

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

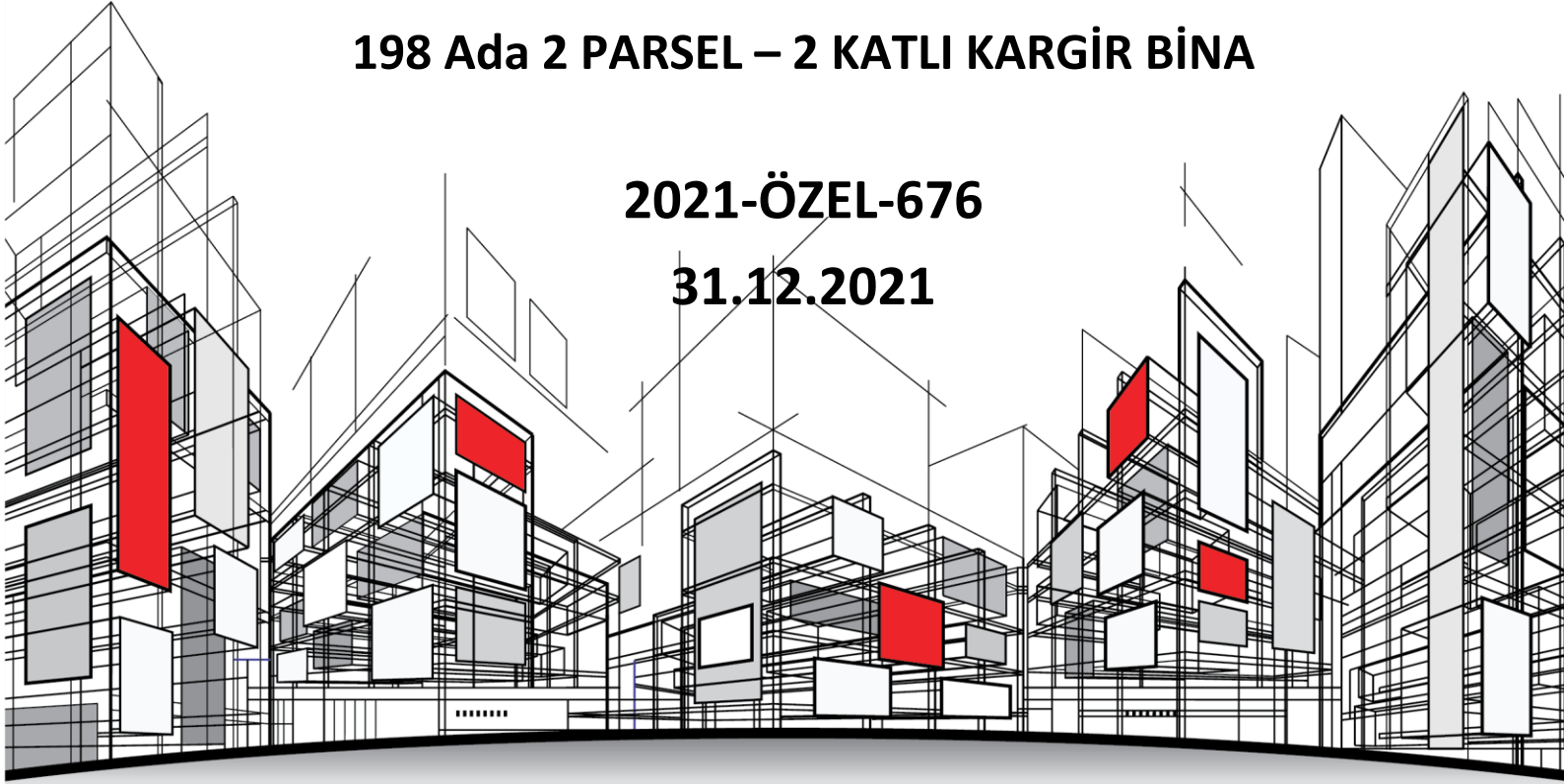
**PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK
GIDA İNŞAAT TEMİZLİK
HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ**

MUĞLA – BODRUM

198 Ada 2 PARSEL – 2 KATLI KARGİR BİNA

2021-ÖZEL-676

31.12.2021



aden[®]
D e ğ e r l e m e

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 27 -
7. SONUÇ	- 29 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 34 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 38 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 46 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 47 -

8.6.	RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 48 -
8.7.	LİSANS BELGELERİ	- 49 -
8.8.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 52 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından “Redbook” ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar”da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2021/A366
Değerleme Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-676
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi, 198 Ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 1 Adet 2 Katlı Kargir Bina nitelikli ana gayrimenkulün 31.12.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmasıdır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: 08.07.2021 tarih ve A154 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşme içeriğinde talep edilen, halka arz çalışmaları kapsamında 31.12.2021 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce 30.06.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-291 numaralı rapor ile 30.09.2021 tarihli ve 2021-ÖZEL-625 numaralı rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 8.600.000-TL SekizMilyonAltıYüzBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 644.050-USD AltıYüzKırkDörtBinElli-AmerikanDoları
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (TL) KDV Dahil	: 10.148.000-TL OnMilyonYüzKırkSekizBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (USD) KDV Dahil	: 759.979-USD YediYüzElliDokuzBinDokuzYüzYetmişDokuz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mah., Kızılay Sokak, No:39, Kat:1 Bayrampaşa/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Denetleyen (S.D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 15,1139 TL, USD satış kuru 13,3530 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

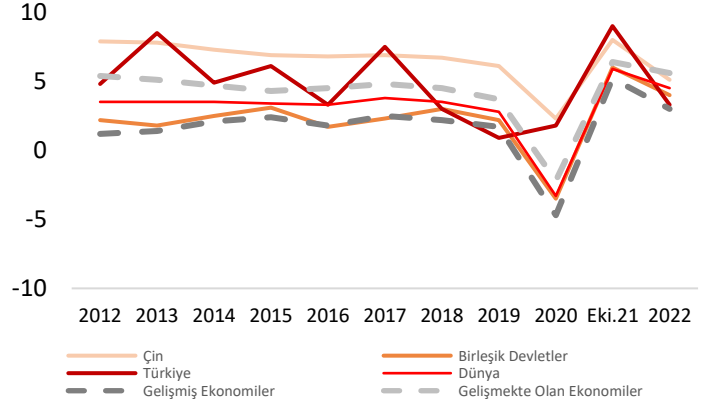
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

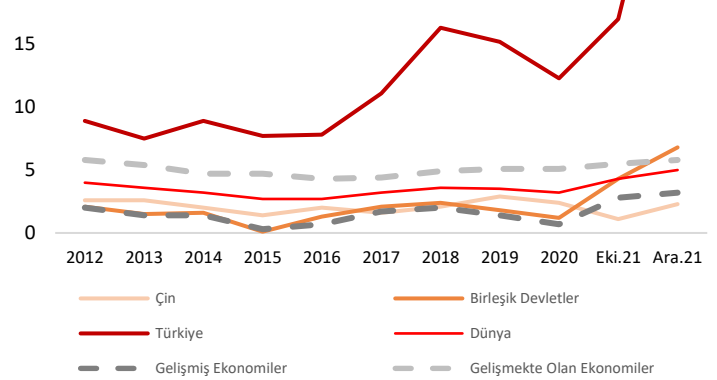
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



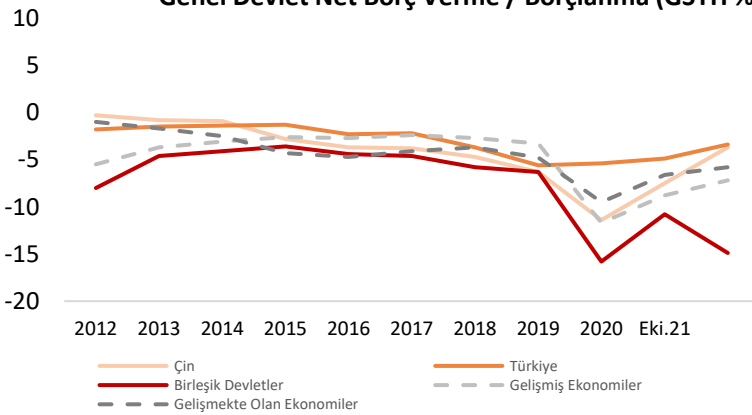
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



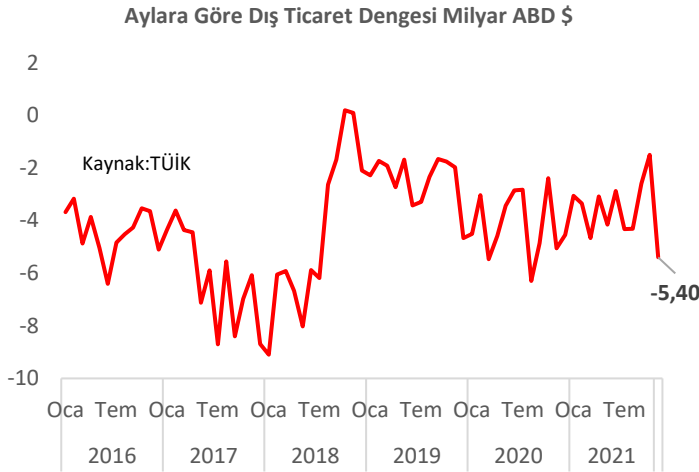
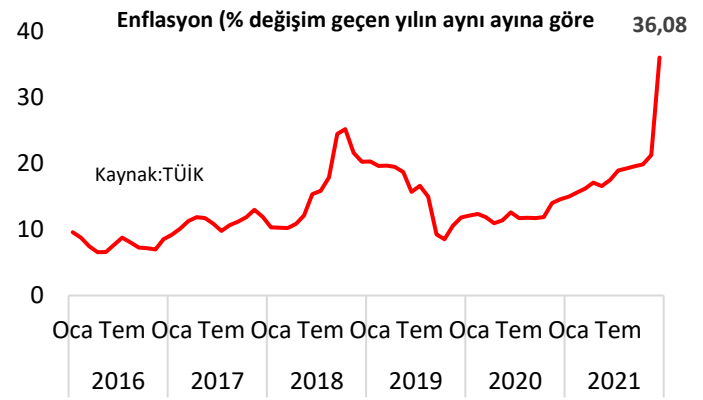
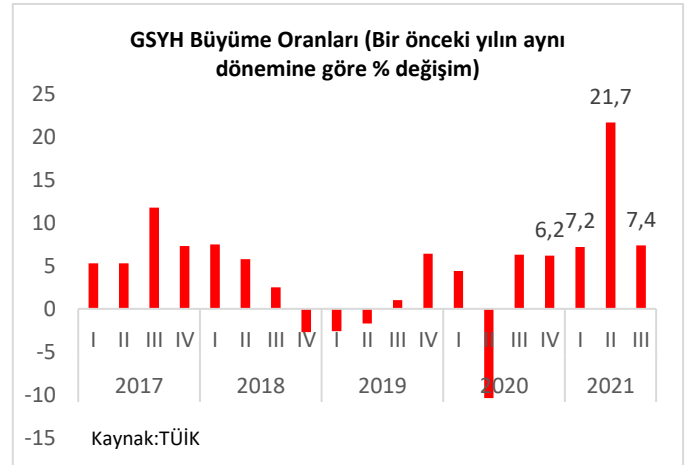
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyümeye kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyümeye kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

3. TÜİK, TCMB

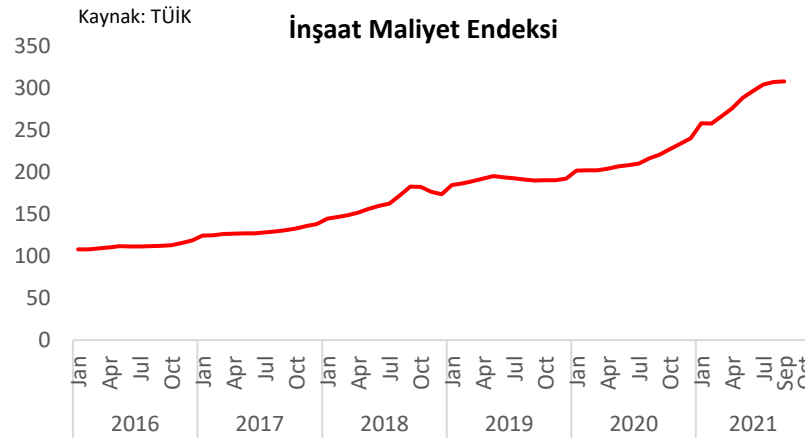
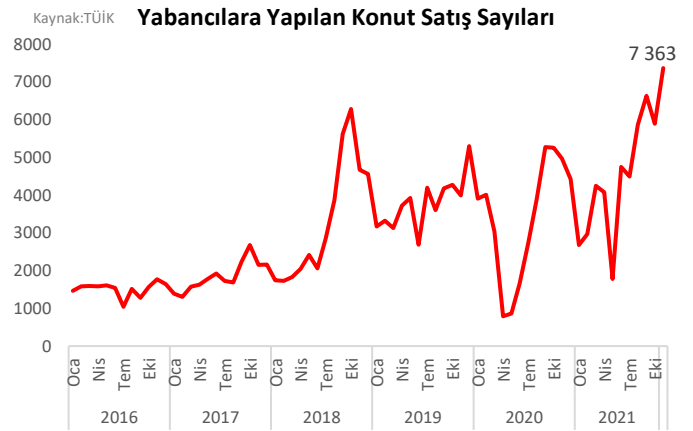
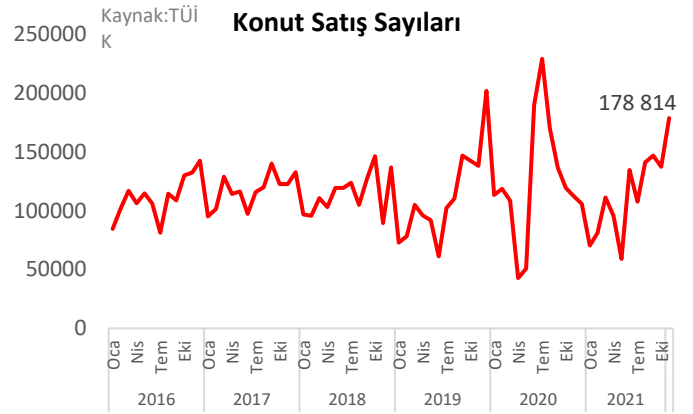
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	1 Adet 2 Katlı Kargir Bina
İlçesi	Bodrum	Yüzölçümü	765,58 m ²
Mahallesi	Torba	Tapu Tarihi	18.03.2014
Mevkii	Torba	Yevmiye No	5575
Ada	198	Cilt No	6
Parsel	2	Sayfa No	578
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/2) ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/2)		
Koordinat	37.081300, 27.462900		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
198/2	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel topografik açıdan düz, geometrik olarak dört ana kenarlı amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1 adet 2 katlı bina yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatların detayları aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	198/2
İnceleme Tarih ve Saati	01.09.2021- 16:50
Beyan Bölümü	Toplum yararına ayrılan yapı ve turizm tesisidir. Konut amaçlı kullanılamaz. (Tarih: 10.09.1998 Yevmiye:5390)

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde herhangi bir satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, ilgili müdürlükten temin edilen resmi imar yazısına göre; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 198 ada 2 numaralı parsel, önceden Kızılağaç Mahallesi 2931 parsel iken Kadastro Kanunu'nun 22/A uygulaması sonucu Torba Mahallesi 198 ada 2 parsel olarak değişmiştir. Parsel Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 25.03.2020 onay tarih ve 2020/6-6 sayılı karar doğrultusunda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca onaylanan Torba ve Çevresi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Torba Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planında (Kıyı Kesimi) kısmen E:0,30 yoğunluklu Turizm Tesis Alanı, kısmen kıyı kenar çizgisinde kalmaktadır.

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Bodrum Belediyesinde incelenen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ TADİLAT PROJESİ		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
07.06.2010	2010/49-50	217,22

TADİLAT YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)
YENİ YAPI	RESTORAN	07.06.2010	2010/50	217,22	-			
			TOPLAM	217,22			TOPLAM	

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Torba Mahallesi, Torba Mevkii, 198 ada 2 parsel sayılı, 765,58 m² yüzölçümlü arsa ve üzerine inşa edilmiş 2 katlı betonarme binadan oluşmaktadır. Parsel güneyindeki Hoşgörü Sokağına yaklaşık 24 m, kuzeyindeki sahil şeridine ise yaklaşık 15 m cepheli olup diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir. Topografik olarak düz bir yapıdadır.

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre zemin kat 108,61 m², 1.kat 108,61 m² olmak üzere toplam 217,22 m² yapı inşaat alanına sahip olup, zemin katta 3 adet toplam 82 m²'lik teras bölümlerine sahiptir.

Zemin kat 108,61 m² lik kapalı alanında, bekleme bölümü, resepsiyon, bekk ofis, yönetim odası ve 2 adet wc bölümlerinden, 1.kat 108,61 m² lik kapalı alanında, mutfak, yemek salonu, depo, hol ve 2 adet banyo+wc bölümlerinden oluşmaktadır.

Taşınmaz Çağdaş Torba Evleri Sitesinin restoran ve sosyal tesisi olarak kullanılmakta olup yaz aylarında beach restoran olarak dışarıdan gelen bazı müşterilere de hizmet vermektedir. Kış aylarında ise kapalı durumdadır. Değerleme günü yerinde yapılan incelemelerde zemin katta bekk odası olarak gözüken bölümün kuzey ve batı yönündeki duvarlarının 90 cm kadar dışa ötelenmesi sayesinde yaklaşık 9 m² kadar büyütüldüğü, 1.katta da bu bölümün üstüne denk gelen yemek bölümünün 9 m² kadar büyümüş olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Ön cephedeki zemin terası 39 m²'den 85 m²'ye çıkarılmış, 1.katta ise yaklaşık 27 m²'lik proje harici bir teras inşa edilmiştir.

Binanın zemin katının tabanı seramik, 1.katın tabanı laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanları kartonpiyerlidir. Mutfak bölümünde sanayi tipi çelik mutfak dolapları ve tezgâh bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı, boyadan çift camlı PVC, iç kapıları Amerikan panel kapı, pencere ve teras doğramaları çift camlı PVC doğramadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan iç merdivenin basamakları mermer kaplıdır.

Müşteri talebi doğrultusunda iç mekanlardan fotoğraflama yapılamamış olup dışarıdan fotoğraflama yapılmıştır.

4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

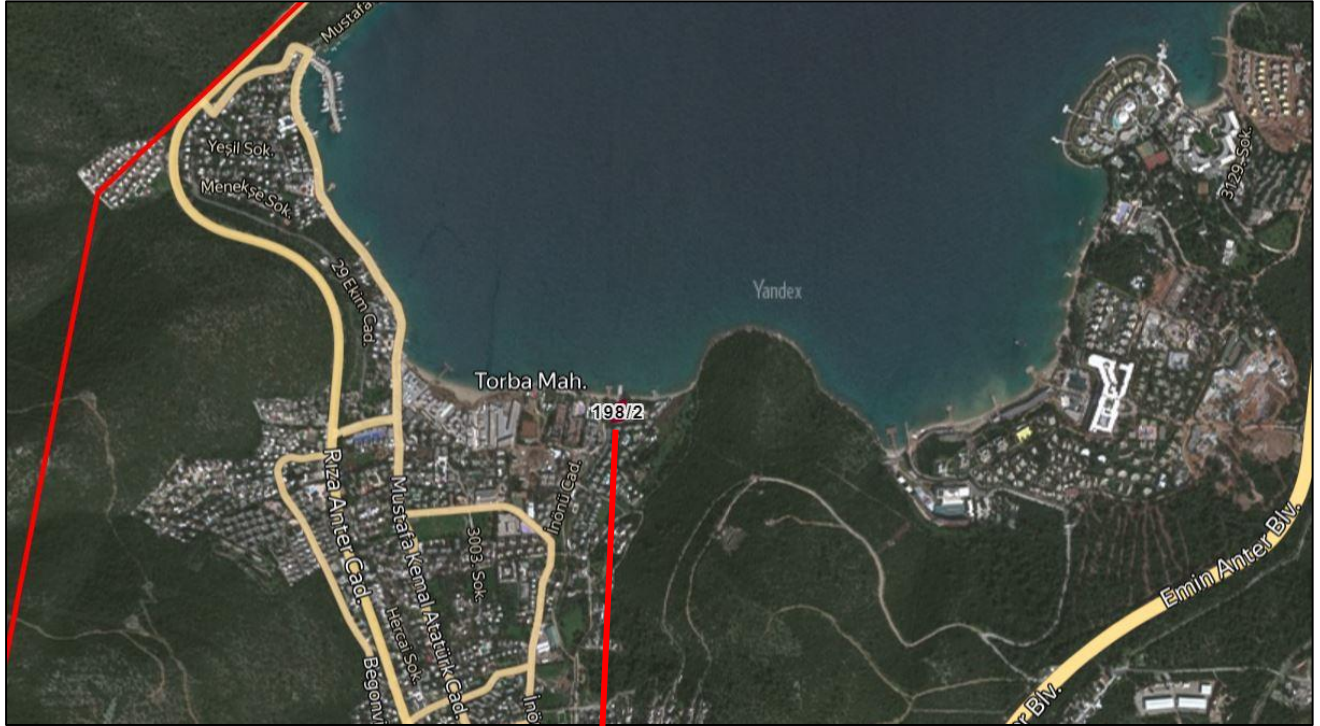
Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait diğer bilgi ve belgeler Bodrum Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

Taşınmazın mevcut durumunun mimari proje ile uygun hale getirilip yapı ruhsatı yenilemesi ve beraberinde yapı kullanma izin belgesini alması durumunda yasal hale uygun olmasında bir sakınca görülmemektedir.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, olarak Torba Mahallesi, Hoşgörü Sokak no:5 Bodrum/Muğla adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmaz denize sıfır konumda olup yakın çevresinde, Voyage Otel ve Grand Yazıcı Otel gibi 5 yıldızlı büyük otellerin yanı sıra çok sayıda pansiyon, butik otel ve lüks konut siteleri ve müstakil villalar bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge genellikle üst düzey gelirine sahip kişilerce tercih edilmekte olup doluluk oranı %95 dolaylarındadır. Mahalle genelinde imarlı boş arsa arzı neredeyse yok denecek kadar azdır.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

- **Yasal Durum Değeri:** Taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli bulunan izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu tutulan yasal gereklilikleri, imar mevzuatına (ruhsat, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, yapıya ait ruhsat ve eklerinde belirtilen brüt kullanım alanı ve niteliği ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir. Yasal durum değerinin temeli UDS’de ifade edilen “Piyasa Değeri” tanımına dayanmaktadır.
- **Mevcut Durum Değeri:** Taşınmazların mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olmadığı, yasal gerekliliklerin yerine getirilip getirilmemesi dikkate alınmaksızın mahallindeki kullanımı ve fiziksel özellikleri ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

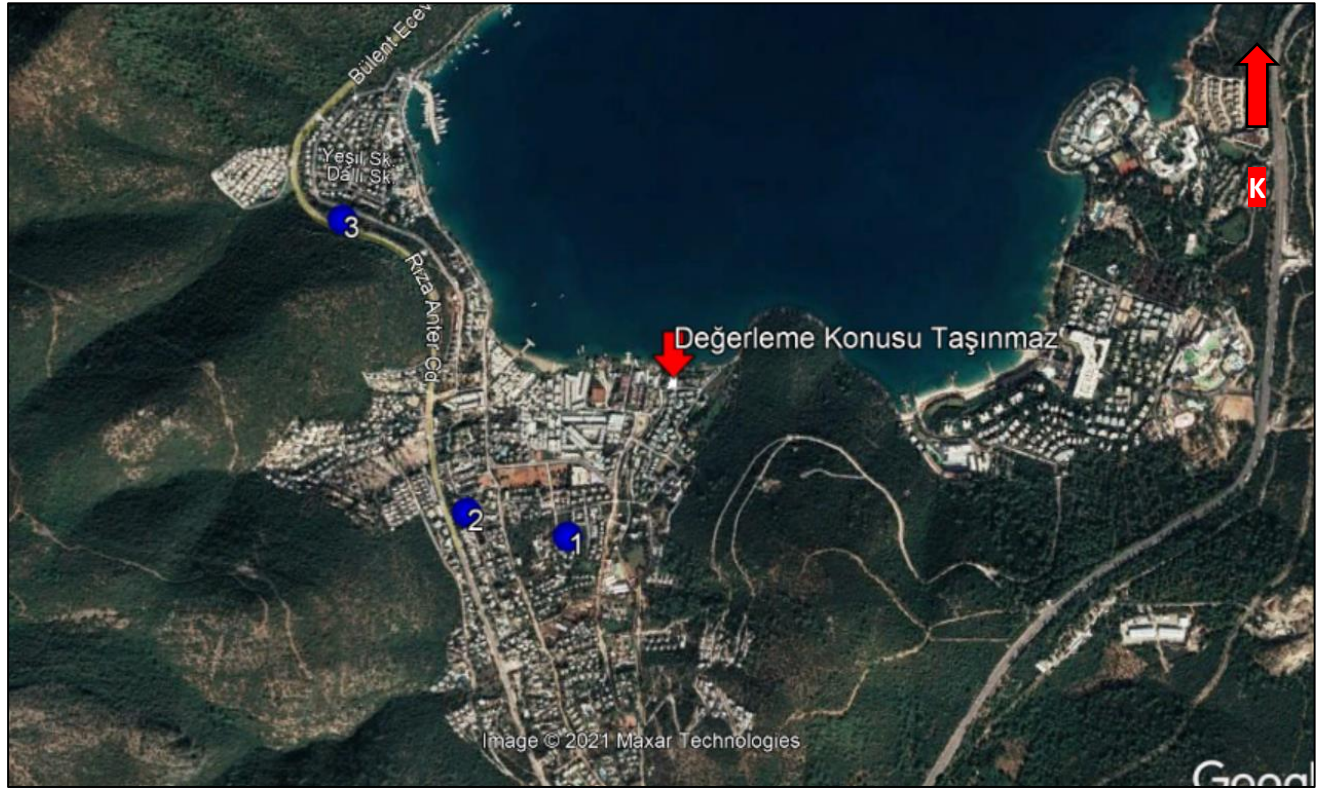
6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Durumu	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sahilden yaklaşık 450 metre kadar geride, Emsal 0,30 konut imarlı 1.000 m ² parsel 5.100.000.TL bedelle satılıktır.	Konut E:0,30	- 1.000	5.100.000	5.100	4.845.000	4.845
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sahilden yaklaşık 450 metre kadar geride, 180 ada 3 no.lu parselde konumlu Emsal 0,30 konut imarlı 426,35 m ² parsel 5.500.000.TL bedelle satılıktır.	Konut E:0,30	- 426	5.500.000	12.900	5.225.000	12.255
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konumlu Emsal 0,30 konut imarlı 426,35 m ² parsel 5.500.000.TL bedelle satılıktır.	Konut E:0,30	- 3.000	19.975.000	6.658	18.976.250	6.325
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, denize yakın mesafede yer alan, konut imarlı olduğu beyan edilen 3.400 m ² parsel 16.000.000.TL bedelle satılıktır.	Konut E:0,30	- 3.400	16.000.000	4.706	15.200.000	4.471

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç; Bölgedeki emlak komisyoncuları ve Dinar Belediyesi ile yapılan görüşmede satışa konu taşınmazlar için talep edilen değerlerin 8.000 – 12.000 TL/m² seviyelerinde olduğu görüşü alınmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde talep edilen bu fiyatların %5 ile %20 arasında bir iskonto oranına sahip oldukları belirlenmiş ve hesaplamalara yansıtılmıştır. Yakın bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara birebir emsal teşkil edebilecek satışa konu taşınmaz bulunamamıştır. Satışa konu emsaller aynı bölgede yer almakta olup konut imarlı olmaları sebebiyle imar lejant şerefiyeleri ve konum şerefiyeleri düşüktür. Nihai olarak değerlendirme konusu parselin yüzölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu imar durumu, mevcut tesis ve kullanımı ile mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak taşınmazların birim satış değeri **10.080,00.-TL/m²** olarak hesap edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	4.845	12.255	6.325	4.471
Konum Şerefiyesi (%)	30%	10%	20%	30%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	20%	20%	20%	20%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	10%	-20%	15%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	8.314	12.941	10.475	8.369
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	10.080			

198 Ada 2 Parsel Arsa Değeri**Pazar Değeri (TL)**

Taşınmazın Alanı (m ²)	765,58
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	10.080
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	7.717.046
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	7.720.000

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın arsa satış birim m² değerlerinin **31.12.2021 tarihi itibarıyla 10.080 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile satış değeri toplam **31.12.2021 tarihi itibarıyla 7.720.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

Kiraya Konu Gayrimenkuller

No	Açıklama	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Torba Mahallesinde ana cadde üzerinde, 80 m ² dükkân aylık 8.200.TL bedelle kiralıktır.	Z	80	8.250	103	8.000	100
2	Torba Sahili üzerinde bulunan 20 m2 alanlı imar barışından faydalanılarak inşa edilen çelik konstrüksiyon 20 m ² lik dükkân aylık 5000 .TL bedelle kiralıktır.	Z	20	5.000	250	4.500	225
3	Torba Mahallesi'nde konumlu zemin kattan oluşan 100 m ² kapalı alana sahip kiralık dükkân	Z	100	8.000	80	7.500	75
4	Yokuşbaşı Mahallesi'nde konumlu zemin kattan oluşan 238 m ² kapalı alana sahip kiralık dükkân	Z	238	26.500	111	26.000	109

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	100	225	75	109
Konum Şerefiyesi (%)	30%	20%	70%	20%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	-5%	-10%	-5%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	125	248	124	131
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	160			

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Benzer özelliklere sahip tesislerin kira değerlerine yönelik araştırmalar yapılmış ve 120 – 250 TL/m² aylık kira değerlerine sahip olabileceği görüşü alınmıştır.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Buna göre Arsa + Maliyet Değeri;

198 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	765,58
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	10.080
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	7.717.046
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	7.720.000

198 Ada 2 Parsel Yapı Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	217,22	235,22
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.400	2.400
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	521.328	564.528
Harici Müteferrik İşler (TL)	360.000	360.000
	881.328	924.528
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	882.000	930.000

TOPLAM DEĞER (TL)	8.600.000	8.650.000
--------------------------	------------------	------------------

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile yasal durum satış değeri toplam **31.12.2021 tarihi itibarıyla 8.600.000 TL**, ve mevcut durum değeri toplam **31.12.2021 tarihi itibarıyla 8.650.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

- Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde de bulunulmuştur.

198 Ada 2 Parsel	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	217,22	235,22
Yaklaşık m ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	173	160
Aylık Kira Değeri (TL/ay)	37.635	37.635
Yıllık Kira Değeri (TL)	451.622	451.622
Kapitalizasyon Oranı (%)	5,30%	5,30%
Satış Değeri	8.521.177	8.521.177
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	8.600.000	8.600.000

Değerleme konusu taşınmazların “Gelir Yöntemi (Direk Kapitalizasyon)” yöntemi ile yasal ve mevcut durum satış değeri toplam **31.12.2021 tarihi itibarıyla 8.600.000 TL**, olarak takdir edilmiştir

• Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Bahsi geçen tabloda yer alan emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan farklı özelliklere sahip emsallerdir. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Pazar Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Arsa + Maliyet	8.600.000	8.650.000
Direkt Kapitalizasyon	8.600.000	8.600.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin turizm kullanımının yoğun olması, + Kendi plajı ve iskelesi olan özel bir taşınmaz olması	– Sadece Yaz sezonunda ticari faaliyet yoğunluğu olan bir bölgede yer alıyor olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgenin nitelikli konut ve otellerin yer aldığı özel bir yazlık bölge olması,	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması – Döviz kurunda ve ekonomide yaşanan dalgalanmalar

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanının yeterli olması, ulaşım bağlantılarına yakın olması, tercih edilen bir konumda olması ve iskân belgesine sahip olması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Toplam Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.12.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021-15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 13,3530 TL, 1 Euro= 15,1139 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Toplam Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.600.000	644.050
Toplam Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.650.000	647.794

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	--------------------------	--------------------------

Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No: 915624	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823
--	---	--

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







8.2. İmar Durum Belgesi

	T.C. BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : E-13225515-115.02.01-51584 Konu : İmar Durumu Bilgisi.(Torba Mahallesi 198 Ada 2 Parsel)		16.09.2021
Sayın Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hiz. San. Ve Tic. A. Ş.		
İlgi : 02.09.2021 tarih ve 72271 sayılı dilekçeniz.		
İlgi dilekçede, İlçemiz Torba Mahallesi 198 ada 2 parsel hakkında imar durum bilgisi istenilmektedir.		
Söz konusu parsel Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 25.03.2020 tarih ve 2020/6-6 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. maddesi uyarınca onaylanan, Torba ve Çevresi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Torba Mahallesi 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında (Kıyı Kesimi) kısmen Emsal:0.30 yoğunluklu Turizm Tesis Alanı, kısmen kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.		
Bilgilerinize rica ederim.		
Turgay KAYA Belediye Başkan Yardımcısı		
Ek: imar planı örneği ve plan notları		
Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır.		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.		
Doğrulama Kodu: Ebo5tx-+0UeVD-gvKvdP-0AfU0M-4REQUmec Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys		
Müskebi Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:110 / A Bodrum / Muğla Telefon No: 4440048 Dahili: 1351 - 1375 Faks No: (252)358 62 04 e-Posta: imar@bodrum.bel.tr İnternet Adresi: https://bodrum.bel.tr Kep Adresi: bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr		Bilgi için: Meliha ÖNDAR Belediye İçişleri Telefon No:
1/1		

MUĞLA BODRUM TORBA VE ÇEVRESİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM TORBA MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA GÖSTERİMİ

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI



TURİZM MERKEZİ - KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ SINIRI



KIYI KENAR ÇİZGİSİ

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

E: EMSAL

Yençok: BİNA YÜKSEKLİĞİ

Z: ZEYTİNLİK ALAN



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ



DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ



ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI



YERLEŞİK KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET ALANI



RESMÎ KURUM ALANI

TURİZM ALANLARI



TURİZM TESİS ALANI

KORUNACAK ALANLAR



TESCİLLİ ANIT YAPI
(1. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI)



TESCİLLİ YAPI KORUNMA ALANI SINIRI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEĞİŞTİRİLEREK KORUNACAK ALAN



ORMAN ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK ALANI



PASİF YEŞİL ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR



JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEM GEREKTİREN ALAN



ÖNLEMLİLİK ALANI

KARAYOLLARI



BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU



TAŞIT YOLU



YAYA YOLU

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEĞERLENDİRME ALANLARI



TRAFO ALANI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ



SU YÜZEYİ



TEKNİK ALTYAPI ALANI

- 36 -

- 37 -

8.3. Resmi Belgeler**Proje Kapağı**

ÇAĞDAŞ TORBA APARTLARI **BODRUM / MUĞLA**

TURES

TURİZM, KURULAMA, RESTORASYON, SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
YILDIZ POSTA CAD. VEFA DAVR. SOK. İS BANKASI BLOKLARI
A BLOK KAT 1 DAİRE 1 34394 ESENTEPE / İSTANBUL
TEL : 0 212 274 90 79 - 274 90 83 FAX : 274 91 01
V.D. : Maddesiyle Vergi No : 2560043622 e-mail : info@tures.com.tr

MİMARİ TADİLAT PROJESİ

DR. MEHMET ALPER
Y. MİMAR RESTORATÖR
DİP. NO: 882 ODA SİCİL NO 8964
BLD. SİCİL NO: 11457

KAŞE-İMZA

YAPI SAHİBİ

BELEDİYE	İL	İLÇE	KÖY-MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	MUĞLA	BODRUM	KIZILAĞAÇ-TORBA	-	N18C20a3a	-	2694- 3070

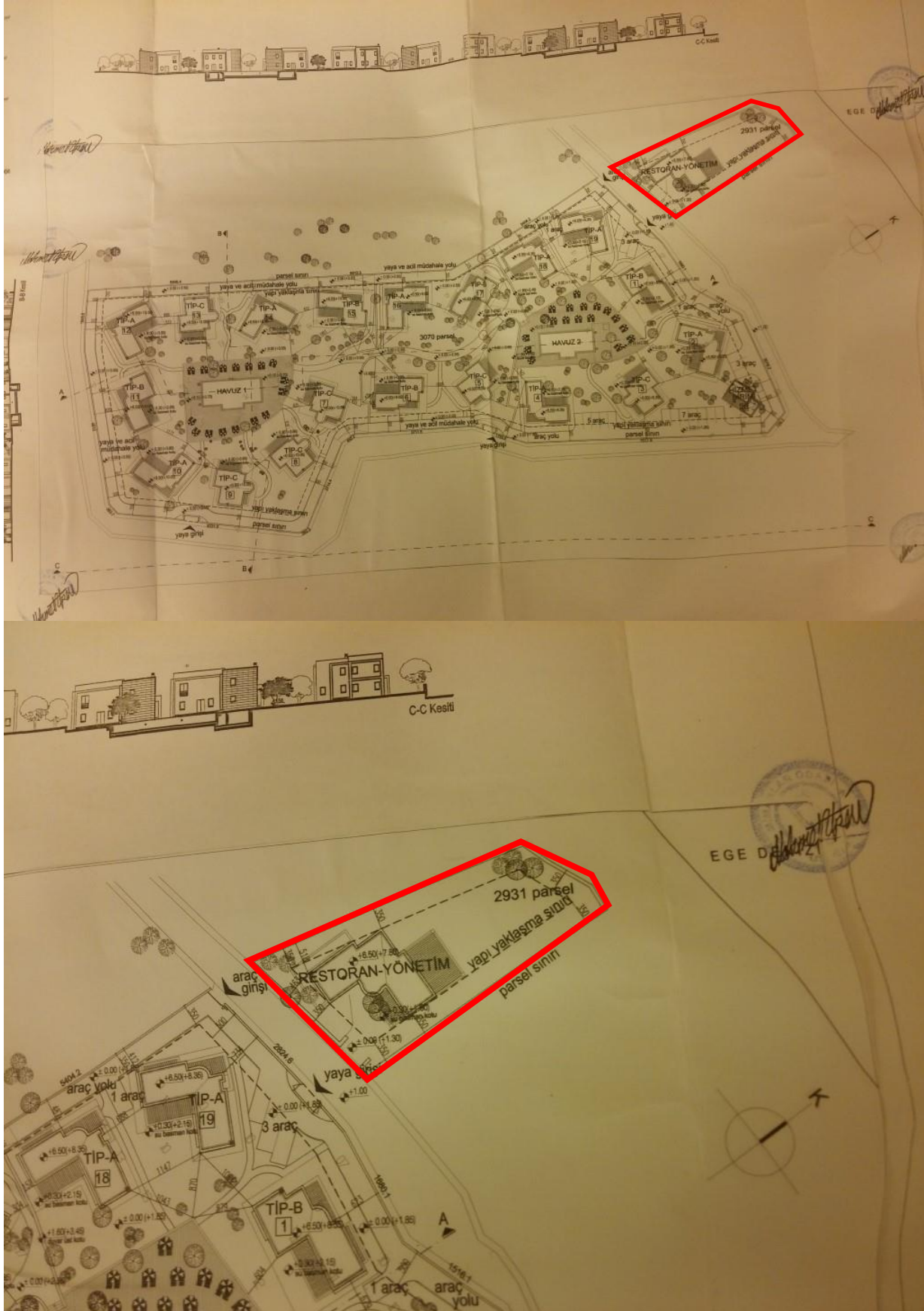
KULİ ANMA AMACI	YAPI TİPİ	HİZMET SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	m² MALİYETİ	AZAMI İNŞ. SÜRESİ	BAĞIMSIZ BÖL. SAYISI	KAT ADEDI
TURİZM TESİSİ APART-OTEL	B.A.K.		2010/49-50	UYGUNDUR / TASTIN OLUNUR	2-16 / 2010		

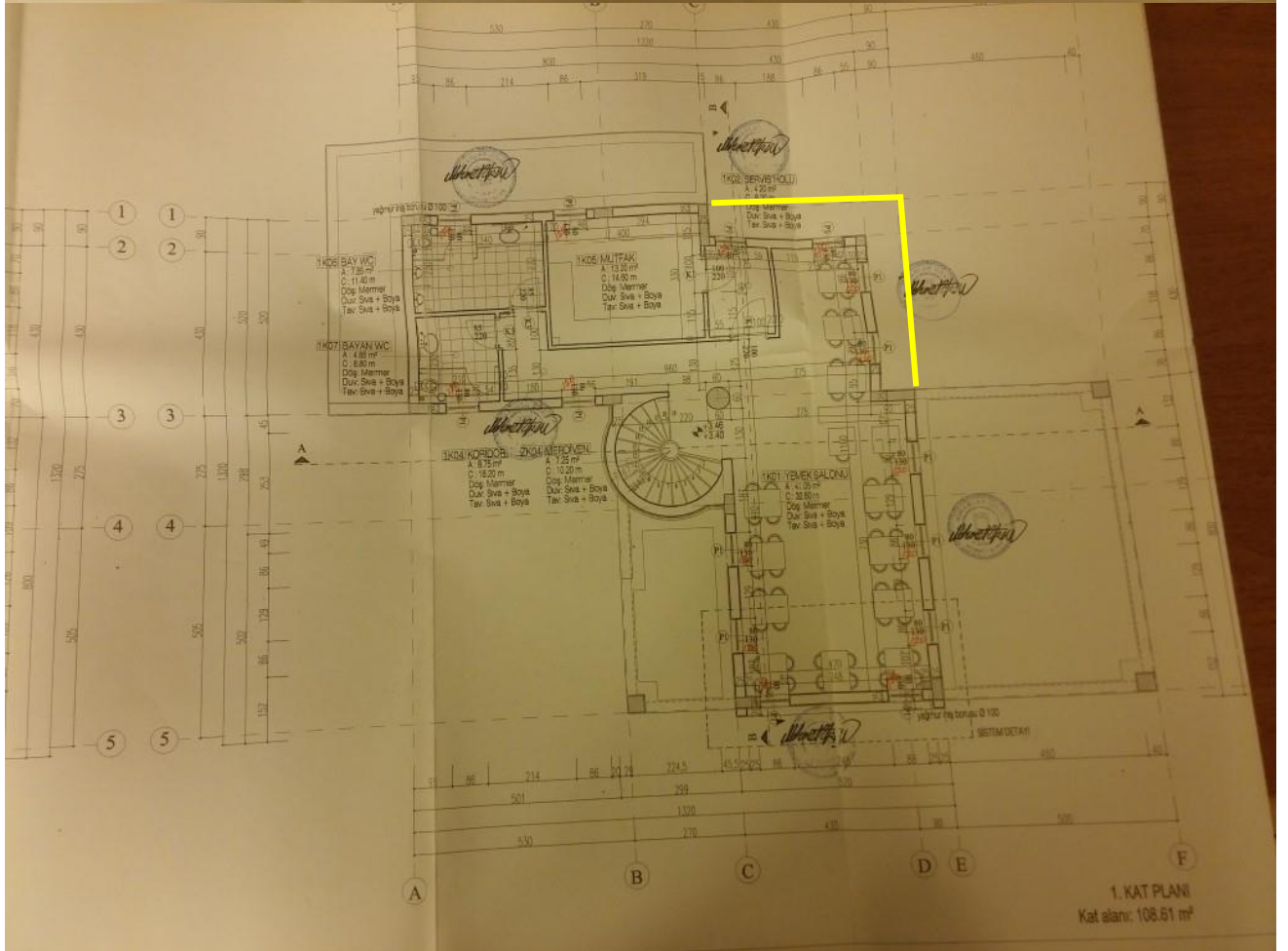
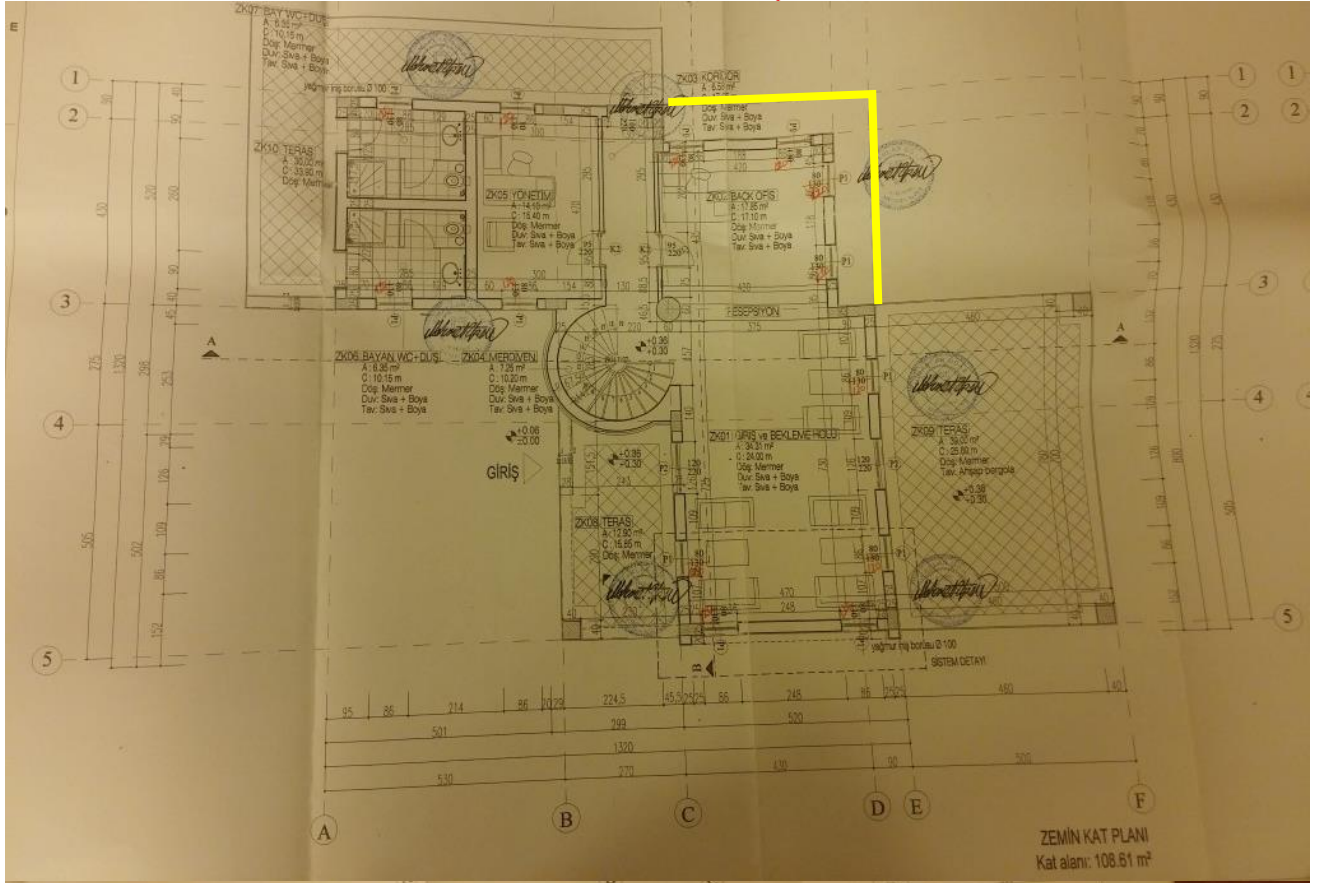
ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI
46 952009 P.220103 18 MAYIS 2009 MİMARLAR ODASI BODRUM TENSİLCİLİĞİ A. Figen Narin	Şirin Y. YILMAZ Şehir Plancısı	Haluk AYTIMUR İmar ve Şehircilik İl Müdürü Muğla V.

TASARIM EKİBİ	ÇİZİM EKİBİ	ONAY	ÖLÇEK
MİMAR MURAT BÜYÜKKOL	Y. MİMAR BURCU ÇIKRIKIOĞLU	DR. MEHMET ALPER Y. MİMAR RESTORATÖR	1 / 500
MİMAR SOLMAZ ÖZDEMİR	MİMAR İNCİ ARSLAN		1 / 50
	Y. MİMAR FULYA CEBECİOĞLU		1 / 20
	MİMAR ÖZLEM DÖNMEZ		1 / 10
	MİMAR EZGİ AKGÜN		
	İÇ MİMAR HASAN PAPILA		PAFTA 01 - 21

BÖTÜN ÖLÇÜLER YERİNDE KONTROL EDİLECEK UYUŞMAZLIKLAR TURES LTD. ŞTİ.'E BİLDİRİLECEKTİR
BU ÇİZİMİN TELİF HAKLARI, 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ H.K. KANUNU VE 3548 SAYILI
MÖH. VE MİM. HK. 6235 (730) SAYILI KANUN GEREĞİ TURES LTD. ŞTİ' E AİTTİR.
İŞ VERİNE BİR KEZ UYGULANMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR.
ÖZEHİNDE TURES LTD. ŞTİ' NİN BAŞKASI DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ.
TURES LTD. ŞTİ' NİN ONAYI OLMADAN HİÇ BİR UYGULAMA DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

Vaziyet Planı







[illegible]

Yapı Ruhsatı

Yapı Sahibinin

Yapı Muteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

Tapu

İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BODRUM						
Mahallesi							
Köyü	KIZILAĞAÇ						
Sokağı							
Mevkii	TORBA						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
650.000,00		N18C20A3A		2931	ha	m²	dm²
						766,20 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 15861677					
	Edinme Sebebi	Tamamı ALBAYRAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı iken 1/2 payı ÇAĞDAŞ İNŞ.SAN.VE TIC. A.Ş. adına ; Tamamı ALBAYRAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı iken 1/2 payı PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden.					
Sahibi	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2				
	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9558	31	3056		21/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Sisteme Logonuzdur. Bodrum Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 198/2
Zemin No	: 84452831	Yüzölçüm	: 765,58 m2
İl / İlçe	: MUĞLA/BODRUM	Ana Taş. Nitelik	: 1 Adet 2 Katlı Kargir Bina
Kurum Adı	: Bodrum TM		
Mahalle / Köy Adı	: TORBA Mah.		
Mevkii	: Torba		
Cilt / Sayfa No	: 6 / 578		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİDİR. 10/09/1998 YEV:5390		10/09/1998 - 5390	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
263803381	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 2	382,79	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili - 18/03/2014 - 5575-(Kesinleşme Tar.:11/01/2014)	--	--
	ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.	
	Beyan	GÜNGÖREN TM ne 03/01/2020 tarih 293 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarih:03/01/2020 Süre:30 Gün)		--	--	
263803382	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 2	382,79	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili - 18/03/2014 - 5575-(Kesinleşme Tar.:11/01/2014)	--	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Hayır	6000000.00 TL	%36 değişken 1 / 0	F.B.K.		27/01/2017- 1858	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.		
Bodrum TM - TORBA Mah. 198 Ada 2 Parsel	1 / 2	ÇAĞDAŞ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6000000.00 TL	27/01/2017- 1858	--			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.				
			--	--				

Rapor Tarihi / Saati : 1.09.2021 16:50

1

8.4. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.5. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Elektronik Yolu ile No:156 0630 ANKARA, Tel: (312) 3920090, Faks: (312) 3920092, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Andromacı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72018 De-146-4829-bu15-33-034604000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bağlı İsim: Gök Baki ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr



RICS
Regulated by RICS

8.7. Lisans Belgeleri

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

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

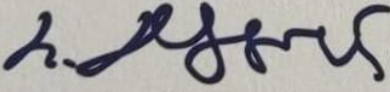
Belge No: 915264

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

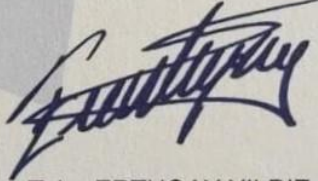
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

EDA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021

Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

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



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021

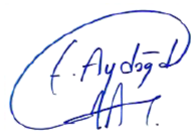
Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara



-  [**adenderleme**](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [**@adenderleme**](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [**adengayrimenkul**](https://twitter.com/adengayrimenkul)
-  [**adenderleme**](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  [**www.adenderleme.com**](http://www.adenderleme.com)