

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MÜŞTERİ BİLGİLERİ	S.S. SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ
ŞİRKET BİLGİLERİ	UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Mansuroğlu Mh., 286 Sk., No.35, D.14 Bayraklı/İZMİR 02324615151
DEĞERLEME TALEP TARİHİ	05.07.2024
DEĞERLEME TARİHİ	13.07.2024
RAPOR TARİHİ ve SAYISI	18.07.2024
RAPOR NUMARASI	OZL-2023-00126
RAPORU HAZIRLAYANLAR	MELİKE GÜLLE Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406446) EYÜP ONUR MIZRAK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402709)
GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	2 Adet Arsa
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi, Kızılburun Mevkii, 577 ada, 7 ve 8 parseller

İçindekiler

1. YÖNETİCİ ÖZETİ	4
2. RAPORUN KONUSU, KAPSAMI VE TAPU BİLGİLERİ	5
2.1. TAPU KAYDI	5
2.2. TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ VE AÇIKLAMALAR.....	5
3. İMAR BİLGİLERİ ve YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4. TAŞINMAZIN BÖLGE ANALİZİ, YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	7
4.1. MEVKİİ VE ADRESİ	7
4.2. KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ.....	7
4.3. ULAŞIM BİLGİLERİ	7
5. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER	8
5.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	8
5.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	8
6. DEĞERLEME	9
6.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	9
6.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	10
6.2.1. OLUMLU FAKTÖRLER.....	10
6.2.2. OLUMSUZ FAKTÖRLER.....	10
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM VE HESAPLAMALAR	10
6.3.1. EMSAL GAYRİMENKUL ARAŞTIRMASI VE ELDE EDİLEN BİLGİLER	10
6.3.2. EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	11
6.3.3. MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	11
6.3.4. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	11
6.3.5. YÖNTEMLERİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NİHAİ DEĞER	11
8. EKLER	14

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- *Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- *Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.*
- *Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur.*
- *Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.*
- *Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.*
- *Değerleme, ahlaki kurallarına ve standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.*
- *Raporlama aşamasında görev alan uzmanlar mesleki yeterliliğe sahiptir.*
- *Bu değerlendirme raporunun konusu olan mülk şahsen değerlendirme uzmanı tarafından incelenmiştir.*
- *Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun yazılmasında ve hazırlanmasında dışarıdan müdahalede bulunmamıştır.*
- *Zemin araştırmalarının jeoloji ve jeofizik bilim dallarının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle olumsuz bir etki olmadığı varsayılmıştır.*
- *Statik değerlendirme için detaylı uzman incelemesi yapılması gerektiği düşünülmektedir.*
- *Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.*
- *Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun (tamamen veya kısmen) yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının referans verilmesi yasaktır*

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

S.S. SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ'nin 05.07.2024 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi, 577 ada, 7 parsel sayılı, 21.548,82m² yüzölçümüne sahip "ARSA" ve 577 ada, 8 parsel sayılı, 6.509,33 m² yüzölçümüne sahip "ARSA" niteliğindeki taşınmazların güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı müşteri isteği üzerine alınmamış olup, taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kaydın olup olmadığı tespit edilememiştir.

Konu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun doğruluğu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Uygulaması, Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastral pafta ve Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Bodrum Belediyesi imar planlama servisi yetkilileri ile gerçekleştirilen görüşme neticesinde taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında Konut Alanı, ayırık nizam yapılaşma şartlarına sahip iken, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 14.01.2021 tarih 2021/96 esas numaralı kararı uyarınca tüm Yalıkavak bölgesinde imar planlarının durdurulduğu, plan iptali ile yargı sürecinin devam ettiği bilgisi alınmış olup, ayrıca tüm bölgede yeni planlar hazırlanana kadar yapılaşma izninin verilemediği öğrenilmiştir.

Ayrıca 577 Ada 8 parselin iptal olan planda Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan parseller arasında yer aldığı ve hiçbir şekilde yapılaşma izninin bulunmadığı, yeni plan çalışmasında da bu durumun değişme ihtimalinin çok düşük olduğu bilgisi alınmıştır. Alınan imar bilgileri şifahi olup kesin imar durumu için resmi başvuru gerekmektedir.

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve kısıtlayan bir faktör yoktur.

Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.

Rapor kapsamında müşterinin herhangi özel bir talebi bulunmamaktadır.

Taşınmazın değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın rapor tarihi itibarıyla değerinin;

577 ADA 7 PARSEL			
540,875,000	TL	BeşYüzKırkMilyonSekizYüzYetmişBeşBin	TL
577 ADA 8 PARSEL			
65,095,000	TL	AltmışBeşMilyonDoksanBeşBin	TL

olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

2. RAPORUN KONUSU, KAPSAMI VE TAPU BİLGİLERİ

S.S. SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ 'nin 05.07.2024 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi, 577 ada, 7 parsel sayılı, 21.548,82m² yüzölçümüne sahip "ARSA" ve 577 ada, 8 parsel sayılı, 6.509,33 m² yüzölçümüne sahip "ARSA" niteliğindeki taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye onaylı şekilde teslim edilmesidir.

2.1. TAPU KAYDI

İl	MUĞLA
İlçe	BODRUM
Mahalle	GÖKÇEBEL
Mevkii	KIZILBURUN
Ada	577
Parsel	7

ADA	PARSEL	Malik	Hisse			NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ	Cilt	Sayfa	Tapu Tarih	Yev
577	7	S.S. SPORKENT İŞLETME KOOP.	1	/	1	ARSA	21.548,82	9	827	12.07.2016	14777
577	8	S.S. SPORKENT İŞLETME KOOP.	1	/	1	ARSA	6.509,33	9	828	12.07.2016	14777

2.2. TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ VE AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede, herhangi bir kısıtlayıcı kaydın olmadığı görülmüştür.

Taşınmazların tapu kayıtları eklerde sunulmuştur.

3. İMAR BİLGİLERİ ve YAPILAN İNCELEMELER

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir. Bu doğrultuda değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Uygulaması, Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastral pafta ve Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Bodrum Belediyesi imar planlama servisi yetkilileri ile gerçekleştirilen görüşme neticesinde taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında Konut Alanı, ayrık nizam yapılaşma şartlarına sahip iken, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 14.01.2021 tarih 2021/96 esas numaralı kararı uyarınca tüm Yalıkavak bölgesinde imar planlarının durdurulduğu, plan iptali ile yargı sürecinin devam ettiği bilgisi alınmış olup, ayrıca tüm bölgede yeni planlar hazırlanana kadar yapılaşma izninin verilemediği öğrenilmiştir.

Ayrıca 577 Ada 8 parselin iptal olan planda Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan parseller arasında yer aldığı ve hiçbir şekilde yapılaşma izninin bulunmadığı, yeni plan çalışmasında da bu durumun değişme ihtimalinin çok düşük olduğu bilgisi alınmıştır. Alınan imar bilgileri şifahi olup kesin imar durumu için resmi başvuru gerekmektedir.

4. TAŞINMAZIN BÖLGE ANALİZİ, YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ

4.1. MEVKİİ VE ADRESİ

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi, Kızılburun Mevkii, 577 ada, 7 ve 8 parsellerde yer almaktadır.

4.2. KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Taşınmazların yakın çevresinde Myndos Evleri Sitesi, Çiçek sitesi, Sporkent sitesi gibi birçok site ve boş araziler yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.



577 Ada 7 Parsel: Enlem (X): 37.131201 - Boylam (Y): 27.323701

577 Ada 8 Parsel: Enlem (X): 37.131201 - Boylam (Y): 27.323801

4.3. ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmazlara ulaşım için Gökçebel sahilinin yanından Gökçebel caddesi üzerinden kuzey yönünde ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlar yaklaşık 1 km ilerledikten sonra sağ kolda yer almaktadır.

5. YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLER

5.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 577 ada, 7 parselde yer alan, "ARSA" nitelikli taşınmaz 21.548,82m² yüzölçümlüdür. Taşınmaz amorf formuna sahip olup eğimli bir topografik yapıdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ağaç bulunmamaktadır. Konu parsel kuzey cephede asfalt yol ile sınırlı olup diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır. Taşınmaz panoramik deniz manzarasına sahiptir.

Değerlemeye konu 577 ada, 8 parselde yer alan, "ARSA" nitelikli taşınmaz 6.509,33m² yüzölçümlüdür. Taşınmaz amorf formuna sahip olup eğimli bir topografik yapıdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı veya ağaç bulunmamaktadır. Konu parsel kuzey cephede imar yoluna sınırlı olup diğer cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır. Taşınmaz panoramik deniz manzarasına sahiptir.

5.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde kat irtifakı tesis edilmemiş olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME

6.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Konut, ofis ve dükkân türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

Maliyet Yöntemi:

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

6.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

6.2.1. OLUMLU FAKTÖRLER

- Panoramik deniz manzarasının olması
- Ulaşım imkanlarının iyi olması
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olması

6.2.2. OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının iptal edilmiş olması
- Taşınmazlardan 577 ada 8 parselin Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan parseller arasında yer alması

6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM VE HESAPLAMALAR

Taşınmazın değerlemesinde “EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ” kullanılmıştır.

6.3.1. EMSAL GAYRİMENKUL ARAŞTIRMASI VE ELDE EDİLEN BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaza emsal nitelikteki, satış aşamasında veya satışı gerçekleşmiş ve kiralama aşamasında veya kiralaması gerçekleşmiş taşınmazlarla ilgili yapılan araştırmada değerlendirme tarihindeki satış değerleri ve bölgeye hakim emlak danışmanlarının beyanlarına yer verilmiştir.

EMSAL-1 (MONARCH / Acarkent - Yalıkavak – 0 (535) 010 36 31)

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, taşınmazlardan 577 ada 7 parsel ile aynı imar şartlarına sahip 21,900 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 596.000.000.TL bedelle satılıktır. (27.214.TL/m²)

EMSAL-2 (Mustafa Kayaalp Gayrimenkul – 0 (212) 345 01 91)

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, taşınmazlardan 577 ada 7 parsel ile aynı imar şartlarına sahip 50,000 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 1.650.000.000.TL bedelle satılıktır. (29.333.TL/m²)

EMSAL-3 (LUX Properties Real Estate Zorlu Center– 507 569 93 97)

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, taşınmazlardan 577 ada 7 parsel ile aynı imar şartlarına sahip 17,850 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 590.000.000.TL bedelle satılıktır. (33.053.TL/m²)

EMSAL-4 (Özbir Gayrimenkul – 0 (212) 526 87 97)

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 577 Ada 20 parsel numaralı, taşınmazlardan 577 ada 7 parsel ile aynı imar şartlarına sahip 5,670 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 205.000.000.TL bedelle satılıktır. (36.155.TL/m²)

EMSAL-5 (Özbir Gayrimenkul – 0 (212) 526 87 97)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye hakim emlak danışmanı ile görüşülmüş olup, taşınmazlardan 577 ada 7 parselin m² değerinin 25.000.-TL ile 30.000.-TL aralığında olabileceği, 577 Ada 8 parselin m² değerinin 7.000.-TL ile 10.000.-TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

EMSAL-6 (Ortem Emlak – 0 (532) 766 21 31)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye hakim emlak danışmanı ile görüşülmüş olup, taşınmazlardan 577 ada 7 parselin m² değerinin 22.000.-TL ile 28.000.-TL aralığında olabileceği, 577 Ada 8 parselin m² değerinin 5.000.-TL ile 7.000.-TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

6.3.2. EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benzer nitelikteki taşınmaz metrekare birim değerlerinin, emsallerin konumu, büyüklüğü, yola olan cephesi, geometrik şekli gibi durumları ile farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Konu taşınmazın metrekare birim değerleri takdir edilirken olumlu ve olumsuz özellikler göz önünde bulundurulmuştur. Mevcut ekonomik koşullar dikkate alınmış olup ilerleyen dönemlerde gayrimenkul piyasasının durumuna göre değerinde artışlar yaşanması muhtemeldir. Taşınmaza değer takdir edilirken yukarıda belirtilen olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca geçmişe dönük tarafımızca bölgede yapılan çalışmalara ait mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

6.3.3. MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

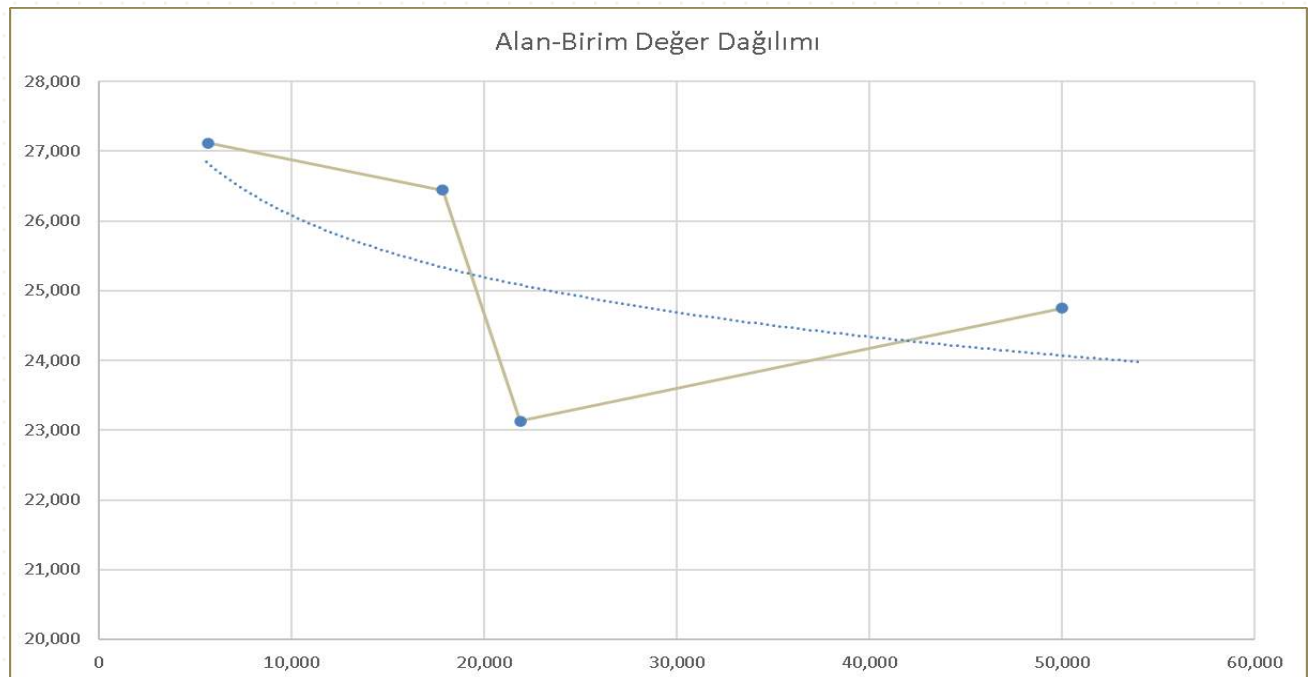
6.3.4. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmamıştır.

6.3.5. YÖNTEMLERİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NİHAİ DEĞER

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesinde sadece "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

EMSAL	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KONUM DÜZ.	İMAR DÜZ.	ZAMAN DÜZ.	PAZARLIK ORANI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M ²)
Emsal 1	21,900	596,000,000	27,215	0%	0%	0%	-15%	23,132
Emsal 2	50,000	1,650,000,000	33,000	0%	0%	0%	-25%	24,750
Emsal 3	17,850	590,000,000	33,053	0%	0%	0%	-20%	26,443
Emsal 4	5,670	205,000,000	36,155	-10%	0%	0%	-15%	27,116



Değerleme konusu taşınmazlardan 577 ada 7 parselde yer alan taşınmazın yüzölçümü, tek malikli olması, arsa vasfında olması, iptal edilen eski planda yapılaşma hakkının olması (emsal taşınmazlarında eski planda yapılaşma hakları vardır) göz önünde bulundurularak grafik üzerinden yapılan okumada birim değerinin 25.100.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

577 ada 8 parselde yer alan taşınmazın, eski imar planına göre da taşınmazın Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan parseller arasında yer alması, yeni planlarda da aynı durumun geçerli olacağı bilgisine istinaden birim değerinin 10.000.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

Bu kabuller ve değerlendirmeler neticesinde konu taşınmazların değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Ada/Parsel	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL)
577/7	21,548.82	25,100	~540,875,000 TL
577/8	6,509.33	10,000	~65,095,000 TL

7. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Konu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, manzara durumu, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkemizin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır.

S.S. SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ'nin 05.07.2024 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mahallesi, 577 ada, 7 parsel sayılı, 21.548,82m² yüzölçümüne sahip “ARSA” ve 577 ada, 8 parsel sayılı, 6.509,33 m² yüzölçümüne sahip “ARSA” niteliğindeki taşınmazların raporda belirtilen olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda 18.07.2024 tarihi itibarıyla mevcut durum değerinin;

577 ADA 7 PARSEL			
540,875,000	TL	BeşYüzKırkMilyonSekizYüzYetmişBeşBin	TL
577 ADA 8 PARSEL			
65,095,000	TL	AltmışBeşMilyonDoksanBeşBin	TL

olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Melike GÜLLE

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406446



Eyüp Onur MIZRAK

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402709

**UZMAN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.**
Mandıroğlu Mah. 206 Sk. No:35 İç Kapı No:14
Başraklı - İZMİR Ticaret Sicil No: 184007
Tel: 0232 461 51 51 Fax: 0232 461 51 51
Börneva V.D. 901 016 3319
Mersis No: 0901 0163 3190 0001

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde Uzman Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.
- Takdir edilen değerler, KDV hariç değerler olup KDV dahil değildir.

8.EKLER

577 ADA 7 PARSEL









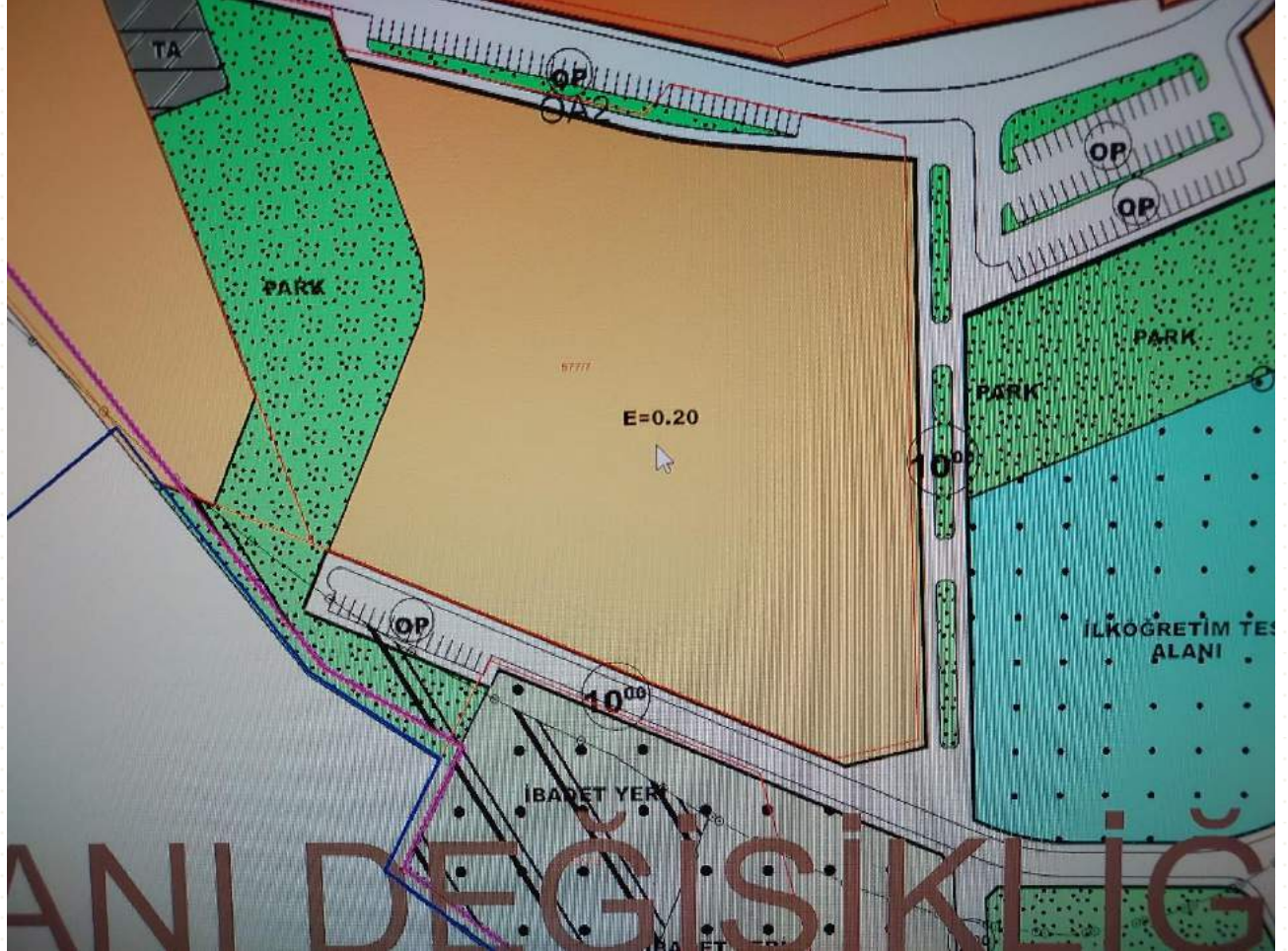
577 ADA 8 PARSEL



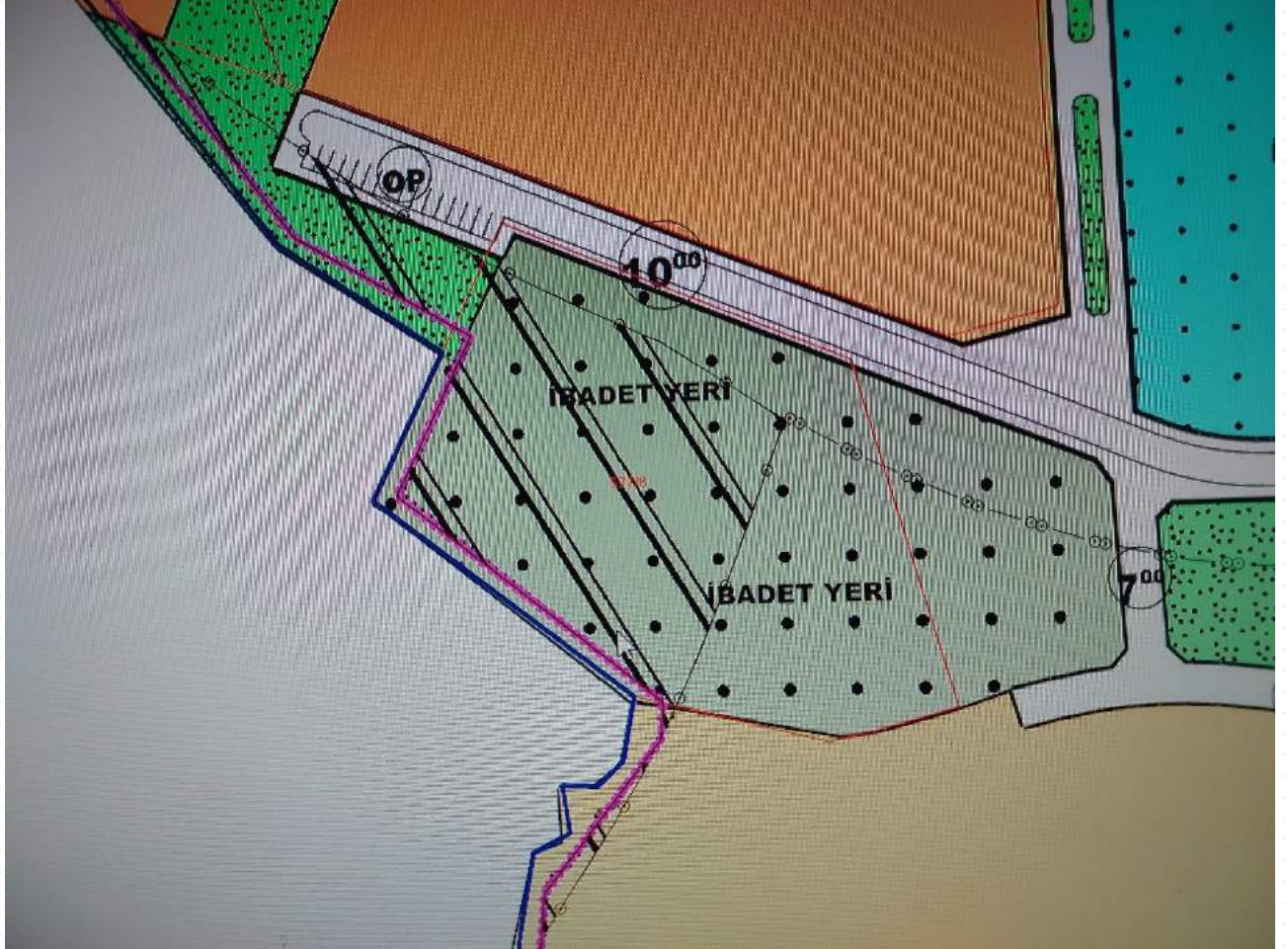
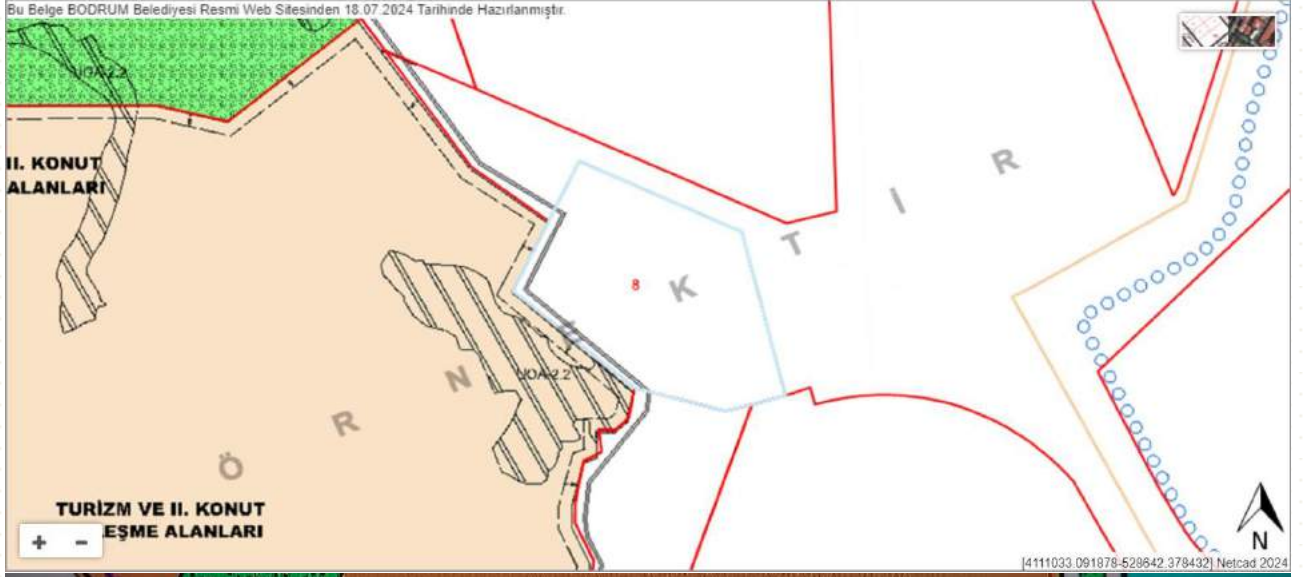


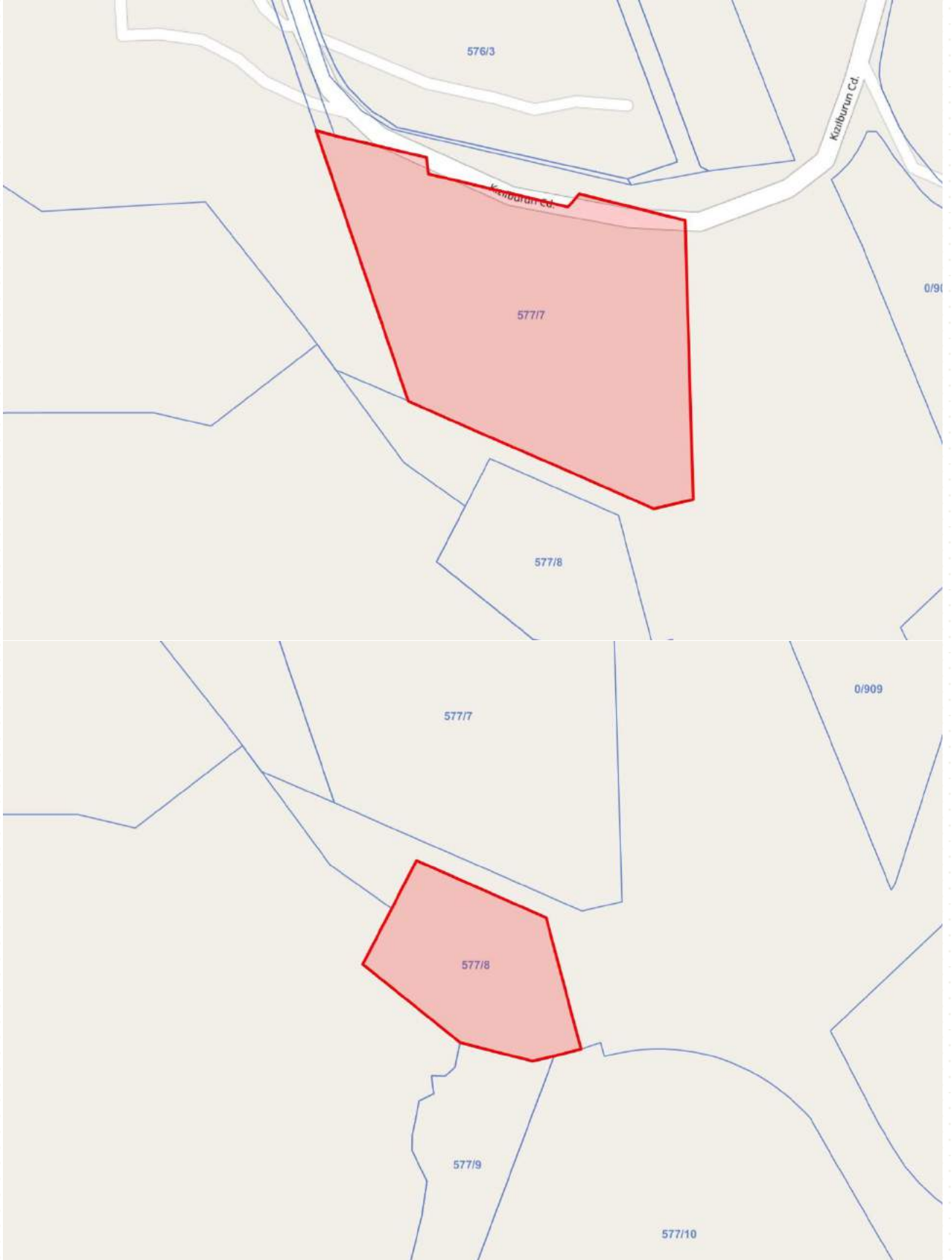


Bu Belge BODRUM Belediyesi Resmi Web Sitesinden 18.07.2024 Tarihinde Hazırlanmıştır.



Bu Belge BODRUM Belediyesi Resmi Web Sitesinden 18.07.2024 Tarihinde Hazırlanmıştır.







T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı E-18032898-641.04-5271285
Konu Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan Revizyon-İlave 1.5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Mahkeme kararının bildirimine hk.

14.12.2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 08.12.2022 tarihli ve E-23663589-641.04[641.04.HKM026923]-5227115 sayılı yazısı.

Bakanlığımız Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün ilgi yazısında; TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından "Bakanlığımızca 25/10/2013 tarihinde onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan Revizyon-İlave 1.5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali" talebiyle Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2014/1337 esasına kayden açılan davada verilen "dava konusu işlemin iptali" kararına karşı Bakanlığımızca yapılan temyiz başvurusu neticesinde, Danıştay 6. Daire'nin 30/11/2017 tarihli ve E:2016/2999-K:2017/474 sayılı kararı ile "Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 22/12/2015 tarih ve E:2014/1337-K:2015/1328 sayılı kararının bozulmasına" karar verildiği, bunun üzerine Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/1523 esasına kayden görülen davada, 14/01/2021 tarihli ve E:2017/1523-K:2021/96 sayılı karar ile "dava konusu işlemin iptaline" karar verildiği, söz konusu karara karşı Bakanlığımızın vaki temyiz talebinin, Danıştay 6. Daire'nin 11/04/2022 tarihli ve E.2021/4460-K.2022/4428 sayılı kararında yer verilen gerekçeler ile kabul edilerek "Muğla 2. İdare Mahkemesi'nce verilen 14/01/2021 tarihli ve E.2017/1523-K.2021/96 sayılı kararın bozulmasına" hükmedildiği ilgi (c)'de kayıtlı yazımız ile bildirilmiş idi. Bozma kararına uyulmak suretiyle yapılan yargılama neticesinde; Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 08.12.2022 tarihinde tebellüğ olunan örneği ilişik 08.11.2022 tarihli ve E.2022/1180-K.2022/1379 sayılı kararında yer verilen gerekçelerle "dava konusu işlemin iptaline" karar verildiği bildirilmiştir.

Söz konusu iptal kararının bir örneği yazımız ekinde iletilmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Emin Oral BÜLBÜLOĞLU
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Doğrulama Kodu: D1275288-ECDA-4FD7-9E6D-13AC22B8706A

Adres: Müşahattin Mah. Hasat Sok. No:1 48000 Menemen - MUĞLA

Tel: 0 (252) 214 12 58 Fax: 0 (252) 214 31 09 - KEP

muqla@cevre.suh.gov.tr

E-posta: muqla@cevre.suh.gov.tr Elektronik ağı: <http://www.ceb.gov.tr> - <http://www.muqla.gov.tr>

KEP Adresi: muqla@cevre.suh.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için Nilay AKERAY
Şehir Plancısı



TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-7-2024-14:15



Kaydı Oluşturan: SAMİM ÇİFTÇİ (SINIRLI SORUMLU SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ)

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	577/8
Taşınmaz Kimlik No:	93697634	AT Yüzölçüm(m2):	6509.33
İl/ilçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKÇEBEL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kızılburun	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/828	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350003226	(SN:4890140) S.S.SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ V	-	1/1	6509.33	6509.33	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 12-07-2016	-

1 / 2

						14777	
--	--	--	--	--	--	-------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KKztgapB6Q4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-7-2024-14:15



Kaydı Oluşturan: SAMİM ÇİFTÇİ (SINIRLI SORUMLU SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ)

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsele:	577/7
Taşınmaz Kimlik No:	93697633	AT Yüzölçümü(m2):	21548.82
İl/ilçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖKÇEBEL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kızılburun	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/827	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350003225	(SN:4890140) S.S.SPORKENT İŞLETME KOOPERATİFİ V	-	1/1	21548.82	21548.82	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 12-07-2016	-

1 / 2

						14777	
--	--	--	--	--	--	-------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gUoWhFtpDqX kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

FİRMA SPK YETKİSİ



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

Sayı :36231672-340.01-E.6393
Konu :Listeye alınma başvurunuz hk.

18.05.2017

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Adalet Mah. Haydar Aliyev Cad. A. Blok No:38 K:2 D:6
Bayraklı/İZMİR

- İlgi :a) 12.05.2016 tarihli ve 6 sayılı yazınız.
b) 30.06.2016 tarihli ve - sayılı yazınız.
c) 12.08.2016 tarihli ve 10 sayılı yazınız.
ç) 06.09.2016 tarihli ve 36231672-340.01-E.9499 sayılı yazınız.
d) 17.10.2016 tarihli ve 4 sayılı yazınız.
e) 25.11.2016 tarihli ve 5 sayılı yazınız.
f) 15.02.2017 tarihli ve 0006 sayılı yazınız.
g) 04.05.2017 tarihli ve 18 sayılı yazınız.
ğ) 11.05.2017 tarihli ve 17/0008 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizin Seri: 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 Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 21.04.2017 tarih ve 18/575 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "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) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme 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 KEP adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

FİRMA BDDK YETKİSİ

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

Sayı : 12509071-107.01.01-E.12071
Konu : Değerleme Yetkisi

23/08/2017

UZMAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.08.2017 tarih ve 7462 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme 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 bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme 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-İmzalıdır

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 iletmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulden.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden 49TA-YT88-888P kodu ile yapılabilir.

RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI



Tarih : 22.02.2017

No : 406446

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

Melike KARAKIZLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 08.05.2014

No : 402709

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyüp Onur MIZRAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)