarlar Odası Onayı Belediye Onayı
Yapı Denetim Onayı

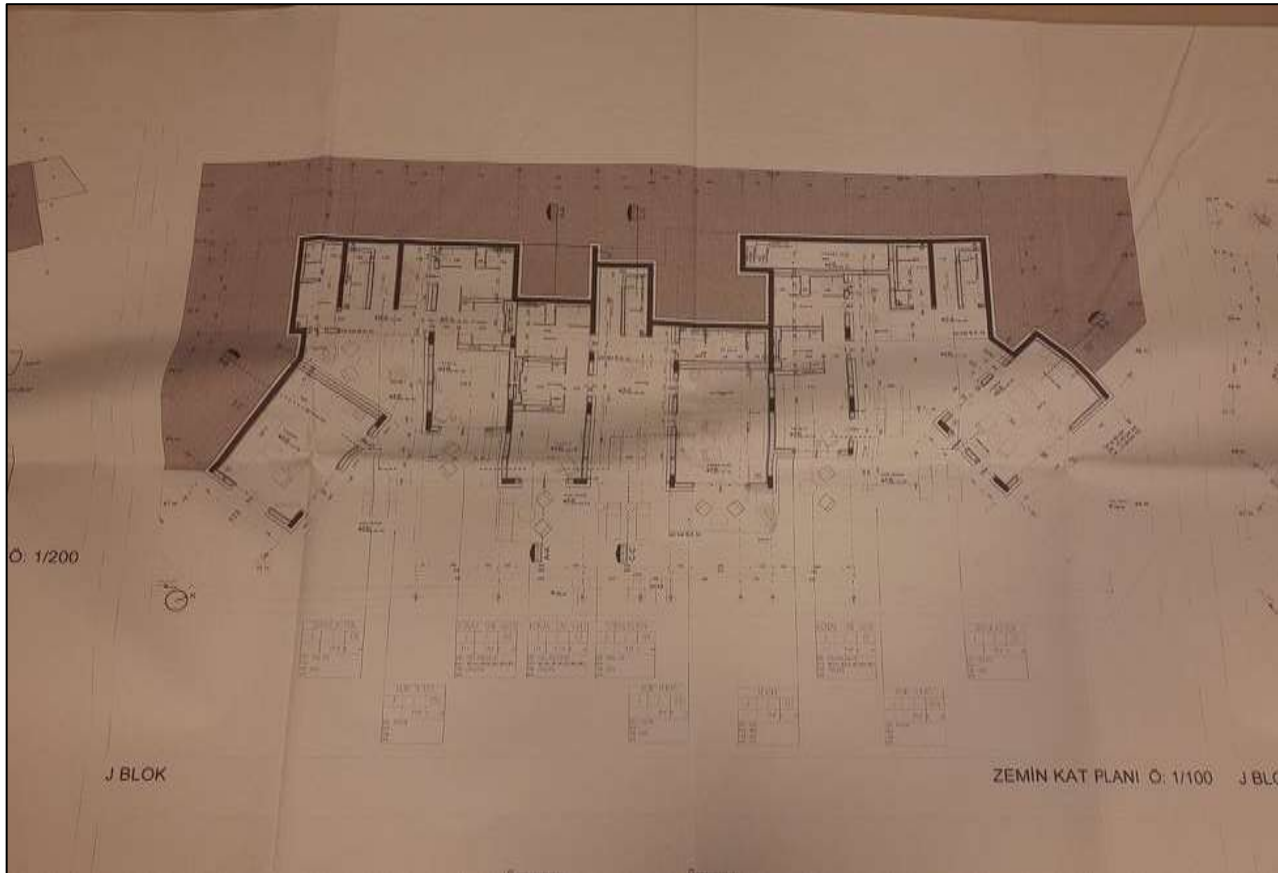
AÇIKLAMALAR

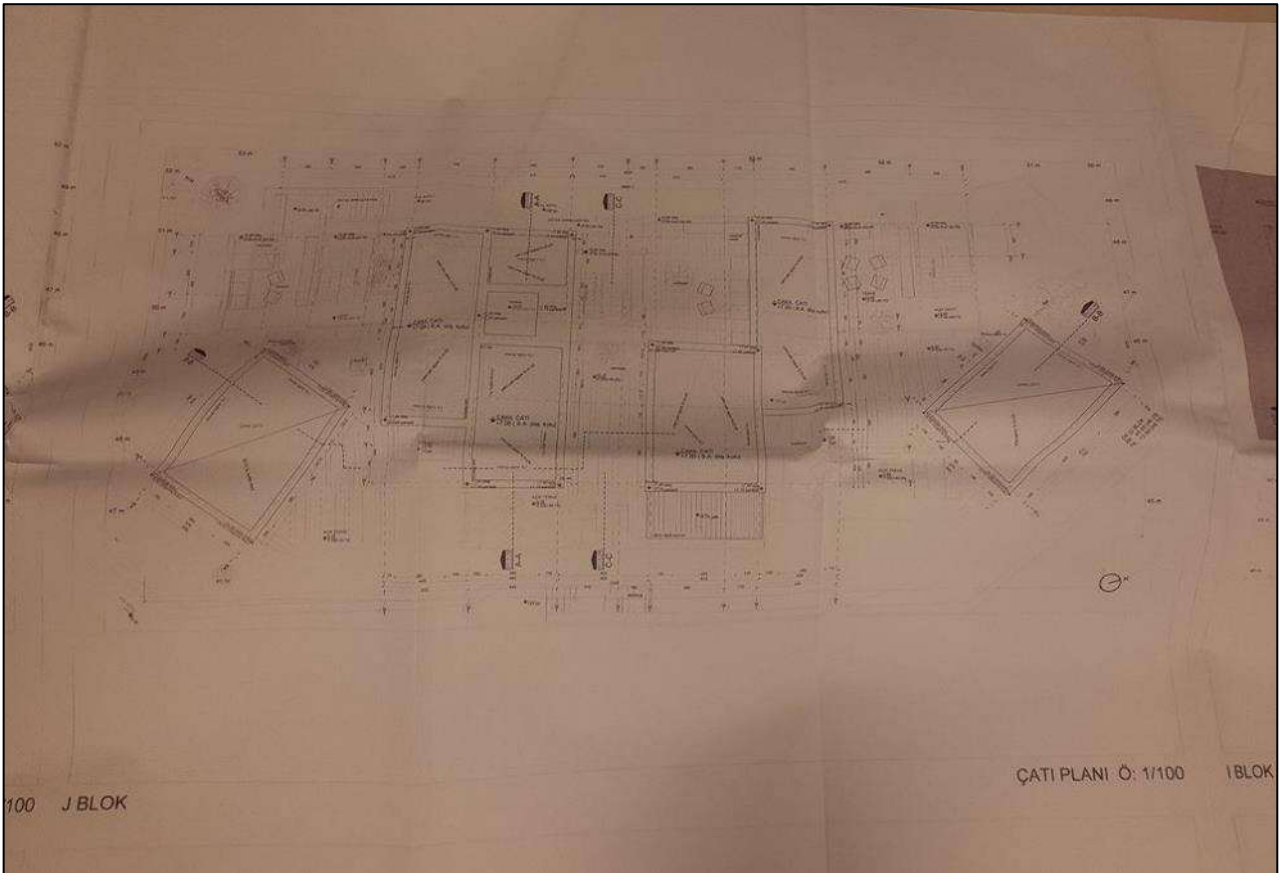
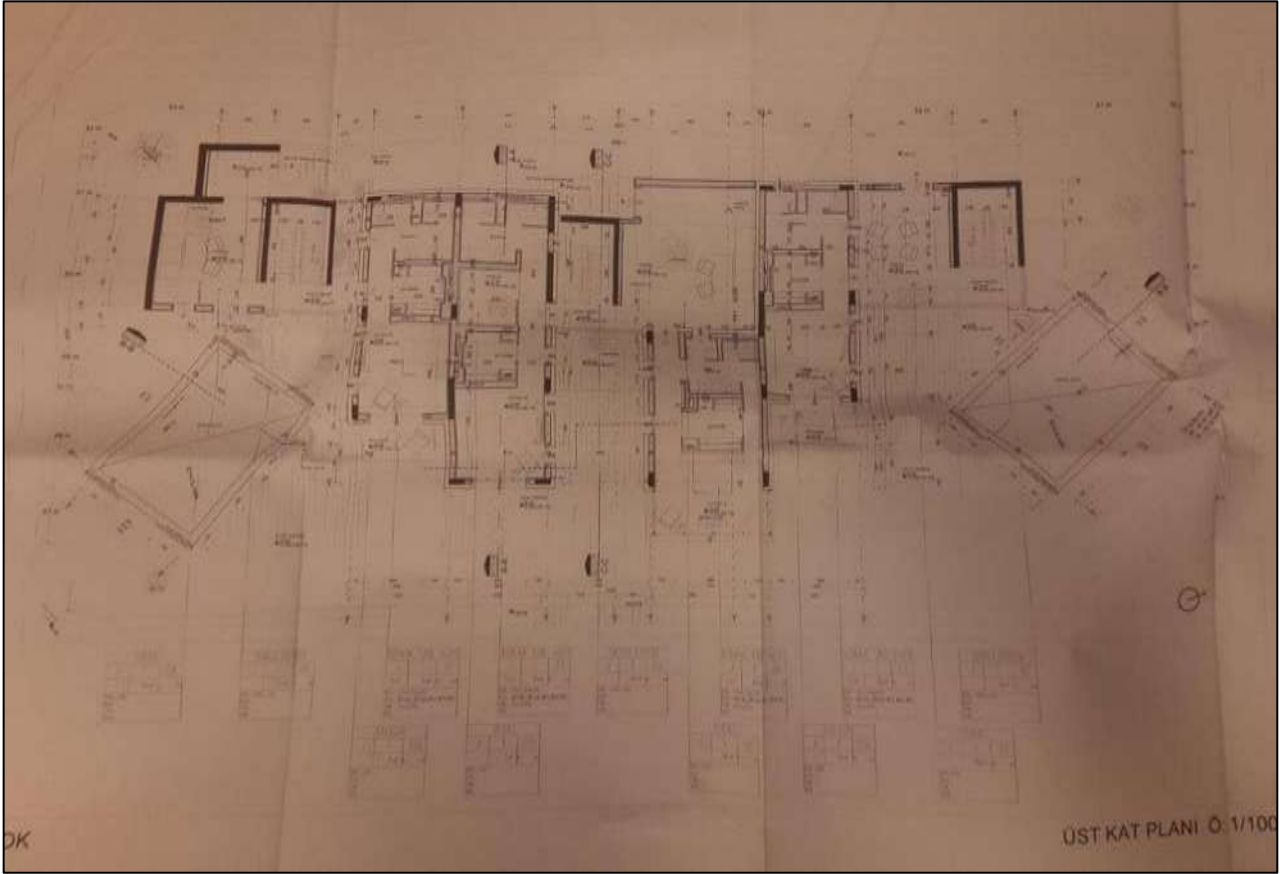
26.11.2019 İco

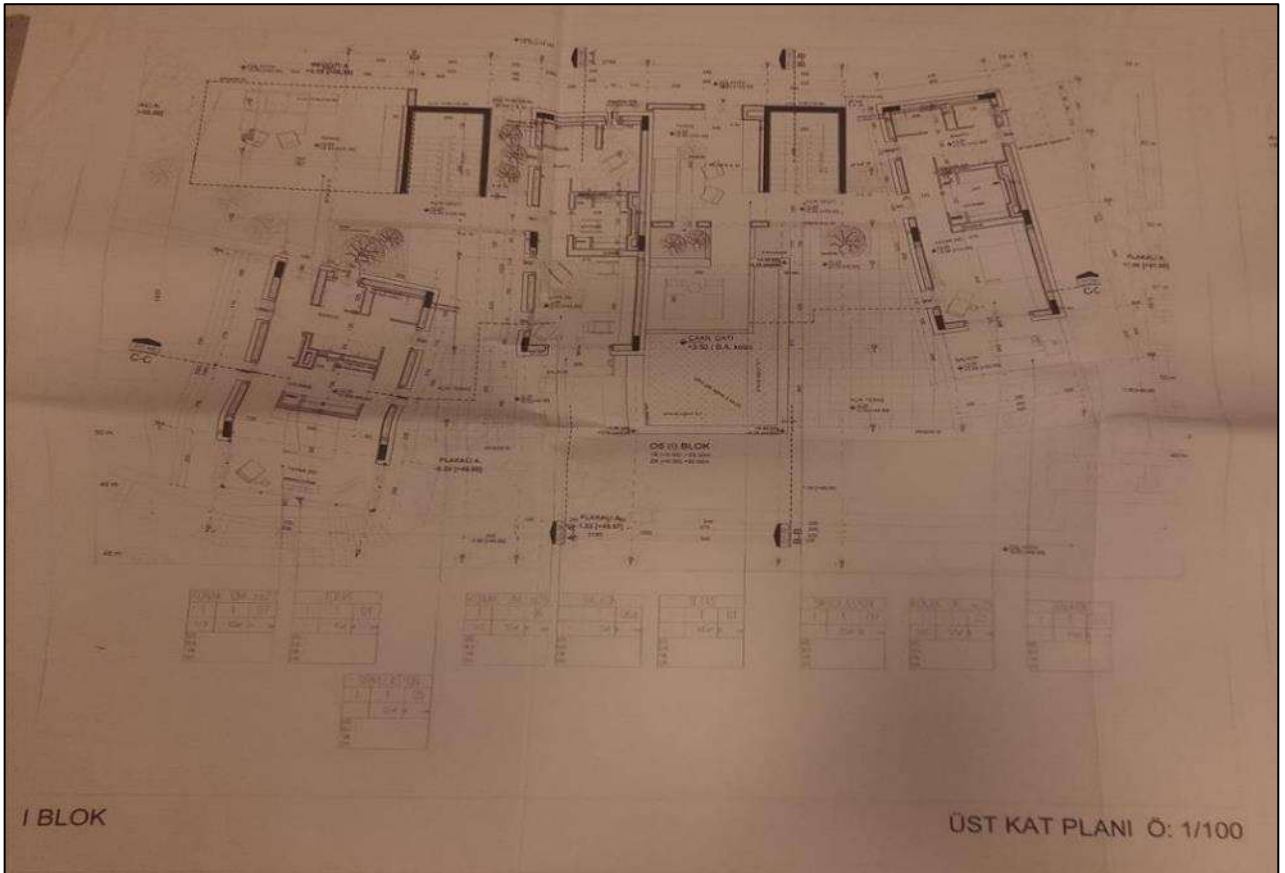
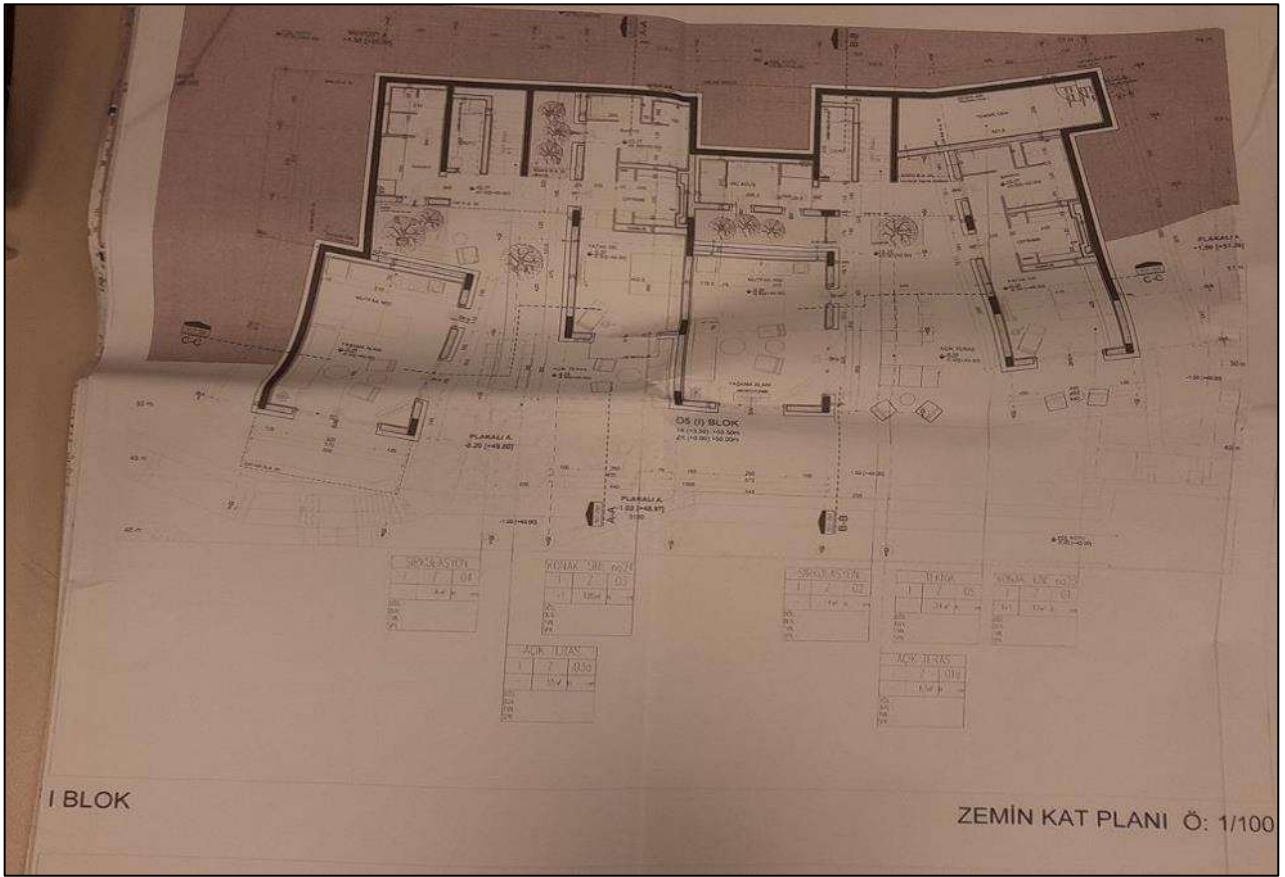
| NO | İSİM | İMZA | İMZA TARİHİ |
|----|------------------------------|------|-------------|
| 1 | MİMARLAR ODASI BAŞKANI | | |
| 2 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |
| 3 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |
| 4 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |
| 5 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |
| 6 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |
| 7 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |
| 8 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |
| 9 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |
| 10 | MİMARLAR ODASI YERLİK BAŞKAN | | |

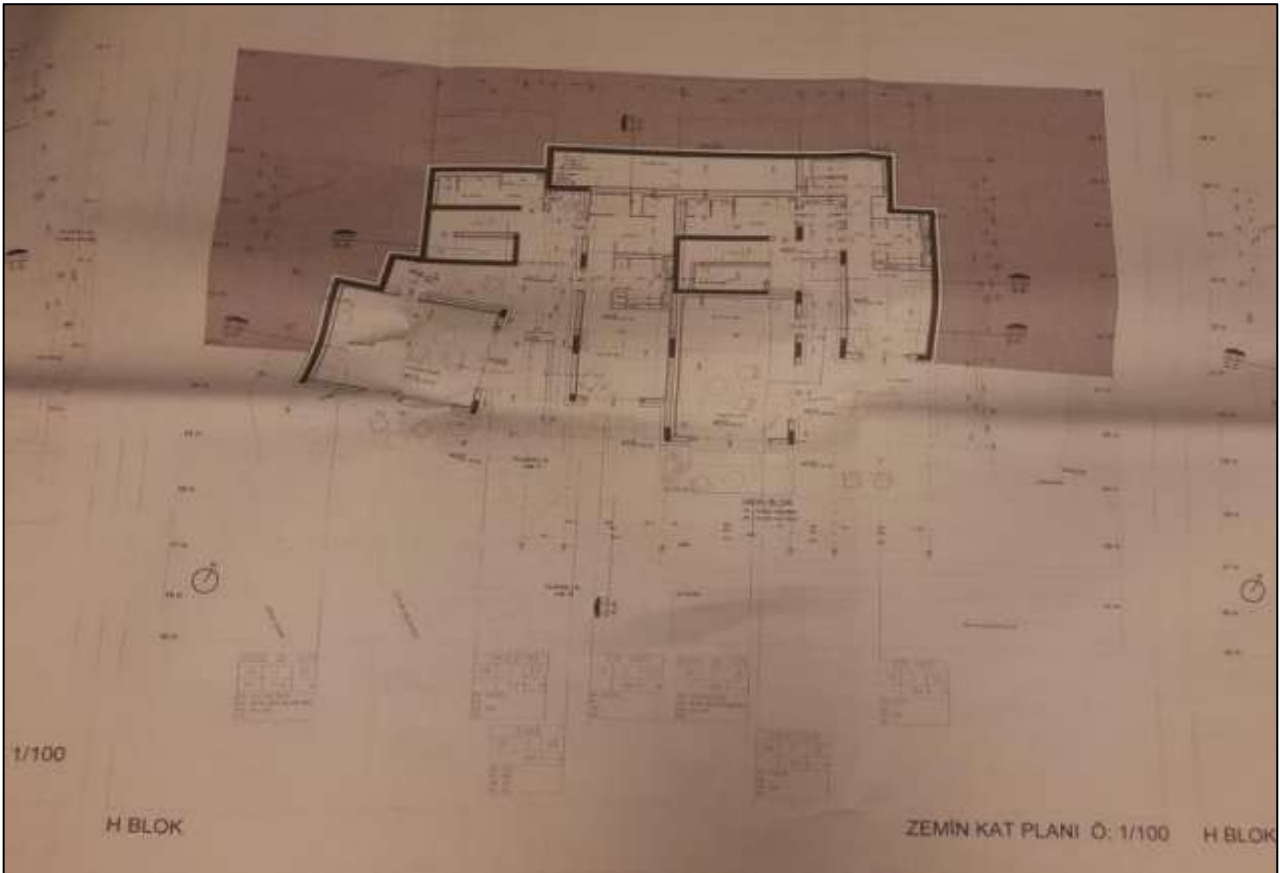
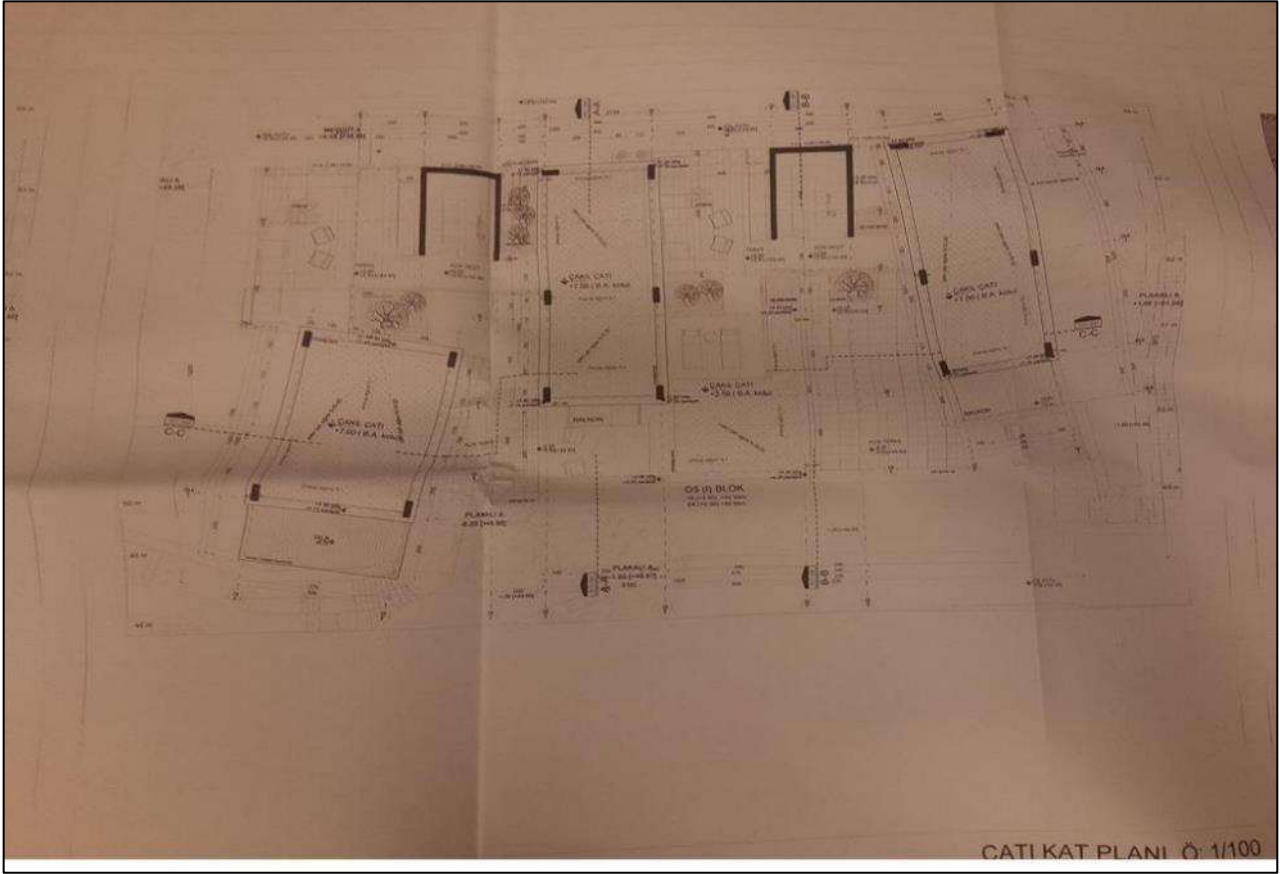
MİMARİ RUHSAT PROJESİ
BLOKLAR [J-I-H-L BLOKLAR]
VAZİYET PLANI
ALAN HESABI

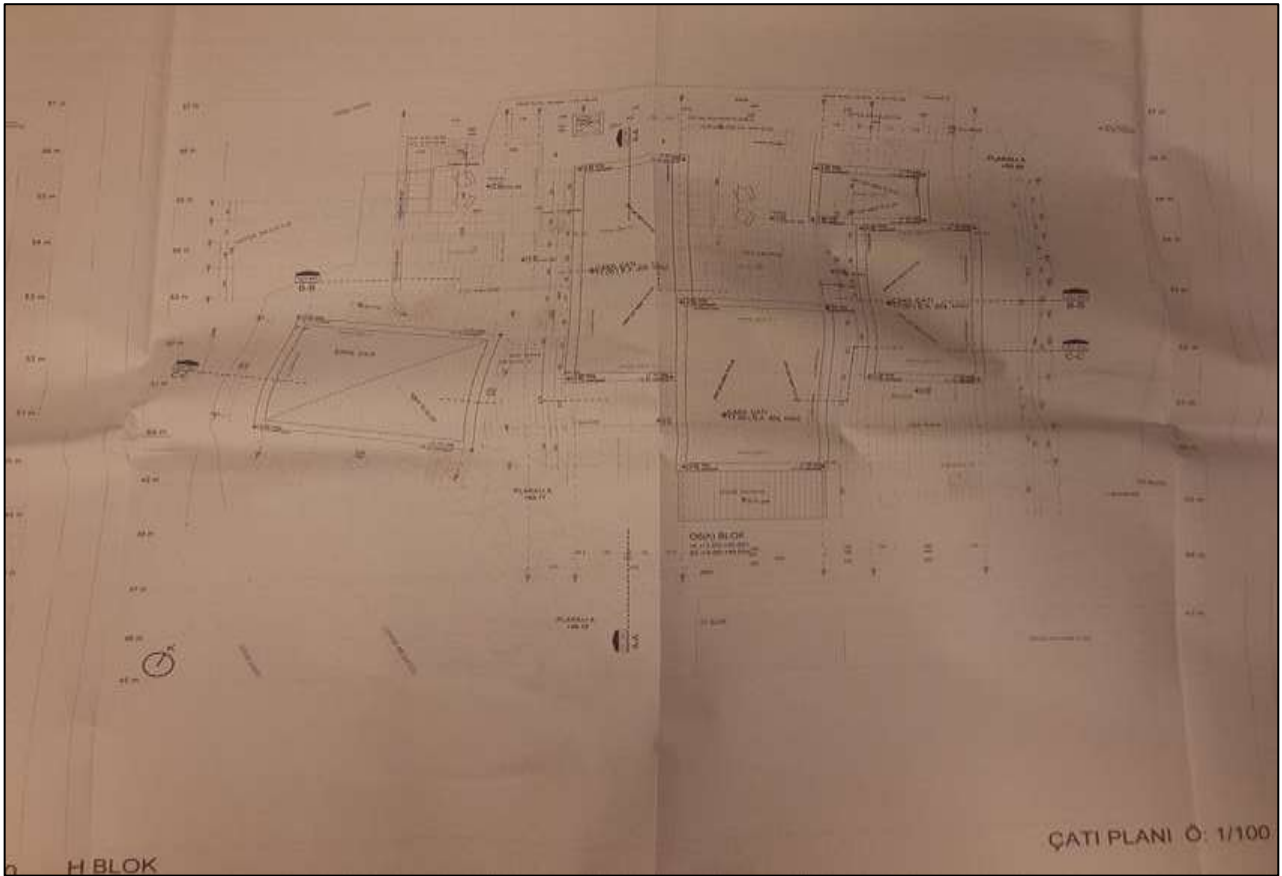
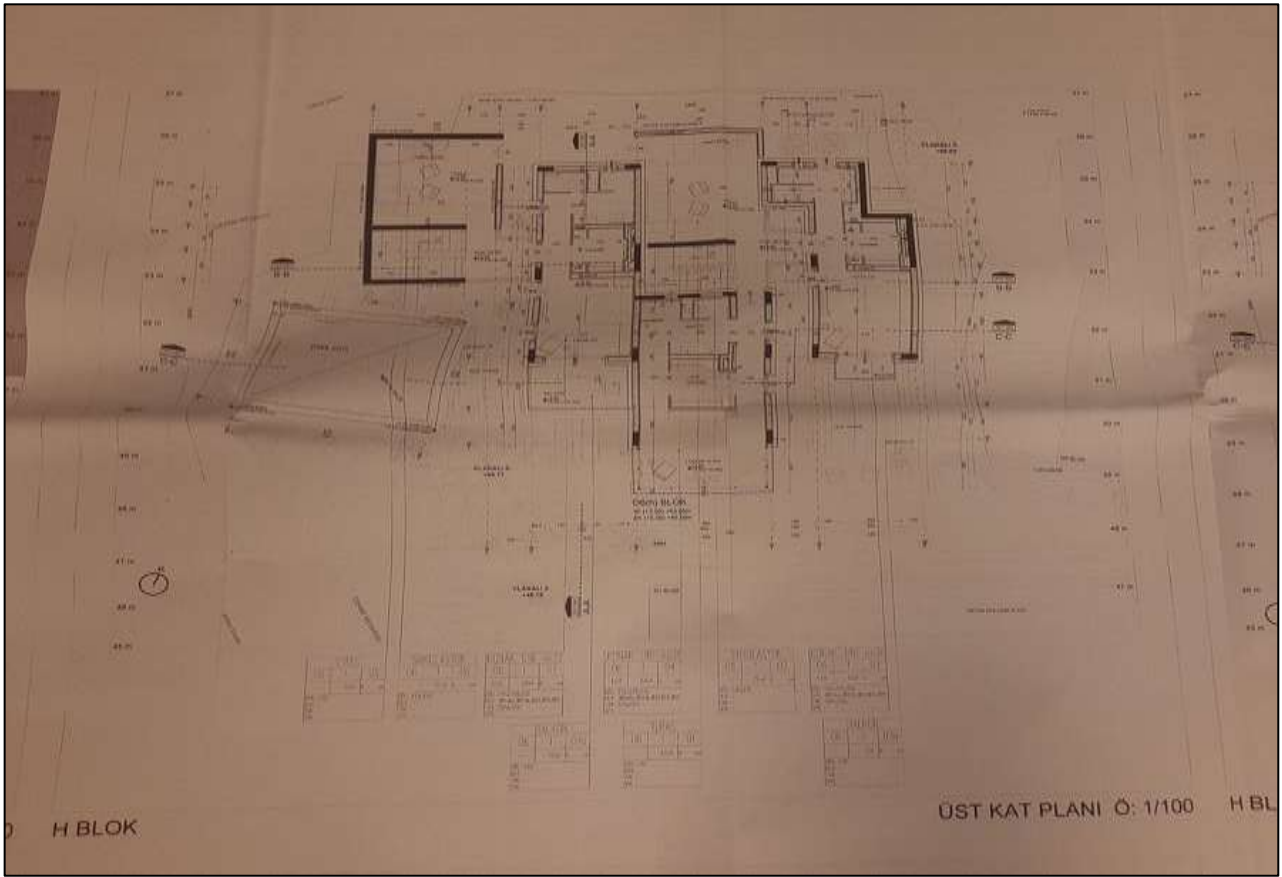
0:1/500

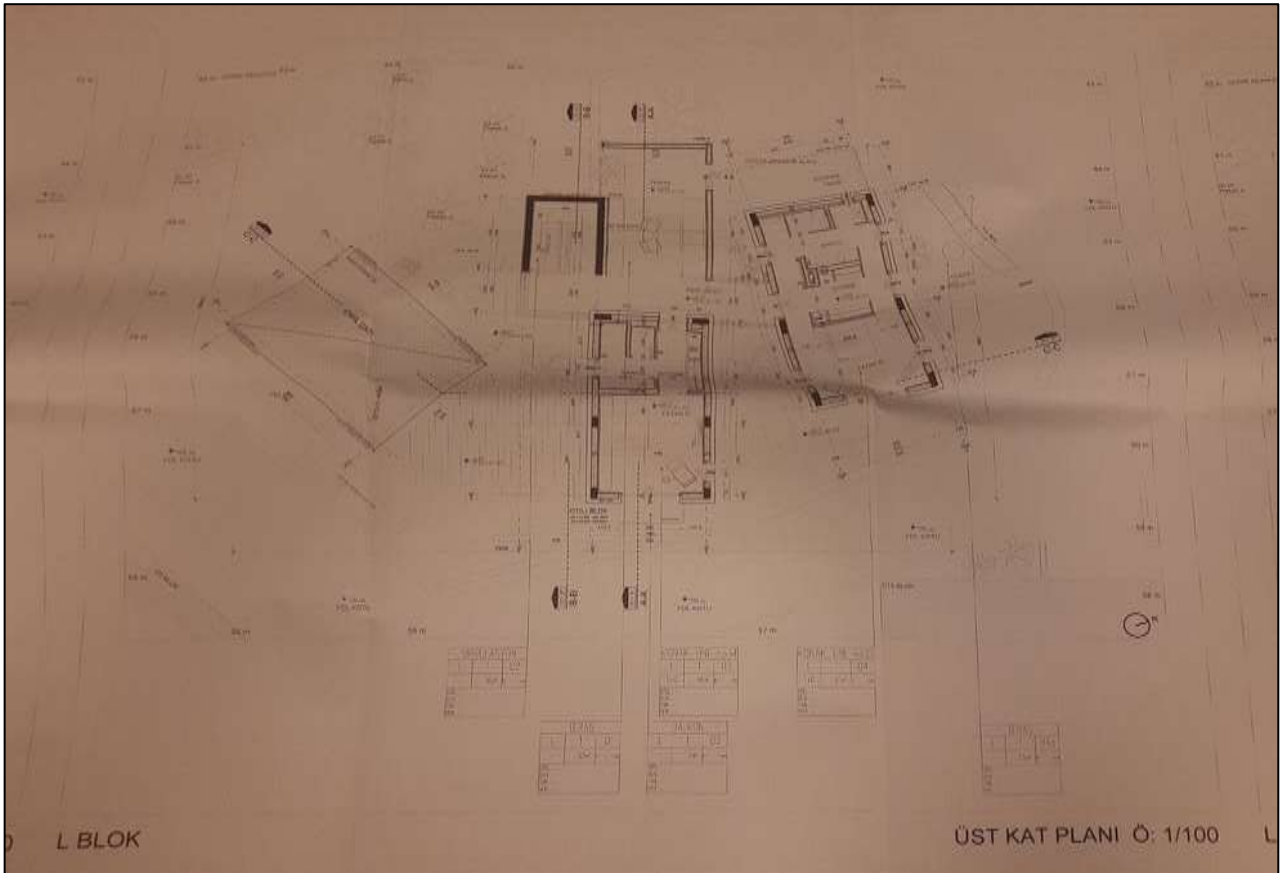
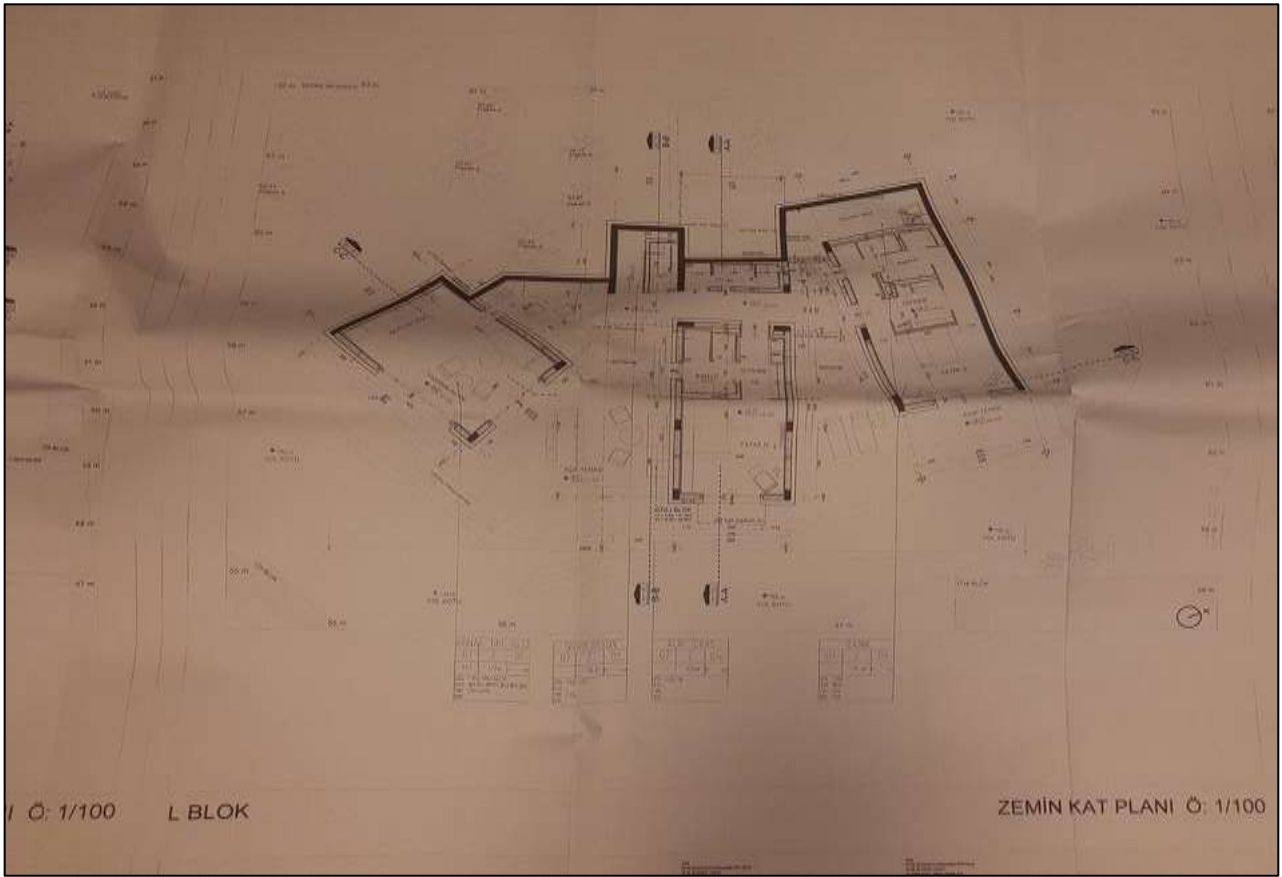


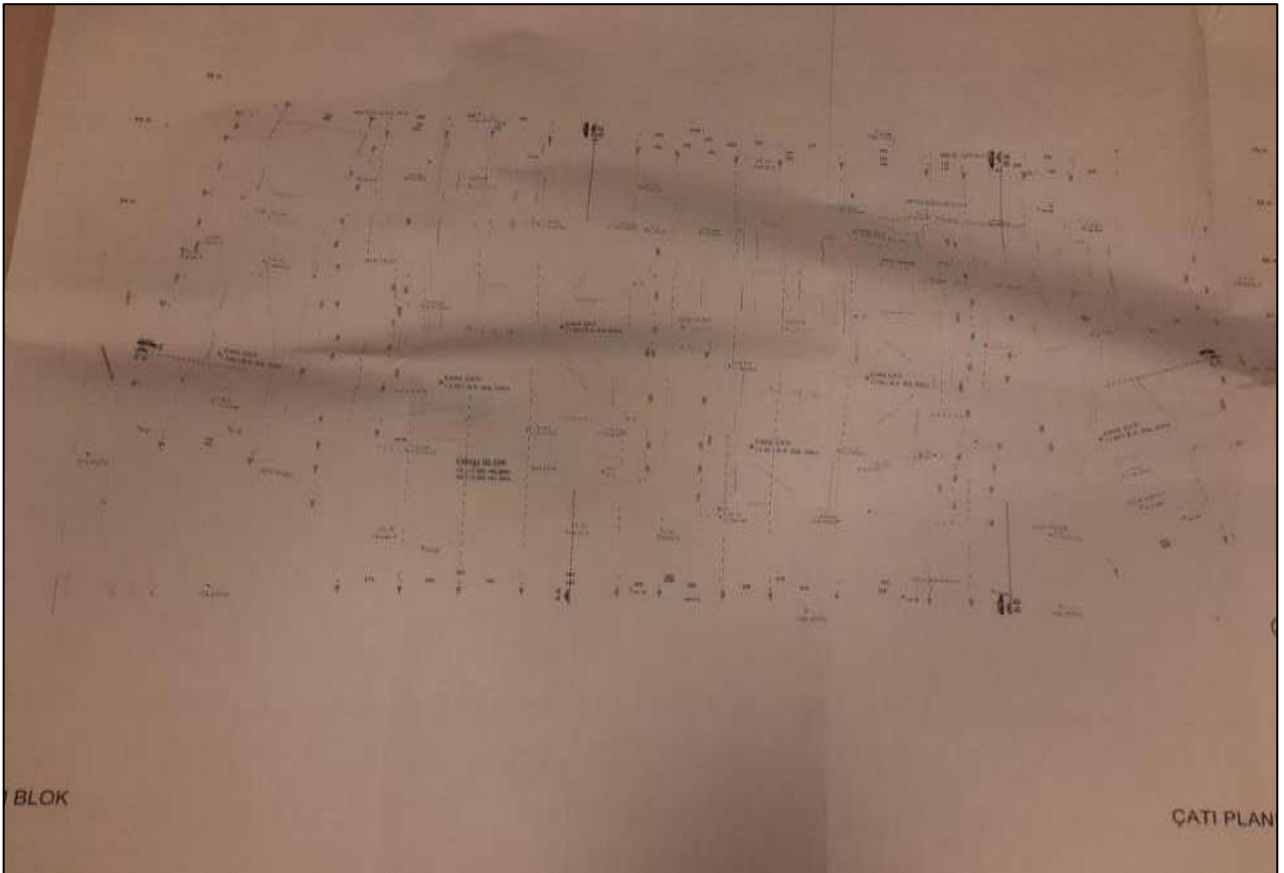
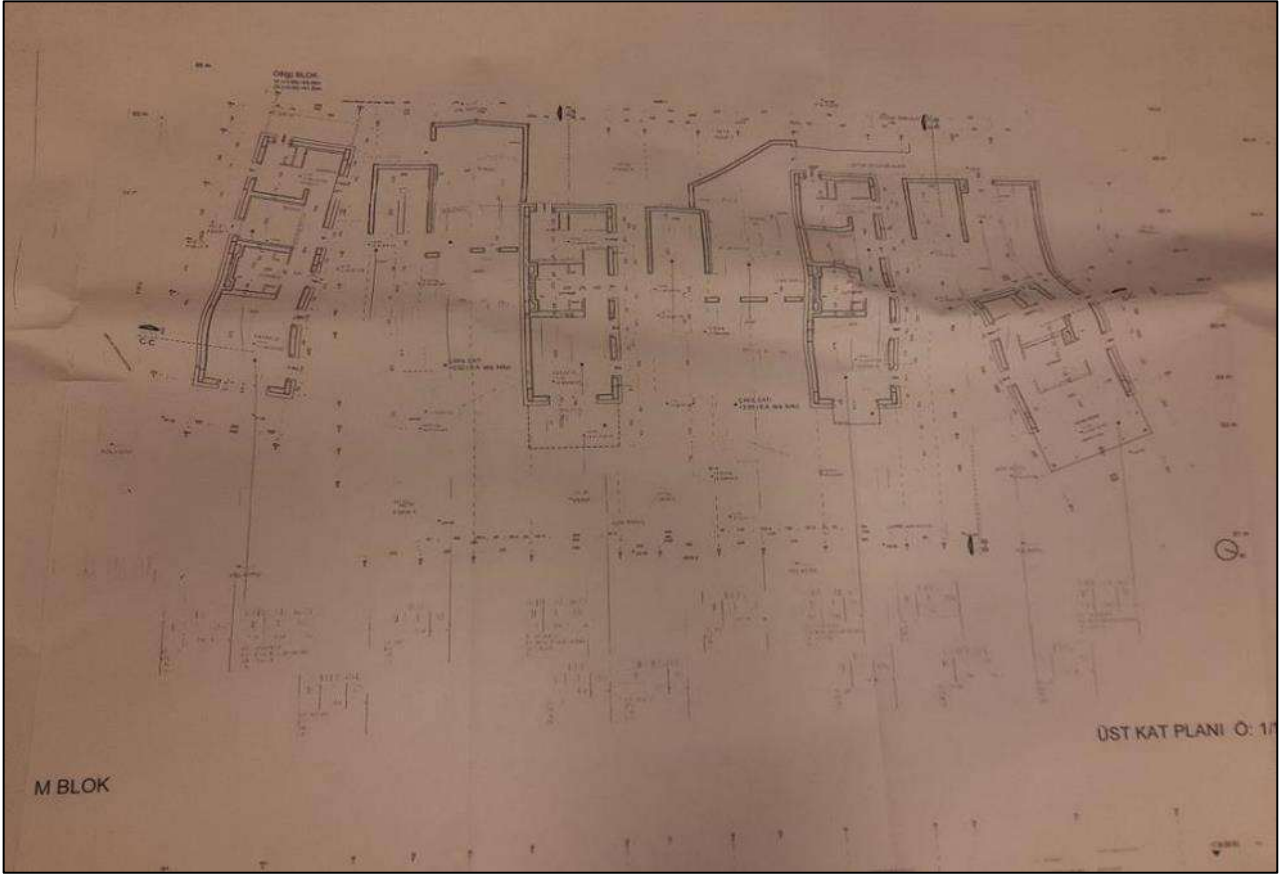


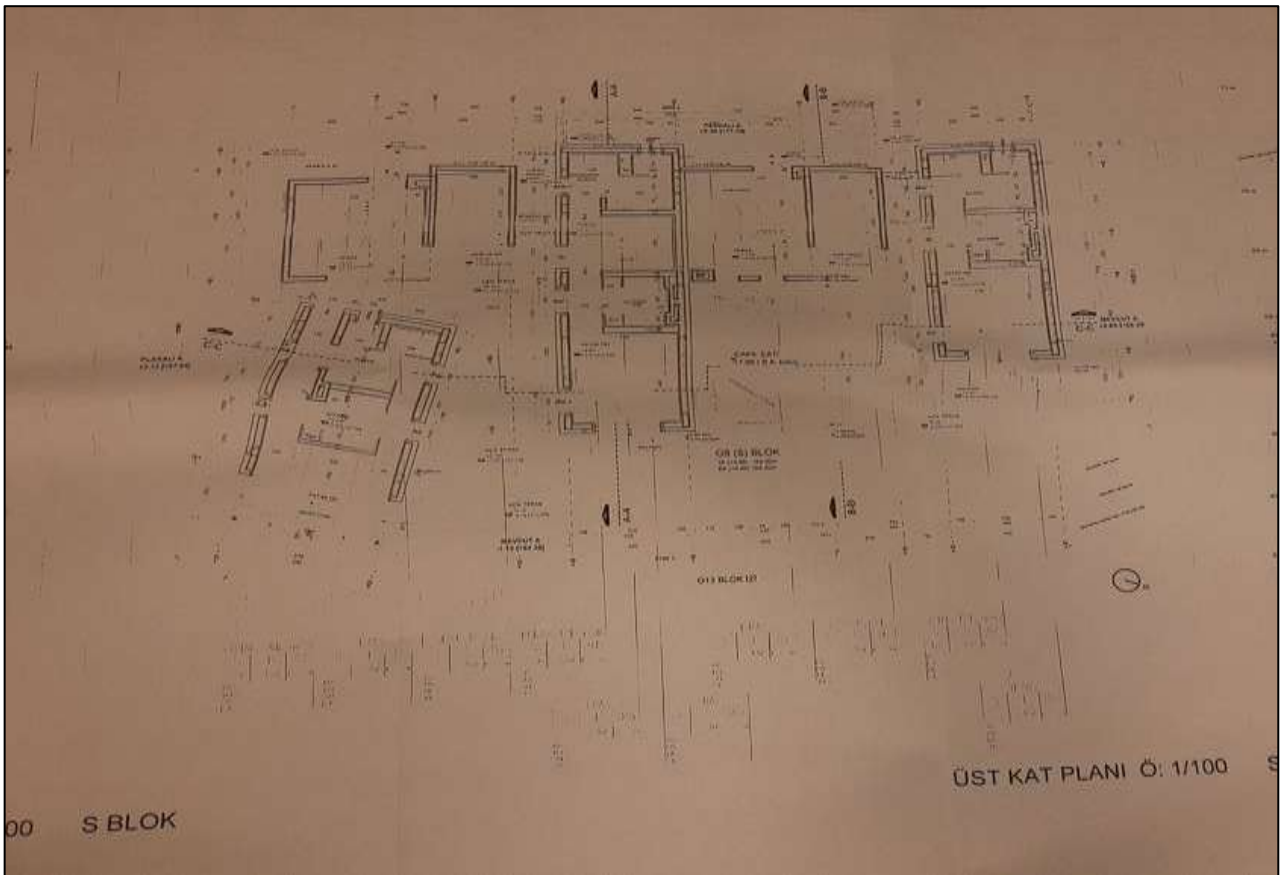
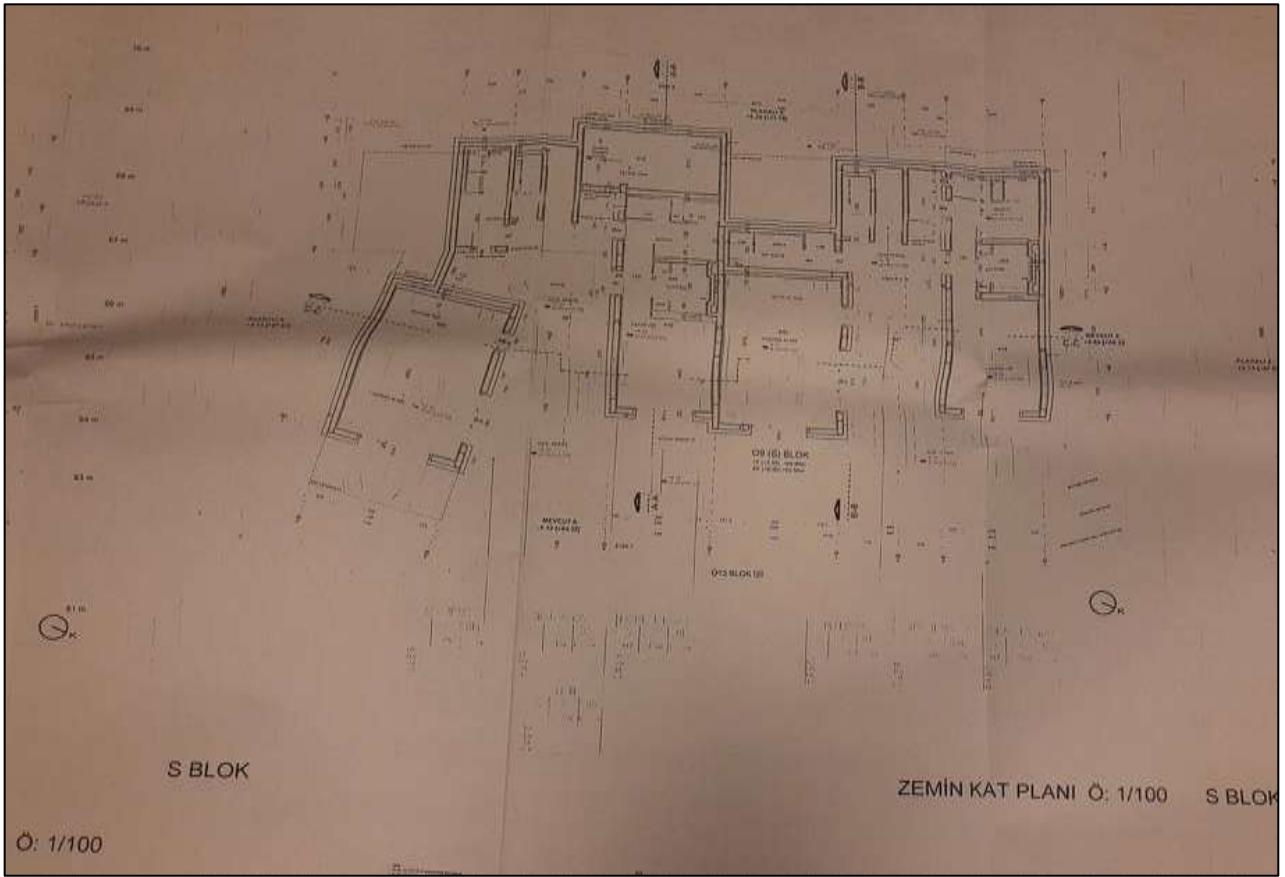


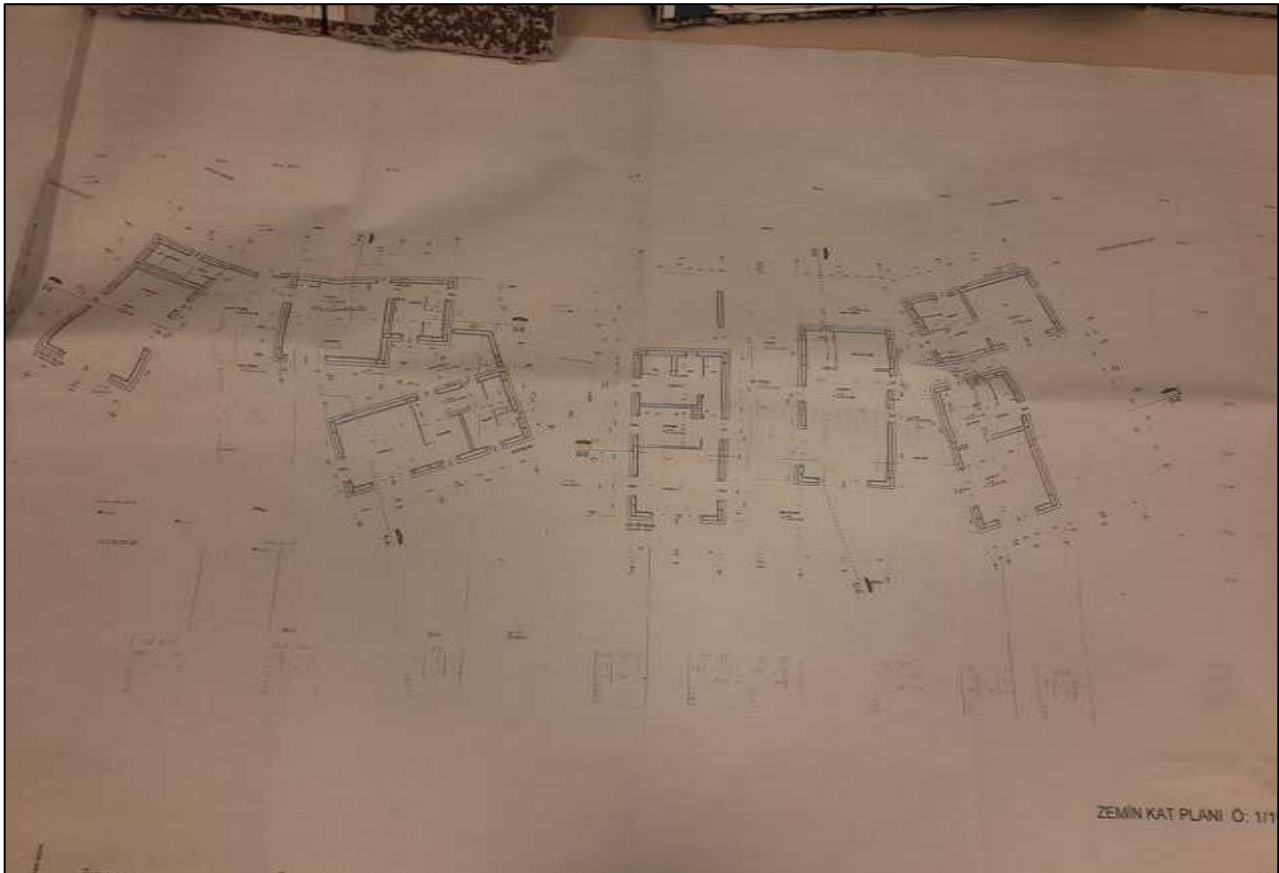
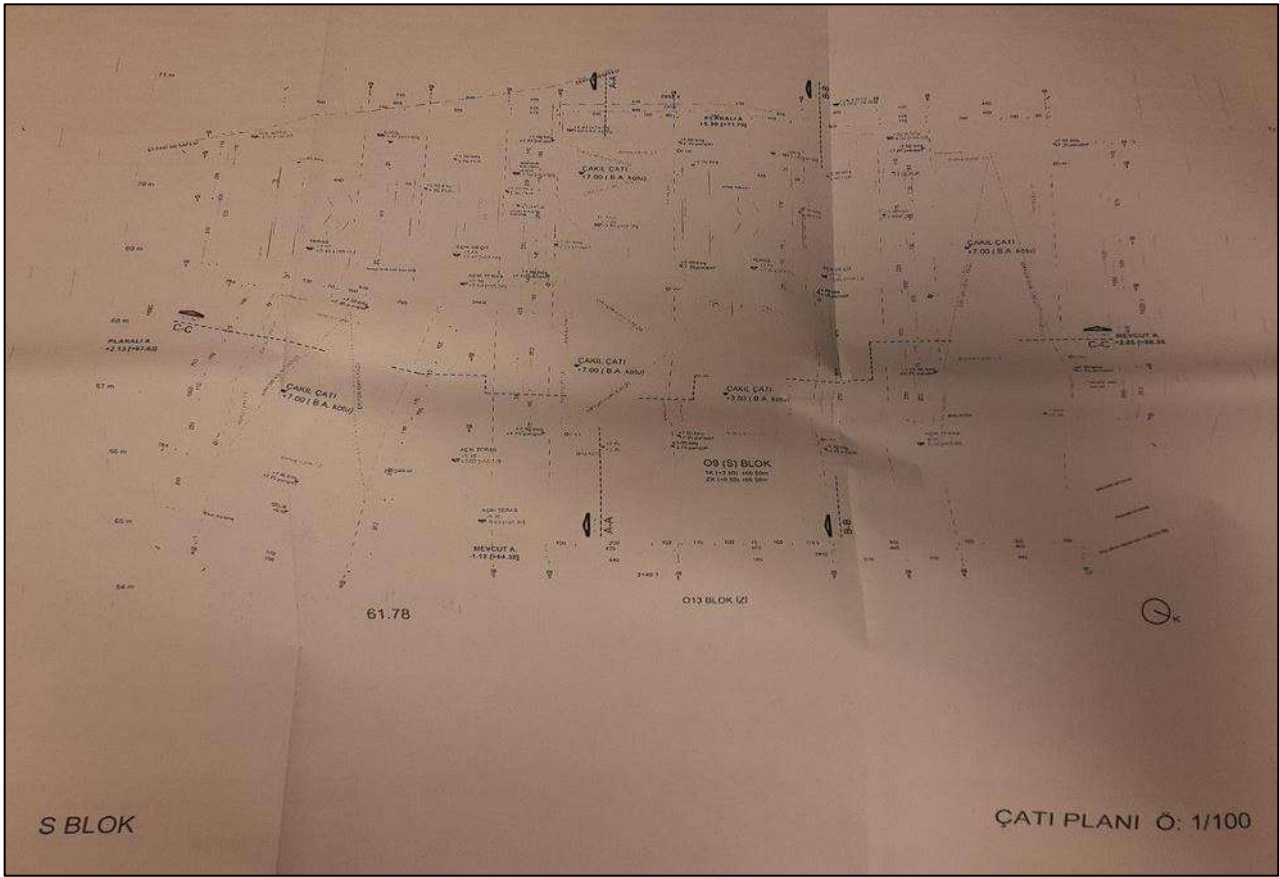












0:1/5

PAFTA NO:06

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

YAPININ YERİ **YAPININ ÇİMSİ**

İli : MUĞLA **BETONARME**

İlçesi : BODRUM **ÇELİK**

Nahiyesi : GÖL

Sokağı : 325

Pafta : N18C-14C-2D

Ada : 112

Parsel : 4

Yukarıda belirtilen yerde yapılacak istenen mahiyetli yazılı inşaatla ait projeler 06.10.2018 gün 731 sayılı imar durumuna ; imar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tetkik edilerek tarahımızdan tasdik edilmiştir.

| Proje müellifi | Adı Soyadı | Unvanı | Oda Sic. no. | Büro Tes. Bilgi no. | Doğrulama Durumu |
|----------------|---|------------|--------------|---------------------|------------------|
| Mimar | MURAT TRAKALOĞLU | Yapı Mimar | 23852 | 34-2855 | |
| Müellifin adı | TRAKALOĞLU MİMARLIK DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ. | İmar | 29042 | 34-5456 | |
| | Meghuliyet cad. no:87 Tepebaşı-İzmirbul Bodrum V.D.8159900015 | | | | |

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 | imar dur. bilgisi |
|-------------------|--------|----------|--------|-------------|-----|--------|---------------------|
| BODRUM BELEDİYESİ | BODRUM | GÖL | 325 | N18C-14C-2D | 112 | 4 | 06.10.2019 sayı 721 |

YAPININ

| Mimar | Statik | Mahiyet | Kat | Alan | İnşaat | Tespit | En büyük | En büyük | Hareketli |
|------------|------------|---------|-------|------|--------|--------|----------|---------------|-----------------|
| Hz. sınıfı | Hz. sınıfı | grubu | adedi | m2 | alanı | sistem | kapak | kapı yarıçapı | yağ. yüksekliği |
| | | | | | | | | | |

Mimarlar Odası Onayı **Belediye Onayı**

Yapı Denetim Onayı

AÇIKLAMALAR

26.12.2019

| MUĞLA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU | |
|--|-----------------------|
| Başkan | İbrahim ARI KÖRÖZBAŞI |
| Başkan Yard. Cem DEĞER | |
| Üye | Deniz KESKİNCİ |
| Üye | Ömer ÇÖKTAR |
| Üye | Bahadır KARAPINAR |
| Üye | Mehmet Cem SUCEREN |
| Üye | Süher TATAR |

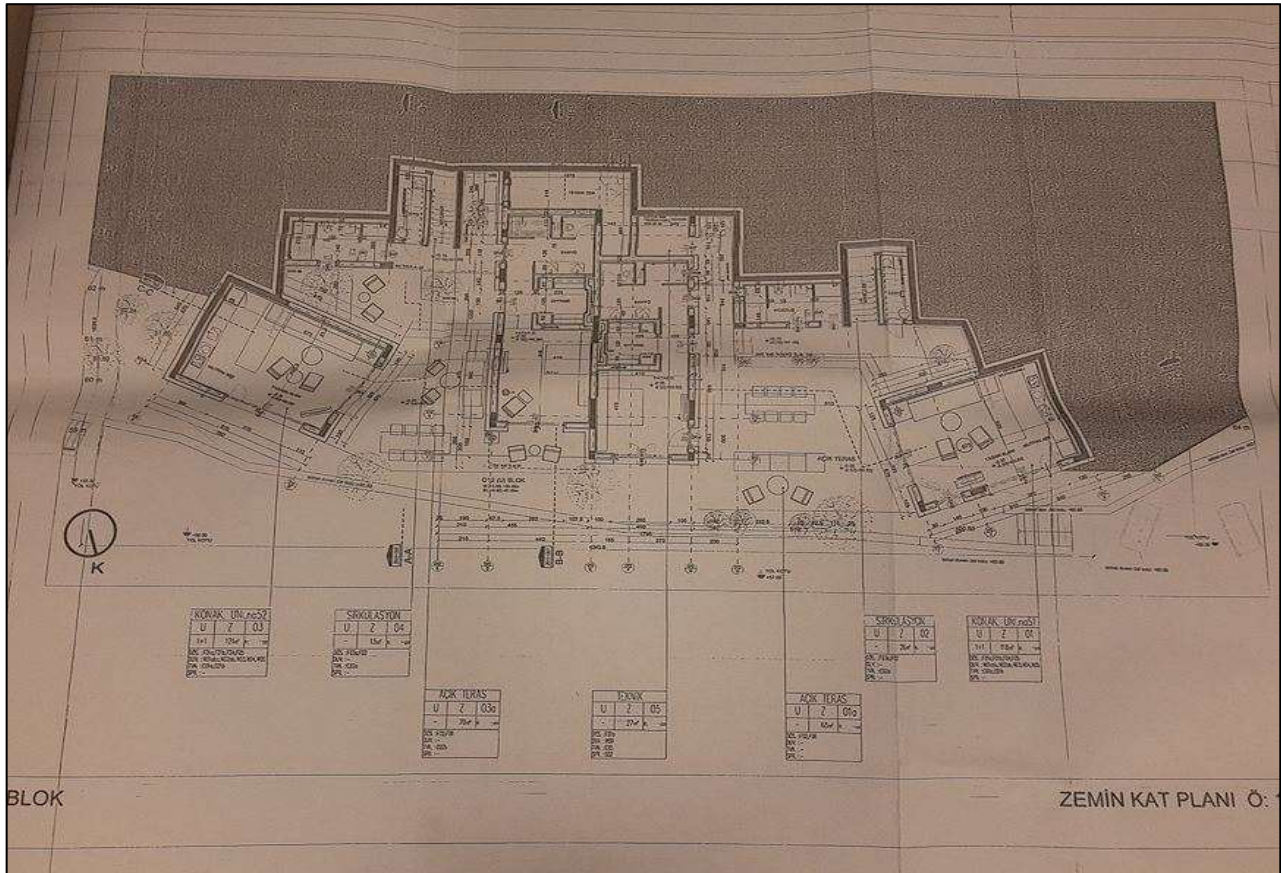
MİMARİ RUHSAT PROJESİ

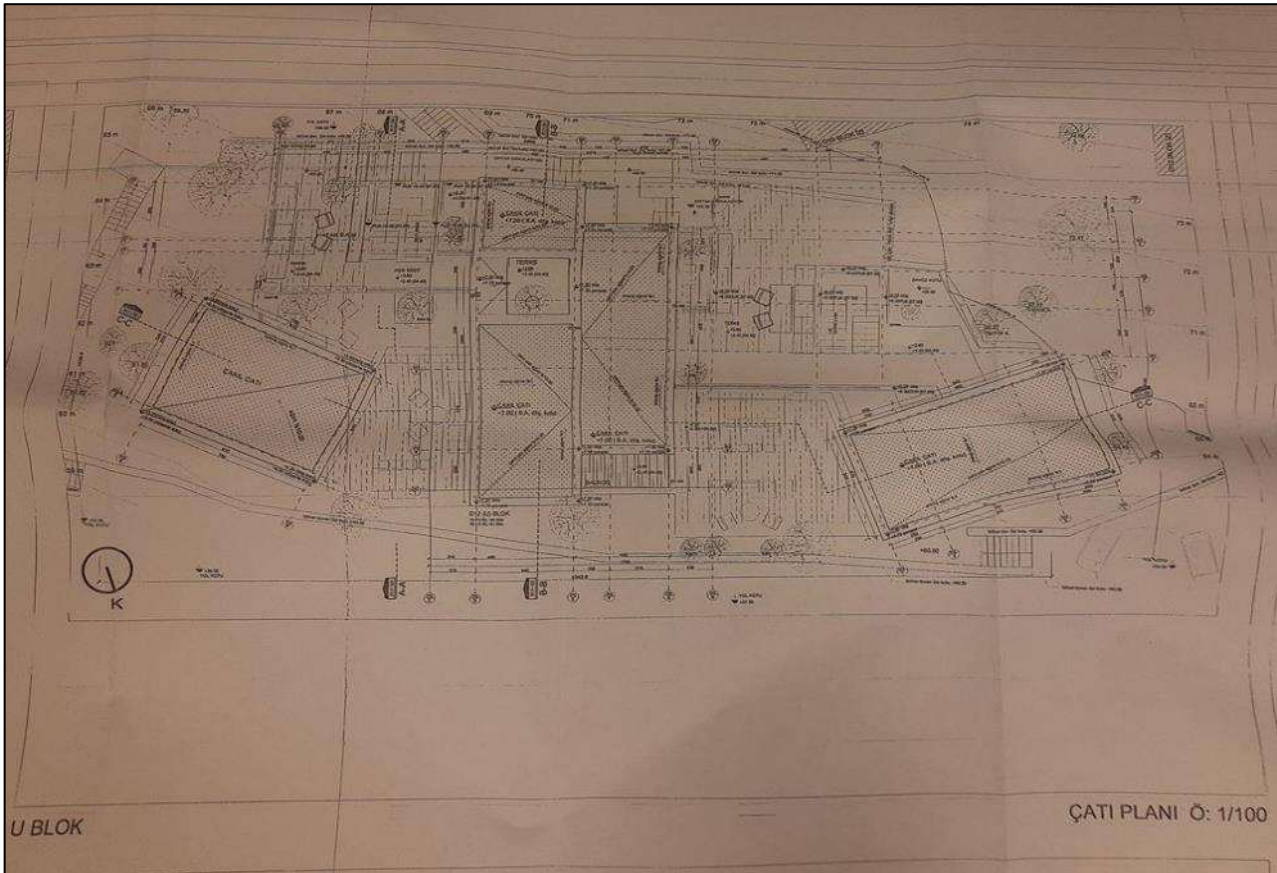
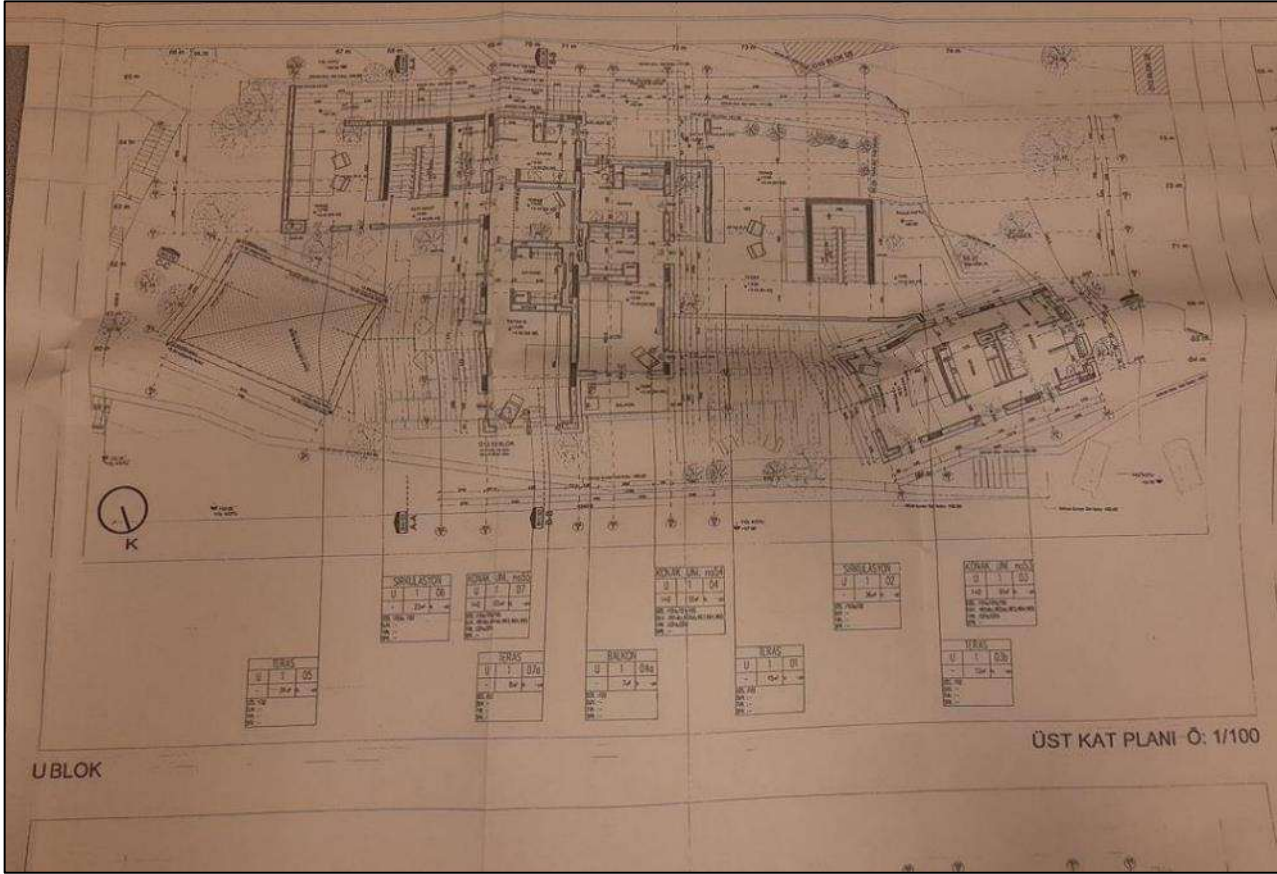
BLOKLAR [U-R-N-K BLOK] x

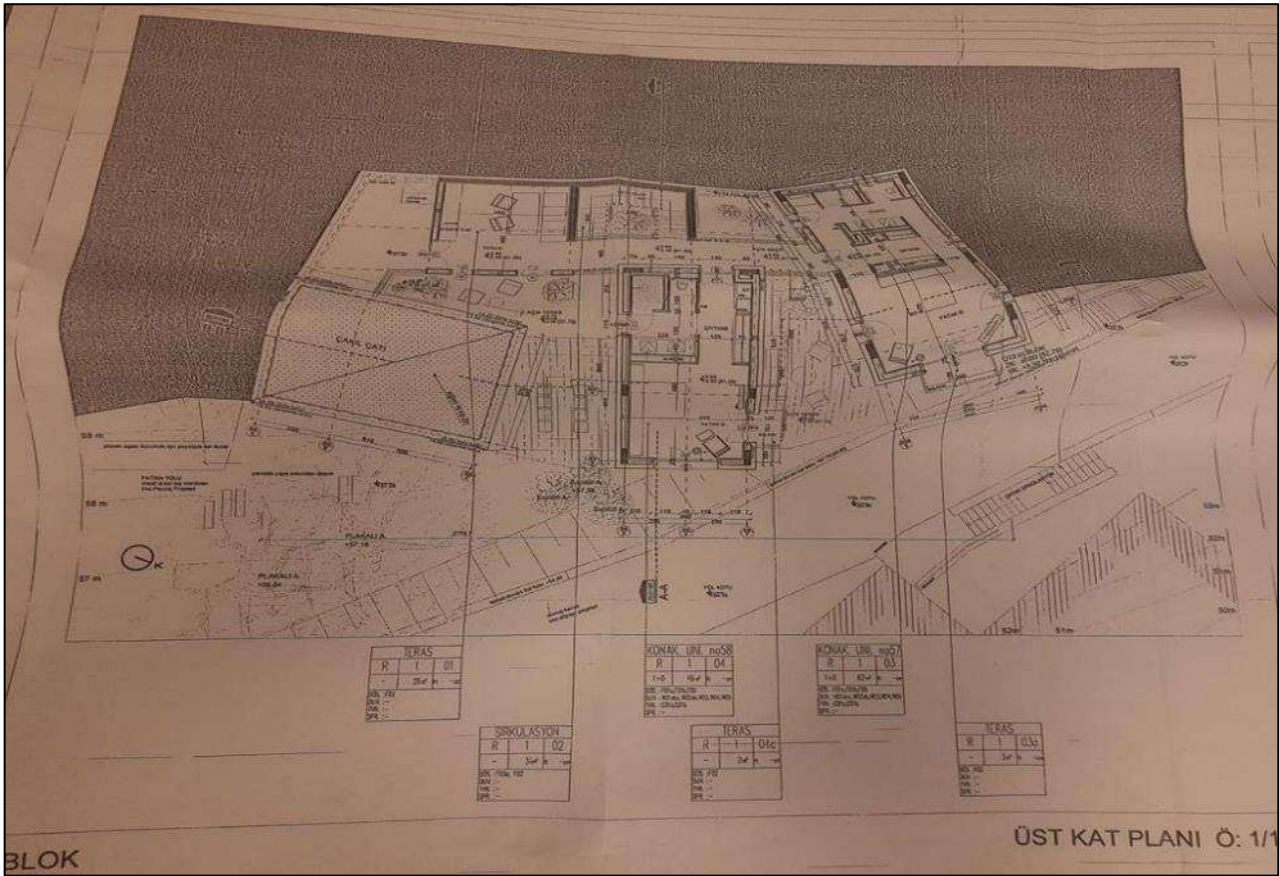
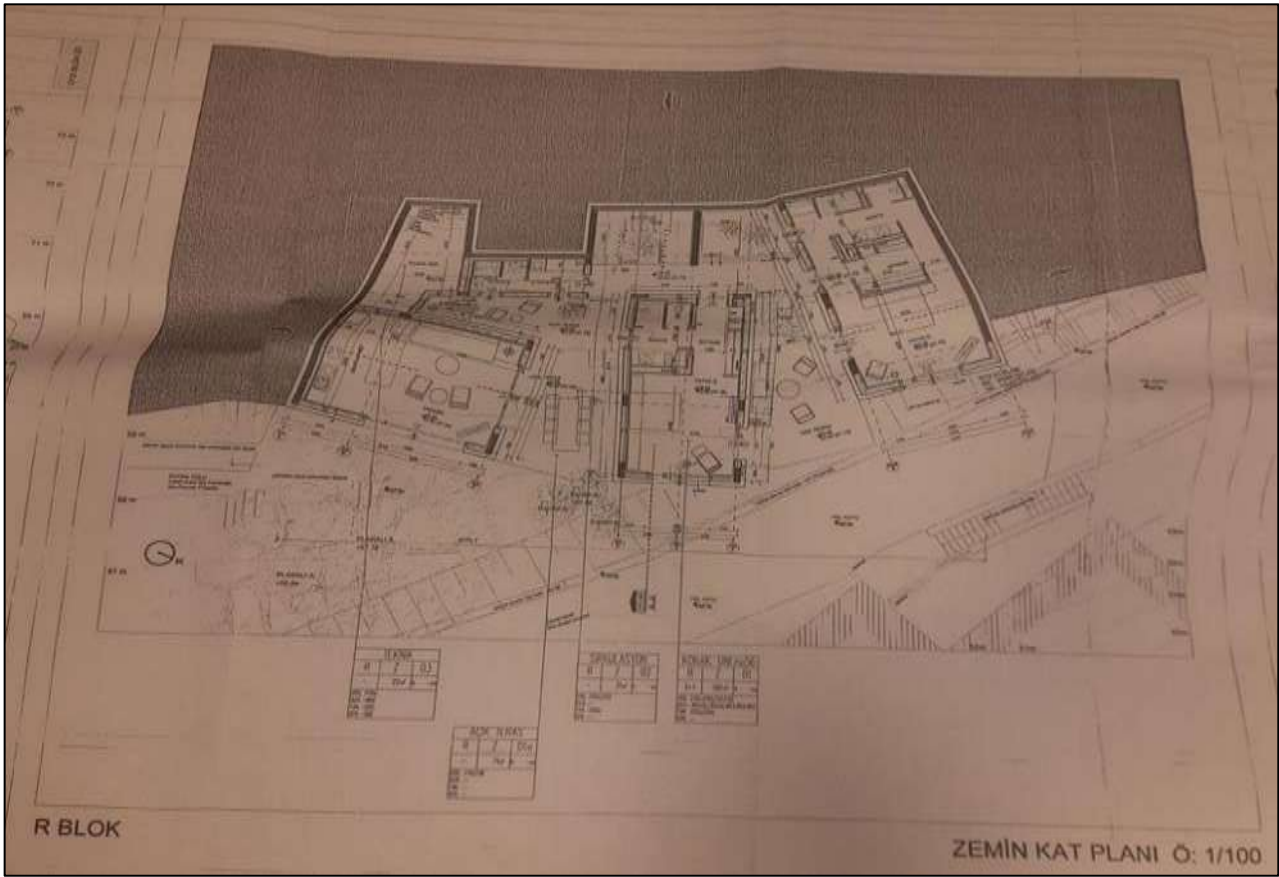
VAZİYET PLANI Ö: /500

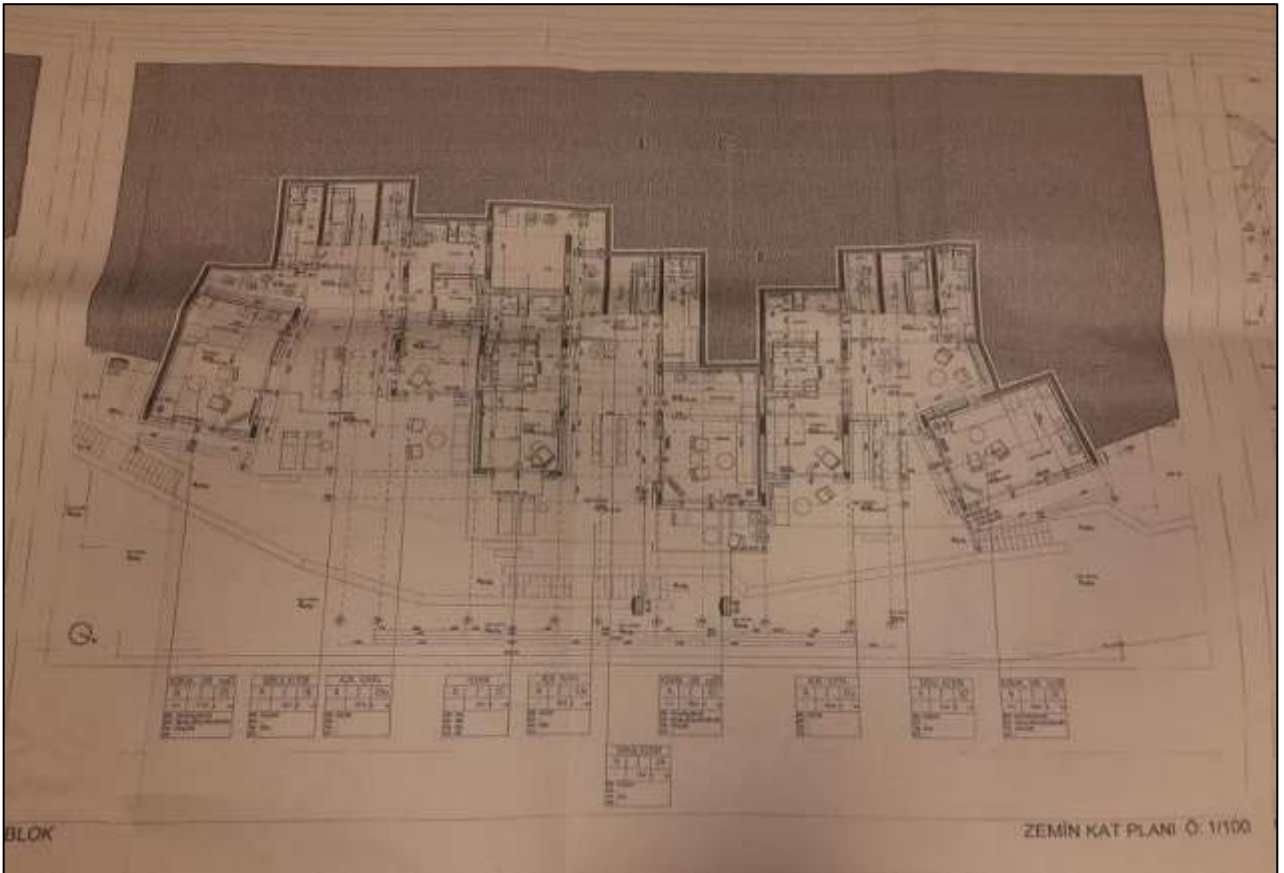
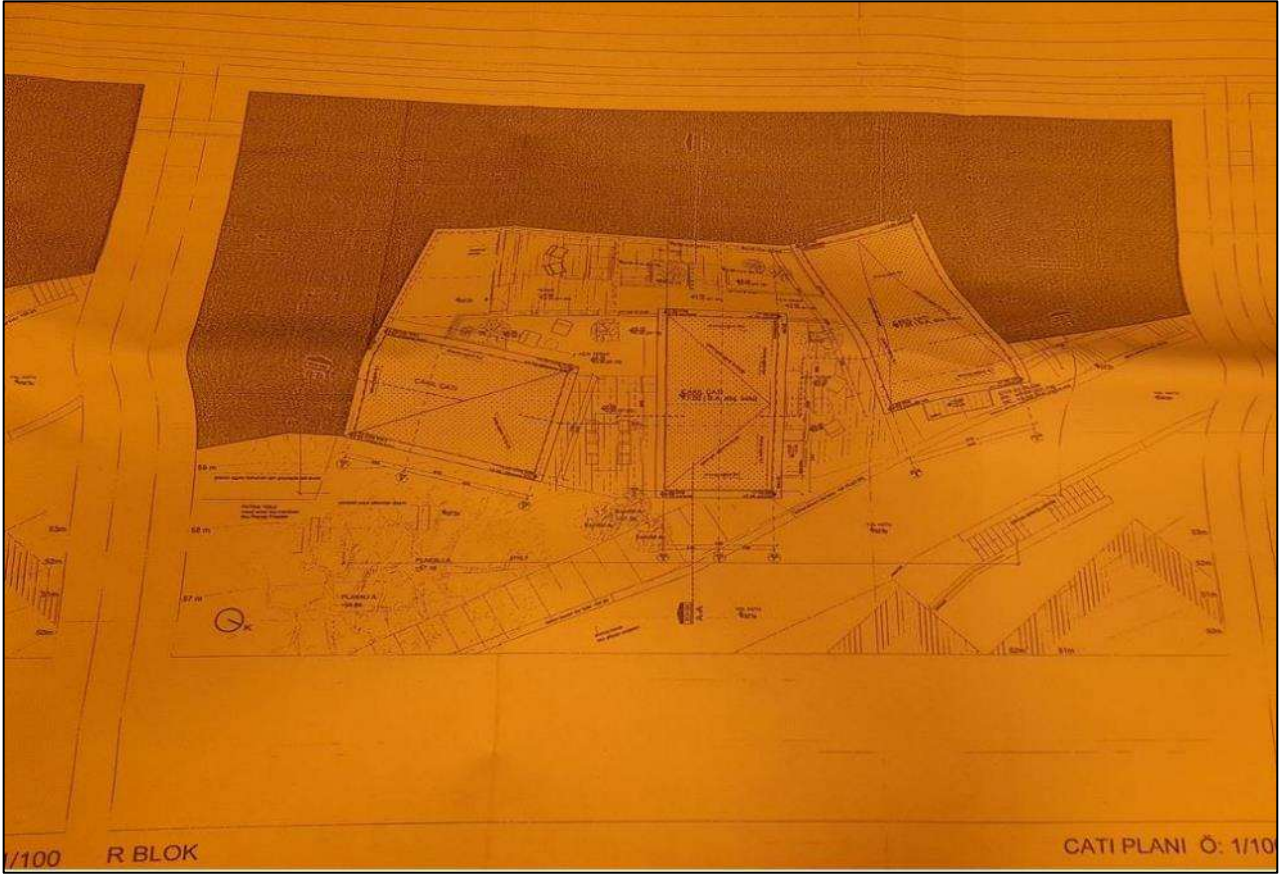
ALAN HESABI Ö: /200

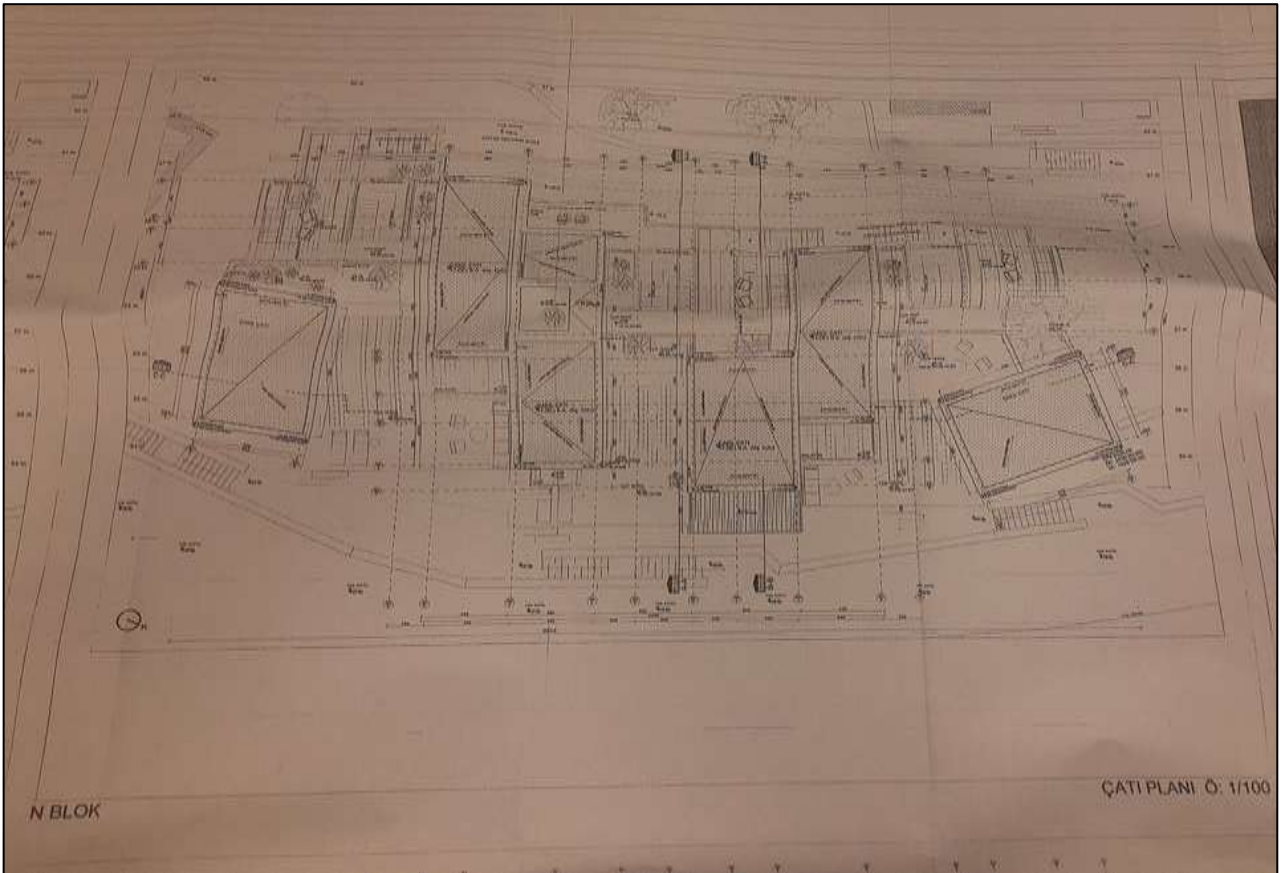
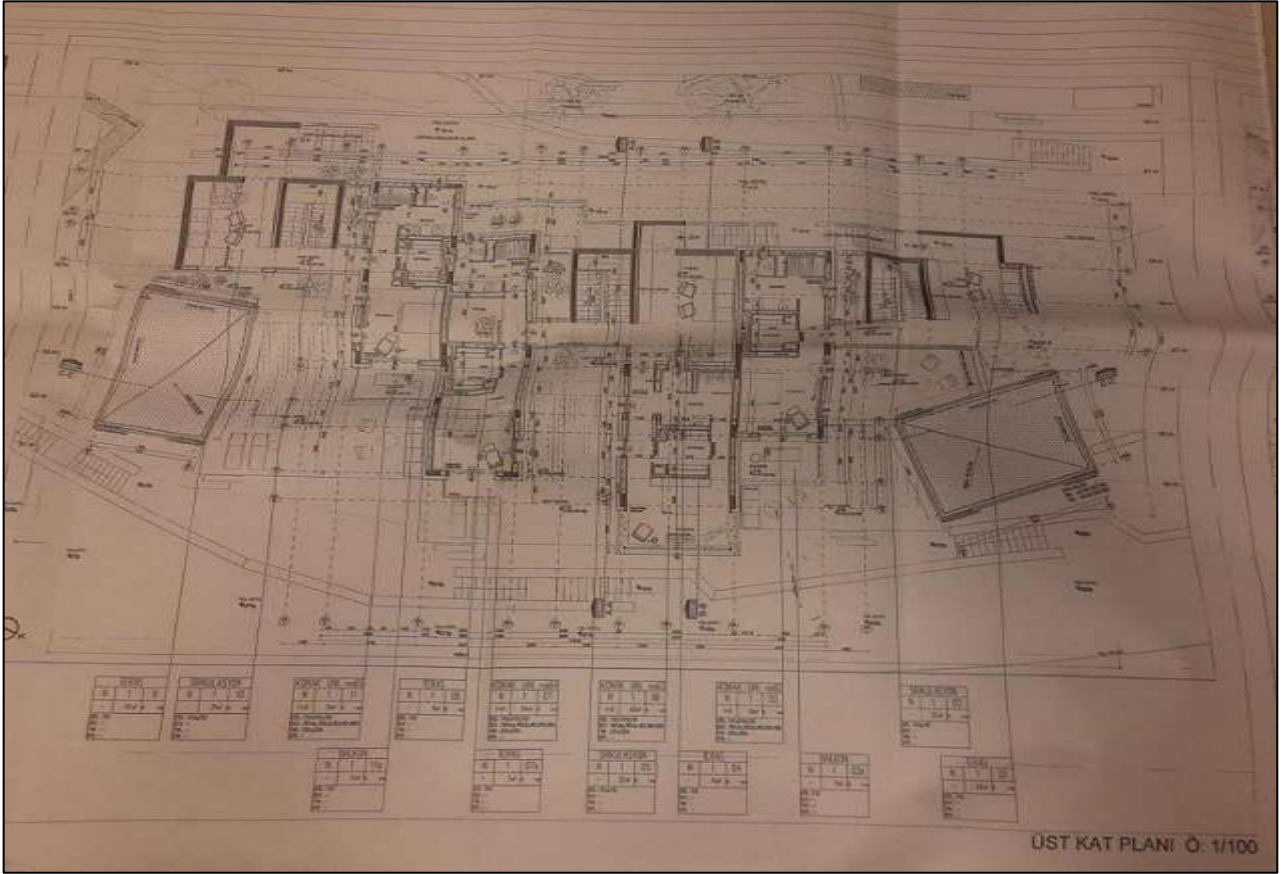
ÜST KAT PLANLARI Ö: /100

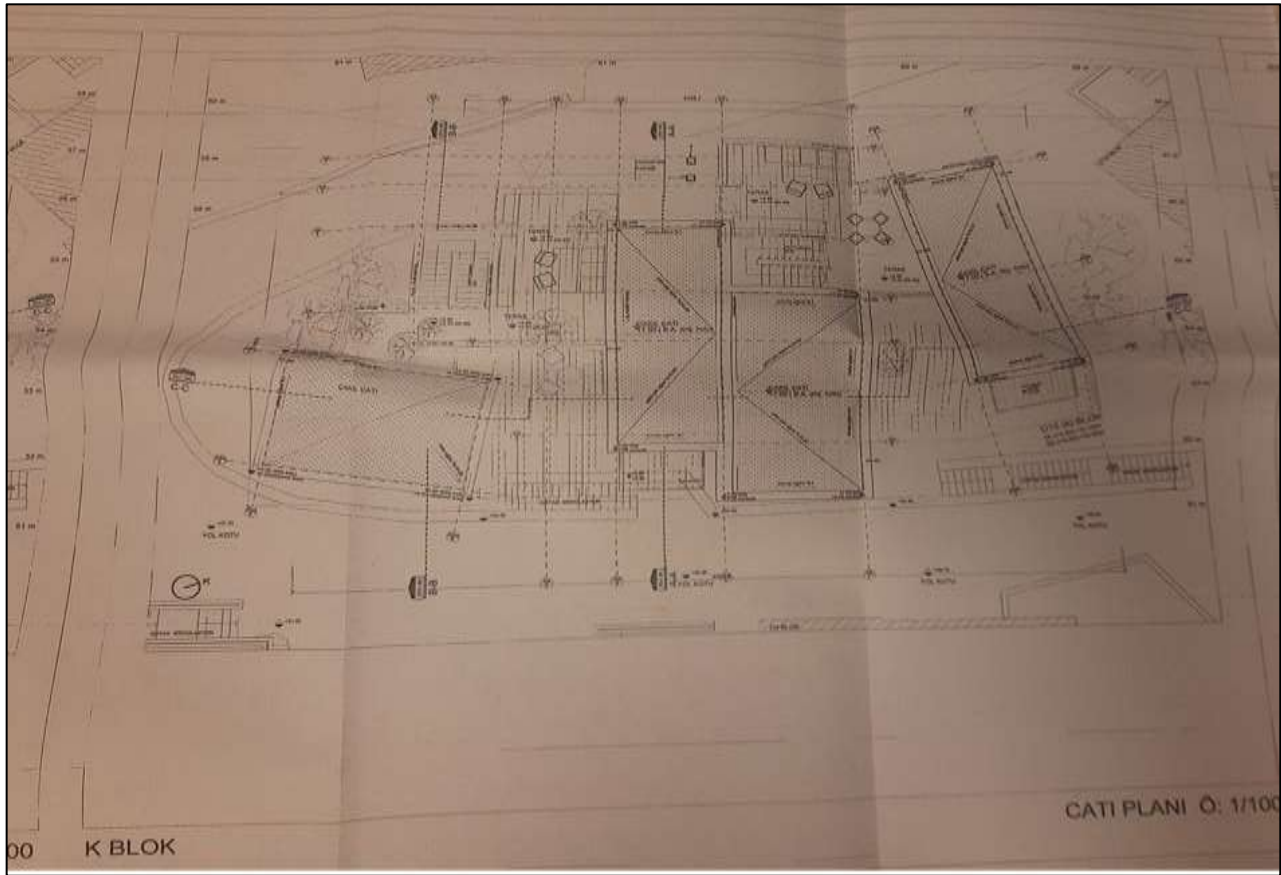












PAFTA NO:07

BODRUM LOFT TATİL KÖYÜ PROJESİ

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

YAPININ CİNSİ
BETONARME
ÇELİK

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

Proje müellifi : Adı Soyadı : Orhan Y. Dilek
Mimar : Mimarlık Şirketi : Mimarlık Şirketi
Müellifin adı : Mimarlık Şirketi

YAPININ Mahiyeti : Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.
Amacı : Bodrum Loft 5 Yıldızlı Tatil Köyü

ARŞANIN (Bölge uygulaması esaslarına göre)

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

YAPININ

| Mahiyet | Yapı | Mahiyet | Kat | Alan | Yapı | Yapı | En yüksek | En yüksek | Yapı |
|---------|------|---------|-----|------|------|------|-----------|-----------|------|
| ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

Mimarlar Odası Onayı
Belediye Onayı
Yapı Denetim Onayı

AÇIKLAMALAR

16.11.2019 300

| MUĞLA TARAFI KURULUŞLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU | İmza | İmza |
|---|------|------|
| Başkan Mehmet ARK KÖRÜKÇİ | | |
| Başkan Yard. Cem DEMİR | | |
| Üye Cengiz KESKİNCİ | | |
| Üye Ömer GÖKTAŞ | | |
| Üye Mahmut KARAPINAR | | |
| Üye Metin ÇEN SÜÇEKER | | |
| Üye Savaş TATAR | | |

MİMARİ RUHSAT PROJESİ

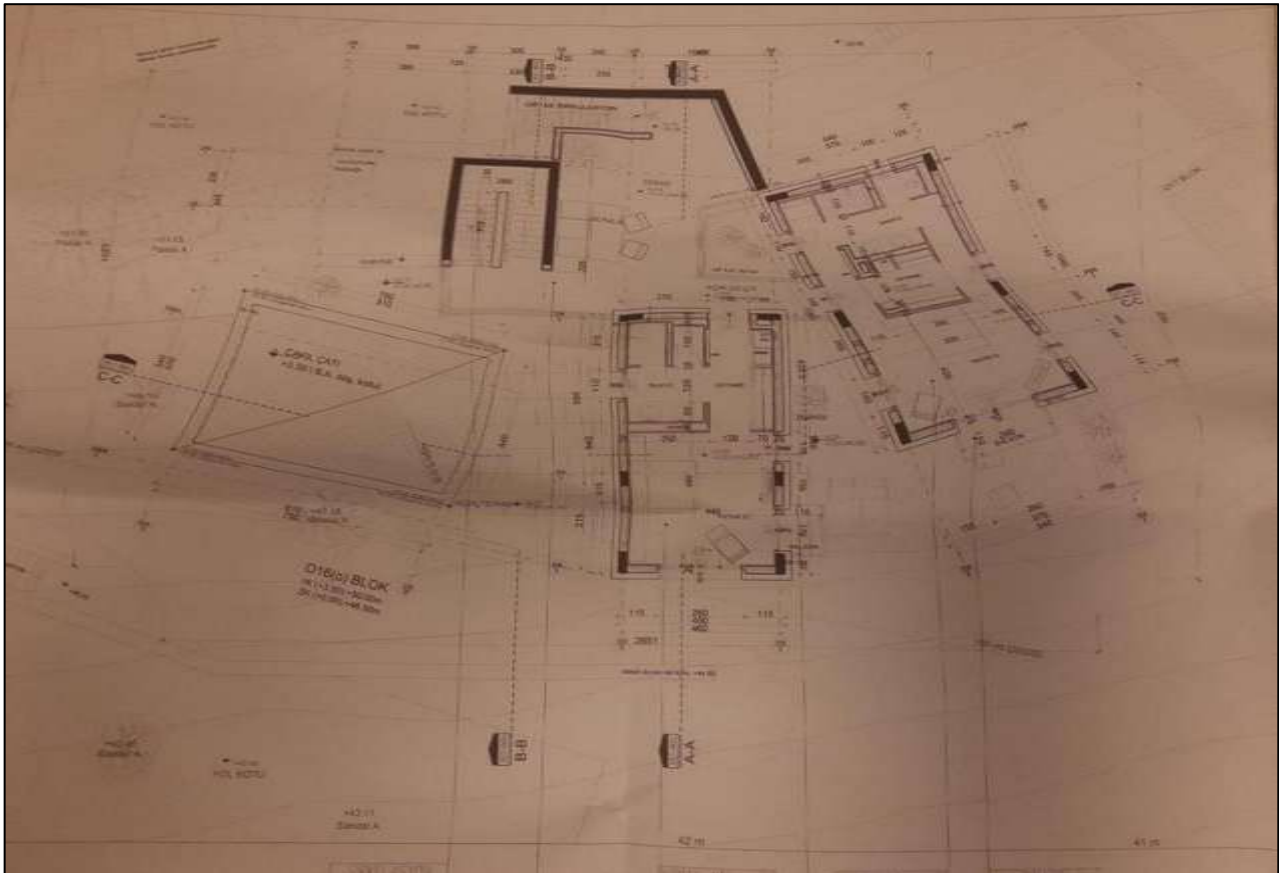
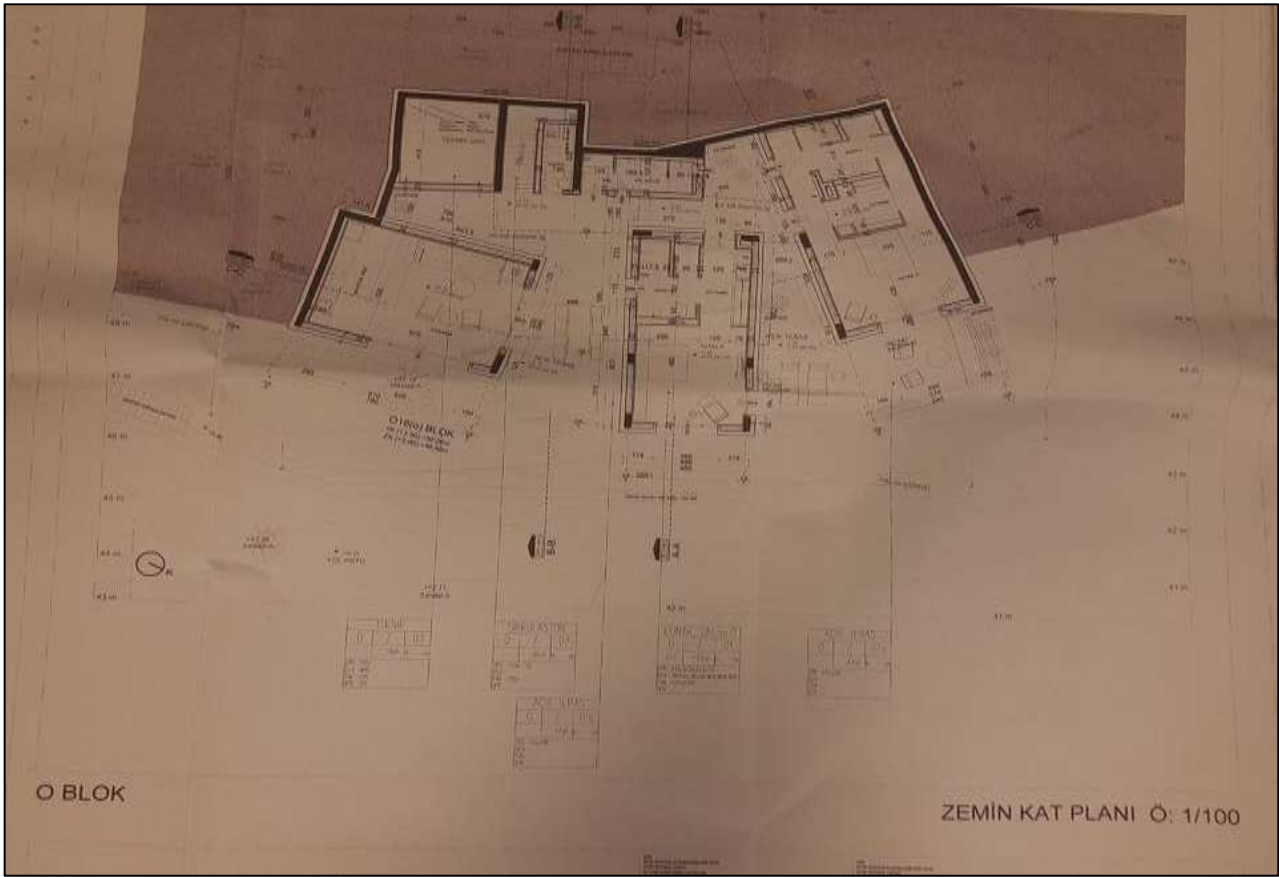
BLOKLAR [O-P-V-Z BLOK]

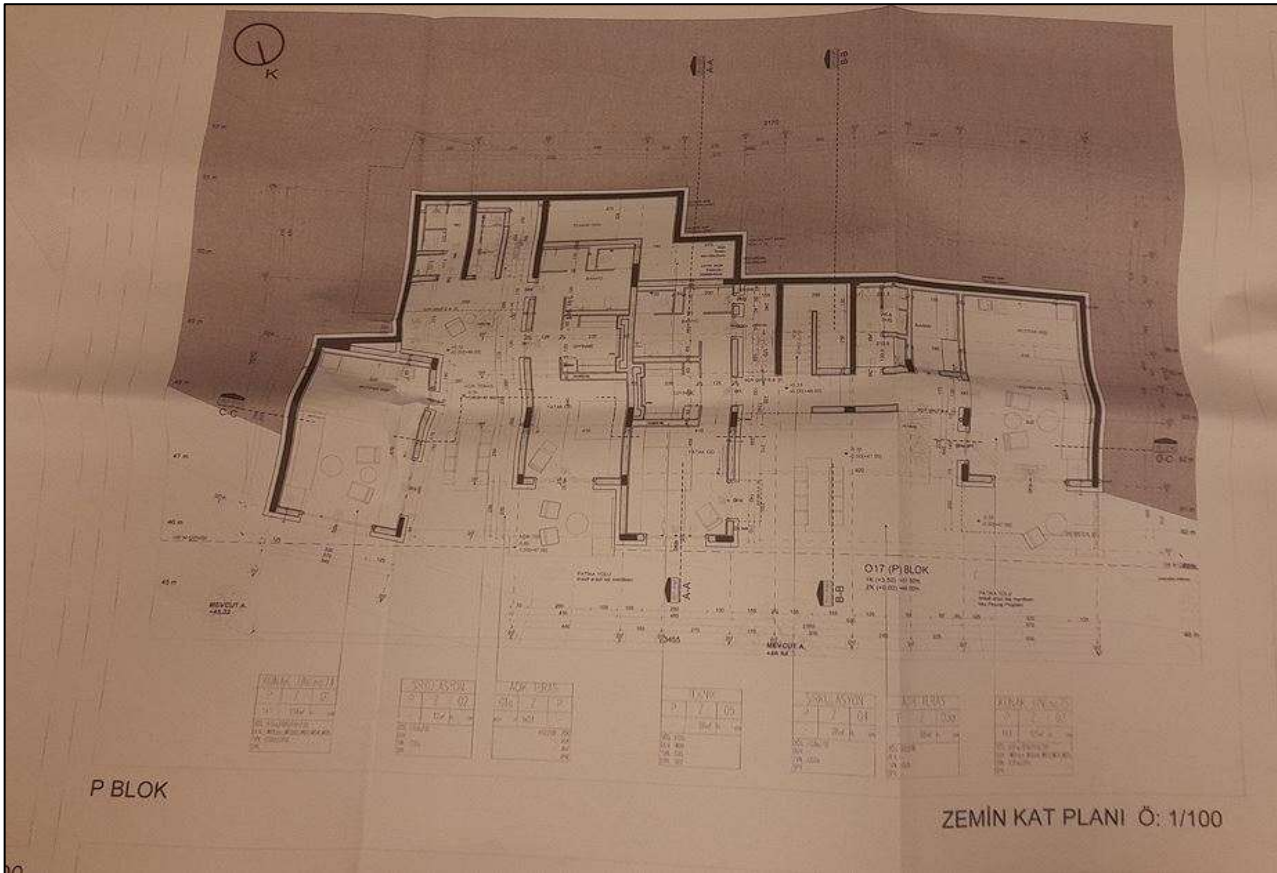
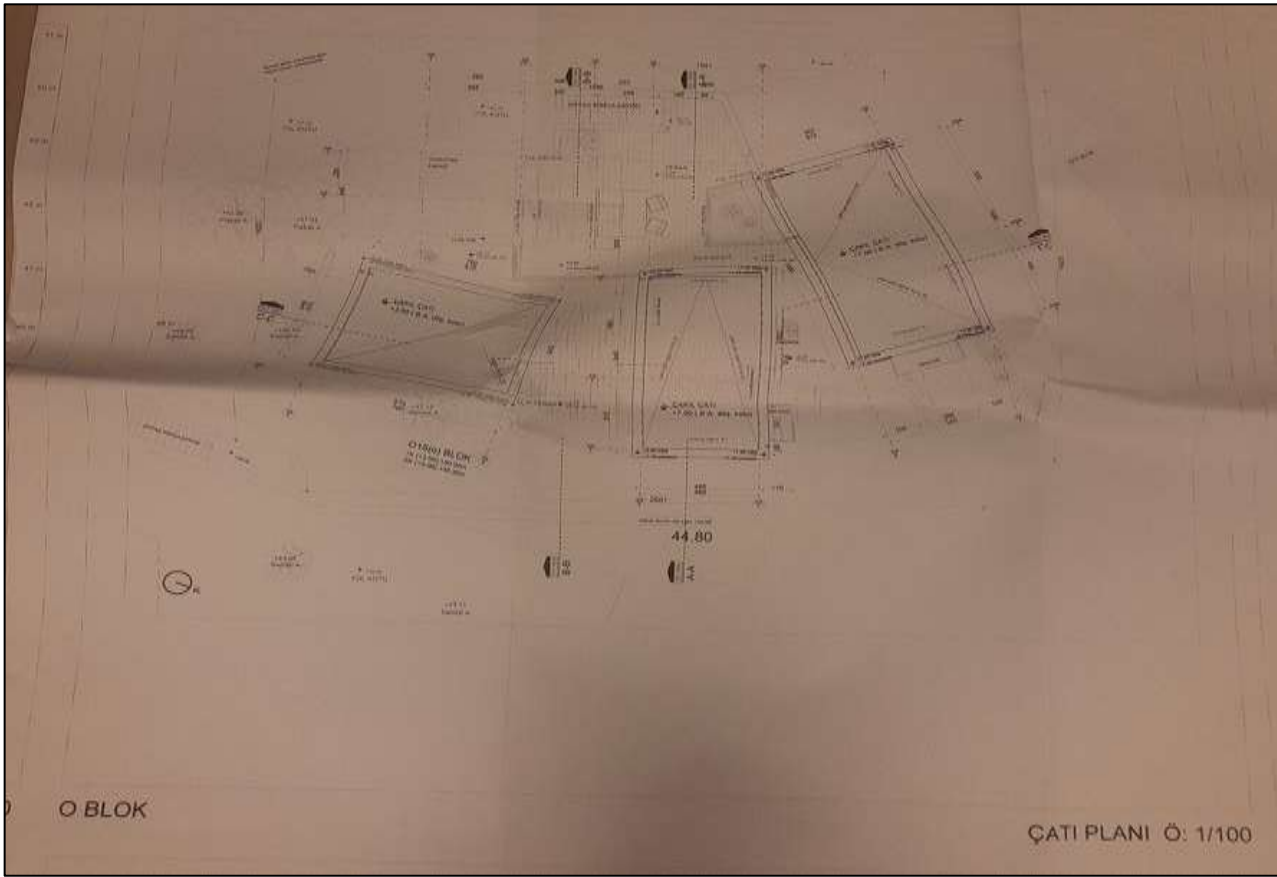
VAZİYET PLANI
ALAN HESABI
KAT PLANLARI

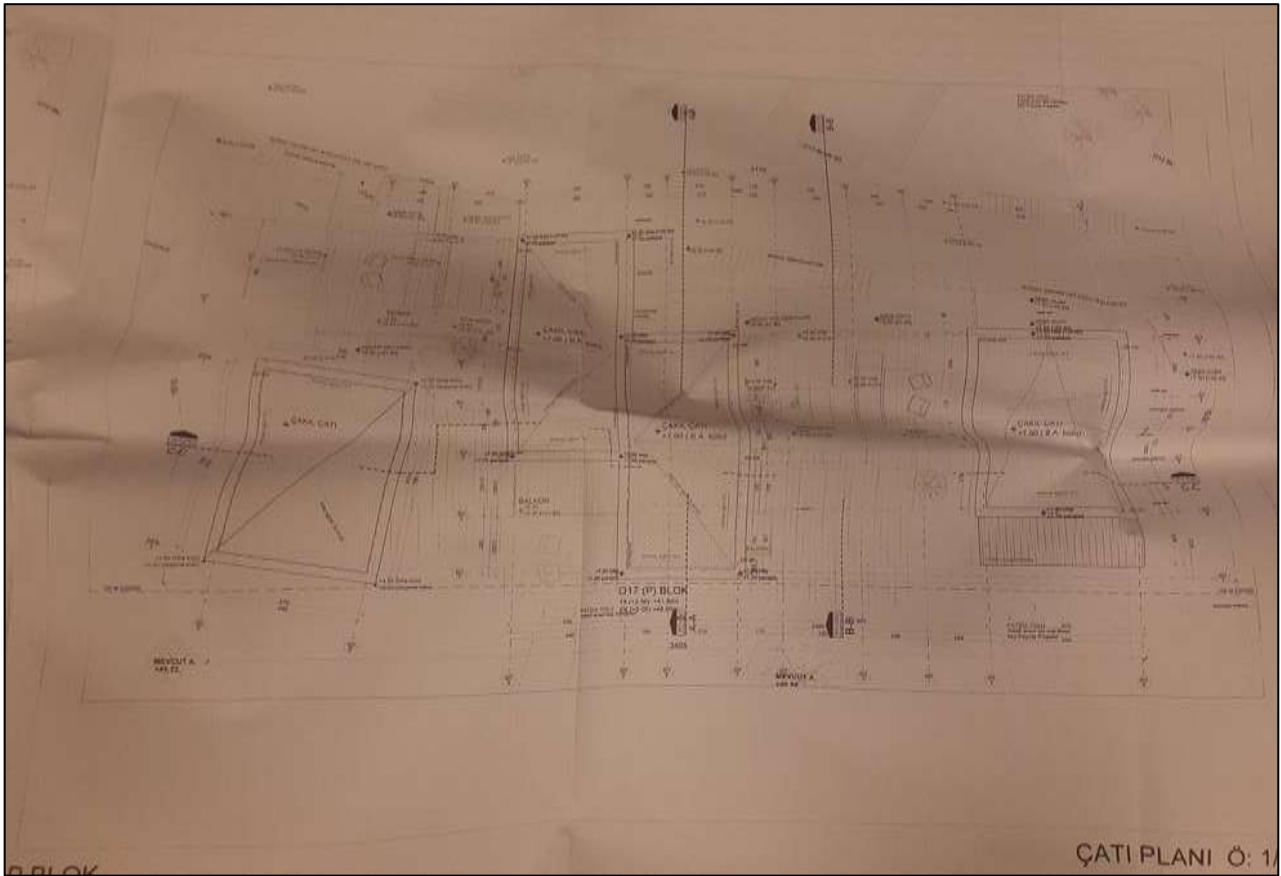
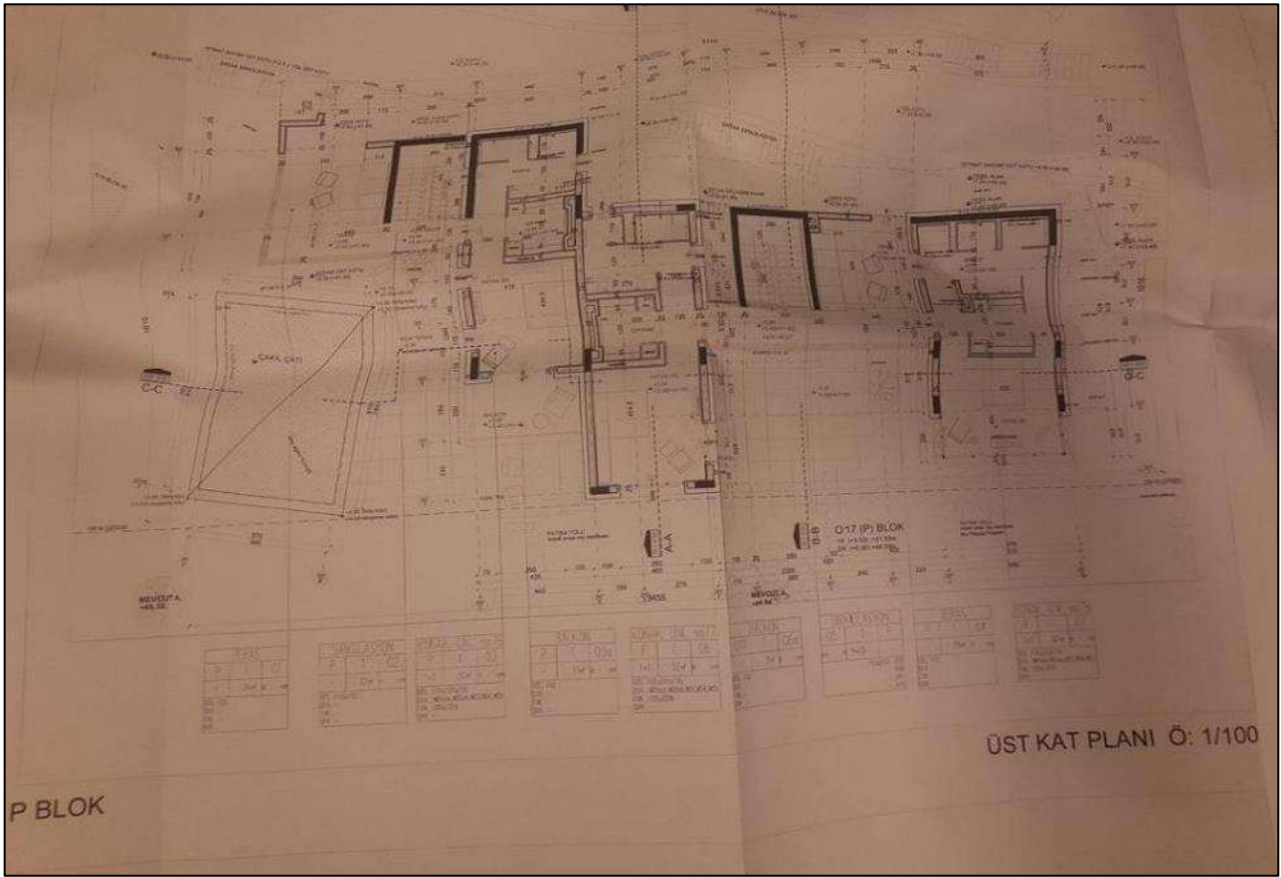
MAHAL L

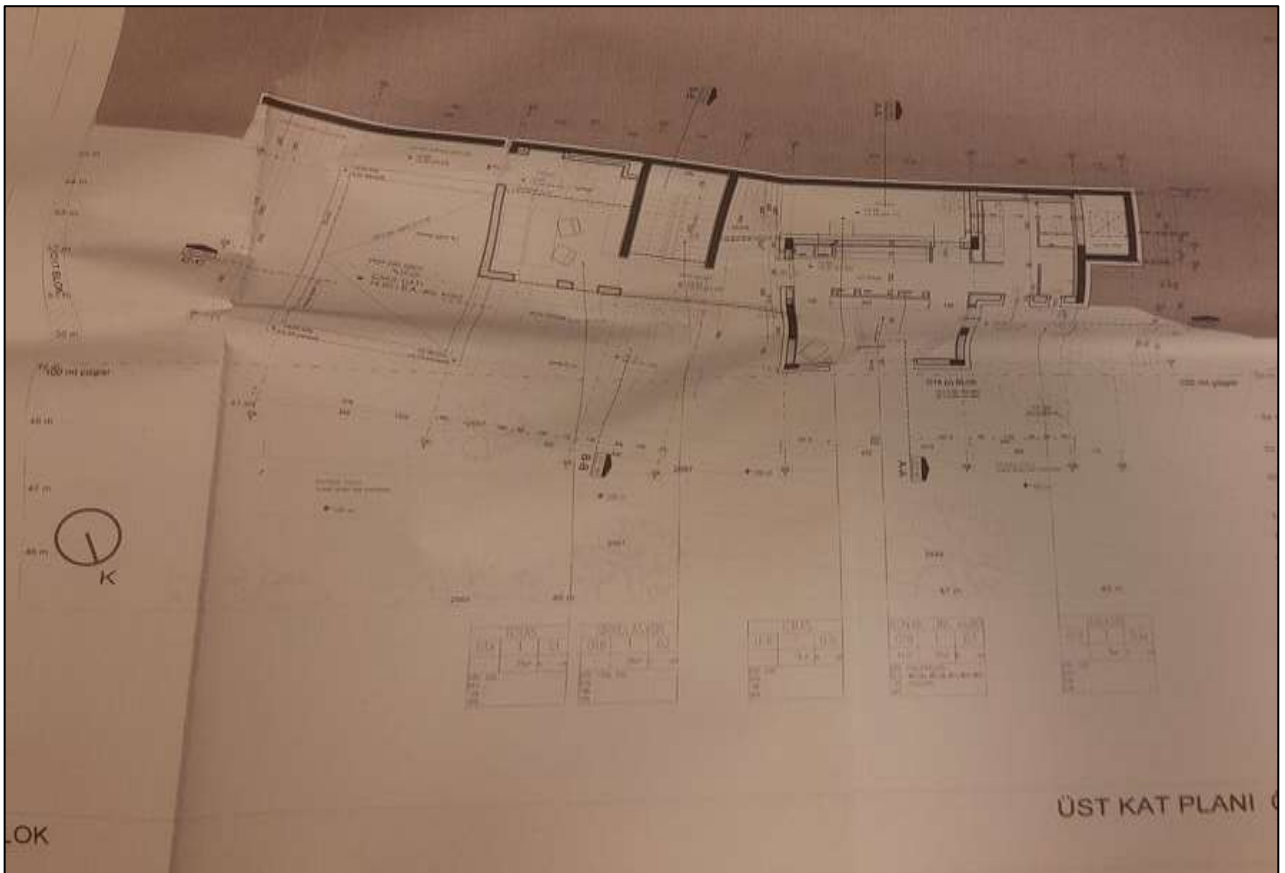
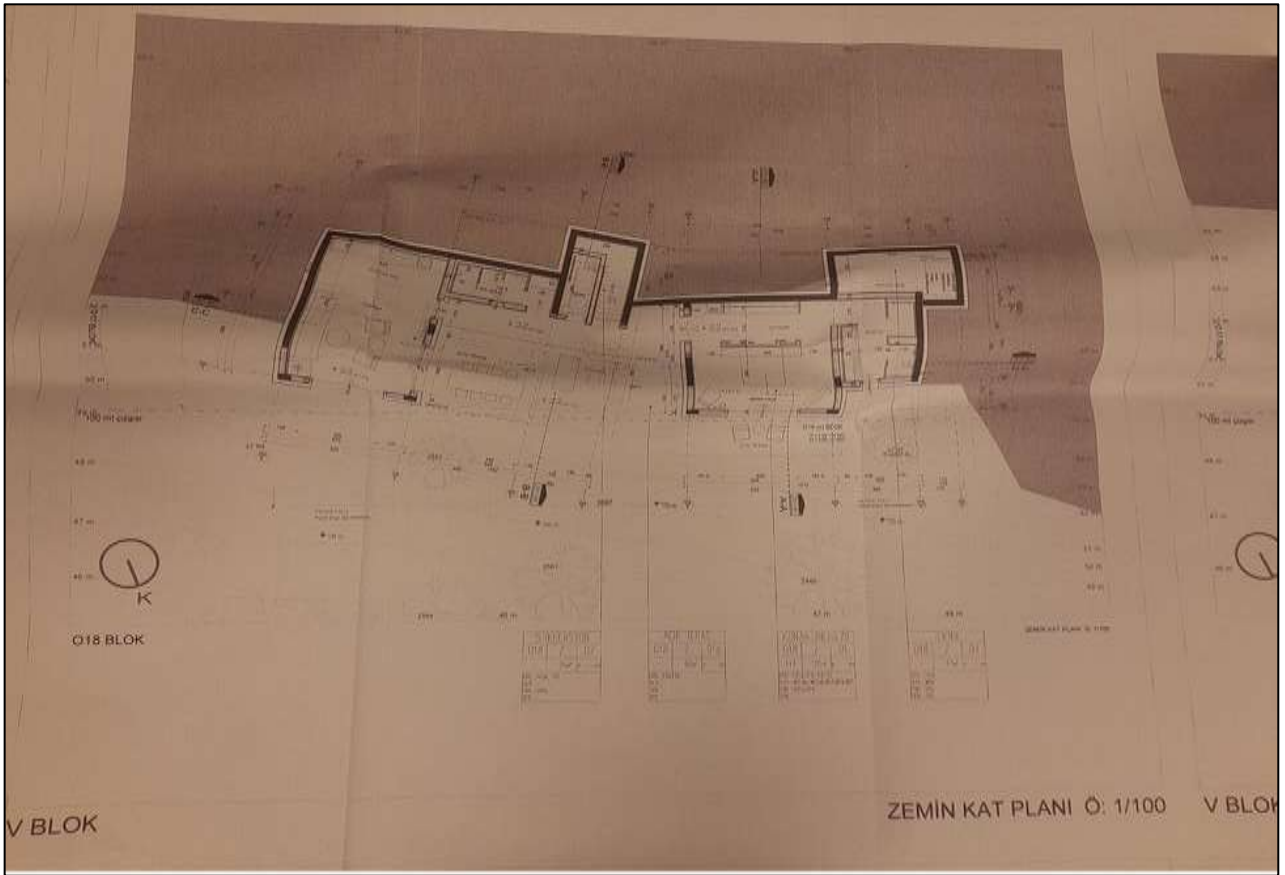
| | | |
|-----|---------|---------|
| K00 | 0-1-01 | 0-1-01 |
| | 0-2-01a | 0-2-01a |
| | 0-2-01b | 0-2-01b |
| | 0-2-02 | 0-2-02 |
| | 0-2-03 | 0-2-03 |
| | 0-1-01 | 0-1-01 |
| | 0-1-02 | 0-1-02 |
| | 0-1-03 | 0-1-03 |
| | 0-1-03a | 0-1-03a |
| | 0-1-04 | 0-1-04 |
| | 0-1-04a | 0-1-04a |
| | P-2-01 | P-2-01 |
| | P-2-01a | P-2-01a |
| | P-2-02 | P-2-02 |
| | P-2-03 | P-2-03 |
| | P-2-03a | P-2-03a |
| | P-2-04 | P-2-04 |
| | P-2-05 | P-2-05 |
| | P-1-01 | P-1-01 |
| | P-1-02 | P-1-02 |
| | P-1-03 | P-1-03 |
| | P-1-03a | P-1-03a |
| | P-1-04 | P-1-04 |
| | P-1-05 | P-1-05 |
| | P-1-06 | P-1-06 |
| | P-1-06a | P-1-06a |
| | P-1-07 | P-1-07 |
| | V-2-01 | V-2-01 |
| | V-2-01a | V-2-01a |
| | V-2-02 | V-2-02 |
| | V-2-03 | V-2-03 |
| | V-1-01 | V-1-01 |
| | V-1-02 | V-1-02 |
| | V-1-03 | V-1-03 |
| | V-1-03a | V-1-03a |
| | V-1-03b | V-1-03b |
| | Z-2-01 | Z-2-01 |
| | Z-2-01a | Z-2-01a |
| | Z-2-02 | Z-2-02 |
| | Z-2-03 | Z-2-03 |
| | Z-2-03a | Z-2-03a |
| | Z-2-04 | Z-2-04 |
| | Z-2-05 | Z-2-05 |
| | Z-2-05a | Z-2-05a |
| | Z-2-06 | Z-2-06 |

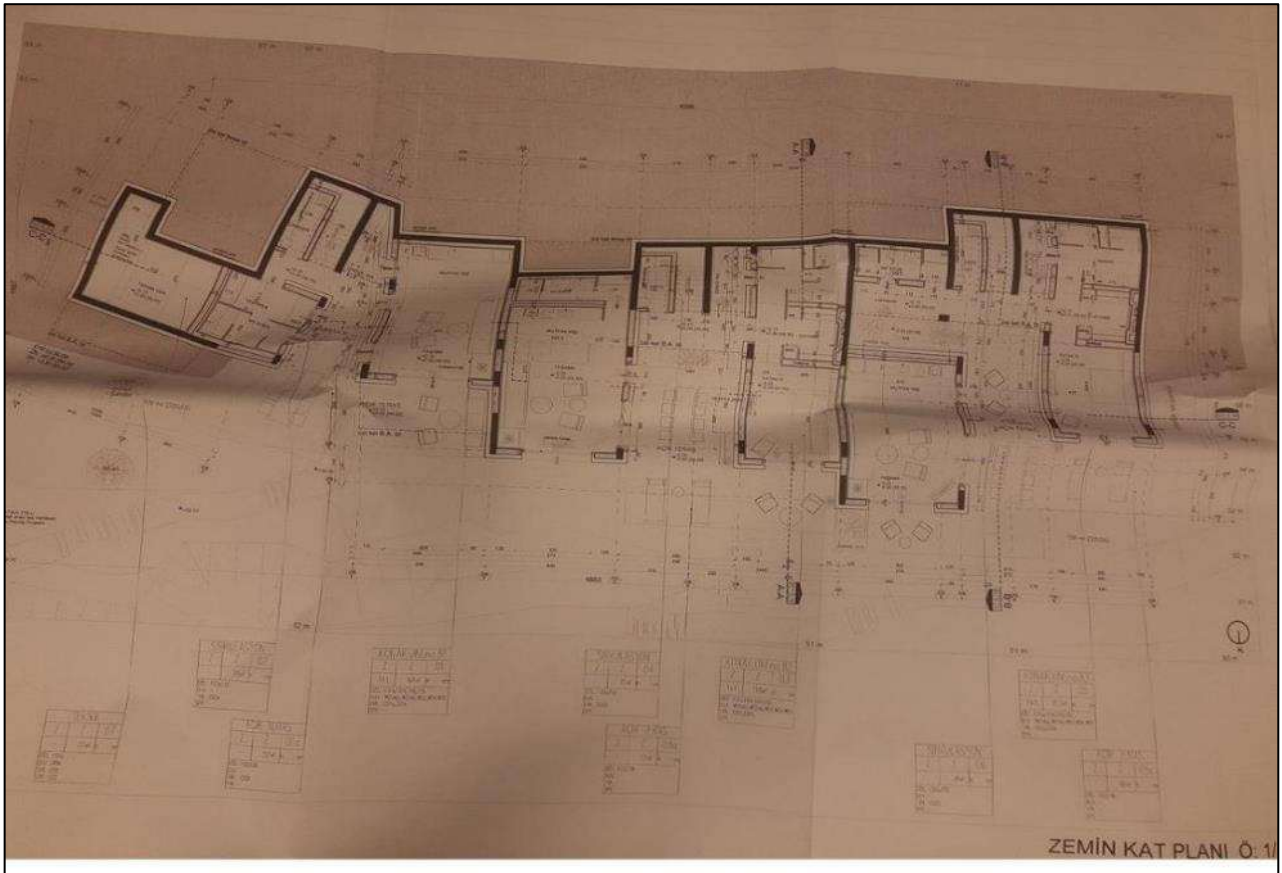
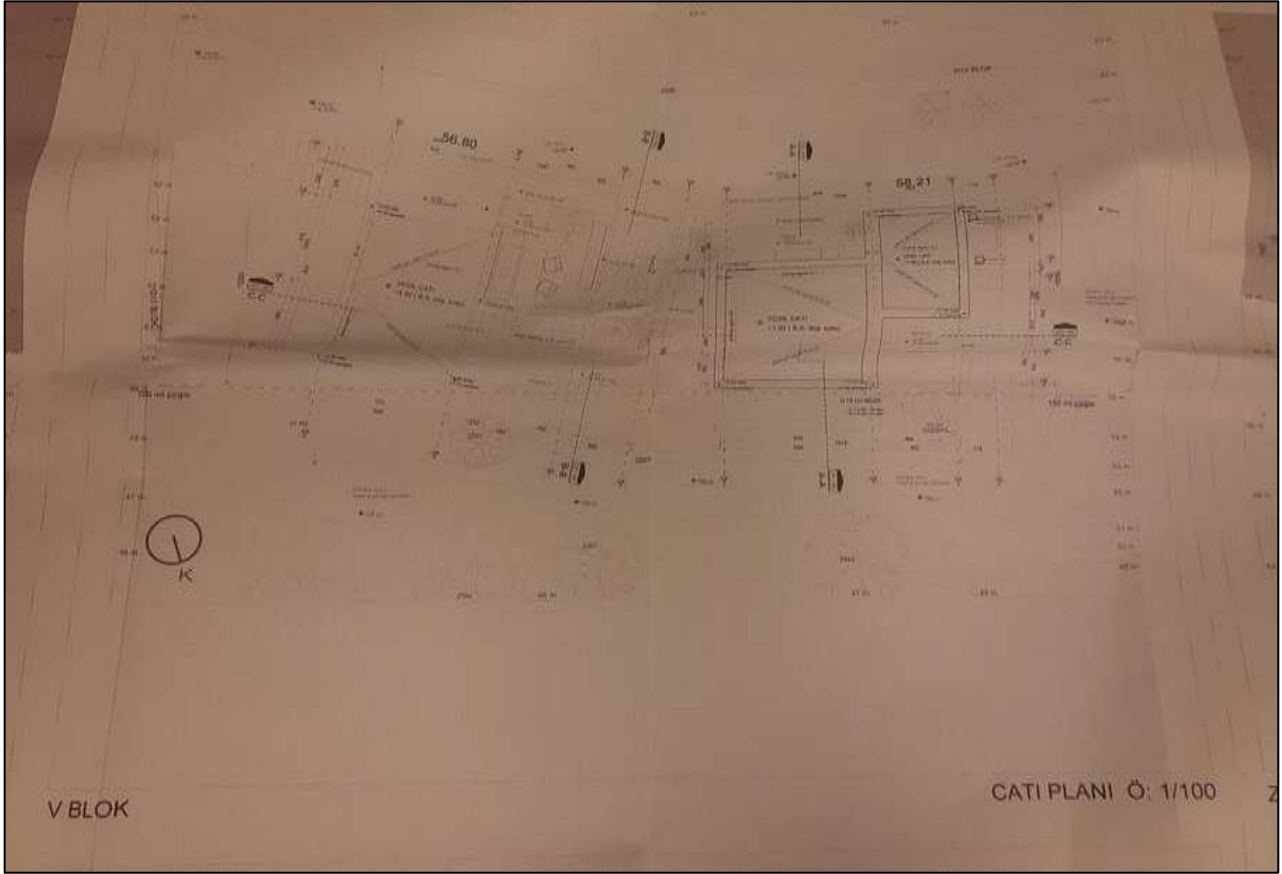
Ö:1/500
Ö:1/200
Ö:1/100

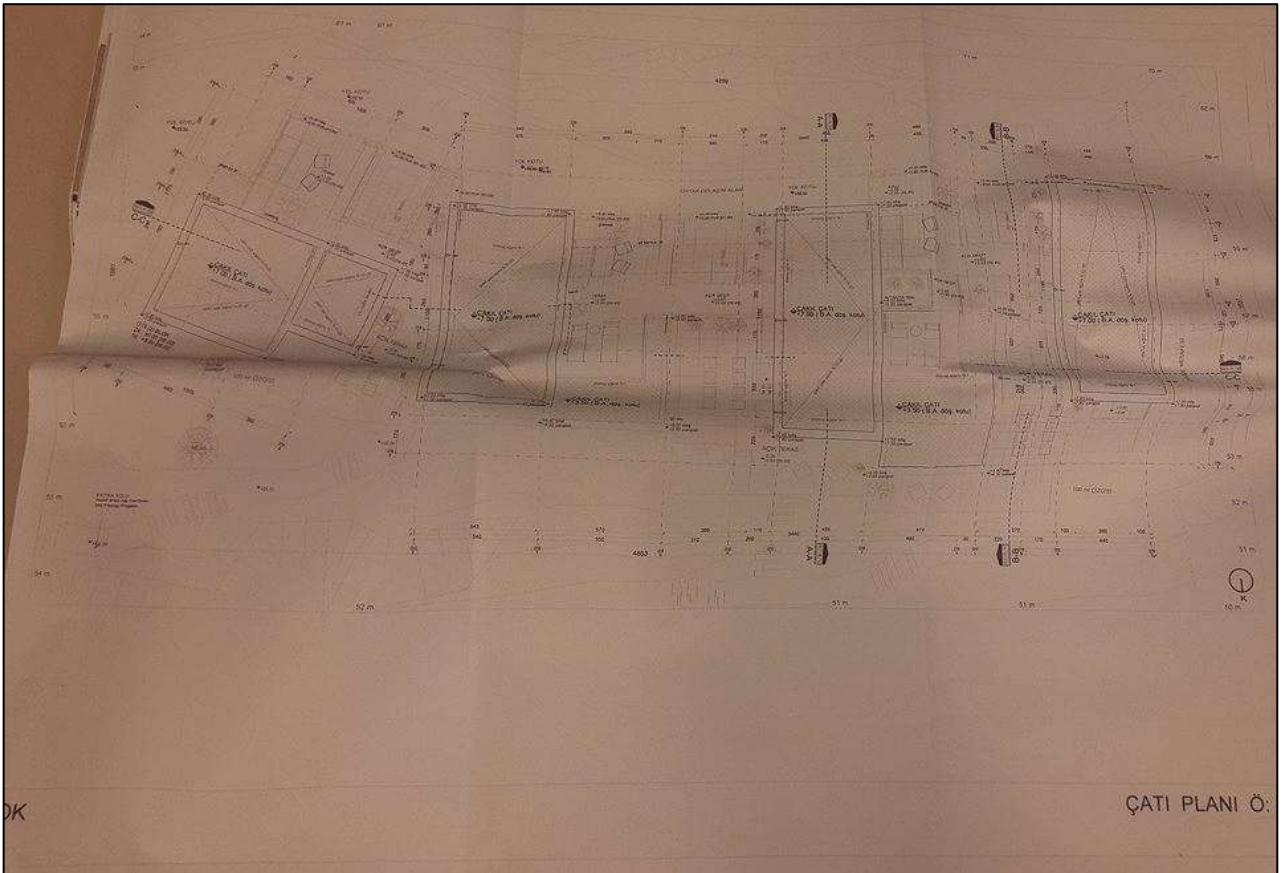












YAPI RUHSATI
Building License

10019947

20.03=20 2020/158-2

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhirlinin, Şantiye Sefinin bilgileri ve form düzenlenmesi kısmındaki diğer özellikler.

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

147142320

3.6.20 2020/99-1

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhirlinin, Şantiye Sefinin bilgileri ve belge düzenlenmesi kısmındaki diğer özellikler.

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Diğer Kurularda İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Konak İçin Özellikleri

YAPI RUHSATI
Building License

10019947

20.03=20 2020/158-2

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhirlinin, Şantiye Sefinin bilgileri ve form düzenlenmesi kısmındaki diğer özellikler.

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

123209662

3.6.20 2020/99-2

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhirlinin, Şantiye Sefinin bilgileri ve belge düzenlenmesi kısmındaki diğer özellikler.

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Diğer Kurularda İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Konak İçin Özellikleri

YAPI RUHSATI
Building License

İdari Durum: **3000/115-3**

Yapı Sahibi: **...**

Yapı Mülkiyeti: **...**

Sanayi Bölgesi: **...**

Yapı İzin Olanakları: **...**

Yapı Teknik Özellikleri: **...**

Yapı Projesi: **...**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

İdari Durum: **3000/115-3**

Yapı Sahibi: **...**

Yapı Mülkiyeti: **...**

Sanayi Bölgesi: **...**

Yapı İzin Olanakları: **...**

Yapı Teknik Özellikleri: **...**

Yapı Projesi: **...**

İmza: **...**

YAPI RUHSATI
Building License

İdari Durum: **3000/115-3**

Yapı Sahibi: **...**

Yapı Mülkiyeti: **...**

Sanayi Bölgesi: **...**

Yapı İzin Olanakları: **...**

Yapı Teknik Özellikleri: **...**

Yapı Projesi: **...**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

İdari Durum: **3000/115-3**

Yapı Sahibi: **...**

Yapı Mülkiyeti: **...**

Sanayi Bölgesi: **...**

Yapı İzin Olanakları: **...**

Yapı Teknik Özellikleri: **...**

Yapı Projesi: **...**

İmza: **...**

YAPI RUHSATI
Building License

115403154

20.03.2020 2620/158-B

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşlı: ...
Şantiye Şefi: ...

Fahri Dürüstmen Kurum İlgili Özellikler: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

1142712

3.6.2020 2620/158-B

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşlı: ...
Şantiye Şefi: ...

Belge Dürüstmen Kurum İlgili Özellikler: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapının Bütün Kesimler İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin: ...
Kesim İle İlgili Özellikler: ...

YAPI RUHSATI
Building License

115403154

20.03.2020 2620/158-B

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşlı: ...
Şantiye Şefi: ...

Fahri Dürüstmen Kurum İlgili Özellikler: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

112273946

3.6.2020 2620/158-B

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşlı: ...
Şantiye Şefi: ...

Belge Dürüstmen Kurum İlgili Özellikler: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapının Bütün Kesimler İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin: ...
Kesim İle İlgili Özellikler: ...

YAPI RUHSATI
Building Licence

12105440

20.03.2020 2020/118-9

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkeli: ...
Sanayi Bölgesi: ...

Form Değerlendirme Kağıdı İlgili Özellikler: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

118705440

3.6.20 2020/99-9

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkeli: ...
Sanayi Bölgesi: ...

Belge Değerlendirme Kağıdı İlgili Özellikler: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building Licence

12105440

20.03.2020 2020/118-9

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkeli: ...
Sanayi Bölgesi: ...

Form Değerlendirme Kağıdı İlgili Özellikler: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

118705440

3.6.20 2020/99-10

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkeli: ...
Sanayi Bölgesi: ...

Belge Değerlendirme Kağıdı İlgili Özellikler: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building Licence

131542163

90 03 - 20 2000/155-14

Yapı Sahibinin Yapı Müşahhidinin Sanitrye Şefinin

Belediye Başkanının Kuvvetli İhtiyaçlarının Yapı İşleri Gözetimci

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

130622244

3-6-20 2002/99-14

Yapı Sahibinin Yapı Müşahhidinin Sanitrye Şefinin

Belediye Başkanının Kuvvetli İhtiyaçlarının Yapı İşleri Gözetimci

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kullanım İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin Kuvvetli İhtiyaçlarının

YAPI RUHSATI
Building Licence

131542163

90 03 - 20 2000/155-14

Yapı Sahibinin Yapı Müşahhidinin Sanitrye Şefinin

Belediye Başkanının Kuvvetli İhtiyaçlarının Yapı İşleri Gözetimci

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

130622244

3-6-20 2002/99-14

Yapı Sahibinin Yapı Müşahhidinin Sanitrye Şefinin

Belediye Başkanının Kuvvetli İhtiyaçlarının Yapı İşleri Gözetimci

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kullanım İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin Kuvvetli İhtiyaçlarının

YAPI RUHSATI
Building Licence

30.03-2018 30.03/153-17

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşın: ...
Bantya Bafını: ...

Formun alt kısmında teknik çizimler ve diğer detaylar yer almaktadır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

3-6-2018 30.03/153-17

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşın: ...
Bantya Bafını: ...

Formun alt kısmında teknik çizimler ve diğer detaylar yer almaktadır.

YAPI RUHSATI
Building Licence

30.03-2018 30.03/153-17

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşın: ...
Bantya Bafını: ...

Formun alt kısmında teknik çizimler ve diğer detaylar yer almaktadır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

3-6-2018 30.03/153-17

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşın: ...
Bantya Bafını: ...

Formun alt kısmında teknik çizimler ve diğer detaylar yer almaktadır.

YAPI RUHSATI
Building Licence

14062301

30.03.2020 2020/1158-22

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşları: ...
Şantiye Şefi: ...

Pafta Düzeyleri: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...
Yapının Teknik Özellikleri: ...
Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

14062301

3-6-20 2020/99-21

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşları: ...
Şantiye Şefi: ...

Belge Düzeyleri: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...
Yapının Teknik Özellikleri: ...
Yapının İhtiyaçları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri: ...

YAPI RUHSATI
Building Licence

14062301

30.03.2020 2020/1158-22

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşları: ...
Şantiye Şefi: ...

Pafta Düzeyleri: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...
Yapının Teknik Özellikleri: ...
Yapı Projesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

14062301

3-6-20 2020/99-22

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülktaşları: ...
Şantiye Şefi: ...

Belge Düzeyleri: ...
Yapı İle İlgili Özellikler: ...
Yapının Teknik Özellikleri: ...
Yapının İhtiyaçları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri: ...

YAPI RUHSATI
Building License

140077112

30.03-30.06/15843

Yapı Ruhsatı No: 30.03-30.06/15843

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Çevre Şartları: ...

Faah Dözenen Kurumun İhtiva İçin Çizimleri: ...

Yapı İhtiva Çizimleri: ...

Yapının Teknik Çizimleri: ...

Yapının İhtiva İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Kayıt İçin Çizimleri: ...

Kanun İhtiva Çizimleri: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

140077112

30.03-30.06/15843

Yapı Ruhsatı No: 30.03-30.06/15843

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Çevre Şartları: ...

Faah Dözenen Kurumun İhtiva İçin Çizimleri: ...

Yapı İhtiva Çizimleri: ...

Yapının Teknik Çizimleri: ...

Yapının İhtiva İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Kayıt İçin Çizimleri: ...

Kanun İhtiva Çizimleri: ...

YAPI RUHSATI
Building License

140077112

30.03-30.06/15843

Yapı Ruhsatı No: 30.03-30.06/15843

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Çevre Şartları: ...

Faah Dözenen Kurumun İhtiva İçin Çizimleri: ...

Yapı İhtiva Çizimleri: ...

Yapının Teknik Çizimleri: ...

Yapının İhtiva İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Kayıt İçin Çizimleri: ...

Kanun İhtiva Çizimleri: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

140077112

30.03-30.06/15843

Yapı Ruhsatı No: 30.03-30.06/15843

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Çevre Şartları: ...

Faah Dözenen Kurumun İhtiva İçin Çizimleri: ...

Yapı İhtiva Çizimleri: ...

Yapının Teknik Çizimleri: ...

Yapının İhtiva İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Kayıt İçin Çizimleri: ...

Kanun İhtiva Çizimleri: ...

YAPI RUHSATI
Building License

11.01.2020 28.01.2020

Yapı Sahibi: ...
Yapı Müşahidini: ...
Denetim Kurumu: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

11.01.2020 28.01.2020

Yapı Sahibi: ...
Yapı Müşahidini: ...
Denetim Kurumu: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Kullanma İzin Belgesi: ...

bepTR ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın Bilgileri

| | | | |
|-----------------------|---|--------------------------|------------|
| Tipi: | İşletme Binası | Belgenin Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 |
| Taahhüt Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B |
| Taahhüt Alanı: | 301.10 | Emisyon Sınıfı: | B |
| Adı/Parçel/Plotla: | 112/4/018-0-01-a-3 | | |
| SAVT Bina No: | 019881883 | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. A Blok | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO:7 A BODRUM/MUĞLA | | |

Bina Görüntüsü

ENERJİ PERFORMANSI

ORAN: 57

SERA GAZİ EMİSYONU

ORAN: 67

YENİLENERBİL ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | YENİLENERBİL ENERJİ/KOJEN ENERJİ | SINIFI |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------|--------|
| | Birim: kWh/yıl | Birim: kWh/yıl | |
| Taahhüt | 7.493,84 | 78,14 | B |
| İçerme | 4.704,31 | 41,89 | B |
| Sıhhi Su/Soğ Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isıtma | 2.854,88 | 78,24 | B |
| Havalandırma | 277,52 | 2,75 | C |
| Aydınlatma | 154,60 | 1,57 | B |
| Kapasiteye göre | 0,00 | 0,00 | B |
| Fotoğrafik | 0,00 | 0,00 | B |

Belgenin Bilgileri

Nominali: Y244881AF3A8
Veriliş Tarihi: 28.01.2020
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030
İptal Edilken EKB No:

Belge Düzenleyenin Bilgileri

Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR
Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ
Sertifika No: ATLASLY-06-0140
İmza:

Kare Kod

bepTR ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın Bilgileri

| | | | |
|-----------------------|---|--------------------------|------------|
| Tipi: | İşletme Binası | Belgenin Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 |
| Taahhüt Tarihi: | 42,23 | Performans Sınıfı: | B |
| Adı/Parçel/Plotla: | 112/4/018-0-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | B |
| SAVT Bina No: | 019446392 | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. B Blok | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO:7 B BODRUM/MUĞLA | | |

Bina Görüntüsü

ENERJİ PERFORMANSI

ORAN: 58

SERA GAZİ EMİSYONU

ORAN: 68

YENİLENERBİL ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | YENİLENERBİL ENERJİ/KOJEN ENERJİ | SINIFI |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------|--------|
| | Birim: kWh/yıl | Birim: kWh/yıl | |
| Taahhüt | 4.275,84 | 77,57 | B |
| İçerme | 2.054,48 | 46,66 | B |
| Sıhhi Su/Soğ Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isıtma | 1.061,13 | 25,13 | B |
| Havalandırma | 99,44 | 2,35 | C |
| Aydınlatma | 60,39 | 1,43 | B |
| Kapasiteye göre | 0,00 | 0,00 | B |
| Fotoğrafik | 0,00 | 0,00 | B |

Belgenin Bilgileri

Nominali: Y244883F671F9
Veriliş Tarihi: 28.01.2020
Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030
İptal Edilken EKB No:

Belge Düzenleyenin Bilgileri

Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR
Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.NAKLİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ
Sertifika No: ATLASLY-06-0140
İmza:

Kare Kod

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina | | Belgenin | | Bina Görüntüsü | |
|--|---|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerli Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Taşlıklar Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B | | |
| Toplam Alan: | 1.285,58 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| Adres/Parcel/Plotu: | 112 / 4 / 018-B-01-a-3 | | | | |
| UAVT Bina No: | 672603369 | | | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. 2 Blok | | | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 / BODUR/MUĞLA | | | | |
| Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. 2 Blok | | | | | |

ENERJİ PERFORMANSI

ORAN

41

SERA GAZİ EMİSYONU

428 tCO₂e / m² / yıl

ORAN

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORAN

% 0,00

| SİSTEMLER | YÜK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENEBİLİR ENERJİ KOJEN ENERJİ | | SINIFI |
|------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------|
| | Yükün Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | |
| Taahhüt | 54.249,35 | 135,11 | 0,00 | 0,00 | B |
| Isınma | 30.810,16 | 58,84 | 0,00 | 0,00 | B |
| Soğutma Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isınma | 4.894,05 | 11,81 | 0,00 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 1.073,88 | 3,23 | 0,00 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 20.500,00 | 83,42 | 0,00 | 0,00 | B |
| Konveyörler | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Diğer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | | Kare Kod |
|------------------------|--------------|--------------------|---|---|
| Numarası: | Y24487865770 | Adı Soyadı: | HÜSEYİN GÜLPINAR |  |
| Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 | Firma: | GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MADENLİK İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | Sertifika No: | ATLAS7-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | | İmza: | | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina | | Belgenin | | Bina Görüntüsü | |
|--|---|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerli Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Taşlıklar Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B | | |
| Toplam Alan: | 721,18 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| Adres/Parcel/Plotu: | 112 / 4 / 018-B-01-a-3 | | | | |
| UAVT Bina No: | 400623170 | | | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. 1 Blok | | | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 / BODUR/MUĞLA | | | | |
| Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. 1 Blok | | | | | |

ENERJİ PERFORMANSI

ORAN

58

SERA GAZİ EMİSYONU

222 tCO₂e / m² / yıl

ORAN

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORAN

% 0,00

| SİSTEMLER | YÜK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENEBİLİR ENERJİ KOJEN ENERJİ | | SINIFI |
|------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------|
| | Yükün Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | |
| Taahhüt | 28.115,31 | 74,58 | 0,00 | 0,00 | B |
| Isınma | 10.126,68 | 26,81 | 0,00 | 0,00 | B |
| Soğutma Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isınma | 6.680,40 | 17,72 | 0,00 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 882,76 | 2,81 | 0,00 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 10.346,00 | 27,45 | 0,00 | 0,00 | B |
| Konveyörler | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Diğer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | | Kare Kod |
|------------------------|--------------|--------------------|---|---|
| Numarası: | Y24487865770 | Adı Soyadı: | HÜSEYİN GÜLPINAR |  |
| Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 | Firma: | GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MADENLİK İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | Sertifika No: | ATLAS7-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | | İmza: | | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina | | Belgenin | | Bina Görüntüsü | |
|--|---|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerli Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Taşlıklar Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B | | |
| Toplam Alan: | 720,18 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| Adres/Parcel/Plotu: | 112 / 4 / 018-B-01-a-3 | | | | |
| UAVT Bina No: | 718242333 | | | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. 1 Blok | | | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 / BODUR/MUĞLA | | | | |
| Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. 1 Blok | | | | | |

ENERJİ PERFORMANSI

ORAN

58

SERA GAZİ EMİSYONU

240 tCO₂e / m² / yıl

ORAN

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORAN

% 0,00

| SİSTEMLER | YÜK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENEBİLİR ENERJİ KOJEN ENERJİ | | SINIFI |
|------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------|
| | Yükün Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | |
| Taahhüt | 31.015,20 | 85,72 | 0,00 | 0,00 | B |
| Isınma | 13.213,87 | 35,67 | 0,00 | 0,00 | B |
| Soğutma Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isınma | 5.700,77 | 15,39 | 0,00 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 952,91 | 2,57 | 0,00 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 11.147,65 | 30,09 | 0,00 | 0,00 | B |
| Konveyörler | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Diğer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | | Kare Kod |
|------------------------|--------------|--------------------|---|---|
| Numarası: | Y24487865770 | Adı Soyadı: | HÜSEYİN GÜLPINAR |  |
| Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 | Firma: | GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MADENLİK İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | Sertifika No: | ATLAS7-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | | İmza: | | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina | | Belgenin | | Bina Görüntüsü | |
|--|---|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerli Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Taşlıklar Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B | | |
| Toplam Alan: | 1.284,03 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| Adres/Parcel/Plotu: | 112 / 4 / 018-B-01-a-3 | | | | |
| UAVT Bina No: | 473239996 | | | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. 2 Blok | | | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 / BODUR/MUĞLA | | | | |
| Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. 2 Blok | | | | | |

ENERJİ PERFORMANSI

ORAN

59

SERA GAZİ EMİSYONU

208 tCO₂e / m² / yıl

ORAN

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI

ORAN

% 0,00

| SİSTEMLER | YÜK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENEBİLİR ENERJİ KOJEN ENERJİ | | SINIFI |
|------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------|
| | Yükün Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | Bina Alan Başına Enerji Tüketimi | |
| Taahhüt | 49.718,57 | 123,96 | 0,00 | 0,00 | B |
| Isınma | 22.676,51 | 53,21 | 0,00 | 0,00 | B |
| Soğutma Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isınma | 8.594,97 | 12,82 | 0,00 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 1.801,88 | 2,79 | 0,00 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 18.129,80 | 34,57 | 0,00 | 0,00 | B |
| Konveyörler | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Diğer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | | Kare Kod |
|------------------------|--------------|--------------------|---|---|
| Numarası: | Y24487865770 | Adı Soyadı: | HÜSEYİN GÜLPINAR |  |
| Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 | Firma: | GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MADENLİK İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | Sertifika No: | ATLAS7-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | | İmza: | | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina Bilgileri | | Belgenin | | Bina Garantisi | |
|--------------------|---|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İmza Rapor Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Tadilat Tarihi: | | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Toplam Alan: | 969,96 | Performans Sınıfı: | B | | |
| Adet/Parç./Paket: | 112 / 4 / 018-B-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| DAYT Bina No: | 52451256 | | | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. N Blok | | | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SKK NO: 7 N BOODUMUĞLA | | | | |

Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. N Blok

ENERJİ PERFORMANSI

Oran

A 0-39

B 40-79 **52**

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

SERA GAZİEMİSYONU

Oran

A 0-39

B 40-79 **41**

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

YENİLENERLENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

| SİSTEMLER | YILKIL ENERJİ TÜKETİMLERİ | YENİLENERLENERJİ KAYNAĞI ENERJİ | SINIFI |
|----------------|---------------------------|---------------------------------|--------|
| Toplam | 33.226,01 | 0,00 | B |
| Isınma | 30.194,64 | 0,00 | B |
| Sıhhi Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Soyutma | 4.794,86 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 535,37 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 602,84 | 0,00 | B |
| Konfor Isınma | 0,00 | 0,00 | |
| Fonksiyonluk | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | Belge Düzenleyenin | Kare Kod |
|-----------------------------------|---|--|
| Numerus: Y24823C81CF | Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR |  |
| Veriliş Tarihi: 28.01.2020 | Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD. NAHİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030 | Sertifika No: ATLAS-T-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | İmza: | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina Bilgileri | | Belgenin | | Bina Garantisi | |
|--------------------|---|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İmza Rapor Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Tadilat Tarihi: | | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Toplam Alan: | 527,84 | Performans Sınıfı: | B | | |
| Adet/Parç./Paket: | 112 / 4 / 018-B-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| DAYT Bina No: | 72800538 | | | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. N Blok | | | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SKK NO: 7 N BOODUMUĞLA | | | | |

Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. N Blok

ENERJİ PERFORMANSI

Oran

A 0-39

B 40-79 **58**

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

SERA GAZİEMİSYONU

Oran

A 0-39

B 40-79 **44**

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

YENİLENERLENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

| SİSTEMLER | YILKIL ENERJİ TÜKETİMLERİ | YENİLENERLENERJİ KAYNAĞI ENERJİ | SINIFI |
|----------------|---------------------------|---------------------------------|--------|
| Toplam | 24.122,22 | 0,00 | B |
| Isınma | 17.041,28 | 0,00 | B |
| Sıhhi Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Soyutma | 5.163,12 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 1.465,26 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 93.967,46 | 0,00 | B |
| Konfor Isınma | 0,00 | 0,00 | |
| Fonksiyonluk | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | Belge Düzenleyenin | Kare Kod |
|-----------------------------------|---|--|
| Numerus: Y24823C81CF | Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR |  |
| Veriliş Tarihi: 28.01.2020 | Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD. NAHİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030 | Sertifika No: ATLAS-T-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | İmza: | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina Bilgileri | | Belgenin | | Bina Garantisi | |
|--------------------|---|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İmza Rapor Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Tadilat Tarihi: | | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Toplam Alan: | 1.109,77 | Performans Sınıfı: | B | | |
| Adet/Parç./Paket: | 112 / 4 / 018-B-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| DAYT Bina No: | 84577575 | | | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. N Blok | | | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SKK NO: 7 N BOODUMUĞLA | | | | |

Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. N Blok

ENERJİ PERFORMANSI

Oran

A 0-39

B 40-79 **59**

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

SERA GAZİEMİSYONU

Oran

A 0-39

B 40-79 **49**

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

YENİLENERLENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

| SİSTEMLER | YILKIL ENERJİ TÜKETİMLERİ | YENİLENERLENERJİ KAYNAĞI ENERJİ | SINIFI |
|----------------|---------------------------|---------------------------------|--------|
| Toplam | 93.303,84 | 0,00 | B |
| Isınma | 37.432,05 | 0,00 | B |
| Sıhhi Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Soyutma | 9.020,75 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 1.998,36 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 16.942,62 | 0,00 | B |
| Konfor Isınma | 0,00 | 0,00 | |
| Fonksiyonluk | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | Belge Düzenleyenin | Kare Kod |
|-----------------------------------|---|---|
| Numerus: Y244875F8E8C | Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR |  |
| Veriliş Tarihi: 28.01.2020 | Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD. NAHİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030 | Sertifika No: ATLAS-T-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | İmza: | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina Bilgileri | | Belgenin | | Bina Garantisi | |
|--------------------|---|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İmza Rapor Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Tadilat Tarihi: | | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Toplam Alan: | 1.092,55 | Performans Sınıfı: | B | | |
| Adet/Parç./Paket: | 112 / 4 / 018-B-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| DAYT Bina No: | 658105267 | | | | |
| Adı: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. N Blok | | | | |
| Adresi: | GÖLKÖY MAH. 325. SKK NO: 7 N BOODUMUĞLA | | | | |

Sahibinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. N Blok

ENERJİ PERFORMANSI

Oran

A 0-39

B 40-79 **58**

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

SERA GAZİEMİSYONU

Oran

A 0-39

B 40-79 **66**

C 80-99

D 100-119

E 120-139

F 140-174

G 175-...

YENİLENERLENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

| SİSTEMLER | YILKIL ENERJİ TÜKETİMLERİ | YENİLENERLENERJİ KAYNAĞI ENERJİ | SINIFI |
|----------------|---------------------------|---------------------------------|--------|
| Toplam | 63.288,60 | 0,00 | B |
| Isınma | 32.045,48 | 0,00 | B |
| Sıhhi Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Soyutma | 8.420,06 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 1.617,52 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 21.285,54 | 0,00 | B |
| Konfor Isınma | 0,00 | 0,00 | |
| Fonksiyonluk | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | Belge Düzenleyenin | Kare Kod |
|-----------------------------------|---|---|
| Numerus: Y2448999F94D7 | Adı Soyadı: HÜSEYİN GÜLPINAR |  |
| Veriliş Tarihi: 28.01.2020 | Firma: GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD. NAHİYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAHHÜT LIMITED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: 28.01.2030 | Sertifika No: ATLAS-T-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | İmza: | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: İyeni Bina
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019
Taslatma Tarihi: 477.28
Toplam Alan: 477.28
Adı/Panell/Plafon: 112 / 4 / 018-b-01-a-3
UAVT Bina No: 735720922
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. O Blok
Adres: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 D BODURUMUĞLA

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. O Blok

ENERJİ PERFORMANSI SINIFI

ORAN: 57

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

SERA GAZİEMİSYONU

ORAN: 65

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 |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|--------|
| | YILLIK ENERJİ Tüketimi (kWh) | Yenilenebilir Enerji (kWh) | |
| Toplam | 24.130,33 | 0,00 | B |
| Isınma | 12.446,59 | 0,00 | B |
| Sıhhi Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Suğutma | 3.302,05 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 643,33 | 2,55 | C |
| Aydınlatma | 7.738,56 | 30,62 | B |
| Kozaşma | 0,00 | 0,00 | |
| Fotofotovoltaik | 0,00 | 0,00 | |

Belgenin

Numarası: Y24489FD4E75A
Veriliş 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.NAKİLYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAAN-HUT LIMITED ŞİRKETİ
Sertifika No: ATLASIT-06-0140
İmza:

Kare Kod



Sayfa 1/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ


Binanın

Tipi: İyeni Bina
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019
Taslatma Tarihi: 709.90
Toplam Alan: 709.90
Adı/Panell/Plafon: 112 / 4 / 018-b-01-a-3
UAVT Bina No: 518291023
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. P Blok
Adres: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 P BODURUMUĞLA

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. P Blok

ENERJİ PERFORMANSI SINIFI

ORAN: 56

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

SERA GAZİEMİSYONU

ORAN: 65

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 |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|--------|
| | YILLIK ENERJİ Tüketimi (kWh) | Yenilenebilir Enerji (kWh) | |
| Toplam | 30.885,74 | 0,00 | B |
| Isınma | 16.474,90 | 0,00 | B |
| Sıhhi Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Suğutma | 6.297,24 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 1.225,30 | 2,81 | C |
| Aydınlatma | 6.884,31 | 15,87 | B |
| Kozaşma | 0,00 | 0,00 | |
| Fotofotovoltaik | 0,00 | 0,00 | |


Belgenin

Numarası: Y24489CS84D3
Veriliş 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.NAKİLYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAAN-HUT LIMITED ŞİRKETİ
Sertifika No: ATLASIT-06-0140
İmza:

Kare Kod



Sayfa 1/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: İyeni Bina
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019
Taslatma Tarihi: 455.39
Toplam Alan: 455.39
Adı/Panell/Plafon: 112 / 4 / 018-b-01-a-3
UAVT Bina No: 547381639
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. B Blok
Adres: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 B BODURUMUĞLA

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. B Blok

ENERJİ PERFORMANSI SINIFI

ORAN: 54

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

SERA GAZİEMİSYONU

ORAN: 67

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 |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|--------|
| | YILLIK ENERJİ Tüketimi (kWh) | Yenilenebilir Enerji (kWh) | |
| Toplam | 19.638,29 | 0,00 | B |
| Isınma | 12.254,01 | 0,00 | B |
| Sıhhi Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Suğutma | 3.727,82 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 722,68 | 2,80 | C |
| Aydınlatma | 2.928,88 | 11,20 | B |
| Kozaşma | 0,00 | 0,00 | |
| Fotofotovoltaik | 0,00 | 0,00 | |

Belgenin

Numarası: Y2448238C7E1E
Veriliş 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.NAKİLYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAAN-HUT LIMITED ŞİRKETİ
Sertifika No: ATLASIT-06-0140
İmza:

Kare Kod



Sayfa 1/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: İyeni Bina
İnşaat Ruhsat Tarihi: 14.05.2019
Taslatma Tarihi: 721.95
Toplam Alan: 721.95
Adı/Panell/Plafon: 112 / 4 / 018-b-01-a-3
UAVT Bina No: 60996574
Adı: Masanda Turizm Yatırımlar A.Ş. S Blok
Adres: GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 7 S BODURUMUĞLA

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. S Blok

ENERJİ PERFORMANSI SINIFI

ORAN: 59

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

SERA GAZİEMİSYONU

ORAN: 70

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 |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|--------|
| | YILLIK ENERJİ Tüketimi (kWh) | Yenilenebilir Enerji (kWh) | |
| Toplam | 36.040,59 | 0,00 | B |
| Isınma | 17.420,21 | 0,00 | B |
| Sıhhi Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | D |
| Suğutma | 6.527,70 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 1.265,14 | 2,81 | C |
| Aydınlatma | 5.445,73 | 11,23 | B |
| Kozaşma | 0,00 | 0,00 | |
| Fotofotovoltaik | 0,00 | 0,00 | |

Belgenin

Numarası: Y2448238A6E4
Veriliş 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.NAKİLYE İNŞAAT TURİZM TİCARET TAAN-HUT LIMITED ŞİRKETİ
Sertifika No: ATLASIT-06-0140
İmza:

Kare Kod



Sayfa 1/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina Bilgileri | | Belgenin | | Bina Görünümü | |
|---|--|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.05.2020 |  | |
| İmza/Reddet Tarihi: | 28.11.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.05.2030 | | |
| Taahhüt Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B | | |
| Taahhüt Alanı: | 240,76 | Emisyon Sınıfı: | C | | |
| Adisyon/Paralel/Peke: | 112 / 4 / D18-0-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | | | |
| UAVY Bina No: | 74123818 | | | | |
| Adisyon: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. T Blok | | | | |
| Adisyon: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 71 BOĞURUMUĞLA | | | | |
| Sahiplerinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. T Blok | | | | | |



ENERJİ PERFORMANSA ORAN
78



SERA GAZEMİSYONU ORAN
91



YENİLENER ENERJİ KULLANIM ORAN
% 0,00

| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENER ENERJİ KÖKEN ENERJİ | | SİNİFİ |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|---|--------|
| | Isınma (kWh/m ² Yıl) | Su Isınma (kWh/m ² Yıl) | Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² Yıl) | Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² Yıl) | |
| Isınma | 24.098,57 | 110,24 | 0,00 | 0,00 | B |
| Su Isınma | 3.017,37 | 12,58 | 0,00 | 0,00 | B |
| Su Isınma Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isınma | 18.708,85 | 116,68 | 0,00 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 399,79 | 2,87 | 0,00 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 2572,37 | 18,33 | 0,00 | 0,00 | B |
| Kondisyoner | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Fenomenik | | | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | | Kare Kod |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------|----------|
| Numarası: | Y2488887030 | Adı Soyadı: | ESAT DEMREL | |
| Veriliş Tarihi: | 28.05.2020 | Firma Adı: | ESAT DEMREL | |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 28.05.2030 | Sertifika No: | EMD-SE-0353 | |
| İptal Edilen EKB No: | | İmza: | | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina Bilgileri | | Belgenin | | Bina Görünümü | |
|---|--|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İmza/Reddet Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Taahhüt Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B | | |
| Taahhüt Alanı: | 799,38 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| Adisyon/Paralel/Peke: | 112 / 4 / D18-0-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | | | |
| UAVY Bina No: | 888748812 | | | | |
| Adisyon: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. U Blok | | | | |
| Adisyon: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 71 BOĞURUMUĞLA | | | | |
| Sahiplerinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. U Blok | | | | | |



ENERJİ PERFORMANSA ORAN
81



SERA GAZEMİSYONU ORAN
64



YENİLENER ENERJİ KULLANIM ORAN
% 0,00

| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENER ENERJİ KÖKEN ENERJİ | | SİNİFİ |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|---|--------|
| | Isınma (kWh/m ² Yıl) | Su Isınma (kWh/m ² Yıl) | Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² Yıl) | Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² Yıl) | |
| Isınma | 31.713,81 | 101,00 | 0,00 | 0,00 | B |
| Su Isınma | 19.301,86 | 62,38 | 0,00 | 0,00 | B |
| Su Isınma Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isınma | 3.520,17 | 13,41 | 0,00 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 987,30 | 3,86 | 0,00 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 7312,43 | 25,43 | 0,00 | 0,00 | B |
| Kondisyoner | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Fenomenik | | | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | | Kare Kod |
|------------------------|-------------|--------------------|---|----------|
| Numarası: | Y2488887030 | Adı Soyadı: | HÜSRYİN GÜLPINAR | |
| Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 | Firma Adı: | GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.İNHALTE İŞAAT TURİZM TİCARİT TAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | Sertifika No: | ATLAS-T-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | | İmza: | | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina Bilgileri | | Belgenin | | Bina Görünümü | |
|---|--|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İmza/Reddet Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Taahhüt Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B | | |
| Taahhüt Alanı: | 315,44 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| Adisyon/Paralel/Peke: | 112 / 4 / D18-0-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | | | |
| UAVY Bina No: | 534256159 | | | | |
| Adisyon: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. V Blok | | | | |
| Adisyon: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 71 BOĞURUMUĞLA | | | | |
| Sahiplerinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. V Blok | | | | | |



ENERJİ PERFORMANSA ORAN
43



SERA GAZEMİSYONU ORAN
30



YENİLENER ENERJİ KULLANIM ORAN
% 0,00

| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENER ENERJİ KÖKEN ENERJİ | | SİNİFİ |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|---|--------|
| | Isınma (kWh/m ² Yıl) | Su Isınma (kWh/m ² Yıl) | Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² Yıl) | Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² Yıl) | |
| Isınma | 27.228,58 | 116,72 | 0,00 | 0,00 | B |
| Su Isınma | 22.823,21 | 114,39 | 0,00 | 0,00 | A |
| Su Isınma Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isınma | 1.417,43 | 7,12 | 0,00 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 583,35 | 2,88 | 0,00 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 2.395,38 | 12,01 | 0,00 | 0,00 | B |
| Kondisyoner | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Fenomenik | | | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | | Kare Kod |
|------------------------|-------------|--------------------|---|----------|
| Numarası: | Y2488887037 | Adı Soyadı: | HÜSRYİN GÜLPINAR | |
| Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 | Firma Adı: | GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.İNHALTE İŞAAT TURİZM TİCARİT TAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | Sertifika No: | ATLAS-T-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | | İmza: | | |

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Bina Bilgileri | | Belgenin | | Bina Görünümü | |
|---|--|--------------------|------------|---|--|
| Tipi: | İşyeri Binası | Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 |  | |
| İmza/Reddet Tarihi: | 14.05.2019 | Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | | |
| Taahhüt Tarihi: | | Performans Sınıfı: | B | | |
| Taahhüt Alanı: | 381,46 | Emisyon Sınıfı: | B | | |
| Adisyon/Paralel/Peke: | 112 / 4 / D18-0-01-a-3 | Emisyon Sınıfı: | | | |
| UAVY Bina No: | 491584322 | | | | |
| Adisyon: | Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. Y Blok | | | | |
| Adisyon: | GÖLKÖY MAH. 325. SOK. NO: 71 BOĞURUMUĞLA | | | | |
| Sahiplerinin Adı Soyadı: Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. Y Blok | | | | | |



ENERJİ PERFORMANSA ORAN
58



SERA GAZEMİSYONU ORAN
66



YENİLENER ENERJİ KULLANIM ORAN
% 0,00

| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENER ENERJİ KÖKEN ENERJİ | | SİNİFİ |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|---|--------|
| | Isınma (kWh/m ² Yıl) | Su Isınma (kWh/m ² Yıl) | Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² Yıl) | Yenilenebilir Enerji (kWh/m ² Yıl) | |
| Isınma | 23.262,19 | 101,87 | 0,00 | 0,00 | B |
| Su Isınma | 13.163,61 | 37,64 | 0,00 | 0,00 | B |
| Su Isınma Sıcak Su | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | D |
| Su Isınma | 3.458,91 | 15,14 | 0,00 | 0,00 | C |
| Havalandırma | 886,15 | 3,80 | 0,00 | 0,00 | C |
| Aydınlatma | 5.938,48 | 26,09 | 0,00 | 0,00 | B |
| Kondisyoner | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Fenomenik | | | 0,00 | 0,00 | |

| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | | Kare Kod |
|------------------------|-------------|--------------------|---|----------|
| Numarası: | Y2488887038 | Adı Soyadı: | HÜSRYİN GÜLPINAR | |
| Veriliş Tarihi: | 28.01.2020 | Firma Adı: | GÜLPINAR PETROL ÜRÜNLERİ İHT. MAD.İNHALTE İŞAAT TURİZM TİCARİT TAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ | |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 28.01.2030 | Sertifika No: | ATLAS-T-06-0140 | |
| İptal Edilen EKB No: | | İmza: | | |

| İLÇESİ | MAHALLE | MEVKİİ | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ | İMAR PLANI PAFTA NO |
|--------|---------|--------|-------------|--------|-----------|--------------------------|---------------------|
| BODRUM | GÖL | | N18C-14C-2D | 112 | 4 | 57.000,00 M ² | N18C-14C-2D |

İmar Uygulaması için bu belge geçerli değildir.

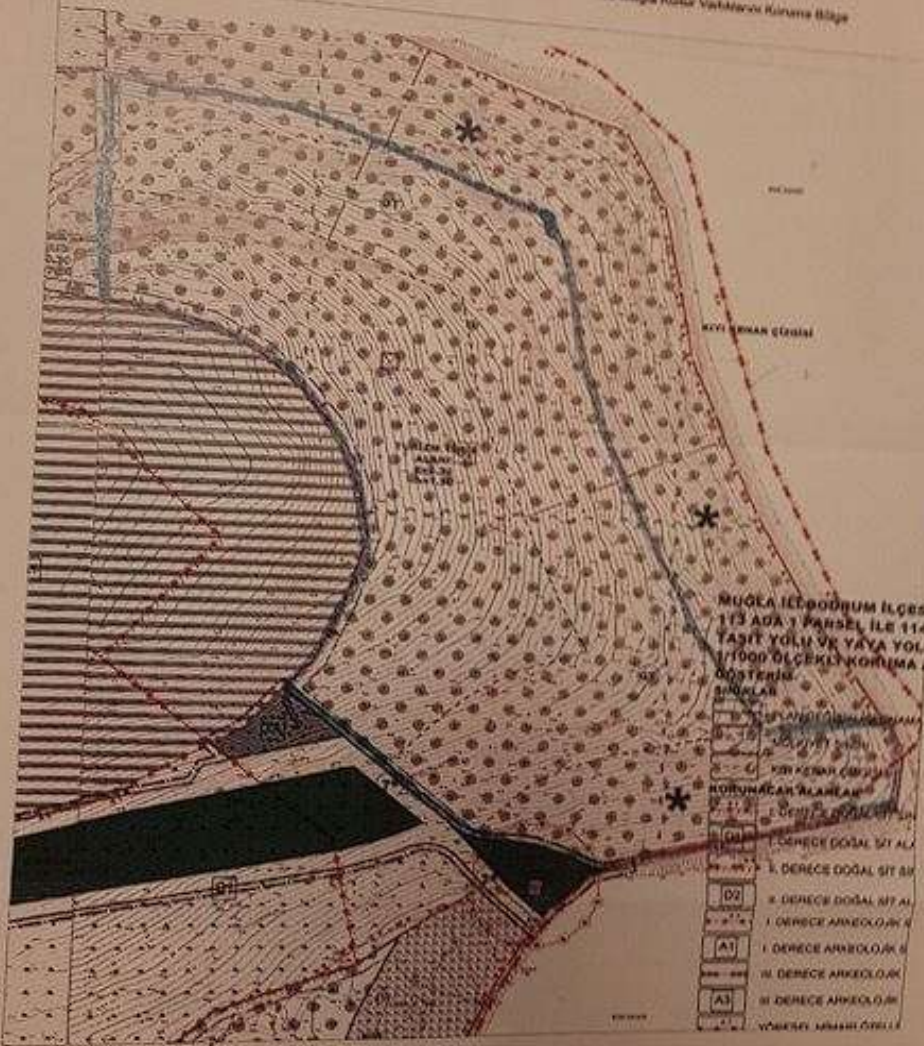
Sit Karakteri : 3. Derece Arkeolojik Sit
2. Derece Doğal Sit

Bölge: KISMEN TURİZM TESİS AL., KISMEN GÜNBÜRLÜK TESİS AL., KISMEN SAHİL ŞERHİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜ

Tescil Sıra No

EMBAL: Plan hükümlerinin 5.2 maddesi uygulanır

1-Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşlemleri Genel Müdürlüğü tarafından 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa 7. maddesi uyarınca 14/04/2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
2-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'nün 27.11.2012 tarih ve 219079 sayılı Dur'u ile onaylanan Göl Mahallesi Otlakları Mevki, "Tabii ve Yaya Yolu" olarak
3-Bodrum Göl Mahallesi, Gökburun Mevki, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan İdarisi, Bodrum-TÜRKİYE Doğular Turizm Merkezi 1. Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (194.2834,3821/3830,2853/3330 ve yayımlanan yönermelik hükümlerine uygulanacaktır.
4- Parsel bilgisizdeki park alanı içerisinde tescilli kilselere koruma bandı bulunduğu için, yapılacak işlemlerde Müge Kültür Varlıkları Kurumu Bölge Kurulu Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.



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

Çevre Yapılaşma Şartları gösterilmiştir. İmar Planı ve Yönetmeliğine Uygundur.

DÜZENLEYEN
ONDUR KIRIK
HARİTA TEKNİKERİ

KONTROLEDEN
NAZLI DİLAN ERGEN
ŞEHİR PLANCISI

KONTROL EDEN
GİZEM AYDIN
ŞEHİR PLANCISI

ONAYLAYAN
SERHAN BALIKAN
İMAR VE ŞEHİR MÜDÜRÜ

RESMİ MENET

Yevmiye No : 112.31
Tarih : 06.03.2019

Bodrum Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı Mehmet ÖZYILMAZ tarafından aşağıda belirtilen işlemler için, ilgili taraflar arasında atılacak tapu işlemleridir.

İşlem Konusu: Resmî Senetle Şart Değişikliği (Malik Talebi)

İşleme Konu Tapu Şifre Kaydına Ait Bilgiler:
(SN:93917434) GÖL Mah.İ. NİB-C-14-C-3-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman Çiğ. II
(SN:1678) Ara Şifre
(SN:93917434) Z/1 (352246837) 1/1 İSME MALİYE HAZİNESİ, adlarına kayıtlı İken;

(SN:93917434) GÖL Mah.İ. NİB-C-14-C-3-D Pafta, 112 Ada, 4 Parsel 57.000,01 m2 Orman Çiğ. II tapusuna incedirildi; DMH (SN:93917435) - Çiğ. II Sayfa 1679 Ara Şifre Z/1 (352246838) 1/1 İSME MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ; açılması kayıtlı İken;

Tapu İşlemlerini Üzerindeki Şart, Beyan ve İrtifak Hakkına:

Beyan:
Diğer İş Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-33/102010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÜST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1543 PARSELİNDE İNŞAATINA BAŞLANACAK SANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİN TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932.93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAMINDA ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ SEKİLYLE BİR ADET YAPİ KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA YASINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. 3 Tarih : Sen. - Sen. - Tesit Diğ. Beyanların Tesisi - 29/07/2016 - 16134-Maliye (SN:6414042) BODRUM SULTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ Vergi No: -> "GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel üzerindeki DMH (Mal. Tarih: 06/12/2013) Sıra: 47 yil 9 ay 25 gün Zemin Tip: 3 Teşhislem Ref: 119296424 KMKuruld: 0 Zemin Ölçümü Tip: 1" üzerinde

Beyan:
İşlem yapıldır İşlemi Konusunda Gerçekleşen Herhangi Olursa Çıkarışın Belirlenmesi Tesisi - 22/10/2012 - 19735 -> "GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel Zemin Tip: 1 Teşhislem Ref: 119296424 KMKuruld: 0 Zemin Ölçümü Tip: 1" üzerinde

Beyan:
Diğer İş Konusu: MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ GÖLTÖRKÖKÜ MAHALLESİ (GÖL) MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUĞUNUN 2498/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-33/102010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUĞUNUN 1894/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÜST İNŞAAT HAKKI

Yevmiye No :
Tarih :

TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 PAFTA 1543 PARSELDE İNŞAATINA BAŞLANACAK SANTIYE TESİSLERİNİN ENERJİSİNİN TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA 2932.93 M2 LİK ORMANLIK ALANI KAPSAMINDA ENERJİ NAKİL HATTI TESİSİ YAPILMASINDA SAKINCA OLMADIGINA, AYNI GÜZERGAHTA YAPILAN TESİT VE İNCELEMELER SONUCUNDA EKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ SEKİLYLE BİR ADET YAPİ KALINTISININ 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA YASINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR. 3 Tarih : Sen. - Sen. - Tesit Diğ. Beyanların Tesisi - 29/07/2016 - 16134-Maliye (SN:6414042) BODRUM SULTI ARKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ Vergi No: -> "GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel Zemin Tip: 1 Teşhislem Ref: 119296424 KMKuruld: 0 Zemin Ölçümü Tip: 1" üzerinde

İrtifak:
Daimi Müstakil Hak : Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst İnşaat Hakkı" tescil edilmiştir. Miktar: 57000 M2 Basl. Tarih: 06/12/2013. Sıra: 47 yil 9 ay 25 gün -> "GÖL Mah. 112 Ada 4 Parsel Zemin Tip: 1 Teşhislem Ref: 119296424 KMKuruld: 0 Zemin Ölçümü Tip: 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 İken, Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

İlçemiz, Göl Mahallesi içinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 112 ada, 4 parsel sayılı (eski 1543 parsel) 57.000,00 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 01/10/2012 tarihinde başlamak üzere 3000 yataklı 5 yıldız tatil köyü yapılacak amacıyla 49 (kırkdokuz) yıl süreyle lehine bağlanmış ve süreli nitelikli üst hakkı tesis edilmiş olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. lehine tesisi 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 suretiyle 21/12/2007 tarihinde sona erecek şekilde bu üst haklarının 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca bağlanmış ve süreli 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 tescili amacıyla düzenlenen 09/12/2013 tarih ve 21685 yevmiye numarası resmî senedin;

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

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

Bu hak 01/10/2012 tarihinde başlayacak ve 49 yıllık mevcut süreyle Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile 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 değiştirilmiştir.

"Üst hakkının bedeli" başlıklı 6 nci maddesinin;

Yevmiye No : 112.31
Tarih : 06.03.2019

"Zeminin Üst Hakkı Bedeli" başlıklı (A) bendinin bağlanmış "A-Zeminin Üst Hakkı Bedeli ile Yararlanamaz ve Şartın Yararlanamaz Bedeli" şeklinde değiştirilerek bu beyan.

"Ayrıca, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca aşağıda belirtilen taşınmazın idarî ve maliyet yönünden de ilgili diğer mevzuatla düzenlenmiş olduğu üzere, tesisin ilgili taşınmazın yapım giderleri veya tapu harçları ile ilgili olarak, senef ve kapasiteyi üstlerinden biriyle ilgili belirlenmesi tapu harçları bedelinin peşin ödeme halinde ödenir, nakitli ödeme halinde ise bölde belginin usulüne uygun şekilde çarpanı suretiyle yararlanma bedeli hesap edilir. Süre uzatma yapıldıkça senef tasitler tür, senef veya kapasiteyi üstlerinden herhangi bir arası gerçekleştirilmesi halinde de, usulüne uygun şekilde belginin usulüne uygun şekilde çarpanı suretiyle artan tür, senef veya kapasiteyi üstlerinden herhangi birisiyle ilgili belirlenmesi tapu harçları bedelinin peşin ödeme halinde ödenir, nakitli ödeme halinde ise bölde belginin çarpanı suretiyle ilave yararlanma bedeli hesaplanır." şeklinde ikinci fıkrasının eklenmesi.

- "Ödeme zamanı" başlıklı (C) bendine;

"Yararlanma bedeli ile tasitler tür, senef veya kapasiteyi üstlerinden herhangi birisiyle ilgili belirlenmesi tapu harçları bedelinin peşin ödeme halinde ödenir, nakitli ödeme halinde ise bölde belginin usulüne uygun şekilde çarpanı suretiyle artan tür, senef veya kapasiteyi üstlerinden herhangi birisiyle ilgili belirlenmesi tapu harçları bedelinin peşin ödeme halinde ödenir, nakitli ödeme halinde ise bölde belginin çarpanı suretiyle ilave yararlanma bedeli hesaplanır." şeklinde değiştirilmiştir.

- "Bedellerin Stresinde Ödenmesi" başlıklı (D) bendine;

"Süresi içinde ödenmeyen üst hakkı bedeli, karnelet payları, yararlanma bedeli ile ilave yararlanma bedeli tahsilatları ile diğer alacaklar hakkında 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Kanunla Alacakların Takvini Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesiyle ilgili belirlenmesi tapu harçları bedelinin peşin ödeme halinde ödenir, nakitli ödeme halinde ise bölde belginin usulüne uygun şekilde çarpanı suretiyle artan tür, senef veya kapasiteyi üstlerinden herhangi birisiyle ilgili belirlenmesi tapu harçları bedelinin peşin ödeme halinde ödenir, nakitli ödeme halinde ise bölde belginin çarpanı suretiyle ilave yararlanma bedeli hesaplanır." şeklinde değiştirilmiştir.

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

"Ayrıca süre uzatması ilişkin yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeline tutan tahsilatları de devralan tarafınadır." cümlesinin eklenmesi.

- "Üst hakkının iptali" başlıklı 16 ncı maddesine;

"Üst hakkının iptali halinde, süre uzatma suretiyle tahsil edilen yararlanma bedeli veya ilave yararlanma bedeli ile tasitler tür, senef veya kapasiteyi üstlerinden herhangi birisiyle ilgili belirlenmesi tapu harçları bedelinin peşin ödeme halinde ödenir, nakitli ödeme halinde ise bölde belginin usulüne uygun şekilde çarpanı suretiyle artan tür, senef veya kapasiteyi üstlerinden herhangi birisiyle ilgili belirlenmesi tapu harçları bedelinin peşin ödeme halinde ödenir, nakitli ödeme halinde ise bölde belginin çarpanı suretiyle ilave yararlanma bedeli hesaplanır." şeklinde değiştirilmiştir.

- "Uygulanacak hükümler" başlıklı 21 inci maddesine;

"Bu mahallesinde belirtilen hükümler 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tabii Hükümleri Uygulanması ile Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri ve kesin talimatı uygulanır, bu şekilde açık bir hüküm alınması halinde ilgili mevzuat uygulanacaktır." şeklinde değiştirilmiştir.

Yevmiye No :
Tarih :

Yapılan iş değişiklikle birlikte söz konusu Resmî Senetlerde yer alan diğer hususlar aynı şekilde uygulanarak tapuya yeni bir resmî senet düzenlenmesi kaydıyla İlçemiz, Göl Mahallesi içinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 112 ada, 4 parsel sayılı (eski 1543 parsel) 57.000,00 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerinde Masanda Turizm Yatırımları A.Ş. lehine tesisi 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 suretiyle 21/12/2007 tarihinde sona erecek şekilde bu üst haklarının 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca bağlanmış ve süreli nitelikli üst hakkı olarak Masanda Tur. Yat. A.Ş. lehine tesis ve tapuya tesciline devamının sağlanması, değişikliklerle birlikte yeniden düzenlenen resmî senet ile tapu senedi ve kayıtları birer inceginin gösterilmesi hususunda gerekli bilgilerin arz ederim.

Akdi içereri bu Resmî Senet tasarrufları düzenlenmiş olup tasarrufların ve akutlanacak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tescilli talep emreleri üzerine 06.03.2019 tarihinde 112.31 sayılı dairesle belgimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alanlarına bir senetle tapu senedi protok belgesi verildi.

Taraf RIZA DEMİR / Başak Peker Koçyıldırım

İşlemi Yapan: RIZA DEMİR / Başak Peker Koçyıldırım

Bilgiye İletilen: ALTIKOC / ALTIKOC

Tapu Müdür Yardımcısı: ÖZYILMAZ

İşlemi Kontrol Eden: ÖZYILMAZ

Tahsis ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan: ÖZYILMAZ

Tahsis ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden: ÖZYILMAZ

Tapu Bölümleri ile İlişkili Olan Taraflar :
(Hak Sahibi)
> (SN:7815077) MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ Vergi No:6130746669 Sicil No:319801 MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 04/03/2019 tarih 2019-GD-16526 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri SİLA CİLİZ İNANÇ - BİRKAN Kızı ANKARA 38. NOTERLİĞİ'nin 01/05/2019 tarih 6913 sayılı Vekâletname ile temsilcileri BAŞAK PEKER KOÇYILDIRIM - COŞKUN Kızı MASANDA TURİZM YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 04/03/2019 tarih 2019-GD-16526 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri HAMDI OĞLU ANKARA 38. NOTERLİĞİ'nin 01/03/2019 tarih 6913 sayılı Vekâletname ile temsilcileri BAŞAK PEKER KOÇYILDIRIM - COŞKUN Kızı

(Malik)
> (SN:47) MALİYE HAZİNESİ Vergi No:613032866 Sicil No:25425 MALİYE HAZİNESİ MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'nün 05/03/2019 tarih 9397 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri RIZA DEMİR - SATILMIŞ OĞLU

Yanıt No :
Tarih :

(İhtak Lahtan Yetkilileri)
= BAŞAK PİKİR KOÇYILDIRM, CDSKUN, FATİCE, ANKARA, 12/09/1984, KIRIKKALE, MERKEZ, YENİDOĞAN, CİS:18, Aile:566, Sıra:16, Nüfus Cüzümlü, Verildiği/Tarih:02/04/2013, SeriNo:013-260174, (08:167048713) ; TC - 1552002992, Adres:EMEK MAH. 19 SK.-37 ÇANKAYA/ANKARA.

(Mafaklar Yetkilileri)
= RIZA DEMİR, SATILMIŞ ESME, KIRIKKALE, 06/08/1974, KIRIKKALE, YAŞLIHAN, BEDESTEN, CİS:31, Aile:5, Sıra:62, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, Verildiği/Tarih:09/06/2017, SeriNo:A03B03084, (08:165039961) ; TC - 11223115006, Adres:YENİKÖY MAH. BARBAROS HAYRİTTİN PAŞA CAD. 5E/2 BOĞURUMMUĞLA.

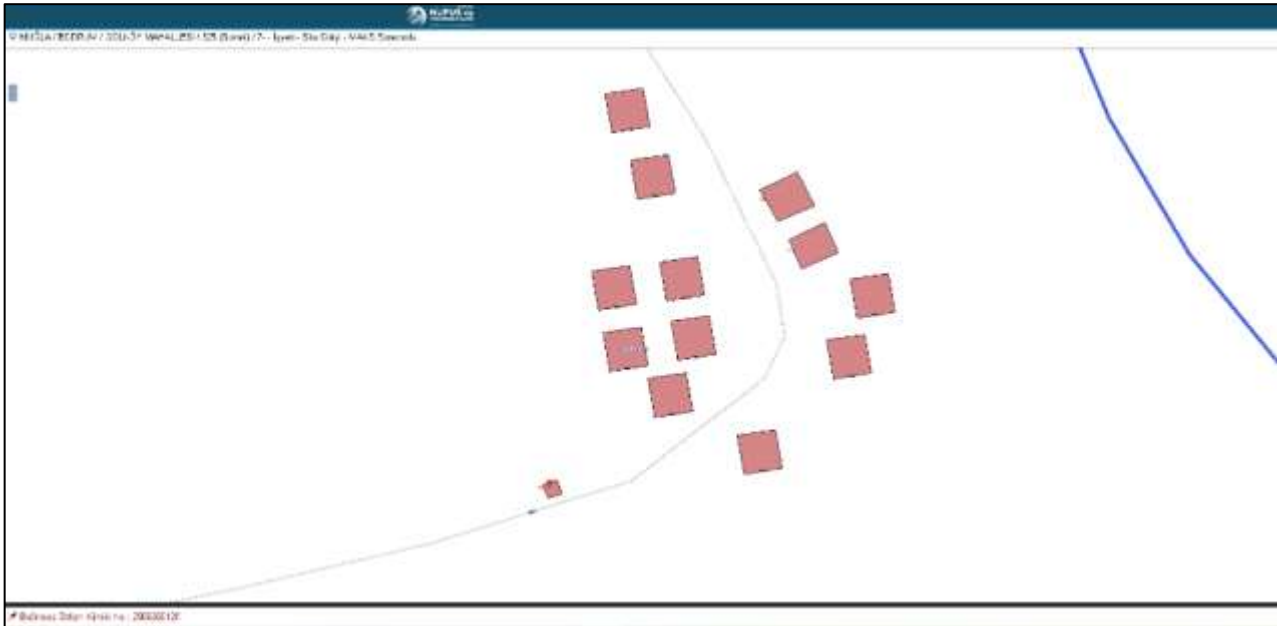
E-Tahsilat Numarası
388510034894

| Tahsilat Tipi | Tahsil Edilen Tutar | Taraf |
|---------------------|--|----------|
| DİS(Döner Sermaye) | 120,00TL (ÖÇYÜZYİRMEDİ) | Mafaklar |
| TH-13-(T)Tapu Harcı | 2.184,80TL (REHİNİSAL DESEKRENDÖRÜTLERSENKİ) | Mafaklar |

Tapu Harcı ödenen.

5/3



9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-12-2025-15:05



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

1 / 4

| | | | | |
|-------|--|---|-----------------------------------|--|
| | değişikliği yapılarak; 49 yıllık lehine tesisli üst haklarının Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışa İlişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca uzatılan 6 yıl 2 ay 19 günlük süre ilave edilerek 21/12/2067 tarihinde sona erecek şekilde değiştirilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) | 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 KURULUZNUN 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 ENERJİNİNTEMIN 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 KURULUZNUN 24/08/2005 ÜN VE 1074 SAYILI VE 22-23/10/2010 GÜN VE 6599 SAYILI KARARLARI İLE TESCİLLİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANINA VE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 18/04/2008 GÜN VE 3976 SAYILI KARARI İLE TESCİLLİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN, MASANDA TURİZM YATIRIMLARI A.Ş. ADINA ÜST İNŞAAT HAKKI TESCİL EDİLMİŞ OLAN 8 | (SN:6414042) BODRUM SUALTI ARJKEOLOJİ MÜZESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Bodrum - 29-07-2016 15:46 - 16134 | |

2 / 4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|---|-----------------------------|
| 607070385 | (SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 57000.00 | 57000.00 | Tüzel Kişiliklerin 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) a2CRYGdoj1uD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

Düzenleme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VIII-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



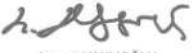

Düzenleme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VIII-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" uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2025 Belge No: 2025-02.14077

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 **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

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

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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

| | | | |
|---|--|--------------------------|--|
| ADI-SOYADI | : Merve GÜNEŞ | | |
| T.C. KİMLİK NUMARASI | : 22117928978 | | |
| İKAMETGAH ADRESİ | : Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA | | |
| ÖĞRENİM DURUMU | : Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 -) (Yüksek Lisans) | | |
| HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: | | | |
| Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr | | | |
| MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen | | | |
| VERGİ KİMLİK NUMARASI: -- | | | |
| ORTAKLIK PAYI: - | | | |
| DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ | | | |
| | KURULUŞUN UNVANI | GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ | GÖREV UNVANI |
| 1- | Akaray Grup İnşaat | Ocak 2015 – Temmuz 2015 | Harita Mühendisi |
| 2- | Günka Harita | Mayıs 2016 – Mayıs 2017 | Harita Mühendisi |
| 3- | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Temmuz 2017 – Kasım 2021 | Kıdemli Değerleme Uzmanı |
| VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER | | | |
| DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI | | DEĞERLEME KONUSU | GÖREV UNVANI |
| TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | | Her türlü taşınmaz | Kıdemli Değerleme Uzmanı |
| DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR | | | |
| YILI | EĞİTİMİN SÜRESİ | EĞİTİMİN ADI | SERTİFİKA |
| (03.04.2018- 409249) | - | - | Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249) |

| | | | |
|---|--|----------------------------|---|
| ADI-SOYADI | : Mehmet ÖZTÜRK | | |
| T.C. KİMLİK NUMARASI | : 12298179368 | | |
| İKAMETGAH ADRESİ | : Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA | | |
| ÖĞRENİM DURUMU | : | | |
| Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans) | | | |
| HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: | | | |
| Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr | | | |
| MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı | | | |
| VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407 | | | |
| ORTAKLIK PAYI: %45 | | | |
| 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) |