



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

YALIKAVAK MAHALLESİ, 6051. SOKAK, NO: 15/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-  
12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29  
BODRUM / MUĞLA

03.07.2024  
SM-24-SPK-024

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>             | <b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b><br>Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43<br>Çankaya / ANKARA<br>Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a> |
| <b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b> | <b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b><br>Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390<br>Levent / İSTANBUL<br>Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>                        |
| <b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>                                         | 22.01.2024                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Talep Tarihi / Sayısı</b>                                            | 25.04.2024 / 024                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                 | 28.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                     | 03.07.2024                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rapor Numarası</b>                                                   | SM-24-SPK-024                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Raporun Türü</b>                                                     | Gayrimenkul Değerleme Raporu                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)</b>                                | 696 Ada 69 Parsel Üzerinde Yer Alan 29 Adet Villa Projesi                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi</b>                            | Yalıkavak Mahallesi, 6051. Sokak, No: 15/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29<br>Bodrum / MUĞLA                                                                                                                                |
| <b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>                               | Kübra EKİCİ<br>Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi)<br>Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)                                                                                                                                                      |
| <b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>                                          | Merve GÜNEŞ<br>Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi)<br>Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)                                                                                                                                                                        |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                         | Mehmet ÖZTÜRK<br>Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi)<br>Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)<br>(mRICS No: 6869236)                                                                                                                                                   |

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ                                                  | 5  |
| 1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI                                                    | 5  |
| 1.2 UYGUNLUK BEYANI                                                              | 5  |
| 1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER                  | 5  |
| 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                         | 8  |
| 2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ                         | 8  |
| 2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ             | 8  |
| 2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR                                    | 8  |
| 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ                                | 9  |
| 3.1 TAPU KAYITLARI                                                               | 9  |
| 3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ                                                           | 10 |
| 3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ                            | 10 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER                           | 11 |
| 4.1 TAŞINMAZIN TANIMI                                                            | 11 |
| 4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ                                   | 11 |
| 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ                                 | 18 |
| 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ                                      | 19 |
| 4.5. SWOT ANALİZİ                                                                | 21 |
| 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ                               | 22 |
| 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ                                          | 22 |
| 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ                           | 22 |
| 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ            | 23 |
| 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER                               | 25 |
| 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ                     | 25 |
| 6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER               | 33 |
| 6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER       | 33 |
| 6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER | 33 |
| 6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ           | 33 |
| 6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ                | 34 |
| 6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ                                 | 34 |

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ                                         | 34 |
| 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ            | 37 |
| 6.10 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI                                   | 39 |
| 7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME | 42 |
| 8. SONUÇ                                                          | 43 |

## 1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

### 1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı "ARSA" nitelikli taşınmaz üzerinde henüz inşaat aşamasında olan konut projesi için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### 1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### 1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

#### **(a) Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 2 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

| RAPORA KONU TAŞINMAZ       |                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| İli                        | MUĞLA                                          |
| İlçesi                     | BODRUM                                         |
| Mahallesi                  | YALIKAVAK                                      |
| Köyü                       | -                                              |
| Mevkii                     | DAZLAK                                         |
| Pafta No.                  | N18-C-16-B-2-A                                 |
| Ada No.                    | 696                                            |
| Parsel No.                 | 69                                             |
| Yüz ölçümü (m²)            | 22.197,30                                      |
| Ana Taşınmazların Niteliği | ARSA                                           |
| Blok No.                   | -                                              |
| Kat No.                    | -                                              |
| Bağımsız Bölüm No.         | -                                              |
| Bağımsız Bölümün Niteliği  | -                                              |
| Arsa Payı                  | -                                              |
| Cilt No.                   | 34                                             |
| Sayfa No.                  | 3294                                           |
| Tarih / Yevmiye No.        | 15.09.2022 / 32305                             |
| Sahibi                     | AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1) |

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 24.06.2024 tarihinde, saat 11.00'da alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmazlara ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 24.06.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz 15.09.2022 tarihinde satış işlemi ile "AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." mülkiyetine geçmiştir. Tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir.

## 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

### 4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen 29 adet villa projesidir.

### 4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

#### 4.2.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km<sup>2</sup>'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



Muğla İdari Sınır Haritası

#### İdari Yapı:

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.



### **Ulaşım:**

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi: Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.





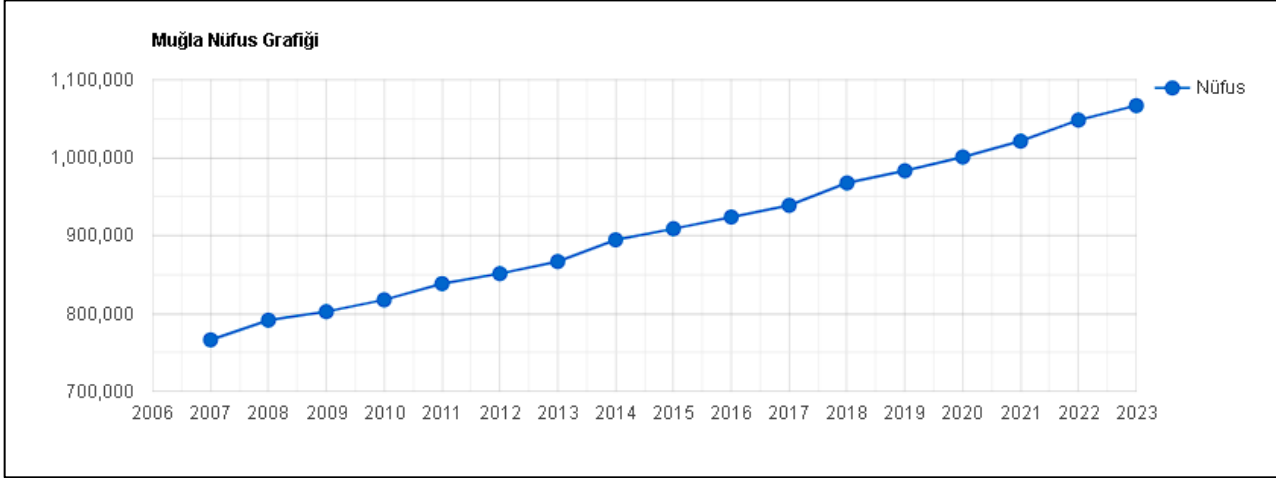
### **İklim ve Bitki Örtüsü:**

Yöremiz, Akdeniz ve Ege bölgeleri iklim özelliğine sahiptir. Yazlar; sıcak ve kurak, kışlar; ılık ve yağmurludur. İlkbahar karsız ve çok değişken, sonbahar da kısa ve kış rejimine dönüktür. Kışın yüksek tepelerde kar görmek mümkün iken, yerleşim yeri olan ova ve sahil kesimine kar hemen hemen hiç düşmez.

Ortaca, Akdeniz iklim kuşağının tipik bitki örtüsüne sahiptir. Muğla bölgesindeki toprakların %74'ü orman ve fundalık, %15.8'i ekili ve dikili alan, %5.6'sı tarıma elverişli yerler ve %4.6'sı çayır ve meralardır. Ormanlarımızı oluşturan ağaçlar, meşe, sıgla (günlük), sandal karaağaç, çınar, akçakesme, ladin, okaliptus (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam, yükseklerdeki yemişe gıcırdikeni, mersin, zakkum, pırnal, keçiboynuzu ve defne ile bodur ürün olarak kekik, adaçayı, harnup (hırnap), meyankökü ve hayıttır. Bu bodur ürünler ülkemizin ekonomisinde önemli bir yer tutarlar. Ortaca doğal kaynakları, turizm tesisleri ve kültürel değerleri bakımından turistik çekiciliği olan bir yöredir. Sarigerme ve Dalyan gibi iki önemli turizm beldesine sahip Ortaca Fethiye- Marmaris ve Muğla üçgeninin ortasında yer alması ve Dalaman Havalimanına yakınlığı nedeniyle önemli bir konuma sahiptir. Dalyan kanalından İztuzu kumsalına doğru giden yolda, 5000 yıldır canlılığını koruyan kaya mezarları, çam ormanları, günnük ağaçları, nesli tükenmekte olan Caretta Caretta kaplumbağalarının yaşam alanı olan İztuzu kumsalları ve antik kent kalıntılarının bulunduğu, ince kumu temiz denizi ve doğal güzelliğiyle Sarigerme Plajı önemli çekim değerleridir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 18.551 artmıştır. Muğla nüfusu 2023 yılına göre 1.066.736'dır. Bu nüfus, 541.870 erkek ve 524.866 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,80 erkek, %49,20 kadındır.



| Yıl  | İzmir Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 2023 | 1.066.736    | 541.870      | 524.866      |
| 2022 | 1.048.185    | 533.368      | 514.817      |
| 2021 | 1.021.141    | 517.961      | 503.180      |
| 2020 | 1.000.773    | 508.504      | 492.269      |
| 2019 | 983.142      | 500.602      | 482.540      |
| 2018 | 967.487      | 493.140      | 474.347      |
| 2017 | 938.751      | 478.950      | 459.801      |
| 2016 | 923.773      | 470.404      | 453.369      |
| 2015 | 908.877      | 463.411      | 445.466      |
| 2014 | 894.509      | 454.642      | 439.867      |
| 2013 | 866.665      | 441.531      | 425.134      |
| 2012 | 851.145      | 434.539      | 416.606      |
| 2011 | 838.324      | 428.114      | 410.210      |
| 2010 | 817.503      | 416.029      | 401.474      |
| 2009 | 802.381      | 410.089      | 392.292      |
| 2008 | 791.424      | 405.079      | 386.345      |
| 2007 | 766.156      | 392.403      | 373.753      |

(Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Bodrum, Fethiye, Milas ilçeleri yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olan ilçeler arasında yer alırken; Kavaklıdere ve Datça ilçeleri en az nüfus yoğunluğunda sahip ilçelerdir.

| Yıl  | İlçe        | İlçe Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu | Nüfus Yüzdesi |
|------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 2023 | Bodrum      | 198.335     | 101.653      | 96.682       | % 18,59       |
| 2023 | Fethiye     | 177.569     | 88.547       | 89.022       | % 16,65       |
| 2023 | Milas       | 149.691     | 75.903       | 73.788       | % 14,03       |
| 2023 | Menteşe     | 123.227     | 61.499       | 61.728       | % 11,55       |
| 2023 | Marmaris    | 96.778      | 50.607       | 46.171       | % 9,07        |
| 2023 | Seydikemer  | 65.851      | 34.346       | 31.505       | % 6,17        |
| 2023 | Ortaca      | 56.056      | 27.975       | 28.081       | % 5,25        |
| 2023 | Dalaman     | 49.044      | 25.599       | 23.445       | % 4,80        |
| 2023 | Yatağan     | 45.614      | 22.960       | 22.654       | % 4,28        |
| 2023 | Köyceğiz    | 40.665      | 20.480       | 20.185       | % 3,81        |
| 2023 | Ula         | 27.282      | 13.787       | 13.495       | % 2,56        |
| 2023 | Datça       | 25.649      | 12.956       | 12.693       | % 2,40        |
| 2023 | Kavaklıdere | 10.975      | 5.558        | 5.417        | % 1,03        |

### **Ekonomi:**

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

### **Turizm:**

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya’ca ünlü destinasyonları; Artık birer uluslar arası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km’ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla’da turizm sektörü, 400’ü Turizm İşletme Belgeli olmak üzere 3.600’ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanı sıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

### **Tarım:**

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya’da arıcılığın en önemli merkezlerindendir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup “Dünya Çam Balı Üretiminin Başkenti” olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90’ı ilimizden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye’de birinci sırada olan ilimizde, zeytincilik de gelişmiş olup, yağlık zeytin alanında Türkiye’de ikinci sıradadır. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde ise yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greylort) yapılmaktadır.

### **Endüstri:**

Yatağan’da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy’de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy’de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

#### 4.2.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir.

Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziye yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinasıdır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



Bodrum İlçesi

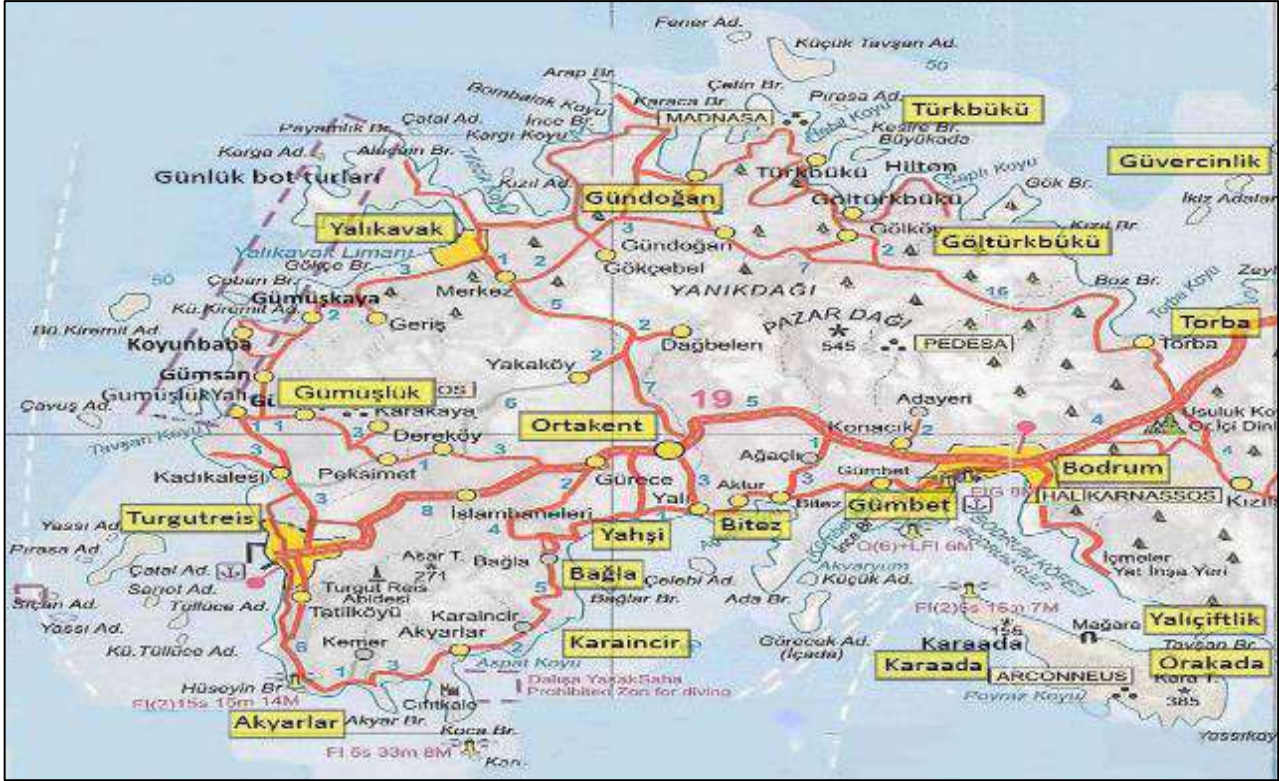
#### İklim:

İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur. Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur.



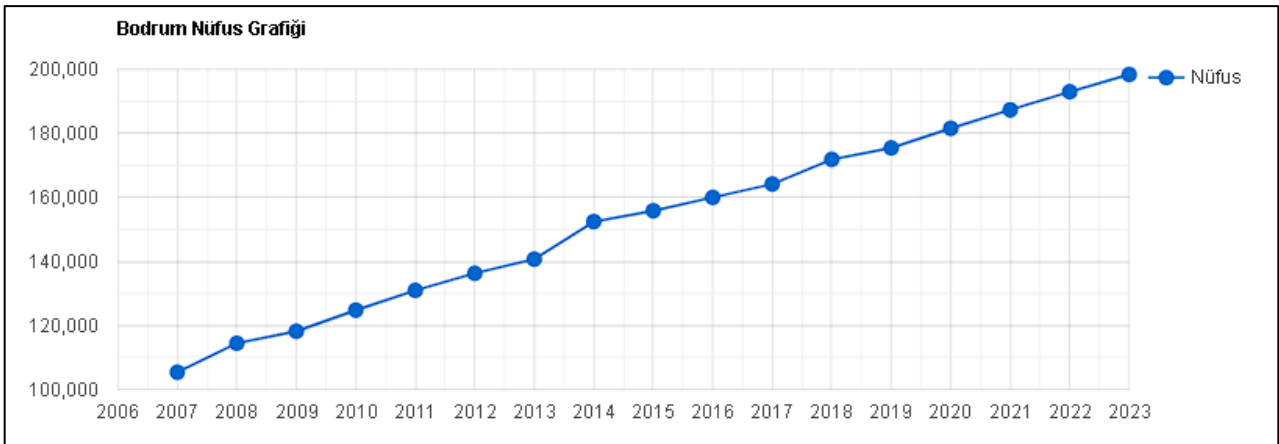
## Ulaşım:

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



## Nüfus:

Bodrum nüfusu 2023 yılına göre 198.335. Bu nüfus, 101.653 erkek ve 96.682 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,25 erkek, %48,75 kadındır.



**Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

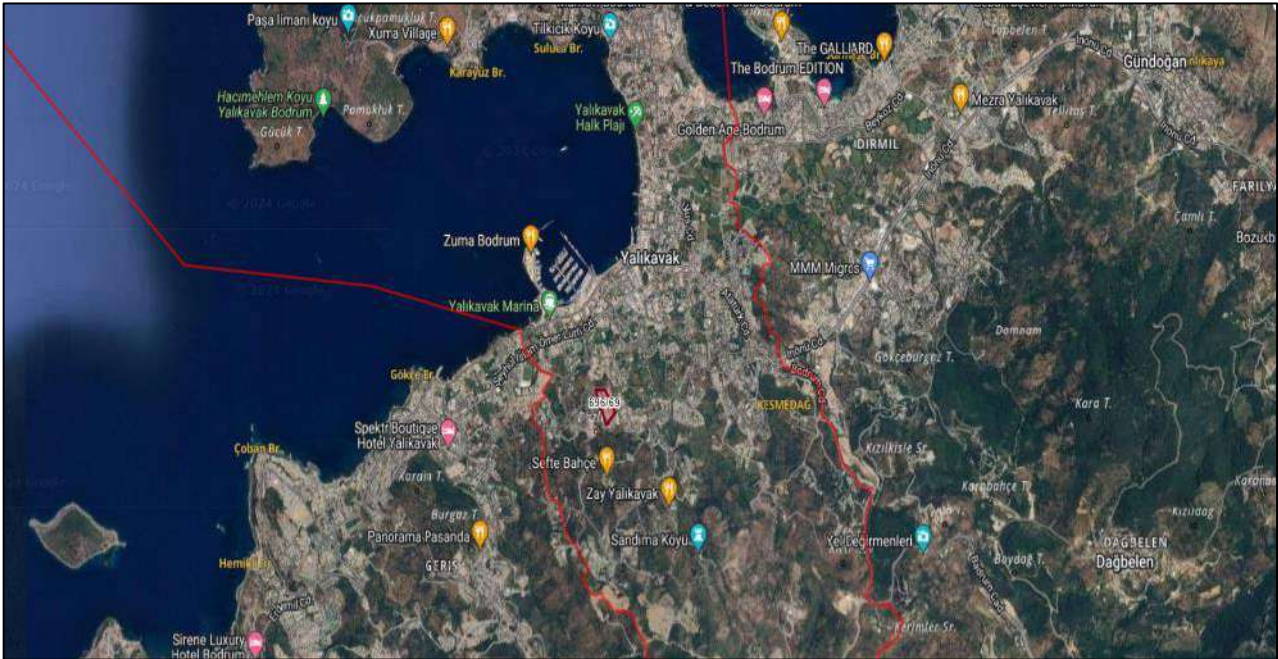


#### 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 6051. Sokak, No: 15/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 posta adresinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden biri olan; Yalıkavak Limanı'nın yer aldığı Çökertme Caddesi üzerinden Ömer Efendi Caddesine geçilir, cadde üzerinden güney yönde devam edilir, cadde kesişiminde yer alan 6051. Sokak'a girilir değerlendirme konusu taşınmazlar sokağın devamı boyunca sağ tarafta dağınık şekilde konumlandıklarıdır.

Taşınmazların bulunduğu bölge altyapı hizmetleri tamamlanmış olup bölge orta ve üst ölçekli gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede: Yalıkavak Marina, Yalıkavak Belediyesi Spor Kulübü Sosyal Tesisi, Yalıkavak Halk Plajı, Paşa Limanı Koyu ve birçok sosyal donatı alanları bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU



#### 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazların Özellikleri:

| ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ |                                                                                                              |                                               |       |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------|
| Yapının İnşaat Tarzı       | Betonarme                                                                                                    | Yapının Sınıfı ve Grubu                       | 3/A   |
| Yapım Yılı                 | 2018                                                                                                         | Yapı Nizamı                                   | Ayrık |
| Yapının Toplam Kat Adedi   | 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13<br>14,15,16,17,18,19,20,21<br>22,23,24,25,26,27,28,29 Bloklar:<br>2 (BK+NK+ÇK) | Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı | -     |
| Otopark                    | Var                                                                                                          | Asansör                                       | Yok   |
| Yüzme Havuzu               | Var                                                                                                          | Özel Güvenlik                                 | Var   |
| Deprem Derecesi            | 1. Derece                                                                                                    | Deprem Hasar Durumu                           | Yok   |

**Açıklama:** Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Onaylı mimari projesi ve mevcut durumda 696 ada 69 parsel üzerinde A, B, C olarak isimlendirilen farklı tiplerde 29 adet villa tipinde konut projesi yer almaktadır. Vaziyet planına göre A Tipi bloklar parselin kuzey cephesinde konumlu olup B ve C Tipi bloklar parselin güney ve güneybatı cephesinde konumludurlar. A Tipi villa blokları yaklaşık brüt 145,07 m<sup>2</sup> alanlı, B ve C Tipi villa blokları yaklaşık brüt 134,30 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplamda 4.056,25 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Her blok önünde açık havuz yer almaktadır. Parselin kuzey ve batı kısmında yer alan bloklar deniz ve orman manzaralı, güney ve doğu kısmında yer alan bloklar ise orman manzaralı olup kısmen deniz manzaralıdır.

#### **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 20 No.lu Bloklar:**

Onaylı mimari projesine göre; B Tipinden 9 adet blok, C Tipinden 5 adet blok olup bloklar, yaklaşık brüt 134,30 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmazlar, bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında; blok girişi, yaşam alanı, mutfak alanı ve teras hacimleri, zemin katında; 2 oda, koridor ve 2 banyo hacimleri yer almaktadır.

#### **11, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 No.lu Bloklar:**

Onaylı mimari projesine göre; A Tipinden 15 adet blok olup bloklar, yaklaşık brüt 145,07 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Taşınmaz, bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında; blok girişi, yaşam alanı, mutfak alanı ve teras hacimleri, zemin katında; 2 oda, koridor ve 2 banyo hacimleri yer almaktadır.

#### **Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda:**

- 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı tamamlanmış olup dış cephe sıvaları kısmen tamamlanmış, kapı ve pencereler, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %53 inşaat seviyesindedir.
- 1, 2, 3, 4, 25, 26, 27, 28. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı, çatıları dış cephe sıvaları tamamlanmış, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, döşeme kaplamalar kısmen tamamlanmış, kapı ve pencereler, vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %63 inşaat seviyesindedir.
- 13,14,15, 20, 21, 22. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı ve çatıları tamamlanmış olup dış cephe sıvaları, kapı ve pencereler, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %50 inşaat seviyesindedir.
- 29 No.lu Blok'un zemin işleri, kaba inşaatı, çatıları, dış cephe sıvaları, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, döşeme kaplamaları, kapı ve pencereler, vb. tamamlanmıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Söz konusu blok %78 inşaat seviyesindedir.
- 7.626,36 m<sup>2</sup> alana sahip istinat duvarı tamamlanmış olup %100 inşaat seviyesindedir.

**Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

| OLUMLU ÖZELLİKLERİ                                              | OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Nitelikli bir proje olması                                      | Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması |
| İlçenin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alıyor olması | Yapıların inşası devam ediyor olması                                          |
| Konutların hem deniz hem orman manzaralı olması                 | Ulaşımın kısmen zor olması                                                    |
| Her villa önünde açık havuz yer alıyor olması                   |                                                                               |
| Yalıkavak Marina'ya yakın konumlu olması                        |                                                                               |

**4.5. SWOT ANALİZİ**

| OLUMLU YÖNLER       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OLUMSUZ YÖNLER      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>GÜÇLÜ YANLAR</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nitelikli bir projede yer alıyor olması</li> <li>İlçenin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alıyor olması</li> <li>Konutların hem deniz hem orman manzaralı olması</li> <li>Her villa önünde açık havuzun yer alması</li> <li>Ticari akslara yakın konumda olması</li> </ul> | <b>ZAYIF YANLAR</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması</li> <li>Ulaşımın kısmen zor olması</li> <li>Şehir merkezine uzak konumda olması</li> <li>Henüz inşaatının tamamlanmamış olması</li> </ul> | <b>İÇ ETKENLER</b>  |
| <b>FIRSATLAR</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Yalıkavak Marina'ya yakın konumda yer alıyor olması</li> <li>Turizm bölgelerine yakın konumda yer alıyor olması</li> </ul>                                                                                                                                                          | <b>TEHDİTLER</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li> </ul>                                                                                                                                                                       | <b>DIŞ ETKENLER</b> |

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

| TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Plan Türü                     | Plan İptali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lejant       | Plan İptal |
| İnşaat Nizamı                 | Ayrık                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | H max        | -          |
| TAKS                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | KAKS (Emsal) | -          |
| Çekme Mesafeleri              | Ön: -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Yan: -       | Arka: -    |
| Diğer                         | <p>“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur.</p> <p><u>*Taşınmaz üzerinde yer alan mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.</u></p> <p>Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli iptal olan Yalıkavak Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı”, E: 0,15 Hmaks: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.</p> <p>* <u>Plan Notu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MAKSİMUM EMSAL (KAKS)=0,15'DİR</li> <li>- MİNİMUM İFRAZ ŞARTI=1000 M<sup>2</sup>, EN AZ YOL CEPHESİ 20 M'DİR</li> <li>- BU ALANLARDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DÜURMDA YAPI ADEDİ, HER BİR YAPI BAŞINA 750 M<sup>2</sup> ARSA PAYI KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR.</li> </ul> |              |            |

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur. Belediyeden alınan bilgiye istaneden en son karar eklere eklenmiş olup herhangi bir plan çalışmasının henüz yapılmadığı bilgisi verilmiştir. Ayrıca taşınmaz üzerinde mevcut durumda yapı ruhsatı



alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.

### **5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

29 adet villa için 11.09.2018 tarih, bila sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

23.11.2018 tarih, 2018/792-30 sayılı istinat duvarı için düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

23.11.2018 tarih, 2018/792-1-2-3-4-5...29 sayılı meskenler için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

15.11.2022 tarih, 2022/754-1-2-3-4-5...29 sayılı meskenler için düzenlenmiş "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

15.11.2022 tarih, 2022/754-30 sayılı istinat duvarı için düzenlenmiş "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

#### **5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:**

Rapora konu parsel üzerinde geliştirilen projenin mimari projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir. 696 ada 69 parsel üzerinde yer alan 29 adet villa için proje değerlemesi yapılmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelere göre villaların inşası devam etmekte olup farklı inşaat seviyelerine sahiptir.

#### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

#### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Söz konusu parsel üzerine yapılması planlanan projenin denetimi Ortakent Yahşi Mah. Cumhuriyet Cad. No:182/Z1-Z2 Bodrum / MUĞLA adresinde faaliyet gösteren Zeybek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılacaktır

#### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

"29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır." kararı sonucunda plan iptali söz konusudur.

Belediyeden alınan bilgiye istaneden en son karar eklere eklenmiş olup herhangi bir plan çalışmasının henüz yapılmadığı bilgisi verilmiştir. Ayrıca taşınmaz üzerinde mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.

#### **5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Rapora konu taşınmaz üzerinde Akfen GYO A.Ş. tarafından inşası devam eden Yalıkavak Loft projesi bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut yasal evraklara dair yapılmıştır.

#### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz değerleme raporu hazırlanmamıştır.

#### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı inşaat seviyesinde olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

#### **5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli, taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde mevcut durumda 29 adet villa konutu için geliştirilen projenin inşası devam etmektedir.

#### **5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

#### **5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

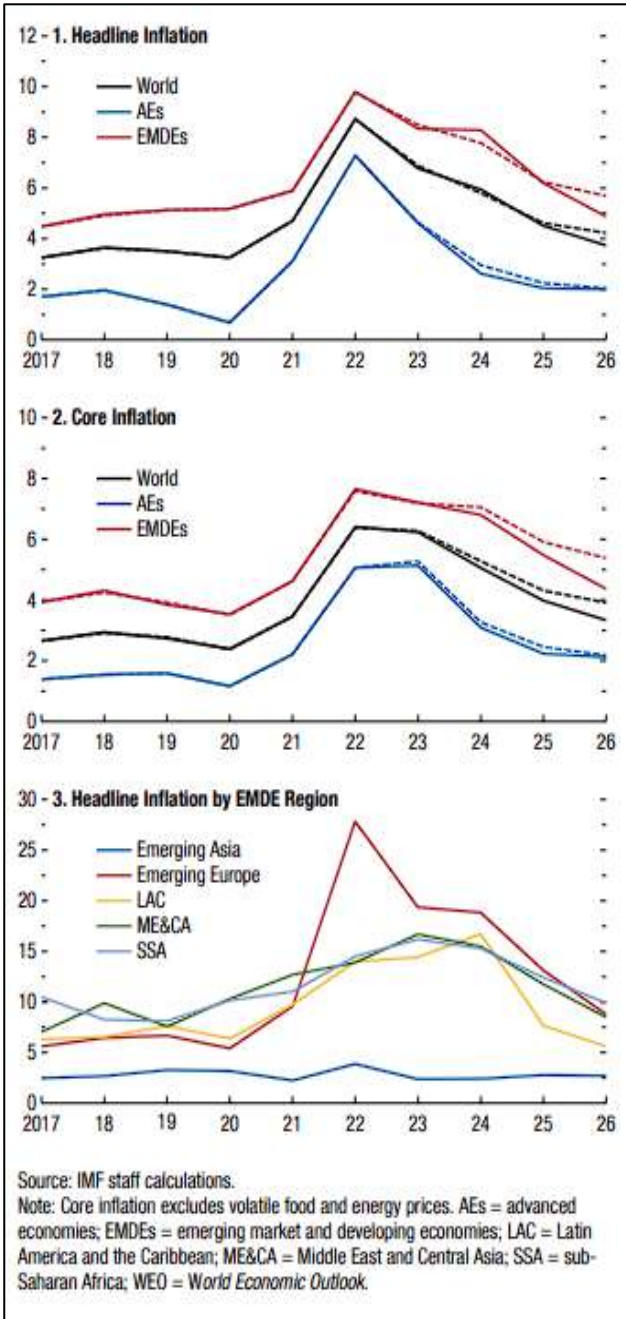
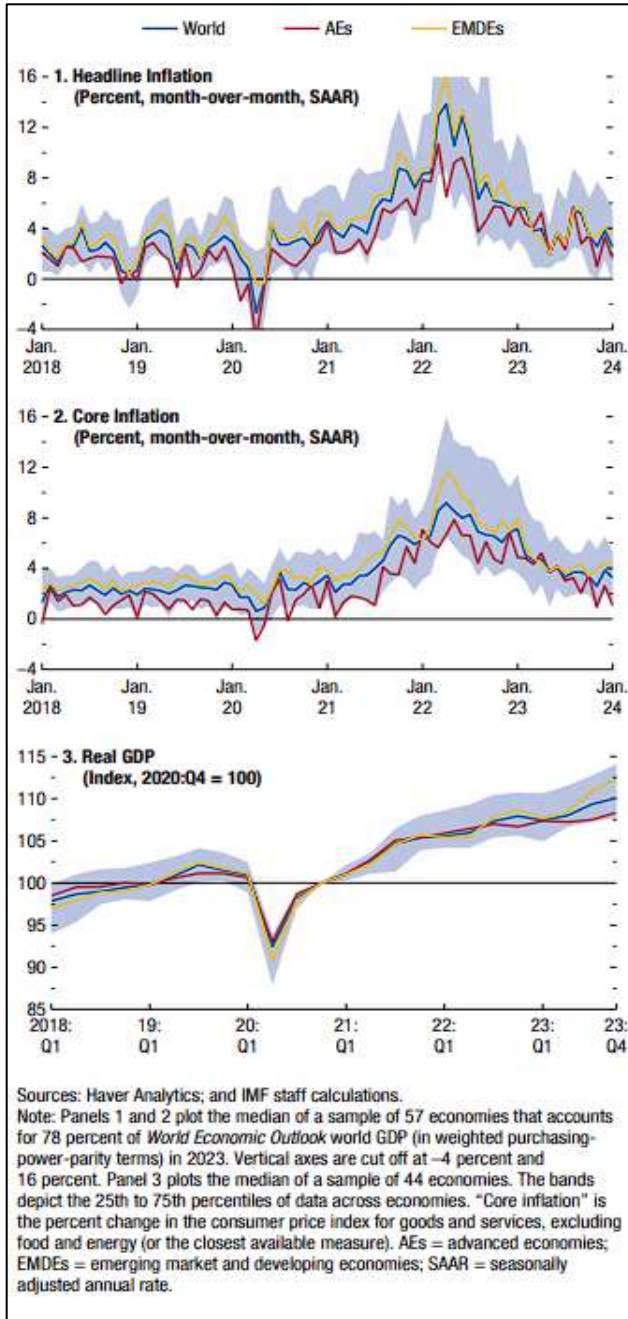
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

## Enflasyon Grafikleri



|                                                           | 2023       | Projections |            | Difference from January 2024 WEO Update <sup>1</sup> |             | Difference from October 2023 WEO <sup>1</sup> |             |
|-----------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|-------------|
|                                                           |            | 2024        | 2025       | 2024                                                 | 2025        | 2024                                          | 2025        |
| <b>World Output</b>                                       | <b>3.2</b> | <b>3.2</b>  | <b>3.2</b> | <b>0.1</b>                                           | <b>0.0</b>  | <b>0.3</b>                                    | <b>0.0</b>  |
| <b>Advanced Economies</b>                                 | <b>1.6</b> | <b>1.7</b>  | <b>1.8</b> | <b>0.2</b>                                           | <b>0.0</b>  | <b>0.3</b>                                    | <b>0.0</b>  |
| United States                                             | 2.5        | 2.7         | 1.9        | 0.6                                                  | 0.2         | 1.2                                           | 0.1         |
| Euro Area                                                 | 0.4        | 0.8         | 1.5        | -0.1                                                 | -0.2        | -0.4                                          | -0.3        |
| Germany                                                   | -0.3       | 0.2         | 1.3        | -0.3                                                 | -0.3        | -0.7                                          | -0.7        |
| France                                                    | 0.9        | 0.7         | 1.4        | -0.3                                                 | -0.3        | -0.6                                          | -0.4        |
| Italy                                                     | 0.9        | 0.7         | 0.7        | 0.0                                                  | -0.4        | 0.0                                           | -0.3        |
| Spain                                                     | 2.5        | 1.9         | 2.1        | 0.4                                                  | 0.0         | 0.2                                           | 0.0         |
| Japan                                                     | 1.9        | 0.9         | 1.0        | 0.0                                                  | 0.2         | -0.1                                          | 0.4         |
| United Kingdom                                            | 0.1        | 0.5         | 1.5        | -0.1                                                 | -0.1        | -0.1                                          | -0.5        |
| Canada                                                    | 1.1        | 1.2         | 2.3        | -0.2                                                 | 0.0         | -0.4                                          | -0.1        |
| Other Advanced Economies <sup>2</sup>                     | 1.8        | 2.0         | 2.4        | -0.1                                                 | -0.1        | -0.2                                          | 0.1         |
| <b>Emerging Market and Developing Economies</b>           | <b>4.3</b> | <b>4.2</b>  | <b>4.2</b> | <b>0.1</b>                                           | <b>0.0</b>  | <b>0.2</b>                                    | <b>0.1</b>  |
| Emerging and Developing Asia                              | 5.6        | 5.2         | 4.9        | 0.0                                                  | 0.1         | 0.4                                           | 0.0         |
| China                                                     | 5.2        | 4.6         | 4.1        | 0.0                                                  | 0.0         | 0.4                                           | 0.0         |
| India <sup>3</sup>                                        | 7.8        | 6.8         | 6.5        | 0.3                                                  | 0.0         | 0.5                                           | 0.2         |
| Emerging and Developing Europe                            | 3.2        | 3.1         | 2.8        | 0.3                                                  | 0.3         | 0.9                                           | 0.3         |
| Russia                                                    | 3.6        | 3.2         | 1.8        | 0.6                                                  | 0.7         | 2.1                                           | 0.8         |
| Latin America and the Caribbean                           | 2.3        | 2.0         | 2.5        | 0.1                                                  | 0.0         | -0.3                                          | 0.1         |
| Brazil                                                    | 2.9        | 2.2         | 2.1        | 0.5                                                  | 0.2         | 0.7                                           | 0.2         |
| Mexico                                                    | 3.2        | 2.4         | 1.4        | -0.3                                                 | -0.1        | 0.3                                           | -0.1        |
| Middle East and Central Asia                              | 2.0        | 2.8         | 4.2        | -0.1                                                 | 0.0         | -0.6                                          | 0.3         |
| Saudi Arabia                                              | -0.8       | 2.6         | 6.0        | -0.1                                                 | 0.5         | -1.4                                          | 1.8         |
| Sub-Saharan Africa                                        | 3.4        | 3.8         | 4.0        | 0.0                                                  | -0.1        | -0.2                                          | -0.1        |
| Nigeria                                                   | 2.9        | 3.3         | 3.0        | 0.3                                                  | -0.1        | 0.2                                           | -0.1        |
| South Africa                                              | 0.6        | 0.9         | 1.2        | -0.1                                                 | -0.1        | -0.9                                          | -0.4        |
| <b>Memorandum</b>                                         |            |             |            |                                                      |             |                                               |             |
| World Growth Based on Market Exchange Rates               | 2.7        | 2.7         | 2.7        | 0.1                                                  | 0.0         | 0.3                                           | 0.0         |
| European Union                                            | 0.6        | 1.1         | 1.8        | -0.1                                                 | -0.1        | -0.4                                          | -0.3        |
| ASEAN-5 <sup>4</sup>                                      | 4.1        | 4.5         | 4.6        | -0.2                                                 | 0.2         | 0.0                                           | 0.1         |
| Middle East and North Africa                              | 1.9        | 2.7         | 4.2        | -0.2                                                 | 0.0         | -0.7                                          | 0.3         |
| Emerging Market and Middle-Income Economies <sup>5</sup>  | 4.4        | 4.1         | 4.1        | 0.0                                                  | 0.0         | 0.2                                           | 0.1         |
| Low-Income Developing Countries <sup>5</sup>              | 4.0        | 4.7         | 5.2        | -0.2                                                 | -0.1        | -0.3                                          | -0.1        |
| <b>World Trade Volume (goods and services)</b>            | <b>0.3</b> | <b>3.0</b>  | <b>3.3</b> | <b>-0.3</b>                                          | <b>-0.3</b> | <b>-0.5</b>                                   | <b>-0.4</b> |
| Imports                                                   |            |             |            |                                                      |             |                                               |             |
| Advanced Economies                                        | -1.0       | 2.0         | 2.8        | -0.7                                                 | -0.4        | -1.0                                          | -0.4        |
| Emerging Market and Developing Economies                  | 2.0        | 4.9         | 4.1        | 0.0                                                  | -0.3        | 0.5                                           | -0.6        |
| Exports                                                   |            |             |            |                                                      |             |                                               |             |
| Advanced Economies                                        | 0.9        | 2.5         | 2.9        | -0.1                                                 | -0.3        | -0.6                                          | -0.4        |
| Emerging Market and Developing Economies                  | -0.1       | 3.7         | 3.9        | -0.4                                                 | -0.4        | -0.5                                          | -0.3        |
| <b>Commodity Prices (US dollars)</b>                      |            |             |            |                                                      |             |                                               |             |
| Oil <sup>6</sup>                                          | -16.4      | -2.5        | -6.3       | -0.2                                                 | -1.5        | -1.8                                          | -1.4        |
| Nonfuel (average based on world commodity import weights) | -5.7       | 0.1         | -0.4       | 1.0                                                  | 0.0         | 2.8                                           | -0.3        |
| <b>World Consumer Prices<sup>7</sup></b>                  | <b>6.8</b> | <b>5.9</b>  | <b>4.5</b> | <b>0.1</b>                                           | <b>0.1</b>  | <b>0.1</b>                                    | <b>-0.1</b> |
| Advanced Economies <sup>8</sup>                           | 4.6        | 2.6         | 2.0        | 0.0                                                  | 0.0         | -0.4                                          | -0.2        |
| Emerging Market and Developing Economies <sup>7</sup>     | 8.3        | 8.3         | 6.2        | 0.2                                                  | 0.2         | 0.5                                           | 0.0         |

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.<sup>1</sup> Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.<sup>2</sup> Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.<sup>3</sup> For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.<sup>5</sup> Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.\*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu



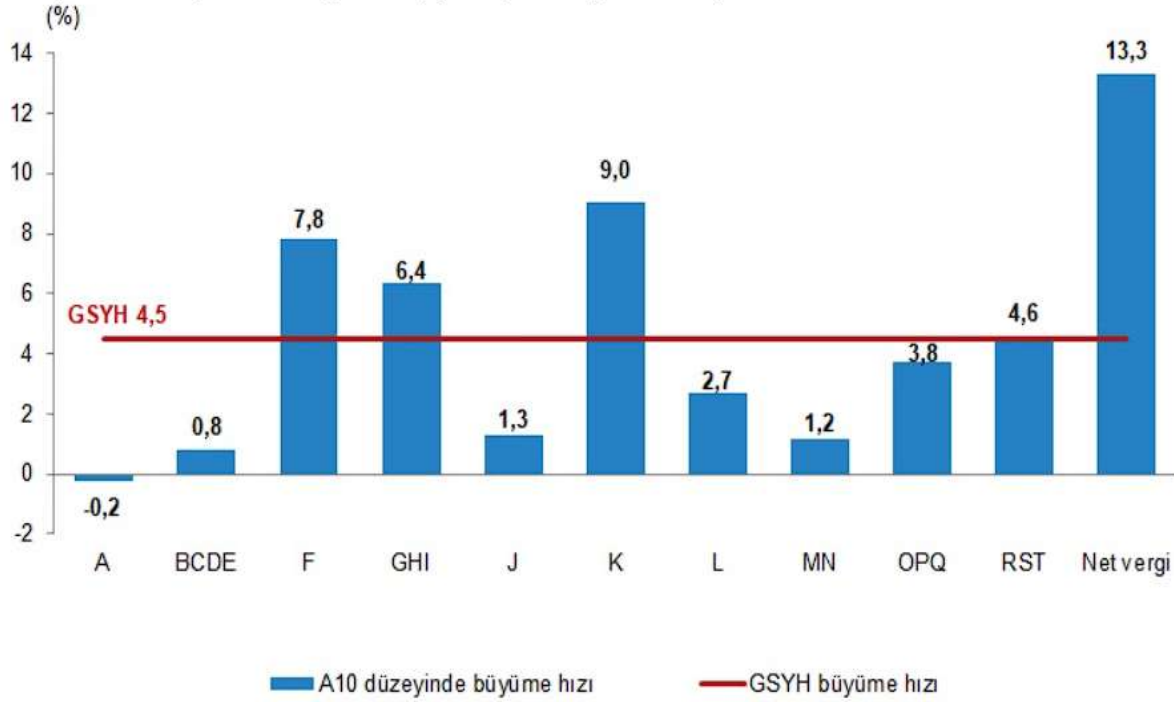
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

## GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

## GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

| Yıl  | Çeyrek             | GSYH                           |                                |                               |                   |
|------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|      |                    | Cari fiyatlarla<br>(Milyon TL) | Cari fiyatlarla<br>(Milyon \$) | Zincirlenmiş hacim<br>endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2022 | Yıllık             | 15 011 776                     | 905 814                        | 210,9                         | 5,5               |
|      | I                  | 2 519 789                      | 181 490                        | 186,9                         | 7,8               |
|      | II                 | 3 424 670                      | 219 665                        | 201,6                         | 7,6               |
|      | III                | 4 273 138                      | 242 416                        | 223,8                         | 4,1               |
|      | IV                 | 4 794 179                      | 262 243                        | 231,2                         | 3,3               |
| 2023 | Yıllık             | 26 276 307                     | 1 118 593                      | 220,4                         | 4,5               |
|      | I <sup>(r)</sup>   | 4 642 146                      | 246 013                        | 194,3                         | 4,0               |
|      | II <sup>(r)</sup>  | 5 506 173                      | 271 669                        | 209,5                         | 3,9               |
|      | III <sup>(r)</sup> | 7 696 613                      | 296 508                        | 237,4                         | 6,1               |
|      | IV                 | 8 431 375                      | 304 402                        | 240,4                         | 4,0               |

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### **6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:**

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yılla benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılar satışları, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yılla benzer şekilde en yüksek alım, yabancılar yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 35.465 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 23.292 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



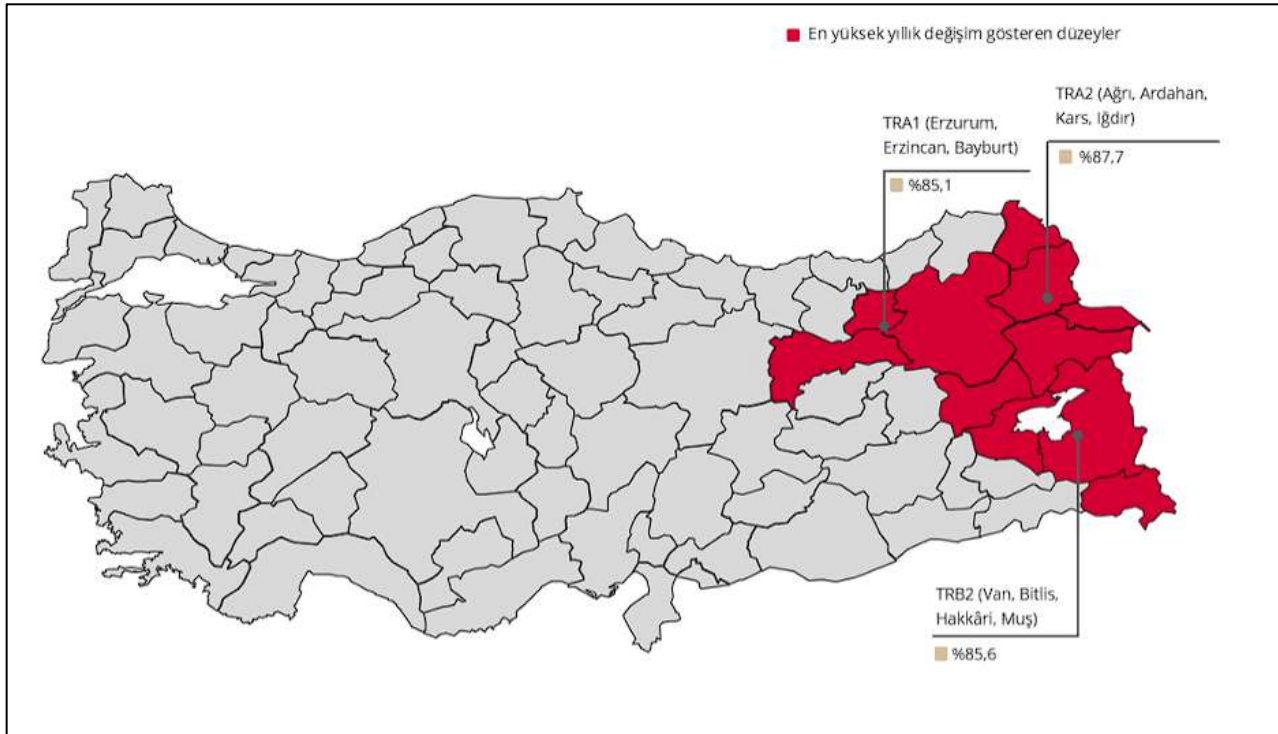
Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.





|               | Konut Fiyat Endeksi | Yeni Konutlar Fiyat Endeksi | Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )** |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <br>TÜRKİYE  | 1216,0<br>(%58,3)   | 1321,2<br>(%57,0)           | 1200,4<br>(%58,8)                   | 31364,5 ₺                          |
| <br>İSTANBUL | 1005,4<br>(%45,6)   | 1142,6<br>(%43,6)           | 991,1<br>(%44,6)                    | 45420,7 ₺                          |
| <br>ANKARA   | 1274,2<br>(%72,9)   | 1458,6<br>(%57,9)           | 1261,3<br>(%74,1)                   | 24918,8 ₺                          |
| <br>İZMİR    | 1259,9<br>(%57,4)   | 1434,5<br>(%53,6)           | 1249,9<br>(%58,7)                   | 36065,4 ₺                          |

## 6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

## 6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

| TAŞINMAZLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                      |   |                             |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|---|
| Elektrik                                                                                                                                                              | ✓ | Su                          | ✓ |
| Kanalizasyon                                                                                                                                                          | ✓ | Isıtma Sistemi              | ✓ |
| Asansör                                                                                                                                                               | x | Klima Sistemi               | ✓ |
| Kapalı Otopark                                                                                                                                                        | x | Yangın Merdiveni            | x |
| Jeneratör                                                                                                                                                             | x | Kapalı Devre Kamera Sistemi | x |
| Kapalı Yüzme Havuzu                                                                                                                                                   | x | Sosyal Tesis                | x |
| <b>Diğer Özellikler:</b> Taşınmazların mevcut durumda inşaatı devam etmekte olup söz konusu özellikleri proje detaylarından ve ruhsat belgelerinden temin edilmiştir. |   |                             |   |

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

## 6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

### Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

## **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

## **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı 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 gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın inşasının devam ediyor olması sebebiyle “Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği” ve “Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

## **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar “Konut” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

## **6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

### **Emsaller:**

**Emsal 1:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip 1.800 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 70.800.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip 800 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 42.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip 1.855 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 64.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

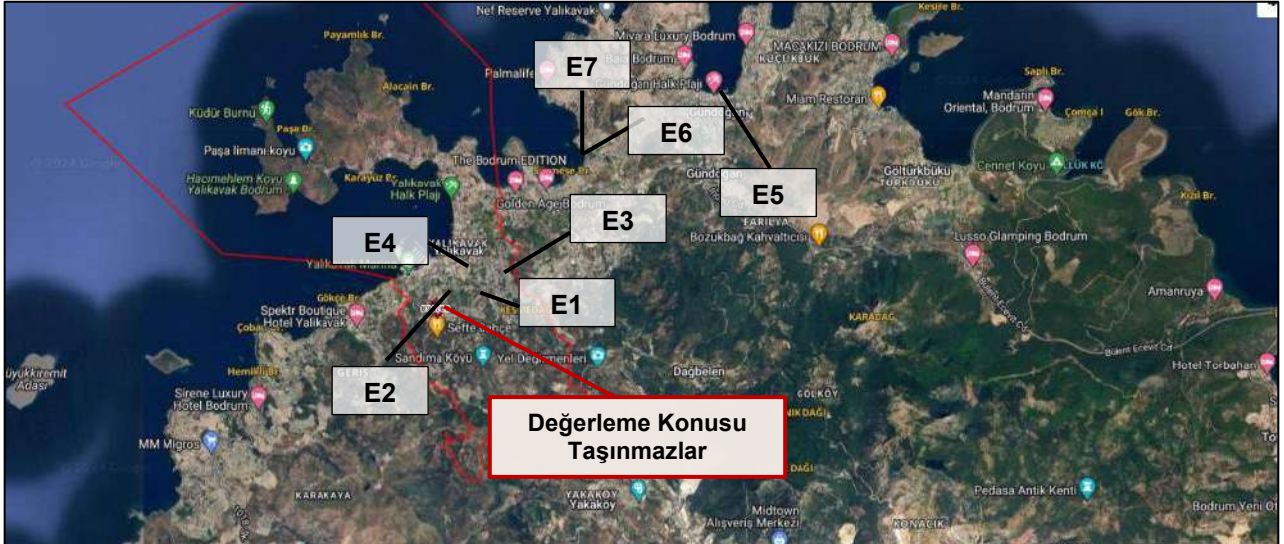
**Emsal 4:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 2.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 65.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 5:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Armada Praxis Marının Projesinde, 6+2, brüt 600 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 500 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak Marina manzaralı, havuzlu villa için pazarlıklı olarak 350.000.000.TL talep edilmektedir.

**Emsal 6:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Yalıkavak Küdür Casa Nova Sitesinde, 5+2, brüt 240 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 180 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak Marina manzaralı, havuzsuz villa için pazarlıklı olarak 108.000.000.TL talep edilmektedir

**Emsal 7:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Bodrum Yalıkavak Seba Taş Evler Projesinde, 4+1, brüt 350 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 250 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak deniz manzaralı, havuzlu villa için pazarlıklı olarak 210.000.000.TL talep edilmektedir.

**Beyan:** Konu taşınmazların yer aldığı Bodrum İlçesi Muğla İl'inin önemli turizm ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar deniz ve orman manzaralı kentin turizm potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 50.000.-TL/m<sup>2</sup> – 60.000.-TL/m<sup>2</sup> arsa birim değerine sahip olabileceği, villaların ise 550.000.-TL/m<sup>2</sup> – 600.000.-TL/m<sup>2</sup> birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



### Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.



| PİYASA DEĞERİ ANALİZİ              |                |                |                |                |                  |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                                    | Emsal-1        | Emsal-2        | Emsal-3        | Emsal-4        | Konu Taşınmaz    |
| Mahalle / Konum                    | Yalıkavak      | Yalıkavak      | Yalıkavak      | Yalıkavak      | Yalıkavak        |
| Ada / Parsel                       | -              | -              | -              | -              | 696/69           |
| Alan (m²)                          | 1.800,00       | 800,00         | 1.855,00       | 2.000,00       | 22.197,30        |
| Satış Fiyatı-SF (TL)               | 70.800.000     | 42.000.000     | 64.000.000     | 65.000.000     |                  |
| Pazarlıklı Fiyat (TL)              | 68.000.000     | 37.000.000     | 59.000.000     | 60.000.000     |                  |
| İmar Durumu                        | Konut, E: 0,20 | Konut, E: 0,20 | Konut, E: 0,20 | Konut, E: 0,50 | Konut, E: 0,15   |
| Birim Değer (TL/m²)                | 37.778         | 46.250         | 31.806         | 30.000         |                  |
| İmar Durumu Şerefiyesi             | 5%             | 5%             | 5%             | 15%            |                  |
| Konum/Manzara Şerefiyesi           | -50%           | -30%           | -50%           | -80%           |                  |
| Hisse Şerefiyesi                   | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |                  |
| Proje/Ruhsat Şerefiyesi            | -10%           | -10%           | -10%           | -10%           |                  |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)    | 59.217         | 62.831         | 49.856         | 50.490         |                  |
| Ortalama Birim Değer (TL/m²)       | 55.598,27      |                |                |                | 55.598,27        |
| Konu Taşınmaz Değeri (TL)          |                |                |                |                | 1.234.131.516,49 |
| Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL) |                |                |                |                | 1.234.000.000    |

*\*Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan projenin ruhsatlı ve onaylanmış projesinin olmasına istinaden bölgede emsal olarak araştırılan boş arsalarla proje/ruhsat şerefiyesi uygulanmıştır.*

| KONUT EMSAL DEĞER TABLOSU                      |                   |             |             |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|
|                                                | Emsal-5           | Emsal-6     | Emsal-7     |
| Konum (m)                                      | Yalıkavak         | Yalıkavak   | Yalıkavak   |
| Alan (m <sup>2</sup> )                         | 600               | 240         | 350         |
| Alan Düzeltmesi (m <sup>2</sup> )              | 500               | 180         | 250         |
| Satış Fiyatı-SF (TL)                           | 350.000.000       | 108.000.000 | 210.000.000 |
| Pazarlıklı Fiyat (%10) (TL)                    | 325.500.000       | 100.440.000 | 195.300.000 |
| Kullanım Tertibi                               | 6+2               | 5+2         | 4+1         |
| Müstakil - Normal Daire                        | Villa             | Villa       | Villa       |
| Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )               | 651.000           | 558.000     | 781.200     |
| Bakım ve Yaş Şerefiyesi (%)                    | 0%                | 0%          | 0%          |
| Denize Yakınlık Şerefiyesi (%)                 | 5%                | 5%          | 5%          |
| Site Şerefiyesi (%)                            | 0%                | 0%          | 10%         |
| Alan Şerefiyesi (%)                            | 0%                | 0%          | 0%          |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )   | 618.450           | 530.100     | 667.926     |
| <b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>605.492,00</b> |             |             |

### **Piyasa Değeri (Arsa Değeri)**

| Taşınmaz                | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Piyasa Değeri (TL)     |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 696 Ada 69 Parsel       | 22.197,30                   | 55.592,35                        | ~1.234.000.000.-       |
| <b>Arsa Değeri (TL)</b> |                             |                                  | <b>1.234.000.000.-</b> |

## 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır.

| MALİYET YÖNTEMİ (İNŞAAT BİTİMLİK SEVİYESİNE GÖRE)     |                              |                             |                     |                         |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Taşınmaz Bilgileri                                    | Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> Birim Fiyatı |                     | Arsa Değeri             |
| 696 Ada 69 Parsel                                     | 22.197,30                    | 55.592,35                   |                     | 1.234.000.000 TL        |
| Yapı Değerleri                                        | Kapalı Alan                  | M <sup>2</sup> birim fiyatı | İnşaat Seviye Oranı | Değer                   |
| 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Bloklar   | 1.955,36                     | 50.000                      | 53%                 | 51.817.040,00           |
| 1, 2, 3 ,4, 25, 26, 27, 28. Bloklar                   | 1.117,48                     | 50.000                      | 63%                 | 35.200.620,00           |
| 13,14,15, 20, 21, 22. Bloklar                         | 838,11                       | 50.000                      | 50%                 | 20.952.750,00           |
| 29. Blok                                              | 145,07                       | 50.000                      | 78%                 | 5.657.730,00            |
| İstinat Duvarı                                        | 7.626,36                     | 17.000                      | 100%                | 129.648.120,00          |
| Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler |                              |                             |                     | <b>20.000.000,00</b>    |
| Yapı Değeri Toplam                                    |                              |                             |                     | 263.276.260             |
| Harici ve Müteferrik İşler                            |                              |                             |                     |                         |
| Geliştirici Karı, Şerefiye                            |                              |                             |                     | <b>335.390.000,00</b>   |
| Yapı Değeri Toplam                                    |                              |                             |                     | <b>263.276.260,00</b>   |
| Arsa Değeri                                           |                              |                             |                     | <b>1.234.000.000,00</b> |
| Toplam Değer                                          |                              |                             |                     | <b>1.832.500.000,00</b> |

\*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında villaların maliyeti yaklaşık 1.700 USD/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

| MALİYET YÖNTEMİ (TAMAMLNMA DURUMUNA GÖRE)             |                              |                             |                     |                         |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Taşınmaz Bilgileri                                    | Arsa Alanı (m <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> Birim Fiyatı |                     | Arsa Değeri             |
| 696 Ada 69 Parsel                                     | 22.197,30                    | 55.592,35                   |                     | 1.234.000.000 TL        |
| Yapı Değerleri                                        | Kapalı Alan                  | M <sup>2</sup> birim fiyatı | İnşaat Seviye Oranı | Değer                   |
| 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Bloklar   | 1.955,36                     | 50.000                      | 100%                | 97.768.000,00           |
| 1, 2, 3 ,4, 25, 26, 27, 28. Bloklar                   | 1.117,48                     | 50.000                      | 100%                | 55.874.000,00           |
| 13,14,15, 20, 21, 22. Bloklar                         | 838,11                       | 50.000                      | 100%                | 41.905.500,00           |
| 29. Blok                                              | 145,07                       | 50.000                      | 100%                | 7.253.500,00            |
| İstinat Duvarı                                        | 7.626,36                     | 17.000                      | 100%                | 129.648.120,00          |
| Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler |                              |                             |                     | <b>20.000.000,00</b>    |
| Yapı Değeri Toplam                                    |                              |                             |                     | 352.449.120             |
| Harici ve Müteferrik İşler                            |                              |                             |                     |                         |
| Geliştirici Karı, Şerefiye                            |                              |                             |                     | <b>634.580.000,00</b>   |
| Yapı Değeri Toplam                                    |                              |                             |                     | <b>352.449.120,00</b>   |
| Arsa Değeri                                           |                              |                             |                     | <b>1.234.000.000,00</b> |
| Toplam Değer                                          |                              |                             |                     | <b>2.221.000.000,00</b> |

\*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında villaların maliyeti yaklaşık 1.700 USD/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

## **6.10 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI**

Değerlemeye konu parsel üzerinde villa projesi yer almakta olup söz konusu villaların gelir getirici mülk özelliği bulunmamakta olup onaylı mimari projesine ve ruhsatlarına istinaden yapılması planlanan projenin inşaat süresi, inşaat maliyeti, tamamlanma oranları, villa satış hızı, satış fiyatları dikkate alınarak proje geliştirme yaklaşımıyla arsa değerine ulaşılmıştır.

### **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Varsayımlar:**

- Söz konusu proje bilgileri esas alınarak 4.056 m<sup>2</sup> villa alanı, 7.626,36 m<sup>2</sup> alanlı istinat duvarı olmak üzere toplam 11.682,36 m<sup>2</sup> inşaat alanı baz alınmıştır.
- Otopark alanlarının açık alandan karşılanacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu projenin 2024 yılı itibariyle başlayıp 2025 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Güncel inşa maliyetleri dikkate alınarak söz konusu projede ilk yıl inşa maliyeti villa tipi bloklar için 50.000 TL/m<sup>2</sup> sonraki yıl için birim maliyetin %35 oranında artacağı öngörülmüştür.
- İstinat duvarı için projede ilk yıl inşa maliyeti 17.000 TL/m<sup>2</sup> sonraki yıl için birim maliyetin %20 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Villaların değerlendirme tarihi itibariyle mevcut inşaat bitmişlik oranlarının ağırlıklı ortalaması baz alındığında %56 tamamlanma oranı hesaplanmış olup 2024 yılı kalan altı ay için inşaat tamamlanma oranı %56, 2025 yılı için %44 baz alınarak inşaatın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projede yer alan villaların 2024 yılı 6 aylık dönemde yaklaşık %10'unun, 2025 yılında yaklaşık %70'inin, 2026 yılında yaklaşık %20'sinin satılarak tamamlanacağı öngörülmüştür.
- 2024 yılı villa birim değeri 600.000.-TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmış olup 2025 yılında %40, 2026 yılında %25 oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %21,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı ve yapılan varsayımlardaki sapma oranı göz önünde bulundurularak yaklaşık %5,5 - %6 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Proje geliştirmede indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %27 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



| PROJE GELİŞTİRME ARSA ARTIK TEKNİĞİ                     |             |                                                      |                         |                           |               |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------|
| Taşınmaz A/P                                            | 696/69      | EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )          | -                       | Konut Birim Maliyet       | 50.000 TL     |
| Yüzölçümü                                               | 22.197,30   | Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı                   | -                       | Emsal Haric Birim Maliyet | 17.000 TL     |
| İmar Durumu                                             | Konut Alanı | Konut Alanları (m <sup>2</sup> )                     | 4.056,00                |                           |               |
| Emsal                                                   | 0,15        | İstinat Duvarları (m <sup>2</sup> )                  | 7.626,36                | Konut Birim Satış         | 600.000 TL    |
| Taks                                                    | -           | Otopark Sayısı (Her 150 m <sup>2</sup> Alana 1 Araç) | Açık Otopark            | Ticaret Birim Satış       | 0 TL          |
| Yençok                                                  | -           | Kapalı Otopark Alanı (1 Araç 25m <sup>2</sup> )      | Açık Otopark            |                           |               |
| Konut Alanları (m <sup>2</sup> )                        | 4.056,00    | EMSAL HARİCİ ALAN TOPLAMI (m <sup>2</sup> )          | -                       | İskonto Oranı             | 27%           |
| İstinat Duvarları (m <sup>2</sup> )                     | 7.626,36    | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )                | 11.682,36               |                           |               |
| Toplam İnşaat Alanı                                     | 11.682,36   |                                                      |                         |                           |               |
|                                                         |             |                                                      |                         |                           |               |
| Fonksiyonlar                                            | %           | Satılabilir İnşaat Alanı                             | Satılmayan İnşaat Alanı | Toplam İnşaat Alanı       |               |
| Konut Alanları                                          | -           | 4.056,00                                             | 7.626,36                | 11.682,36                 |               |
| TOPLAM                                                  |             | 4.056,00                                             | 7.626,36                | 11.682,36                 |               |
|                                                         |             |                                                      |                         |                           |               |
| Dönem                                                   | 0,5         | 1                                                    | 2                       | 3                         | Toplam        |
|                                                         | 28.06.2024  | 31.12.2025                                           | 31.12.2026              | 31.12.2027                |               |
| Gelirler                                                |             |                                                      |                         |                           |               |
| Villa Satış Oranları                                    | 10%         | 70%                                                  | 20%                     |                           |               |
| Alan                                                    | 405,6       | 2.839,2                                              | 811,2                   |                           | 3.480.048.000 |
| Birim Fiyat (%40 - %25 artışı)                          | 600.000     | 840.000                                              | 1.050.000               |                           |               |
| Konut Satış Geliri                                      | 243.360.000 | 2.384.928.000                                        | 851.760.000             |                           |               |
| Toplam Satış Gelirleri                                  | 243.360.000 | 2.384.928.000                                        | 851.760.000             |                           | 3.480.048.000 |
| Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (İskonto Oranı %30)   | 243.360.000 | 1.877.896.063                                        | 528.092.256             |                           | 2.649.348.319 |
| Giderler                                                |             |                                                      |                         |                           |               |
| İnşaat Tamamlanma Oranı                                 | 56%         | 44%                                                  | 0%                      |                           |               |
| Peşin Ödenen (TL)                                       | 0           | 0                                                    | 0                       |                           |               |
| Konut Birim Maliyeti (TL)                               | 50.000      | 67.500                                               | 87.750                  |                           |               |
| Konut İnşaat Maliyeti (TL)                              | 113.568.000 | 120.463.200                                          | 0                       |                           | 234.031.200   |
| Emsal Harici Alan İnşaat Birim Maliyeti (TL)            | 17.000      | 20.400                                               | 24.480                  |                           |               |
| Emsal Harici Alan İnşaat Maliyeti (TL)                  | 72.602.947  | 68.454.207                                           | 0                       |                           | 141.057.155   |
| Toplam Maliyet Giderleri                                | 186.170.947 | 188.917.407                                          | 0                       |                           | 375.088.355   |
| Maliyet Giderlerinin Bugünkü Değeri (İskonto Oranı %30) | 186.170.947 | 148.753.864                                          | 0                       |                           | 334.924.811   |
|                                                         |             |                                                      |                         |                           |               |
| İndirgeme Oranı Katsayısı                               | 1,00000000  | 0,78740157                                           | 0,62000124              | 0,48818995                |               |
|                                                         |             |                                                      |                         |                           |               |
| Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri                        |             | 2.649.348.319                                        |                         |                           |               |
| Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri             |             | 334.924.811                                          |                         |                           |               |
| Projelendirilmiş Arsa Değeri                            |             | 2.314.423.508                                        |                         |                           |               |
| Girişimci Karı - Proje Geliştirme Bedeli (%40)          |             | 925.769.403                                          |                         |                           |               |
| Arsa Değeri                                             |             | 1.388.654.105                                        |                         |                           |               |
| Parsel Alanı                                            |             | 22.197,30                                            |                         |                           |               |
| Arsa Birim Değeri                                       |             | 62.560                                               |                         |                           |               |

| SONUÇ DEĞER TABLOSU                                                                  |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )                                               | 55.592        |
| ARSA DEĞERİ (TL)                                                                     | 1.234.000.000 |
| MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)                          | 1.832.500.000 |
| MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL) | 2.221.000.000 |

### **Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut ruhsat ve projelerine istinaden hazırlanmıştır. Taşınmazın boş arazi değeri 1.234.000.000.-TL, projenin bugünkü değeri 1.832.500.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

### **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 22.197,30 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı, “Arsa” nitelikli taşınmaz üzerinde mevcut durumda inşaatı devam eden 29 adet villa dan oluşan Yalıkavak Loft isimli proje AKFEN GYO A.Ş'ye aittir.

## **7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Proje” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın inşasının devam ediyor olması sebebiyle “Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği” ve “Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| PAZAR DEĞERİ (TL)                                                                           |                                                        |                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Taşınmaz                                                                                    | Pazar Değeri (TL)                                      | Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)                       |
| <b>Maliyet Analizi Yöntemine Göre Projenin Bugünkü Değeri (TL)</b>                          | 1.832.500.000.-                                        | 2.199.000.000.-                                      |
|                                                                                             | Birmilyarsekizyüzotuzikimilyonbinbeşyüzbin Türk Lirası | İkimilyaryüzdoksan dokuzmilyon Türk Lirası           |
| <b>Maliyet Analizi Yöntemine Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (TL)</b> | 2.221.000.000.-                                        | 2.665.200.000.-                                      |
|                                                                                             | İkimilyarikiyüzirmibirmilyon Türk Lirası               | İkimilyaraltıyüzaltmışbeşmilyonikiyüzbin Türk Lirası |

(\*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanî Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı  
Kübra EKİCİ  
Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı  
Merve GÜNEŞ  
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Mehmet ÖZTÜRK  
Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.