



**FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

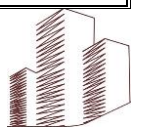


2024.EGYO.22

Aralık, 2024

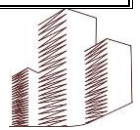


<b>Talep Sahibi</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Değerleme Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	27.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	2024.EGYO.22
<b>Raporun Konusu</b>	Muğla, Bodrum, Türkbükü, 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parseller ve Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Muğla, Bodrum, Türkbükü, 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parseller ve Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel olan 5 Adet Arsa Satış Değer Tespiti
	<ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, Altmış (60) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</li></ul>

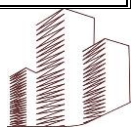


## İçindekiler

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>7</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	7
1.2 Rapor Numarası .....	7
1.3 Raporun Türü / Başlık .....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı .....	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı .....	7
1.6 Değerleme Tarihi .....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası .....	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı .....	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
<b>2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b> .....	<b>9</b>
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri .....	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri .....	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar .....	9
2.4. İşin Kapsamı .....	9
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>11</b>
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri .....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: .....	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: .....	13
3.1.3. Tanımı: .....	14
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	14
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar .....	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu .....	15
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) .....	15
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki .....	16
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu .....	16
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama .....	17
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: .....	18
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş .....	18
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, .....	18
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	18
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama .....	18
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>21</b>
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	21
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler .....	21

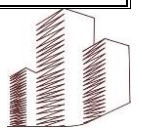


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	24
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....	24
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	25
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler .....	25
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	25
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler .....	26
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	26
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	26
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı .....	26
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....	26
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	26
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi .....	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi .....	27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri .....	27
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	30
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	31
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar .....	31
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	31
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları .....	31
<b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>33</b>
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri .....	33
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri .....	33
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş .....	33
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş .....	33
<b>6. SONUÇ .....</b>	<b>35</b>
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi .....	35
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması .....	35
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, .....	36
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi .....	36
<b>7. EKLER .....</b>	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Değerleme Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	2024.EGYO.22 / 27.12.2024
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazların Açık Adresi</b>	Türkbükü, 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parseller ve Göl Mahallesi ve 261 Ada 1 Parsel Bodrum / MUĞLA
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü, 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parseller ve Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Arsa
<b>İmar Durumu</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Değerleme konusu taşınmazlardan 202 ada 54 parsel 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bölgesinde, "Konut+Ticaret" lejanti içerisinde yer almaktadır.</li><li>-Değerleme konusu taşınmazlardan 261 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Mevzi İmar Planı kapsamında kısmen "Sosyal Tesis" ve kısmen "Park Alanı" lejanti içerisinde yer almaktadır.</li><li>-Değerleme konusu taşınmazlardan 328 ada 1 parsel 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bölgesinde, "Anaokulu Alanı" lejanti içerisinde yer almakta olup, E:0.30 yapılaşma koşullarına sahiptir.</li><li>-Değerleme konusu taşınmazlardan 328 ada 5 parsel 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bölgesinde, "Konut+Ticaret Alanı" lejanti içerisinde yer almakta olup, E:0.15 yapılaşma koşullarına sahiptir.</li><li>-Değerleme konusu taşınmazlardan 328 ada 5 parsel 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bölgesinde, "Teknik Altyapı Alanı" lejanti içerisinde yer almaktadır</li></ul>
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>TOPLAM: 957.498.655,00 ₺</b> <b>( Dokuzyüzedimilyon Dörtüzdoksansekizbin Altyüzebeş Türk Lirası )</b>
<b>Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>	<b>TOPLAM: 1.053.248.520,50 ₺</b> <b>( Birmilyar Elliüçmilyon İkiyüzdoksansekizbin Beşyüzyirmi Türk Lirası Elli Kuruş )</b>
<b>Açıklama</b>	Değerleme konusu taşınmazlar olan 202 Ada 54 Parsel, 261 Ada 1 Parsel ve 328 Ada 1-5 parseller mahallen boş arazidir. Taşınmazlardan 328 Ada 9 Parsel üzerinde ise trafo ile Bodrum Belediyesi İtfaiyesine ait yapı bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



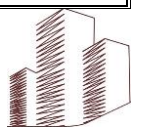
# Bölüm 1

## RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.22

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.22

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü, 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parseller olan "Arsa" vasıflı taşınmazlar ile Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel olan "Harap Kilise" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

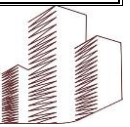
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



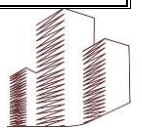
## Bölüm 2

# DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.





## 2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

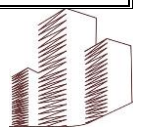
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

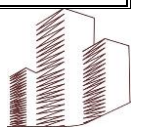
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü, 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parseller Olan "Arsa" Vasıflı Taşınmazlar ile Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel Olan "Harap Kilise" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



## Bölüm 3

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
  - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
  - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

##### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



#### Muğla İli:

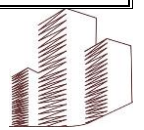
Muğla, doğal ve tarihi güzellikleri, turizm potansiyeli ve zengin kültürel mirası ile Türkiye'nin cazibe merkezlerinden biridir. Turizmin yanı sıra tarım ve yenilenebilir enerji alanlarında da önemli bir ekonomik dinamizme sahiptir. Turizm sektöründe gelişmiş altyapısı, kültürel değerleri ve koruma politikaları ile ilin ekonomik kalkınma süreci desteklenmektedir. Doğal dokusunu koruma çabaları ve sürdürülebilir enerji yatırımları sayesinde Muğla, hem yerli hem yabancı turistler için çekici bir destinasyon olmaya devam etmektedir.

Muğla, yaklaşık 1.100 kilometre uzunluğundaki kıyı şeridi ile Türkiye'nin en uzun sahiline sahip illerindedir. Batıda Ege Denizi ile çevrili olan ilin doğusunda Antalya, kuzeyinde ise Aydın bulunmaktadır. Datça Yarımadası, Bodrum Yarımadası ve Gökova Körfezi gibi özel coğrafi oluşumlar Muğla'ya özgü doğal güzellikler sunar. Ayrıca ilin dağlık alanları, yüksek tepeleri ve vadileri, zengin bir bitki örtüsü ile çevrilidir. Bu çeşitlilik, ilde doğa sporları, trekking ve yamaç paraşütü gibi turizm aktivitelerine olanak tanır.

Muğla'nın kıyı kesimlerinde Akdeniz iklimi hakimdir; yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. İç kesimlere gidildikçe iklim karasallaşır. Yaz aylarında sıcaklık ortalama 30-35°C'ye kadar çıkarken, kış aylarında 10-15°C seviyelerinde seyretmektedir. İlin kıyı bölgelerinde maki ve çam ormanları yaygındır, iç kesimlerde ise bitki örtüsü çeşitlilik gösterir. Bu iklim yapısı, hem tarımın çeşitlenmesini hem de yıl boyunca turizmin devam etmesini sağlar.

Muğla'nın kıyı bölgelerinde geleneksel beyaz badanalı taş evler, dar sokaklar ve mavi panjurlar, bölgeye özgü mimari tarzı yansıtır. Bu yapılar özellikle Bodrum ve Datça gibi turistik ilçelerde korunarak yaşatılmaktadır. Aynı zamanda, modern turizm yapılarında çevre dostu tasarımlar öne çıkmaktadır. Kentte yeni inşa edilen yapıların doğal çevreye uyumlu olmasına özen gösterilmektedir.

**Tarihi Özellikler:** Muğla, Karya ve Likya gibi eski medeniyetlerin izlerini taşır. Halikarnassos (Bodrum), Kaunos (Dalyan), Telmessos (Fethiye) ve Stratonikeia (Yatağan) gibi antik kentler, binlerce yıllık bir geçmişe sahip olup Muğla'nın tarihini şekillendirmiştir. Bodrum'daki Mausoleum, Antik Dünya'nın Yedi Harikası'ndan biri olarak kabul edilmektedir. Osmanlı döneminde Menteşe Beyliği'nin merkezi olan Muğla, bugün tarihi dokusunu büyük ölçüde korumaktadır.



**Ekonomik Özellikler:** Muğla ekonomisi büyük oranda turizme dayanmakla birlikte, tarım ve hayvancılık da il ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Zeytin, narenciye, çam balı ve seracılık, ilin tarımsal üretiminde öne çıkan kalemlerdir. Su ürünleri yetiştiriciliği ve balıkçılık, özellikle kıyı bölgelerinde ekonomik faaliyetin önemli bir bölümünü oluşturur. Bodrum, Marmaris, Fethiye gibi ilçelerdeki turizm faaliyetleri, ilin ekonomik dinamiklerini büyük ölçüde şekillendirmektedir. Ayrıca, Muğla son yıllarda güneş ve rüzgar enerjisi yatırımlarıyla da dikkat çekmektedir.

**Sanayi ve Üretim:** Muğla'nın sanayi yapısı, özellikle gıda işleme, tekstil, inşaat malzemeleri ve otomotiv yan sanayi gibi sektörleri kapsar. Fethiye ve Marmaris gibi ilçelerde, turizme bağlı olarak konaklama tesisleri, restoranlar, küçük işletmeler ve el sanatları üretimi yaygındır. Sanayi sektörü daha çok yerel pazara yönelik üretim yapmakta, bölgesel ihracat ise sınırlıdır.

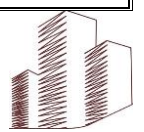
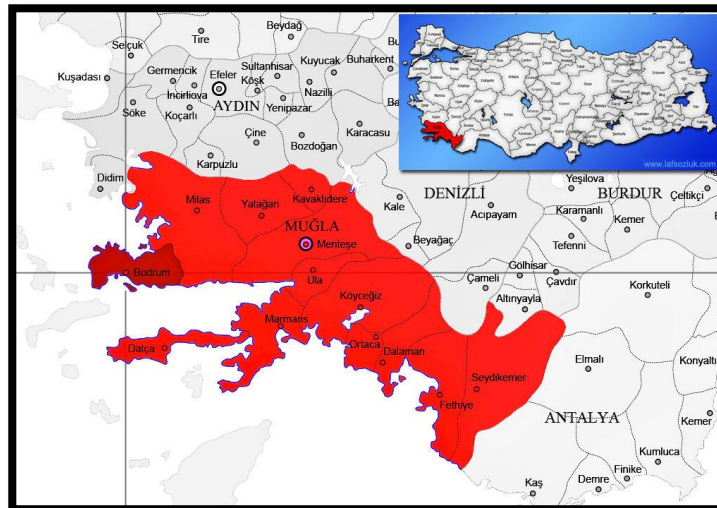
**Turizm:** Muğla, doğal güzellikleri, antik kalıntıları ve sahil beldeleriyle Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Bodrum, Marmaris, Fethiye, Datça gibi ilçeler, yaz turizmi açısından büyük ilgi görmektedir. Bodrum Kalesi, Sualtı Arkeoloji Müzesi, Fethiye Ölüdeniz Plajı, Likya Yolu gibi turistik alanlar hem yerli hem de yabancı turistleri kendine çeker. Bodrum, Fethiye ve Göcek bölgelerinde yat turizmi ve su sporları yaygındır.

Muğla'da ayrıca, tarih ve kültür turizmi açısından da büyük bir potansiyel bulunur. Dalyan'daki Kaunos Kaya Mezarları, İztuzu Plajı, Stratonikeia Antik Kenti gibi UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesi'ndeki tarihi alanlar, turistlerin ilgisini çeken başlıca yerlerdir. Muğla'da ayrıca doğa sporları olanakları da oldukça çeşitlidir; Ölüdeniz'de yamaç paraşütü, Gökova Körfezi'nde dalış ve tekne turları, iç kesimlerde trekking ve doğa yürüyüşleri gibi etkinlikler yapılmaktadır.

**Sosyo-Kültürel Özellikler:** Muğla'nın sosyal yapısı, geleneksel yaşam tarzı ile modern turistik yaşamın birleşiminden oluşur. Geleneksel Ege ve Akdeniz mutfağına özgü lezzetler, yerli halk tarafından yaşatılmakta ve turistlere sunulmaktadır. Zeytinyağlı yemekler, çöktürme kebabı, Muğla'ya özgü tarhana ve keşkek gibi lezzetler, ilin kültürel zenginliğini yansıtır. Ayrıca Muğla'nın el sanatları, özellikle halı ve kilim dokumacılığı, bölgeye özgü bir değer taşır. Yerel festivaller ve sanat etkinlikleri, ilin sosyal hayatına renk katar ve turizm sezonuna katkı sağlar.

**Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar:** Muğla, yaklaşık bir milyon nüfusa sahiptir. Yaz aylarında turistik ilçelerde nüfus yoğunluğu artmakta, yerli ve yabancı turistlerin etkisiyle il nüfusu iki katına çıkmaktadır. Muğla, göç alan bir il olup, özellikle büyük şehirlerden buraya göç edenlerin sayısı artış göstermektedir. Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, ilin eğitim seviyesini artırırken, genç nüfusun varlığı ile sosyal ve kültürel hayata katkıda bulunur.

**Ulaşım ve Altyapı:** Muğla'ya ulaşım, iki önemli havaalanı olan Dalaman ve Milas-Bodrum Havalimanları ile sağlanmaktadır. Bu havalimanları, yaz aylarında yurt içi ve yurt dışından gelen turistlere hizmet verir. Karayolu ulaşımı da oldukça gelişmiştir; Muğla'dan İzmir, Antalya, Aydın gibi büyük şehirlere kolayca ulaşılabilir. Deniz yolu ulaşımında ise Bodrum, Marmaris ve Fethiye limanları, yat turizmi ve feribot taşımacılığı için önemli bir rol oynar.





### **Bodrum İlçesi:**

Bodrum, Ege Denizi'nin eşsiz kıyılarında, doğal güzellikleri, tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve turizm odaklı ekonomisi ile Türkiye'nin en popüler tatil beldelerinden biridir. Hem yerli halkın hem de ziyaretçilerin keyif aldığı sosyal ve kültürel etkinliklerle Bodrum, sadece bir tatil destinasyonu değil, aynı zamanda kültürel bir merkez olarak öne çıkmaktadır. Ulaşım altyapısının gelişmiş olması, Bodrum'u yıl boyunca erişilebilir bir hale getirirken, turizm sektörü ile ekonomisinin canlı kalmasını sağlamaktadır. Bodrum, geçmişin izlerini taşıyan tarihi yapıları, sanat dolu sokakları ve benzersiz doğası ile Türkiye'nin en değerli turizm bölgelerinden biri olarak gelecekte de önemli bir konumda yer almaya devam edecektir.

**Konumsal Özellikler:** Bodrum, Muğla'nın güneybatısında, Ege Denizi kıyısında bir yarımada üzerinde yer alır. Batısında ve güneyinde Ege Denizi ile çevrili olan Bodrum, kuzeyde Milas ilçesi ile komşudur. Doğal güzellikleri ile öne çıkan ilçede, zengin bitki örtüsü, koylar, plajlar ve kristal berraklığında deniz bulunur. Coğrafi yapısı, ilçeye yıl boyunca sıcak ve ılıman bir iklim sağlamaktadır. Bu iklim koşulları, turizm sezonunun uzun sürmesini ve doğa sporlarına uygun bir ortam sunmasını sağlar.

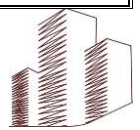
**Tarihî Gelişim:** Bodrum'un tarihi, Antik Çağ'a kadar uzanır. Antik adı Halikarnassos olan ilçe, Antik Yunan, Pers, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi birçok medeniyetin izlerini taşır. Antik dünyanın yedi harikasından biri olarak kabul edilen Halikarnas Mozolesi, Bodrum'un tarihi önemini gözler önüne sermektedir. İlçedeki Bodrum Kalesi de Orta Çağ'dan günümüze ulaşan önemli bir tarihi eserdir. Saint Jean Şövalyeleri tarafından inşa edilen kale, günümüzde Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi olarak hizmet vermektedir. Tarihi yapılar, Bodrum'un kültürel mirasını zenginleştiren unsurlardan biridir.

**Ekonomik Yapı:** Bodrum'un ekonomisi ağırlıklı olarak turizme dayalıdır. Yaz aylarında milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlayan ilçe, Türkiye'nin turizm gelirlerine büyük katkı sağlar. Turizm sektörü, konaklama, yeme-içme, eğlence ve alışveriş sektörlerini canlandırarak ilçenin ekonomisini şekillendirir. Bodrum'da küçük ölçekli tarım ve balıkçılık faaliyetleri de yapılmakla birlikte, ilçenin ekonomisinde büyük bir paya sahip değillerdir. Turizmin yanı sıra, el sanatları ve yöresel ürünler de Bodrum'un ekonomik yapısına katkıda bulunur. Bodrum, özellikle yerel el sanatları, takılar ve tekstil ürünleri ile bilinir.

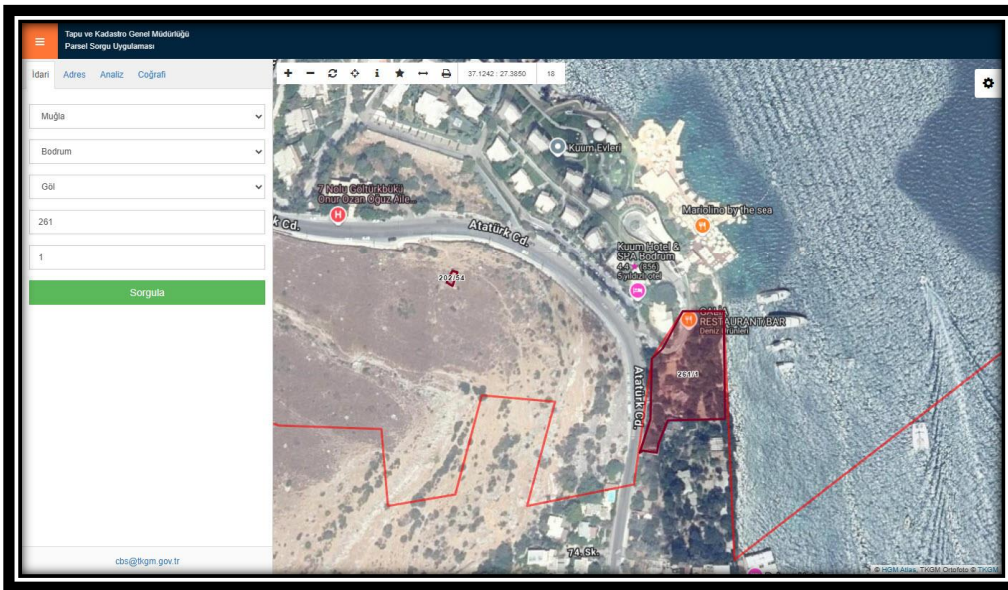
**Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler:** Bodrum, Türkiye'nin en kozmopolit yerlerinden biridir. İlçede, yıl boyunca pek çok kültürel ve sanatsal etkinlik düzenlenir. Bodrum Müzik Festivali, Uluslararası Bale Festivali ve Bodrum Caz Festivali gibi etkinlikler, ilçenin kültürel zenginliğini artıran önemli organizasyonlardır. Bodrum Kalesi, Antik Tiyatro ve Zeki Müren Sanat Müzesi gibi kültürel yapılar da hem yerel halk hem de turistler için cazibe merkezleri oluşturur. Ayrıca, ilçenin sokaklarında yer alan galeriler, atölyeler ve sanat merkezleri, Bodrum'un sanatsal yönünü ortaya koyar. Bodrum'un geleneksel mimarisi ve beyaz evleri de ilçenin karakteristik özelliklerindedir.

**Demografik Özellikler:** Bodrum'un nüfusu, yaz aylarında turizm sezonunun açılmasıyla birlikte büyük oranda artış göstermektedir. Turizm sezonunda geçici nüfus, yerel nüfusu aşmaktadır. Bodrum'da yaşayanların büyük bir kısmı turizm sektöründe çalışmaktadır. Eğitim düzeyi genel olarak yüksek olan Bodrum, sanatçılar, yazarlar ve entelektüeller için de bir çekim merkezi hâline gelmiştir. Farklı kültürlerden insanların Bodrum'da ikamet etmeyi tercih etmesi, ilçedeki sosyo-kültürel çeşitliliği artırmaktadır.

**Ulaşım ve Altyapı:** Bodrum, Türkiye'nin büyük şehirleri ile karayolu ve deniz yolu bağlantılarına sahip olup, Milas-Bodrum Havalimanı ile hava yolu ulaşımı da kolaydır. Havalimanı, ilçeye yaklaşık 35 kilometre mesafededir ve özellikle yaz aylarında yoğun bir trafiğe sahiptir. Bodrum Limanı, ilçenin deniz taşımacılığı açısından önemli bir noktası olup, Yunanistan'ın Kos Adası ve diğer Ege adalarına düzenli seferler yapılmaktadır. Ayrıca, ilçedeki marina ve yat limanları da deniz ulaşımında önemli rol oynar.



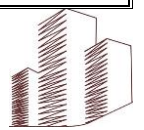
### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü, 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parseller olan “Arsa” vasıflı taşınmazlar ile Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel olan “Harap Kilise” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak, Bodrum ilçesinin kuzeydoğusunda ilçe merkezine kısmen uzak denize sıfır bölgede yer almaktadır. Bölgede yapılaşma genel olarak müstakil ev ve villa sitelerinden oluşmaktadır. Yapılaşma oranı orta olup, kuzey yönde gittikçe yapılaşma artmaktadır.

### 3.1.3. Tanımı:

- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 202 Ada, 54 Parsel olan 39,19 m<sup>2</sup> alanlı “Arsa” vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde harap halde taş yapı bulunmaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl Mahallesi, 261 Ada, 1 Parsel olan 3.393,98 m<sup>2</sup> alanlı “Harap Kilise” vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış 1 adet villa bulunmaktadır.





- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 328 Ada, 1 Parsel olan 2.280,02 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen topoğrafik açıdan engebeli ve yüksek eğimli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 328 Ada, 5 Parsel olan 39.509,86 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen topoğrafik açıdan engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz Atatürk Caddesi'ne cepheli olup, şekil olarak amorf yapıdadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 328 Ada, 9 Parsel olan 1.233,69 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen topoğrafik açıdan engebeli ve yüksek eğimli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde 1 adet ~50,00 m<sup>2</sup> alanlı ve 1 adet ~100,00 m<sup>2</sup> alanlı Bodrum Belediyesi İtfaiyesine ait yapı bulunmaktadır. Taşınmaz Atatürk Caddesi'ne cepheli olup, şekil olarak amorf yapıdadır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ											
İL				Bodrum							
İLÇE				Muğla							
MALİK				Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi							
HİSSE PAY/PAYDA				1/1							
SIRA	TAŞINMAZ ID	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜM	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
1	93924965	Türkbükü	Menemene	202	54	Arsa	39,19 m <sup>2</sup>	28.07.2016	16019	9	856
2	93924970	Göl	Yalı	261	1	Harap Kilise	3.393,98 m <sup>2</sup>	27.07.2016	158866	1	1
3	130996118	Türkbükü	-	328	1	Arsa	2.280,02 m <sup>2</sup>	23.11.2023	39411	27	2627
4	130996122	Türkbükü	-	328	5	Arsa	39.509,86 m <sup>2</sup>	23.11.2023	39411	27	2631
5	130997943	Türkbükü	-	328	9	Arsa	1.233,69 m <sup>2</sup>	23.11.2023	39439	27	2636

### 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Değerleme Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Bodrum Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

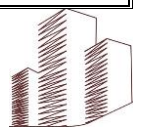
### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

11.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar olan 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parsellerin ana gayrimenkul niteliği "Arsa" olup, Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parselin ana gayrimenkul niteliği "Harap Kilise" vasıflıdır. Taşınmazların mevcut kullanımı kısmen uyumludur.

### 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazlardan;

- Türkbükü Mahallesi 202 Ada 54 Parsel "Maliye Hazinesi" adına 28.07.2016 tarihli ve 16019 yevmiye ile 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işlemiyle tescil edilmiştir.



- Gol Mahallesi 261 Ada 1 Parsel "Maliye Hazinesi" adına 27.07.2016 tarihli ve 15866 yevmiye ile 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işlemiyle tescil edilmiştir.

- Türkbükü Mahallesi 328 Ada 1-5 Parseller "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına 23.11.2023 tarihli ve 39411 yevmiye ile İfraz İşlem (TSM) işlemiyle tescil edilmiştir.

- Gol Mahallesi 329 Ada 9 Parsel "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına 23.11.2023 tarihli ve 39439 yevmiye ile Tevhid İşlem (TSM) işlemiyle tescil edilmiştir.

### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Taşınmazlardan 202 Ada 54 Parsel üzerinde ""III. derece arkeolojik sit alanıdır" ve "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır"" beyanı bulunmaktadır. ( 29.04.201 - 15285 )

- Taşınmazlardan 261 Ada 1 Parsel üzerinde "1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır." beyanı bulunmaktadır. ( 05.02.2018 - 2487 )

- Taşınmazlardan 328 Ada 1-5-9 parsellerinin üzerinde "1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. " beyanı bulunmaktadır. ( 28.09.2023 - 32627 )

- Taşınmazlardan 328 Ada 1-5-9 parsellerinin "Diğer (Konusu: -31/05/2019 tarihli B1UREDPAV belge nolu 5207602 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin iptal edildiğine dair karar vardır. ) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. ( 26.10.2023 - 35833 )

- Taşınmazlardan 328 Ada 1-5-9 parsellerinin "Diğer (Konusu: -Hazineye ait taşınmazların satış işlemleri 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleri arasında olup, sözkonusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir satış işlemi gerçekleştirilmediğinden ,Hazine menfaatini korumak amacıyla taşınmazların devir taleplerinin Bakanlığımızın (Milli Emlak GenelMüdürlüğü )talimatları doğrultusunda Müdürlüğümüze gerçekleştirileceğinin bilinmesi ) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. ( 12.03.2021 - 9066 )

- Taşınmazlardan 328 Ada 1-5-9 parsellerinin üzerinde "1. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜRVARLIĞIDIR." beyanı bulunmaktadır. ( 03.11.2020 - 29296 )

- Taşınmazlardan 328 ada 1 parsel üzerinde "ANAOKUL ALANIDIR. " beyanı bulunmaktadır. ( 23.11.2023 - 39411 )

- Taşınmazlardan 328 ada 5 parsel üzerinde "TİCARET KONUT ALANIDIR." beyanı bulunmaktadır. ( 23.11.2023 - 39411 )

- Taşınmazlardan 328 ada 5 parsel üzerinde "3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANIDIR VE KORUNMASIGEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR." beyanı bulunmaktadır. ( 23.11.2023 - 39411 )

- Taşınmazlardan 328 ada 9 parsel üzerinde "TEKNİK ALT YAPI ALANIDIR." beyanı bulunmaktadır. ( 23.11.2023 - 39411 )

#### **Şerhler Hanesinde:**

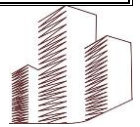
- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

#### **Rehinler Hanesinde:**

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.



### 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Değerleme Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 23.10.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre;

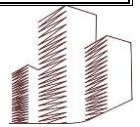
**Türkbükü Mahallesi 202 ada 54 parsel;** Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2023 tarih ve 6402709 sayılı yazısı ile, Belediyemize kesinleştiği bildirilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, Ticaret-Konut Alanında yer almaktadır. Parsel içerisinde Tescilli Sivil Mimarlık Örneği olduğundan yapılacak olan işlemlerde KUDEB/Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü alınması gerekmektedir. Parselin herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.

**Türkbükü Mahallesi 261 ada 1 parsel;** Bodrum Belediye Meclisi' nin 14.08.1987 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan Göl, Türkbükü ve Gündoğan (Küçük ve Büyük Gündoğan) Köylerinin 1/1.000 ölçekli Gündoğan Mevzi İmar Planında, kısmen sosyal tesis alanında kısmen park alanında yer almaktadır. Parselin herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.

**Türkbükü Mahallesi 328 ada 1 parsel;** Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2023 tarih ve 6402709 sayılı yazısı ile Belediyemize kesinleştiği bildirilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, KAKS:0,30 yoğunluklu Anaokulu alanında yer almaktadır. Ayrıca, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.08.2023 tarih ve 14671 sayılı kararında "*Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahaltesinde bulunan, mülkiyeti hazineye ait 202 ada 12, 13 parselde bulunan kalıntılar ve sivil mimarlık örneği yapı ile mülkiyeti hazineye ait 202 ada 14 parsel ve çevresinde tespit edilen kaya mezarının bulunduğu alanların I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesi konusunun, Kurul üyelerince yerinde inceleme yapıldıktan sonra değerlendirilmesine karar verildi.*" denilmektedir.

**Türkbükü Mahallesi 328 ada 5 parsel;** Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2023 tarih ve 6402709 sayılı yazısı ile Belediyemize kesinleştiği bildirilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, KAKS:0,15 yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı TİCK alanında yer almaktadır. Söz konusu parselin bitişiğinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.10.2020 tarih ve 9976 sayılı kararı ile tescilli Anıt Yapı bulunmakta olup, yapılacak uygulamalarda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir. Ayrıca, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.08.2023 tarih ve 14671 sayılı kararında "*Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahaltesinde bulunan, mülkiyeti hazineye ait 202 ada 12, 13 parselde bulunan kalıntılar ve sivil mimarlık örneği yapı ile mülkiyeti hazineye ait 202 ada 14 parsel ve çevresinde tespit edilen kaya mezarının bulunduğu alanların I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesi konusunun, Kurul üyelerince yerinde inceleme yapıldıktan sonra değerlendirilmesine karar verildi.*" denilmektedir.

**Türkbükü Mahallesi 328 ada 9 parsel;** Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2023 tarih ve 6402709 sayılı yazısı ile Belediyemize kesinleştiği bildirilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, Teknik Altyapı alanında yer almaktadır. Söz konusu parselin bitişiğinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.10.2020 tarih ve 9976 sayılı kararı ile tescilli Anıt Yapı bulunmakta olup, yapılacak uygulamalarda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir. Ayrıca, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.08.2023 tarih ve 14671 sayılı kararında "*Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahaltesinde bulunan, mülkiyeti hazineye ait 202 ada 12, 13 parselde bulunan kalıntılar ve sivil mimarlık örneği yapı ile mülkiyeti hazineye ait 202 ada 14 parsel ve çevresinde tespit edilen kaya mezarının*



bulunduğu alanların 1. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesi konusunun, Kurul üyelerince yerinde inceleme yapıldıktan sonra değerlendirilmesine karar verildi." denilmektedir.

**3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama**  
Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

**3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:**  
Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

**3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

**3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,**

Taşınmazlar hâlihazırda arsa niteliğinde olup, yapılaşmadığından Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

**3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

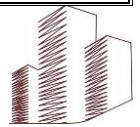
Değerleme konusu taşınmazlardan 261 Ada 1 Parselin ana gayrimenkulün niteliği "Harap Kilise" olmasına karşın arazi şeklindedir. Değerleme bu vasa yönelik yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar olan 202 Ada 54 Parsel ile 328 Ada 1-5-9 Parsellerin ana gayrimenkulün niteliği "Arsa" vasıflı olup, hali hazırda boş arsa şeklindedir. Değerleme bu vasa yönelik yapılmıştır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

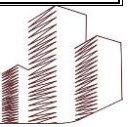
Değerleme konusu taşınmazlardan 328 Ada 1-5-9 parseller ile ilgili; 12.05.2023 tarih ve 30492 Noter numaralı, Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi mevcuttur. Sözleşme Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pasifik GYO A.Ş.&Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. İş Ortaklığı (Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı) arasındadır.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 7.770.000.000 TL +KDV (Yedimilyaryedyüzyetmişmilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %45,00 (Yüzde Kırkbeş) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 3.496.500.000 TL + KDV (Üçmilyardörtüydoksantımmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)' m, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa ilişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).



Buna göre; Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %55,00 (Yüzde Ellibeş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 4.273.500.000 TL + KDV (Dörtmilyarikiyüzyetmişüçmilyon- Beşyüzbin Türk Lirası)' dır.

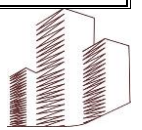
Değerleme konusu taşınmazlardan 202 Ada 54 Parsel ile 261 Ada 1 Parsel özelinde sözleşme bulunmamaktadır.



## Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
  - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları





## 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

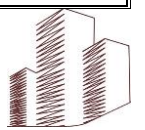
Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 202 Ada 54 Parsel, 328 Ada 1-5-9 Parseller olan "Arsa" vasıflı araziler ile 261 Ada 1 Parsel olan "Harap Kilise" vasıflı arazidir. Muğla ilinin Bodrum ilçesine bağlı Türkbükü Mahallesi, özellikle yaz aylarında yoğun ilgi gören ve lüks tatil köyleriyle ünlü bir bölgedir. Atatürk Caddesi ise, bu bölgenin en işlek ve popüler caddelerinden biridir. Hem denize yakın konumu hem de birçok restoran, kafe, butik ve mağazanın sıralandığı bu cadde, turistlerin ve yerli halkın sosyal yaşam merkezlerinden biri olmuştur. Türkbükü'nün kendine özgü doğal güzellikleriyle çevrili olan Atatürk Caddesi, aynı zamanda Bodrum Yarımadası'nın en prestijli mekânlarının bulunduğu bir alan olarak bilinir. Caddede yürürken, hem Akdeniz'in berrak sularına doğru uzanan manzarayı hem de şık plaj kulüplerini görmek mümkündür. Bölge, sakin atmosferi ve zarif yaşam tarzıyla Bodrum'un daha elit ve huzurlu köylerinden biridir. Yazın yoğun turist akışı olsa da, bölge, doğayla iç içe olmanın ve denizle buluşmanın keyfini çıkaranlara rahat bir tatil deneyimi sunar.

### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

#### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.



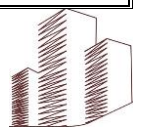
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.



## Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

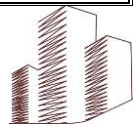
Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.



2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

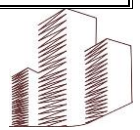
Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme <input type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrik <input type="checkbox"/>
İnşaat Nizamı	-	Güvenlik	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Yapım yılı	-	Otopark	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Su	Şebeke	Asansör	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	-	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;



- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 50
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

#### 4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların denize sıfır bölgede yer alması
- Bölgede genel olarak villa yapılaşması olması
- Yazlık bölgesinde yer alması

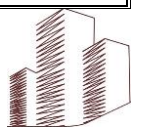
##### Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazların sit alanında yer alması
- Taşınmazlardan 328 ada 1-9 parsellerin KOP alanında yer alması
- Yapılaşmanın düşük olması

#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.



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

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

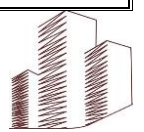
Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

#### 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.





#### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmamıştır

#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

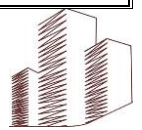
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Denize yakın bölgelerde yer alan, aynı zamanda sit alanı içerisinde bulunan veya yapılaşma izni verilen arsalar, emsal değerlerini belirlemek amacıyla kapsamlı bir şekilde incelenmiş ve araştırılmıştır. Bu arsalar, doğal çevre koşulları, imar planları, yapılaşma koşulları ve çevresel etmenler göz önünde bulundurularak detaylı bir şekilde değerlendirilmiştir. Emsal araştırmasında, bölgedeki mevcut inşaat yoğunluğu, yapılaşma izinleri ve yerel yönetimlerin sunduğu potansiyel fırsatlar da dikkate alınmıştır.

KONUT EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	Bodrum'da Fırsat Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (533) 597 17 69	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan, 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 65 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 12.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	12.000.000 ₺	65,00 m <sup>2</sup>	184.615,38 ₺/m <sup>2</sup>
	Egs Co. 0 (552) 261 39 87				
2	Saygın Yapı Group 0 (532) 226 89 83	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan, 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 60 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 15.750.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	15.750.000 ₺	60,00 m <sup>2</sup>	262.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
	Irmak Emlak 0 (544) 683 18 80				
4	Bodrum'da Fırsat Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (533) 597 17 69	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan, 4+2 kullanım tertibinde, yaklaşık 150 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 29.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	29.000.000 ₺	150,00 m <sup>2</sup>	193.333,33 ₺/m <sup>2</sup>
	Egs Co. 0 (552) 261 39 87				
3	Saygın Yapı Group 0 (532) 226 89 83	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan, 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 60 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 15.750.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	15.750.000 ₺	60,00 m <sup>2</sup>	262.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
	Irmak Emlak 0 (544) 683 18 80				
4	Bodrum'da Fırsat Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (533) 597 17 69	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan, 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 150 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 22.250.000 ₺ bedel ile pazarlanmaktadır.	22.250.000 ₺	150,00 m <sup>2</sup>	148.333,33 ₺/m <sup>2</sup>
	Egs Co. 0 (552) 261 39 87				

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Bodrum'da Fırsat Gayrimenkul Danışmanlığı	Egs Co.	Saygın Yapı Group	Irmak Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (533) 597 17 69	0 (552) 261 39 87	0 (532) 226 89 83	0 (544) 683 18 80
DAİRE TİPİ	2+1	5+1	1+1	3+1
SATIŞ FİYATI (₺)	12.000.000 ₺	29.000.000 ₺	15.750.000 ₺	22.250.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	10.800.000 ₺	26.100.000 ₺	14.175.000 ₺	20.025.000 ₺
BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	65,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	166.153,85 ₺/m <sup>2</sup>	174.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	236.250,00 ₺/m <sup>2</sup>	133.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	10%	10%	5%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-5%	0%	-5%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	15%	10%	0%	10%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	20%	10%	5%	45%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	40%	30%	5%	65%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	232.615,38 ₺/m <sup>2</sup>	226.200,00 ₺/m <sup>2</sup>	248.062,50 ₺/m <sup>2</sup>	220.275,00 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	231.788,22 ₺/m <sup>2</sup>			

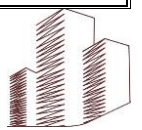


**DÜKKAN EMSAL TABLOSU**

EMSA L NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 40 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkan 6.300.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.300.000 ₺	40,00 m <sup>2</sup>	157.500,00 ₺/m <sup>2</sup>
2	Turyap Yalıkavak Temsilciliği 0 (541) 140 48 48	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 280 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkan 50.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	50.000.000 ₺	280,00 m <sup>2</sup>	178.571,43 ₺/m <sup>2</sup>
3	Bodrum Doğa Emlak 0 (532) 550 91 85	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 300 m <sup>2</sup> bodrum, 150 m <sup>2</sup> zemin olup toplamda brüt 450 m <sup>2</sup> dükkan 26.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 210 m <sup>2</sup> brüt alandan oluşmaktadır.	26.000.000 ₺	450,00 m <sup>2</sup>	57.777,78 ₺/m <sup>2</sup>
4	Coldwell Banker Artemis 0 (532) 330 94 38	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, 80 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanı bulunan dükkan 20.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	20.000.000 ₺	80,00 m <sup>2</sup>	250.000,00 ₺/m <sup>2</sup>

**DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU**

EMSA NO	EMSA-1	EMSA-2	EMSA-3	EMSA-4
EMSA DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Sahibinden	Turyap Yalıkavak Temsilciliği	Bodrum Doğa Emlak	Coldwell Banker Artemis
İLANA VEREN TELEFON NO	-	0 (541) 140 48 48	0 (532) 550 91 85	0 (532) 330 94 38
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	DEPOLU	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	6.300.000 ₺	50.000.000 ₺	26.000.000 ₺	20.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	5.670.000 ₺	45.000.000 ₺	23.400.000 ₺	18.000.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	40,00 m <sup>2</sup>	280,00 m <sup>2</sup>	450,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
BODRUM KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) (1/5)	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİN KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) (1/1)	40,00 m <sup>2</sup>	280,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
ASMA KAT ALANI (m <sup>2</sup> ) (1/3)	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	40 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	141.750,00 ₺/m <sup>2</sup>	160.714,29 ₺/m <sup>2</sup>	111.428,57 ₺/m <sup>2</sup>	225.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	ÇOK BAKIMSIZ	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	20%	20%	30%	15%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	20%	10%	10%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	30%	30%	30%	20%
CEPHE DURUMU	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	CADDE CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	15%	10%	10%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	SEYREK	SEYREK	ÇOK SEYREK	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	20%	20%	75%	5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	105%	90%	155%	40%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	290.587,50 ₺/m <sup>2</sup>	305.357,14 ₺/m <sup>2</sup>	284.142,86 ₺/m <sup>2</sup>	315.000,00 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	298.771,88 ₺/m <sup>2</sup>			

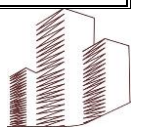


**ARSA EMSAL TABLOSU**

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	Parantez Real Estate	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 0.20, Konut alanlı, Yeňok: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 650 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 17.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	17.000.000 ₺	650,00 m <sup>2</sup>	26.153,85 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (543) 740 31 18				
2	Coldwell Banker Elit Bodrum	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 0.40, Konut alanlı, Yeňok: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 908 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 35.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	35.000.000 ₺	908,00 m <sup>2</sup>	38.546,26 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (506) 635 26 07				
3	Melike Tokgöz Gayrimenkul	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 0.20, Konut alanlı, Yeňok: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 7.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 195.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	195.000.000 ₺	7.000,00 m <sup>2</sup>	27.857,14 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (552) 480 11 80				
4	Sahibinden	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 0.20, Konut alanlı, Yeňok: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 181 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 9.650.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	9.650.000 ₺	181,00 m <sup>2</sup>	53.314,92 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (541) 816 95 35				
5	Century21 Begovill Gayrimenkul	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan E: 0.20, Konut alanlı, Yeňok: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip 188 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 10.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	10.000.000 ₺	188,00 m <sup>2</sup>	53.191,49 ₺/m <sup>2</sup>
	0 (533) 762 73 15				

**ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU**

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Parantez Real Estate	Coldwell Banker Elit Bodrum	Melike Tokgöz Gayrimenkul	Sahibinden	Century21 Begovill Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (543) 740 31 18	0 (506) 635 26 07	0 (552) 480 11 80	0 (541) 816 95 35	0 (533) 762 73 15
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	17.000.000 ₺	35.000.000 ₺	195.000.000 ₺	9.650.000 ₺	10.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	15.300.000 ₺	31.500.000 ₺	175.500.000 ₺	8.685.000 ₺	9.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )	650,00 m <sup>2</sup>	908,00 m <sup>2</sup>	7.000,00 m <sup>2</sup>	181,00 m <sup>2</sup>	188,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	23.538,46 ₺/m <sup>2</sup>	34.691,63 ₺/m <sup>2</sup>	25.071,43 ₺/m <sup>2</sup>	47.983,43 ₺/m <sup>2</sup>	47.872,34 ₺/m <sup>2</sup>
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-10%	-10%	0%	-25%	-30%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	5%	0%	0%
KONUM DURUMU	CADDE	BULVAR-CADDE	BULVAR-CADDE	BULVAR-CADDE	BULVAR-CADDE
KONUM DÜZELTMESİ	-15%	-30%	-30%	-30%	-30%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-25%	-40%	-25%	-55%	-60%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	17.653,85 ₺/m <sup>2</sup>	20.814,98 ₺/m <sup>2</sup>	18.803,57 ₺/m <sup>2</sup>	21.592,54 ₺/m <sup>2</sup>	19.148,94 ₺/m <sup>2</sup>
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	19.602,77 ₺/m <sup>2</sup>				

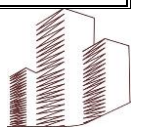


## EMSALLER

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )
1	St Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 9.833 m <sup>2</sup> alanlı tarla 170.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 165.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	170.000.000 ₺	9.833,00 m <sup>2</sup>	17.288,72 ₺/m <sup>2</sup>
	0532 370 05 62				
2	Yolkarlılar Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan E:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 4.300 m <sup>2</sup> alanlı konut imarlı arsa 55.950.000,-₺ bedelle satılık olup, 53.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	55.950.000 ₺	4.300,00 m <sup>2</sup>	13.011,63 ₺/m <sup>2</sup>
	0252 385 35 36				
3	Bitez Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan E:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 7.000 m <sup>2</sup> alanlı konut imarlı arsa 55.950.000,-₺ bedelle satılık olup, 52.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	52.000.000 ₺	7.000,00 m <sup>2</sup>	7.428,57 ₺/m <sup>2</sup>
	0252 363 93 95				
4	Filis Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan E:0.30 yapılaşma koşullarına sahip 4.150 m <sup>2</sup> alanlı konut imarlı arsa 100.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 90.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	100.000.000 ₺	4.150,00 m <sup>2</sup>	24.096,39 ₺/m <sup>2</sup>
	0252 358 56 65				

## ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	TARLA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	St Emlak	Yolkarlılar Emlak	Bitez Emlak	Filis Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 370 05 62	0252 385 35 36	0252 363 93 95	0252 358 56 65
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	170.000.000 ₺	55.950.000 ₺	52.000.000 ₺	100.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	3%	5%	0%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	165.000.000 ₺	53.000.000 ₺	52.000.000 ₺	90.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m <sup>2</sup> )	9.833,00 m <sup>2</sup>	4.300,00 m <sup>2</sup>	7.000,00 m <sup>2</sup>	4.150,00 m <sup>2</sup>
BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	16.780,23 ₺/m <sup>2</sup>	12.325,58 ₺/m <sup>2</sup>	7.428,57 ₺/m <sup>2</sup>	21.686,75 ₺/m <sup>2</sup>
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-10%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE
KONUM DÜZELTMESİ	-25%	-25%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-35%	-35%	-35%	-35%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> )	10.907,15 ₺/m <sup>2</sup>	8.011,63 ₺/m <sup>2</sup>	4.828,57 ₺/m <sup>2</sup>	14.096,39 ₺/m <sup>2</sup>
<b>ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.460,93 ₺/m<sup>2</sup></b>			



#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

#### **4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 202 Ada 54 Parsel ile 328 Ada 1-5-9 Parseller “Arsa” olup, 261 Ada 1 Parsel “Harap Kilise” niteliktedir. Taşınmazların kısıtlı yapılaşma koşulları doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

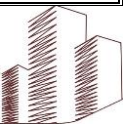
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### **4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

#### **4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

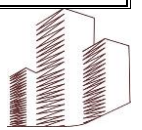


## Bölüm 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumulaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

**FORM**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.





## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri

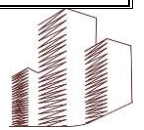
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

### 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parsel üzerinde yapı mevcut değildir. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

### 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.



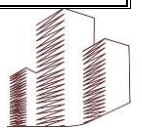
## Bölüm 6

### SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

### 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlardan 202 ada 54 numaralı mevcut yapılaşma durumu esas alınarak birim m<sup>2</sup> değeri 13.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 261 ada 1 numaralı mevcut yapılaşma durumu esas alınarak birim m<sup>2</sup> değeri 42.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 328 ada 1-9 parsellerin numaralı mevcut yapılaşma durumu esas alınarak birim m<sup>2</sup> değeri 12.500,00 ₺ hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 328 ada 5 numaralı mevcut yapılaşma durumu esas alınarak birim m<sup>2</sup> değeri 19.500,00 ₺ hesaplanmıştır.

#### **Kullanılan Kriterler**

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların İzmir Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal/mevcut toplam 957.498.655,00 ₺ ( Dokuzyüzelliyedimilyon Dörtüzdoksansekizbin Altyüzellibeş Türk Lirası )tespit ve takdir edilmiştir.

1 \$= ~35.3196 ₺, 1 €=~36,7286 ₺ olarak kabul edilmiştir. (26.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

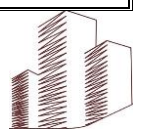
Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 27.109.555,46 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 26.069.565,82 € tespit ve takdir edilmiştir.

\* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

#### İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.



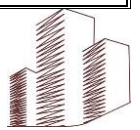
### 6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal durum piyasa değerinin 1.053.248.520,50 ₺ ( Birmilyar Elliüçmilyon İkiyüzkırksevizbin Beşyüzyirmi Türk Lirası Elli Kuruş )olduğu hesaplanmıştır.

### 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.12.2024 tarihinde 60 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--



## EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

