



TAŞINMAZ DEĞERLEME MÜŞAVİRLİK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.

Muğla İli Bodrum İlçesi 26 Ada 32 Parsel



İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME ŞİRKET VE UZMAN BEYANI	1
BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1.Değerleme Tarihi	3
1.2.Rapor Tarihi ve Numarası	3
1.3.Rapor Türü	3
1.4.Raporu Hazırlayan	3
1.5.Sorumlu Değerleme Uzmanı	3
1.6.Değerleme Süresi	3
1.7.Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	3
1.8.Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanıp, hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
BÖLÜM 2: ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2.1. Şirket Bilgileri	5
2.2. Müşteri Bilgileri	5
2.3. Raporun Tanımı Ve Kapsamı	6
BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	7
3.1.Taşınmazların Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtları	7
3.1.1. Taşınmazların Konumu ve Tanımı	7
3.1.2. Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri	8
3.2. Taşınmazların Tapu Tetkiki	9
3.2.1. 32 Parsel	9
3.2.2. Taşınmazın Son Üç Yıldaki Tapu kayıt değişiklikleri:	9
3.2.2.1. 32 Parsel	9
- METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş. : TAM - İfraz yoluyla edinilmiştir. 14.03.2012 tarih 4711 yevmiye ile.	9
Taşınmazın Alanı	9
30.481,48 m2 alana sahip iken ifraz sonucunda oluşan 32 parsel 25.452,78 m2 alana sahiptir.	9
3.3. Taşınmazın Son Üç Yıldaki İmar Durumu Değişiklikleri:	10
3.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	10
3.5. Taşınmazların İmar Durumu, Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler İle İlgili Açıklamalar	10

3.5.1. İmar Durumu	10
3.5.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Yapılan Denetimler	12
BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULERE İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
4.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	13
4.3. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri ve Değerleme Baz Alınan Veriler	13
4.4. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörleri	14
4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Veriler, Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri	14
4.5.1 "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" Varsayımları ve Nedenleri:	15
4.5.2 "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" Varsayımları :	16
BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	17
5.1. Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi	17
5.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	17
5.1.2. Maliyet Analizi	18
5.1.2.1. Arsa Değeri İçin "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"	18
5.1.2.2. Parsel Üzerinde Yer Alan Yapıların Maliyet Analizi	19
BÖLÜM 6: SONUÇ	20
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	20
6.2. Peşin Fiyat Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	20
EKLER	21
EK-1 TAŞINMAZ RESİMLERİ	21
EK-2 Taşınmaz İçin Daha Önce Hazırlanmış Rapor Bilgileri	31
EK-3 SPK Listesine Alınma Kararı	33
EK-4 DEĞERLEME UZMANI LİSANSI	34
EK-5 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANSI	34
EK-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ	35

DEĞERLEME ŞİRKET VE UZMAN BEYANI

Aşağıdakileri bilgimiz dahilinde onaylamaktayız:

1. Bu rapordaki bilgi beyanları doğru ve gerçektir.
2. Raporlanan analizler, kanılar ve sonuçlar sadece raporlanan varsayımlar ve de sınırlı şartlarla sınırlıdır ve bizim kişisel, tarafsız ve nesnel profesyonel analizlerimiz, kanılarımız ve sonuçlarımızdır.
3. Bu raporun konusu olan mülkle ilgili olarak şimdi ya da gelecekte hiçbir ilgimiz ve konuyla ilgili olarak hiçbir kişisel ilgimiz ya da yanlılığımız bulunmamaktadır.
4. Bu göreve dahil olmamız önceden kararlaştırılmış sonuçları geliştirmek ya da raporlamak ile bağlantılı değildir.
5. Bu görevi tamamlamak için tazminatımız önceden kararlaştırılmış bir değer veya müşterinin gerekçesini haklı çıkartacak yönde bir değer, değer yargısı miktarı, belirlenmiş bir sonuca varma ya da bu değerlendirmenin maksatlı kullanımı ile doğrudan bağlantılı vuku bulabilecek bir olay ile bağlantılı değildir.
6. Bu değerlendirme görevi talep edilen bir minimum değer biçme, belirli bir ekspertiz ya da bir borcun onayını temel almamaktadır.
7. Analizlerimiz, yorumlarımız ve sonuçlarımız ve bu rapor Profesyonel Değerlendirme Kesin Standartları Uygulamalarını kapsayan SPK Standartları ve Profesyonel Etik Kuralları gereklerine uygun olarak tanzim edilmiş ve hazırlanmıştır.
8. Bu raporu imzalayan kişilere hiç kimse önemli emlak değerlendirme yardımında bulunmamıştır.
9. Değerlendirme ve Danışmanlık Hizmetleri Tadem kapsamında bağımsız ekonomik bir kuruluş olarak bulunmaktadır. Diğer Tadem bölümlerinin çalışanlarına rutin piyasa araştırmalarımız konusunda sorular sorulabilir, ancak bu görevle ilgili olarak çıkar çatışmasına yol açmaksızın her zaman tam müşteri gizliliği ve özelliği korunmaktadır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	Eskiçeşme Mah. Asarlık Mevkii Eski Fuga Tatil Köyü Gümbet/Bodrum/MUĞLA
Raporu Hazırlayan	Değerleme Elemanı : Ömer ÖMÜR KANDAK Değerleme Uzmanı: Serol KARACAOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı: Ali KARACAOĞLU
Rapor Tarihi	31.01.2013
Rapor No	İZM/12-891/ÖZEL-26
Çalışmanın Tanımı	Taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin belirlenmesi
Raporu Talep Eden	METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 26 Ada 32 Parselde yer alan Arsa vasıflı taşınmazın
Takyidat Bilgileri	<u>Beyanlar Hanesinde:</u> <ul style="list-style-type: none">04.09.1995 tarih, 5450 yevmiye ile tesis edilmiş Bakanlar Kurulu kararı uyarınca "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri içerisinde bulunmaktadır". İbaresini almaktadır.04.02.2011 tarih 2056 yevmiye ile tesis edilmiş olan Konusu: "Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisi" ibaresini almaktadır. <u>Serhler Sütununda:</u> <ul style="list-style-type: none">23.07.2010 tarih, 13802 yevmiye ile tesis edilmiş Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Şerhi ile; " Ankara 3. Noterliğinin 19.11.2008 tarih 7289 yevmiye ile A.B.E Turizm Yatırım Tic. A.Ş. ile düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi." şerhi bulunmaktadır. <u>Rehinler Sütununda:</u> <ul style="list-style-type: none">11.06.2008 tarih ve 9847 yevmiye ile tesis edilmiş Akbank T.A.Ş. Lehine 15.000.000\$ bedelli 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (ilave ipotek serbest dereceden istifade eder)
İmar Durumu	21.12.2003 onay tarihli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'na göre "Turizm Yerleşim Alanında" kaldığı ifade edilmiştir. Yapılaşma Koşulları TAKS:0,15,KAKS:0,30, Hmax:2 kat ve yollardan 5'er metre, ve komşu parsellerden ise 3,5 metre yapı yaklaşma sınırına sahip olduğu öğrenilmiştir.
İnşaat Özellikleri	Taşınmazın belediyede 30.12.2011 tarihli Yapı Ruhsatının eki olan 03.11.2010 tarihli mimari projesi incelenmiştir.
Taşınmazın Nihai Değeri	32.850.000 TL (KDV Hariç) 38.763.000 TL (KDV Dahil)

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1.Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz tarafından 07.01.2013 ve 21.01.2013 tarihleri arasında yapılan incelemeye istinaden 31.01.2013 tarihinde hazırlanmıştır.

1.2.Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 31.01.2013 tarihinde, İZM/12-891/OZEL-26 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3.Rapor Türü

Bu rapor tamamı METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş. adına kayıtlı olan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık mevki, N18c23c2a Pafta, 26 Ada 32 arsa vasıflı parsel üzerinde inşaat ruhsatlı olarak yer alan yapıların inşaat seviyeleri göz önüne alınarak günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4.Raporu Hazırlayan

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak Emsal Satış Karşılaştırması, Maliyet Oluşumu Yaklaşımı elde edilen sonuçların yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme elemanlarından Ömer Ömür Kandak ve Değerleme Uzmanı Serol Karacaoğlu tarafından hazırlanmıştır.

1.5.Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Karacaoğlu tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır. Sorumlu Değerleme Uzmanına ait özgeçmiş formu ve lisans örneği rapor EK'lerindedir.

1.6.Değerleme Süresi

Bu rapor METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş. talebi üzerine 07.01.2013 ve 31.01.2013 tarihleri arasında yapılan incelemelere istinaden hazırlanmıştır.

1.7.Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu rapor METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş. 25.12.2012 tarihli yazışmalara istinaden tanzim edilmiştir.

1.8.Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanıp, hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor tamamı METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş. adına kayıtlı olan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık mevki, N18c23c2a Pafta, 26 Ada 32 arsa vasıflı parsel üzerinde inşaat ruhsatlı olarak yer alan yapıların inşaat seviyeleri göz önüne alınarak günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2: ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1. Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 12.06.2001 tarihinde kurulmuş İstanbul Ticaret Siciline 611315 no ile tescil edilmiştir. Ana sözleşmesinde belirtilen Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.03.2005 tarih ve B.02,1.SPK.0.15 - 154 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, İstanbul Genel Müdürlük olmak üzere, Adana, İzmir ve Ankara Bölge Müdürlüklerinde faaliyetini sürdürmektedir.

TADDEM Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş.

Adres: Gülbahar Mh. Altan Erbulak Sokak No:9 Karaca Apt K:4 Şişli İSTANBUL

Telefon: 0 212 263 53 06

Faks: 0 212 263 53 07

2.2. Müşteri Bilgileri

ÜN VANI: METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

ADRES : Beyaz Karanfil Sokak No:13 3.Levent Beşiktaş-İSTANBUL

İRTİBAT BİLGİLERİ : Telefon:(0212) 2829787 Faks:(0212) 2829901

KURULUŞ YILI: 1985

KAYITLI SERMAYE TABANI: 30.000.000 TL

ÖDENMİŞ SERMAYESİ: 18.000.000-TL

ORTAKLIK YAPISI:

Halka Açık..... :% 48 -8.640.000 TL

SEA Serdengeçti Aksu İnş.San.Tic.Ltd.Şti : % 20 -3.600.000 TL

Recep Emre Can:.....:% 15 -2.700.000 TL

Metem Tur.Teks.İnş.Tic.Yatırım A.Ş.....:% 9.4 - 1.692.000 TL

Necip Yılmaz Aksu.....:% 6- 1.080.000 TL

Mehmet Can.....:%0.8 - 144.000 TL

Güven Can.....:%0.8 - 144.000 TL

2.3. Raporun Tanımı Ve Kapsamı

Bu rapor tamamı METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş. adına kayıtlı olan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık mevki, N18c23c2a Pafta, 26 Ada 32 arsa vasıflı parsel üzerinde inşaat ruhsatlı olarak yer alan blokların inşaat seviyeleri göz önüne alınarak günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Taşınmazların Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtları

3.1.1. Taşınmazların Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için Bodrum Merkezden batı yönündeki D330 çevre yolundan Gümbet kavşağına ulaşılır. İsmet İnönü Caddesi'ne sapılıp, yaklaşık 2,1 km ilerledikten sonra Adnan Menderes Caddesi girişine ulaşılır. 1,3 km ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel ulaşılır. Taşınmaz, Bodrum merkeze 3,5 km., Milas Havaalanına 45 km, Gümbet 'e 1,8 km. mesafededir. Taşınmaz Bodrum Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



3.1.2. Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

BODRUM ESKİÇEŞME MAHALLESİ ASARLIK MEVKİİ 26 ADA 32 PARSEL

SAHİBİ	METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.
İLİ-İLÇESİ	MUĞLA-BODRUM
BUCAĞI	-
MAHALLESİ	ESKİÇEŞME
KÖYÜ	-
SOKAĞI	-
MEVKİ	ASARLIK
PAFTA NO	-
ADA NO	26
PARSEL NO	32
NİTELİĞİ	ARSA
ARSA ALANI	25.452,78 m2
ARSA PAYI	-
BLOK / KAT NO / BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
CİNSİ	-
YEVMIYE NO / CİLT NO / SAHİFE NO / TAPU TARİHİ	4711/32/3087/14.03.2012

3.2. Taşınmazların Tapu Tetkiki

Değerleme konusu taşınmazlar için Bodrum Tapu Sicil Müdürlüğünde 07.01.2013 tarih 13.15 saat itibariyle TAKBİS sisteminde yapılan incelemesinde;

3.2.1. 32 Parsel

Serhler Hanesinde;

- Bakanlar Kurulu Kararı Uyarınca Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri İçerisinde Bulunmaktadır. 04.09.1995 tarih, 5450 Yevmiye.
- Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır. 23.07.2010 tarih, 13802 Yevmiye
- Diğer(Konusu:Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisi 03.02.2011 tarih, sayı 256-965 Bodrum Belediyesi) 04.02.2011 tarih, 2056 Yevmiye.

İpotek Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine Müşterek 15,000,000,00 USD, %40 değişken faiz, 1/0 derece,sıra, F.B.K. süreli , 11.06.2008 tarih, 9847 yevmiye ile Sdf hakkı olmayan ipotek tesisi vardır.

3.2.2. Taşınmazın Son Üç Yıldaki Tapu kayıt değişiklikleri:

Değerleme konusu taşınmaz için Bodrum Tapu Sicil Müdürlüğünde 07.01.2013 tarih 13.14 saat itibariyle yapılan tapu kütüğü incelemesinde;

3.2.2.1. 32 Parsel

Malikler Hanesinde;

- METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş. : TAM - İfraz yoluyla edinilmiştir. 14.03.2012 tarih 4711 yevmiye ile.

Parsel Numarası Değişikliği

26 Ada 20 Parsel iken ifraz yoluyla 26 Ada 32 Parsel olarak tescil edilmiştir.

Taşınmazın Alanı

İfraz sonucunda taşınmazın alanı 25.452,78 m2 olarak tescil edilmiştir.

3.3. Taşınmazın Son Üç Yıldaki İmar Durumu Değişiklikleri:

Taşınmazların yer aldığı parsel 21.12.2003 tarihli Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğüne 2971 sayılı İmar Planı kapsamında Turizm Yerleşme Alanında yer almakta olup son üç yılda herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi tarafımıza şifahen verilmiştir. Ancak taşınmazın bulunduğu parsel daha öncesinde 26 Ada 20 Parsel iken ifraz yoluyla 26 Ada 32 Parsel olarak tescil edilmiştir.

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Bodrum Tapu Sicil Müdürlüğünde 07.01.2013 tarih 13.14 saat itibarıyla TAKBİS sisteminde yapılan incelemesinde; taşınmazların üzerinde yer alan Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi içerisinde yer alması sebebiyle yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mal edinmesinde izne tabidir.

3.5. Taşınmazların İmar Durumu, Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler İle İlgili Açıklamalar

3.5.1. İmar Durumu

Taşınmazların yer aldığı parsel 21.12.2003 tarihli Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğüne 2971 sayılı İmar Planı kapsamında Turizm Yerleşme Alanında yer almakta olup TAKS:0,15 KAKS:0,30 olarak belirlenmiş ve Hmax=6,50 2 kat olarak belirlenmiştir.

Sit Karakteri II. Derece Etkileme Geçiş Alanıdır.

Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri ve Uygulama Koşullarına , 3194, 2634, 3621/3830, 2863/3386 ve 2918 sayılı kanunlar ile ilgili yayınlanan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Minimum Parsel Büyüklüğü 4.000 m²; olacağı plan notlarında belirtilmiştir.

Maksimum bina yola yüz veren cephesinin 16 metre, devamlılık 8 metre olacağı plan notların da vardır.

3.5.2. Taşınmazların Kullanımına Daire Yasal İzin Belgeleri ve Projeler

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada Değerleme konusu parselin ilk parseli konumundaki 26 Ada 20 Parsel için düzenlenmiş " yeni inşaat" amaçlı yıkıma istinaden düzenlenmiş; 12.02.2009 tarih, 23 numaralı Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu(Yıkım Ruhsatı) mevcuttur. Daha sonra 30.12.2010 tarih 123 nolu ruhsat kapsamında A Tipi (11 Adet), B Tipi (14 Adet), C Tipi (7 Adet) ve O Tipi (8 Adet) olmak üzere tatil sitesi ve otel için yapı ruhsatı alınmıştır.

Daha sonra ise 26 Ada 20 Nolu Parsel ifraz yolu 32 ve 33 parsel olarak tescil edilmiş olup tarafımızca 26 Ada 32 Parsel değerlemesi yapılmaktadır.

İfraz sonucunda ilk yapı ruhsatında yer alan ve yukarıda bahsedilen yapılardan A, B, C tiplerinin tamamı ve 08 blok değerlendirme konusu 26 Ada 32 nolu parselde yer almakta olup diğer yapılar ise 33 Parsel sınırları içinde yer almaktadır.

Bağımsız bölüm olarak Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bir bildirim olmamakla beraber belediyede yapılan ruhsat incelemelerinde bloklarda zemin ve 1.normal katlarında 1'er tane olmak üzere her blokta 2 bağımsız bölüm yer almaktadır. Toplamda 64 bağımsız bölüm yer almaktadır.

TİP	ADET	KAT	KAPALI ALAN	AÇIK ALAN	FONKSİYON
A	11	Bodrum	145	-	Sarnıç
		Zemin	154	42	3 Oda, Salon, Antre, 3 Banyo, Mutfak, Teras
		1.Kat	152	10	3 Oda, Salon, Antre, 3 Banyo, Mutfak, Balkon
A TİPİ BLOKLAR TOPLAMI			4,961	572	
B	14	Bodrum	106	-	Sarnıç-Depo
		Zemin	115	31	2 Oda, Salon, Antre, 2 Banyo, Mutfak, Teras
		1.Kat	120	10	2 Oda, Salon, Antre, 2 Banyo, Mutfak, Balkon
B TİPİ BLOKLAR TOPLAMI			4,774	574	
C	7	Bodrum	70	-	Sarnıç-Depo
		Zemin	70	28	1 Oda, Salon, Antre, Banyo, Mutfak, Teras
		1.Kat	70	10	1 Oda, Salon, Antre, Banyo, Mutfak, Balkon
C TİPİ BLOKLAR TOPLAMI			1,470	266	
08	1	Bodrum	94	-	Kapalı Havuz-Masaj Odaları
		Zemin	51	-	Salon ve Yemek Odası
		1.Kat	42	8	1 Oda, Salon, Antre, Banyo, Mutfak, Balkon
08 TİPİ BLOK TOPLAMI			187	8	
GENEL TOPLAM			11,392	1,420	

Bu alanların yaklaşık 8057 m2 satılabilir yaşam alanı olarak yer almaktadır.

A Bloklar ;

Taşınmazlarla ilgili ilk olarak; 30.12.2010 tarih, 2010/123 sayılı esas yapı ruhsatlarının bulunduğu ve bu ruhsatın incelenmesinden A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11 Blokların her biri için 298,26 m2 2 bağımsız bölüm tatil veya dinlenme evi 23,40 m2 ortak alan olmak üzere bloklardan herbiri için toplam 321,66 m2 inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. A blokların her biri için 27.12.2012 tarihinde Subasman vizesi yapılmıştır. Bu projenin Vaziyet Planına göre A bloklardan 11 adet mevcuttur. Toplamda 22 bağımsız bölüm Bodrum, Zemin ve 1 normal kat olarak inşaa edilmektedir. İnşaat seviye tabloları ektedir.

B Bloklar ;

Taşınmazlarla ilgili ilk olarak; 30.12.2010 tarih, 2010/123 sayılı esas yapı ruhsatlarının bulunduğu ve bu ruhsatın incelenmesinden B1,B2,B3,B4,B5,B8,B10,B11,B12,B13 Blokların her biri için 235,26 m2 2 bağımsız bölüm tatil veya dinlenme evi 23,40 m2 ortak alan olmak üzere bloklardan herbiri için toplam

258,66 m2 inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. B6,B7,B9,B14 Blokların her biri için 235,26 m2 2 bağımsız bölüm tatil veya dinlenme evi olarak inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. B blokların her biri için 27.12.2012 tarihinde Subasman vizesi yapılmıştır. Bu projenin Vaziyet Planına göre B bloklardan 14 adet mevcuttur. Toplamda 28 bağımsız bölüm Bodrum, Zemin ve 1 normal kat olarak inşaa edilmektedir. İnşaat seviye tabloları ektedir.

C Bloklar ;

Taşınmazlarla ilgili ilk olarak; 30.12.2010 tarih, 2010/123 sayılı esas yapı ruhsatlarının bulunduğu ve bu ruhsatın incelenmesinden C1,C2,C3,C4,C5,C6,C7 Blokların her biri için 139 m2 2 bağımsız bölüm tatil veya dinlenme evi 23,40 m2 ortak alan olmak üzere bloklardan herbiri için toplam 162,40 m2 inşaat ruhsatı düzenlenmiştir. C blokların her biri için 27.12.2012 tarihinde Subasman vizesi yapılmıştır. Bu projenin Vaziyet Planına göre C bloklardan 7 adet mevcuttur. Toplamda 14 bağımsız bölüm Bodrum, Zemin ve 1 normal kat olarak inşaa edilmektedir. İnşaat seviye tabloları ektedir.

bloklar inşaat halindedir, bazı blokların bodrum katlarında açık alanların bırakıldığı, bazılarının teras dolgularının henüz yapılmadığı görülmüştür.

3.5.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili İncelenen Yasal İzin Belgeleri ve Projelerinde Sermaye Piyasası Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul Ortaklığı Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş:

Taşınmazlarla ilgili olarak Bodrum Belediyesi Arşiv'inde yapılan incelemelerde taşınmazın dosyasında Gayrimenkul Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edebilecek herhangi bir dokümana rastlanmamıştır.

3.5.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Yapı Denetim Kuruluşları Tarafından Yapılan Denetimler

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili olarak incelenen dosyasında herhangi bir denetim tutanağına rastlanmamıştır. Taşınmazlara ait yapı ruhsatları 4708 Sayılı Yapı denetimi Hakkında Kanun yürürlük tarihi olan 29.06.2001 tarihinden sonrasına aittir. Ancak Muğla ili pilot il kapsamına ruhsat tarihinden sonra alınmıştır. Bu sebeple Yapı Denetimini Teknik Uygulama Sorumluları tarafından yürütmektedir.

BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet mevkiinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Gümbet beldesinin sahil şeridinde çok sayıda turizm tesis alanı yer seçmiştir. Bodrum merkeze 3,5 km., Milas Havaalanı'na 45 km, Gümbet merkezine 1,8 km. mesafededir. Bölgenin turizm kapasitesi oldukça yüksek olup Mayıs – Ekim ayları arasında turizm oldukça canlıdır.

Değerleme konusu taşınmaz, otel ve tatil köylerinin bulunduğu bir bölgede yer seçmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yaz aylarında yerli ve yabancı turistler tarafından rağbet gören, turizm faaliyetlerinin yüksek olduğu bir bölgedir. Yakın çevresinde oteller, tatil köyleri ve residence tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır.

Bölge gelir düzeyi yüksek kesimlerin ikamet ve tatil amacıyla tercih ettikleri bir bölgedir. Hemen yakınında bulunan Tuana Evleri, Aura Residence Evleri, Oasis Residence Evleri Doria Evleri bu bölgenin gayrimenkul fiyatlarını önemli ölçüde etkileyen belli başlı sitelerdir. Bunun yanı sıra otellerde bu evlerin etrafını sarmış durumdadırlar. Belli başlı otellerden bazıları şunlardır. İsis Otel, Grand Newport, Royal Marin Resort Otel, Art Otel.

4.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Taşınmazların inşaat çalışmalarının devam etmiyor olması.

4.3. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri ve Değerleme Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu 32 parsel üzerinde bulunan bloklardan

A Bloklar;

A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11 nolu bloklar kaba inşaat halindedirler. İnşaat seviyeleri %50 dir. Kalıp,demir,beton işleri, duvar imalatları, elektrik boru ferşi, dış kaba ve ince sıvaları, iç kaba ve ince sıvaları, temiz su boruları, pis su boruları, boru ferşi, kablo işleri, boru ve tecrit işleri tamamlanmış, bir kısım cam ve doğrama işleri tamamlanmış durumdadır.

B Bloklar ;

B2-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B14 nolu bloklar kaba inşaat halindedirler. İnşaat seviyeleri %50 dir. Kalıp,demir,beton işleri, duvar imalatları, elektrik boru ferşi, dış kaba ve ince sıvaları, iç kaba ve ince sıvaları, temiz su boruları, pis su boruları, boru ferşi, kablo işleri, boru ve tecrit işleri tamamlanmış, bir kısım cam ve doğrama işleri tamamlanmış durumdadır.

B1 bloğun yalnızca temeli atılmıştır. İnşaat seviyesi %10 dur.

B3 ve B4 blokların inşaatlarına hiç başlanmamıştır. Ancak Bodrum Belediyesi tarafından Subasman Vizeleri yapılmıştır.

C Bloklar;

C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7 nolu bloklar kaba inşaat halindedirler. İnşaat seviyeleri %50 dir. Kalıp,demir,beton işleri, duvar imalatları, elektrik boru ferşi, dış kaba ve ince sıvaları, iç kaba ve ince sıvaları, temiz su boruları, pis su boruları, boru ferşi, kablo işleri, boru ve tecrit işleri tamamlanmış, bir kısım cam ve doğrama işleri tamamlanmış durumdadır.

Bazı blokların önünde Mimari Projede yer almayan Kapalı Otopark görünümünde grup betonarme karkas yapılar yapılmıştır. Bu yapılar değerlendirilmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörleri

Olumlu

- Taşınmazların imar planında (TYA) imarlı olması,
- Taşınmazın Bodrum merkeze yakın olması,
- Taşınmazların deniz manzaralı olmaları,
- Taşınmazların değerli bir konumda bulunması.

Olumsuz

- Taşınmazların inşaat halinde olması
- Parselin turizm tesis alanı imarlı olmakla beraber yapıların konut şeklinde dizayn edilmesi ve bu şekilde pazarlanması
- İfraz sonrası parselin deniz kenarında olma özelliğini kaybederek 2.parsel konumuna dönüşmesi

4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Veriler, Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Taşınmazların değerinin tespitinde 3 yaklaşım kullanılmıştır.

1. "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı",
2. "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı"

4.5.1 “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” Varsayımları ve Nedenleri:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün Pazar Değerinin sınırları belirlenir. Satışlar, tarafların o işleme istekli olduklarından emin olmak için araştırılmaktadır. Tipik bir piyasa katılımcısınınkinden farklı amaçları yansıtan satış fiyatları (Örneğin; belirli bir mülk için en yüksek fiyatı ödemek isteyen özel alıcıların işlemleri) dikkate alınmamalıdır.

Değerleme konusu mülk, son zamanlarda piyasada satışı gerçekleştirilen benzeri mülklerin satış fiyatlarıyla (listelenen ve teklif edilen fiyatlar) karşılaştırılır. Satış fiyatları, uygun karşılaştırma kıstasları kullanılarak incelenir ve ortaya çıkan farklılıklara göre ayarlanır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı uygulanırken, değerlendirme konusu mülkteki mülkiyet haklarının, kıyas konusu mülklerin haklarıyla aynı olmasına dikkat edilir. Eğer durum böyle değilse emsal fiyatlarda uygun ayarlamalar yapılması gerekir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımının geniş bir uygulama olanağı vardır ve pazar verilerinin yeterli olduğu durumlarda oldukça ikna edicidir. Bu yaklaşımdan elde edilen veriler gelir indirgemesi ve maliyet yaklaşımlarına da uygulanabilir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler 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.

4.5.2 “Maliyet Oluşumu Yaklaşımı” Varsayımları :

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre maliyet; mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanılması gereken bedeldir. Bir mülkün toplam maliyeti üretiminde katlanılan doğrudan ve dolaylı tüm maliyetleri kapsar.

Maliyet yaklaşımında, bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı, arazi inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Maliyet yaklaşımından elde edilen sonuçlar taşınmaz mülkiyetindeki mutlak aynı hak veya mutlak mülkiyetin değerini temsil eder. Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar Değeri birbirleriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır.

Maliyet yaklaşımı, yüklenici yöntemi olarak da bilinir ve birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır. Herhangi bir uygulamada maliyet yaklaşımı araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarlamanın maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarlamanın maliyetlerini tahmin ederek değeri belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. Maliyet yaklaşımı, normalde belirli bir mülk için yeni olduğunda pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektedir. Daha eski bir mülk için Pazar Değeri'ne yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür.

Maliyet yaklaşımında karşılaştırılabilir veriler, inşaat ve geliştirme maliyetleriyle bağlantılıdır ve miktar, nitelik ve fayda açısından farklılıkları da hesaba katmak amacıyla ayarlamalar yapılmaktadır. Bunlara ek olarak karşılaştırılabilir arazi verileri ve karşılaştırılabilir amortisman tahminleri de yapılır.

Maliyet yaklaşımının kullanılması, mülkler yeni ve göreceli olarak yeni olduğunda, arazi değeri ve amortisman gibi kalemlerin tahminleri pazardaki örneklerle doğrulandığında, genelde uygun olabilir. Durgun pazarlarda, ekonomik veya harici sebeplerle değer kaybı, maliyet yaklaşımından elde edilen değer göstergesine bir etken olarak dahil edilmelidir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

5.1. Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

5.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

E1: Taşınmazın kuzeyinde Majesty Club Tuana Evlerinde 220 m2 kullanım alanlı 3+1 dubleks konutun satış fiyatının 600.000 USD (1.044.000 TL) satılık olduğu Tuana Evleri Satış yetkilisi tarafından ifade edilmiştir. TEL: 0532 255 95 29 (ARSA+YAPI 4.744 TL/m2- 2.727 \$/m2) (1\$ = 1,74 TL)

E2: Taşınmazın kuzeyinde Aura Residence evlerinde en ön sırada denize çok yakın 90m2 alanlı dubleks mesken 350.000 EURO (815.500 TL) istenmektedir. Yağmur Emlak 0 532 414 74 56 (3.888 EURO/m2 Arsa+Maliyet) (9.061 TL/m2) (1EURO = 2,33 TL)

E3: Taşınmazın kuzeyinde Aura Residence evlerinde arka sırada denize uzak değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer özellikteki 65m2 alanlı 2+1 mesken 350.000 TL istenmektedir. Yağmur Emlak 0 532 414 74 56 (3.094 USD/m2 Arsa+Maliyet) (5.384 TL/m2) (1\$ = 1,74 TL)

E4: Taşınmazın kuzeybatısında denize uzak, denize manzaralı müstakil 500 m2 arsa içerisinde 200m2 alanlı 5+2 tribleks meskene 550.000 TL istenmektedir. Çiğdem Emlak 0 542 593 68 35 (1.580 USD/m2 Arsa+Maliyet) (2.750 TL/m2) (1\$ = 1,74 TL)

E5: Taşınmazın kuzeyinde Doria Evlerinde denize uzak, denize manzaralı müstakil 200m2 alanlı dubleks meskene 500.000 USD (870.000 TL) istenmektedir. Yağmur Emlak 0 532 414 74 56 (2.500 USD/m2 Arsa+Maliyet) (4.350 TL/m2) (1\$ = 1,74 TL)

Bölgede yapılan araştırmalarda satılık yapı emsallerinde m2 birim fiyatlarının 2.750-9.061 TL/m2 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede özellikle kuzeye doğru Residence kullanımına yönelik yapıların artması sebebiyle fiyatlarda artış görülmektedir. Ayrıca bölgede ye alan yapıların sahip olduğu birçok teknik özellik kullanım amacına yönelik olarak fiyatı çok etkileyen bir faktördür. Değerleme konusu taşınmazların inşaatının tamamlanması sürecinde kullanılacak malzeme kalitesi, pazarlamada hedeflenen kesim dikkate alındığında değerler değişkenlik göstermektedir. Buna göre taşınmazın satılabilir alan m2 birim fiyatı 5000 TL/m2 takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ			
BÖLÜM	ALAN	BİRİM FİYAT	DEĞER
SATILABİLİR YAŞAM ALANI	8,057	5,000	40,285,000
TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞER			40,285,000 TL
EKSİK İNŞAAT MALİYETİ			
YAŞAM ALANLARI	8,057	1,015 TL	4,088,928 TL
ORTAK ALANLAR	4,755	800 TL	1,902,000 TL
BUGÜNKÜ DEĞER			34,294,073 TL

5.1.2. Maliyet Analizi

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Buna göre, taşınmazın arsa değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” , üzerinde yer alan yapılar için ise İmar ve Şehircilik Bakanlığı’nın yapıların sınıfına göre takdir edilen m2 birim fiyatlarının gerekli amortisman oranlarının dahil edilmesi ve yorumlanması sonucunda değer takdiri yapılmıştır.

5.1.2.1. Arsa Değeri İçin “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”

Satılık Arsa Emsalleri

E1: Taşınmazın 600 metre kuzeyinde 60 metre cadde cepheli 8.000 m2 alana sahip Turizm imarlı Taks=0,20, Kaks=0,40 yapılaşma hakkı olan denize 260 metre mesafede bulunan arsa sahibinden 3.000.000 EURO (6.990.000 TL) fiyatla satılıktır. TEL: 0505 950 01 24 (ARSA 873 TL/m2- 375 EURO/m2) (1EURO = 2,33 TL)

E2: Taşınmazın 1600 metre kuzeyinde denize 50 metre ikinci sırada 800 m2 alana sahip Turizm imarlı arsa Hayalet Emlaktan 1.500.000 TL fiyatla satılıktır. TEL: 0532 257 63 66 (ARSA 1875 TL/m2- 804 EURO/m2) (1EURO = 2,33 TL)

E3: Taşınmazın yaklaşık 800 metre kuzeyinde Wow otel yakınında denize sıfır 25000 m2 alana sahip Turizm imarlı arsa Turyap Emlaktan 25.000.000 TL fiyatla satılıktır. TEL : 0532 615 04 43 (ARSA 1000 TL/m2- 429 EURO/m2) (1EURO = 2,33 TL)

E4: Taşınmazın yaklaşık 900 metre kuzeyinde Zetaş kampingin arkasında denize yakın bölgede 1000 m2 alana sahip Turizm imarlı arsa Turyap Emlaktan 800.000 TL fiyatla satılıktır. TEL : 0532 615 04 43 (ARSA 800 TL/m2- 343 EURO/m2) (1EURO = 2,33 TL)

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge Muğla İli Bodrum ilçesi Gümbet merkezine yakın ve ulaşım akslarına yakın konumlu Turizm Tesis alanlarına yakın yer almasından dolayı 2011-2013 yılları arasında bölgedeki gayrimenkul piyasasında sabit bir fiyat artışının gerçekleştiği belirlenmiştir. Ancak son yıllarda bölgede taşınmaz satışlarında durgunluk söz konusudur.

Çevrede yapılan araştırmalarda ve aracı firmalar ile yapılan görüşmeler sonucunda bölgede yüksek bedelle arsaların satılık olduğu ama bunların pazarlık paylarının %15-20 mertebesinde özellikle peşin alımlarda olabildiği belirtilmiştir.

Bölge analizlerinde emsallerin konum, büyüklük ve sahip olduğu diğer özelliklere göre değişmekle beraber hali hazırda satışta olan gayrimenkullerin m2 birim fiyatlarının 800-1875 TL/m2 aralığında seyretmekte olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede boş arsanın sınırlı sayıda olması, eğimden dolayı deniz manzarasına sahip olması, sahile iniş koridorunun bulunması gibi etkenler göz önüne alınarak arsa m2 birim değeri olarak 1000 TL/m2 olarak takdir edilmiştir.

5.1.2.2. Parsel Üzerinde Yer Alan Yapıların Maliyet Analizi

Parsel üzerinde yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı A, B ve C Blok yapıların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 Yapı Yaklaşık Birim Fiyatları tebliğine göre taşınmazların 5-A yapı sınıfında değerlendirilmiştir.

Buna göre; 2012 yılı için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 Yapı Yaklaşık Birim Fiyatları yorumlanmasına göre A, B, C ve O8 Bloklarda yer bölümlerin m2 birim fiyatı olarak yaşam alanları için 1015 TL/m2 ortak kullanım alanları için 800 TL/m2 (KDV Hariç) takdir edilmiştir.

MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI	ARSA			
		ALAN (m2)	BİRİM FİYAT	DEĞER (KDV Hariç)
		25,452.78	1,000 TL	25,452,780 TL
	YAPILAR			
		ALAN (m2)	BİRİM FİYAT	DEĞER (KDV Hariç)
			İNŞAATIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	HALİ HAZİR %50 İNŞAAT SEVİYESİNDE
YAŞAM ALANLARI	8,057	1,015 TL	8,177,855 TL	4,088,928 TL
ORTAK ALANLAR	4,755	800 TL	3,804,000 TL	1,902,000 TL
TOPLAM (Arsa+Yapılar)			37,434,635 TL	31,443,708 TL

BÖLÜM 6: SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu konum itibariyle ilçe merkezine yakın olması, deniz manzarasına sahip olması ve denize yakın olması gibi olumlu özellikler yanında üzerindeki inşaat çalışmalarının devam ediyor olması, tapu kütüğünde yer alan toplum yararına ayrılan turizm tesis alanı imarlı olmasına rağmen mevcut durumda yapıların konut olarak tasarlanması gibi olumsuz özellikler dikkate alınmıştır. Taşınmazın nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Oluşumları yaklaşımlarının ortalamasını alınması uygun görülmüştür.



6.2. Peşin Fiyat Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

	MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
	31,443,708 TL	34,294,073 TL
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32,868,891 TL	

Buna göre taşınmazın değerlendirme tarihi itibariyle yuvarlatılmış değerinin;

32.850.000 TL (Otuzikimilyonsekiyüzellibin TürkLirası) (KDV Hariç)

38.763.000 TL (Otuzsekizmilyonyedialtmışüçbin TürkLirası) (%18 KDV Dahil)

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU HAZIRLAYAN
SEROL KARACAOĞLU	ALİ KARACAOĞLU
	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
LİSANS NO: 402 065	LİSANS NO: 400 206

EKLER

EK-1 TAŞINMAZ RESİMLERİ





















EK-2 Taşınmaz İçin Daha Önce Hazırlanmış Rapor Bilgileri

Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	Eskiçeşme Mah. Asarlık Mevkii Eski Fuga Tatil Köyü Gümbet/Bodrum/MUĞLA
Raporu Hazırlayan	Değerleme Elemanı : Pelin KARAYİĞİT Değerleme Elemanı: Çiğdem FIRTINA Değerleme Uzmanı: Şinasi ŞIK Sorumlu Değerleme Uzmanı: Ali Çetin Önder
Rapor Tarihi	23.12.2010
Rapor No	İZM/10-2316/ÖZEL-84
Çalışmanın Tanımı	Taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin belirlenmesi. Yıkım ruhsatı bulunması sebebiyle parsel üzerindeki yapılaşmalar değerlendirme dışı tutularak sadece arsa satış değerinin tespiti yapılmıştır
Raporu Talep Eden	METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 26 Ada 20 Parselde yer alan 15 BLOK TAMAM,4 BLOK NATAMAM TATİL KÖYÜ vasıflı taşınmazın
İmar Durumu	21.12.2003 onay tarihli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'na gör "Turizm Yerleşim Alanında" kaldığı ifade edilmiştir. Yapılaşma Koşulları TAKS:0,15,KAKS:0,30, Hmax:2 kat ve yollardan 5'er metre, denizden 10 metre ve komşu parsellerden ise 3,5 metre yapı yaklaşma sınırına sahip olduğu öğrenilmiştir.
İnşaat Özellikleri	Taşınmazın üzerinde yer alan yapılar için 12.02.2009 tarih, 23 numaralı Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu(Yıkım Ruhsatı) alınması sebebiyle taşınmaz üzerindeki yapılar değerlendirme işlemine dahil edilmemiştir.
Taşınmazın Nihai Değeri	22.860.000 TL (KDV Hariç) 26.975.000 TL (KDV Dahil)

Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	Eskiçeşme Mah. Asarlık Mevkii Eski Fuga Tatil Köyü Gümbet/Bodrum/MUĞLA
Raporu Hazırlayan	Değerleme Elemanı : Alper KOZAN Değerleme Uzmanı: Şinasi ŞIK Sorumlu Değerleme Uzmanı: Ali Çetin Önder
Rapor Tarihi	30.12.2011
Rapor No	İST/11-3658/ÖZEL-91
Çalışmanın Tanımı	Taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki satış değerinin belirlenmesi
Raporu Talep Eden	METEMTUR OTELCİLİK VE TURİZM İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 26 Ada 20 Parselde yer alan Arsa vasıflı taşınmazın
Takyidat Bilgileri	<u>Beyanlar Hanesinde:</u> <ul style="list-style-type: none"> 04.09.1995 tarih, 5450 yevmiye ile tesis edilmiş Bakanlar Kurulu kararı uyarınca "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri içerisinde bulunmaktadır". İbaresini yer almaktadır. 04.02.2011 tarih 2056 yevmiye ile tesis edilmiş olan Konusu: "Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisi" ibaresini almaktadır. <u>Şerhler Sütununda:</u> <ul style="list-style-type: none"> 23.07.2010 tarih, 13802 yevmiye ile tesis edilmiş Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Şerhi ile; " Ankara 3. Noterliğinin 19.11.2008 tarih 7289 yevmiye ile A.B.E Turizm Yatırım Tic. A.Ş. ile düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi." şerhi bulunmaktadır. <u>Rehinler Sütununda:</u> <ul style="list-style-type: none"> 11.06.2008 tarih ve 9847 yevmiye ile tesis edilmiş Akbank T.A.Ş. Lehine 15.000.000\$ bedelli 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (ilave ipotek serbest dereceden istifade eder)
İmar Durumu	21.12.2003 onay tarihli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'na gör "Turizm Yerleşim Alanında" kaldığı ifade edilmiştir. Yapılaşma Koşulları TAKS:0,15,KAKS:0,30, Hmax:2 kat ve yollardan 5'er metre, denizden 10 metre ve komşu parsellerden ise 3,5 metre yapı yaklaşma sınırına sahip olduğu öğrenilmiştir.
İnşaat Özellikleri	Taşınmazın belediyede 30.12.2011 tarihli Yapı Ruhsatının eki olan 03.11.2010 tarihli mimari projesi incelenmiştir. Parsel üzerinde toplam 32 bloktan oluşan dubleks konut bölümü ile toplam 34 odadan oluşan otel bölümü yer almaktadır. Toplam inşaat alanı 15.280 m2'dir
Taşınmazın Nihai Değeri	36.500.000 TL (KDV Hariç) 43.070.000 TL (KDV Dahil)

SAYI: B.02.1.SPK.0.15-154

6419

4/03/2005

KONU:

TADEM TAŞINMAZ DEĞERLEME MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Toros Mah. 109. Sok. Yener Apt. B Blok Asma Kat No:1
Seyhan/ADANA

İLGİ: 22.12.2004 tarihli başvurunuz.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirme yaptırımları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin İlgî'de kayıtlı talebinizin görüşüldüğü Kurulumuzun 03.03.2005 tarih ve 8/255 sayılı toplantısında; talebinizin olumlu karşılanmasına, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısında alınacak karar doğrultusunda Şirketiniz ana sözleşmesinin 1. maddesinde kuruculara ilişkin bilgilerin düzeltilmesi gerektiği konusunda Şirketinize bildirimde bulunulmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


İbrahim DÖNMEZ
Daire Başkanı

EK-4 DEĞERLEME UZMANI LİSANSI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.06.2012 No : 402065

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serol KARACAOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

I. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Körsal
K. Atilla KÖRSAL
BAŞKAN

EK-5 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANSI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.10.2004 No : 400206

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ali KARACAOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

I. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirelek
M. Demirelek
BİRLİK BAŞKANI

EK-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ

Adı soyadı..... : **Ali KARACAOĞLU**

Doğum yeri ve tarihi: **Kadirli/OSMANİYE 15.11.1959**

Öğrenim durumu....: **1975-1976 Tapu ve Kadastro Eğitim Merkezi - ANKARA**

1980-1982 Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu - ANKARA

1983-1988 Anadolu Üniv. A.Ö.F. İş İdaresi Bölümü - ESKİŞEHİR.

Katıldığı kurslar.....: **Sermaye Piyasaları Kurumu Sertifika Programı (54 saat)**

Bilgi Üniversitesi. - İSTANBUL

yesi bulunduğu kuruluşlar: **DUD (Değerleme Uzmanları Derneği) İSTANBUL**

GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği. İSTANBUL

Mesleği.....: **Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Müşaviri**

Yabancı dil.....: **İngilizce**

MESLEKİ TECRÜBE:

27.10.2002 - ... : **TADEM A.Ş. Şirket ortağı, Yönetim Kurulu Başkan Yrd. - ADANA**

21.12.2001 - 17.10.2002: **Tapu Sicil Müdürü Kırıkhan -HATAY**

19.03.2001 - 20.12.2001: **2. Bölge Tapu Sicil Müdürü Seyhan-ADANA**

10.11.2000 - 18.03.2001: **2. Bölge Tapu Sicil Müdürü Tarsus-MERSİN**

10.10.1983 - 10.11.2000: **2. Bölge Tapu Sicil Müdürü Seyhan-ADANA**

11.11.1982 - 10.10.1983: **1. Bölge Tapu Sicil Müdür yardımcısı -ADANA**

26.07.1976 - 10.11.1982: **Tapulama müdürlüğünde teknisyen – Gerede/BOLU**

