

## BODRUM GAYRİMENKUL EDİNİMİ

### ALICI KONTROL LİSTESİ



**Finansal ve Hukuki Disiplin Notu:** Bodrum yarımadasındaki gayrimenkul edinimi, sadece bir mülk satın alma işlemi değil; bir varlık yönetimi kararıdır. Bu liste, karmaşık piyasa dinamiklerinde sermayenizi korumak için gereken analitik disiplini sağlar.

#### 1. Finansal Mühendislik

- ☐ Bölgesel m<sup>2</sup> birim fiyat endeksinin (Örn: Dereköy 115.490 ₺) piyasa verileriyle teyidi.
- ☐ Alım maliyetine ek olarak tapu harcı ve operasyonel giderlerin netleştirilmesi.
- ☐ Döviz bazlı fırsat maliyeti analizi ve nakit akış projeksiyonu.
- ☐ Senaryo A (1-2 ayda bitiş) ve Senaryo B (3-6 ay belirsizlik) durumlarına göre bütçe esnekliği.

#### 2. Hukuki ve Teknik İnceleme (Due Diligence)

- ☐ Güncel tapu kaydı üzerinde şerh, ipotek veya hukuki kısıtlamaların denetimi.
- ☐ Belediye imar durumu ve yapı kullanım izin belgesi (iskan) doğrulaması.
- ☐ Proje sahibi ve müteahhit firmanın bölgedeki kriz direnci ve teslimat geçmişi.

#### 3. Mikro Lokasyon Analizi

- ☐ Bölgenin segment bazlı kriz direnci (Yalıkavak/Türkbükü: Çok Yüksek).
- ☐ Ana arterlere (Bodrum merkezi, Yalıkavak, Turgutreis, Ortakent vb) olan gerçek lojistik erişim mesafesi.
- ☐ Bölgedeki arz seviyesinin likidite üzerindeki etkisinin ölçümü.
- ☐ "Güvenli Liman" etkisinin (Körfez sermaye akışı) lokasyona özel yansıması.

#### 4. Yatırım Verimliliği

- ☐ Bölgesel amortisman süresinin piyasa ortalamasıyla kıyaslanması.
- ☐ Kira getirisi (ROI) ve yıllık değer artış potansiyelinin senaryo bazlı analizi.
- ☐ Brüt/Net metrekare verimliliği ve yaşam alanı optimizasyonu.
- ☐ Gayrimenkulün belirsizlik dönemlerindeki "sabır stratejisi" uygunluğu.

#### 5. İşlem Güvenliği

- ☐ Güvenli ödeme sistemleri ve döviz likiditesinin korunması.
- ☐ Tapu devir süreçlerinde şeffaf ve analitik akılla yönetim.
- ☐ Devir sonrası varlık yönetimi ve vergi planlaması.

#### Şahin Dirican

Gayrimenkul Danışmanı

Tel: +90 532 446 68 72

Bodrum / Muğla

[www.sahindirican.com](http://www.sahindirican.com)