

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MUĞLA BODRUM
ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Rapor No: AKFNGY-2024-00002

Rapor Tarihi: 22.07.2024



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	22.07.2024
Rapor No	:	AKFNGY-2024-00002
Değerleme Tarihi	:	17.07.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 811 Ada 23 Parsel kayıtlı "arsa" nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değeri tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	209,72 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Eskiçeşme Mahallesi, 811 Ada 23 Parsel Bodrum/Muğla
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Kısmen Konut, Kısmen Yol

22.07.2024 Tarihi İtibarı İle

PAZAR DEĞERİ	
KDV HARİÇ	12.974.000 TL
KDV DAHİL	14.271.400 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %10 kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan – bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.3	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.4	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
4.4.1	Bodrum İlçesi	18
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	21
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	24
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	24
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler	25
5.5	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	25
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	SWOT Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	26
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	26
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	26
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	28
6.5.2	Gelir Yaklaşımı	30

6.5.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	36
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	36
6.5.5	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	37
6.5.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	38
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	38
7.4	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	38
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
7.7	Değerleme Konusu Arsa veya Araz i İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
8	SONUÇ	40
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
8.2	Nihai Değer Takdiri	40
9	EKLER	41

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 22.07.2024

Rapor Numarası : AKFNGY-2024-00002

Raporun Türü : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 811 Ada 23 Parselde kayıtlı “arsa” nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 17.07.2024 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 19.07.2024 tarihinde çalışmalar sona ermiş ve 22.07.2024 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 03.07.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Şişli / Muğla

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Büyükdere Cad. No:201 Levent Loft C Blok Kat:8 Levent /Beşiktaş- İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 811 Ada 23 Parsel kayıtlı “arsa” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda 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.

3.2.2 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 değerin 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olmasıdır.

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 aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

4.2 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi

satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

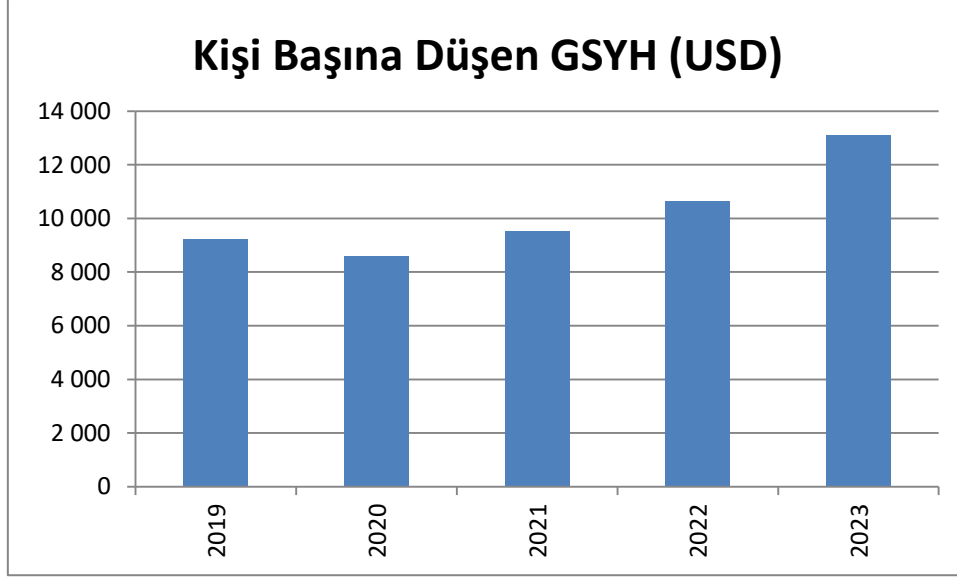
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.



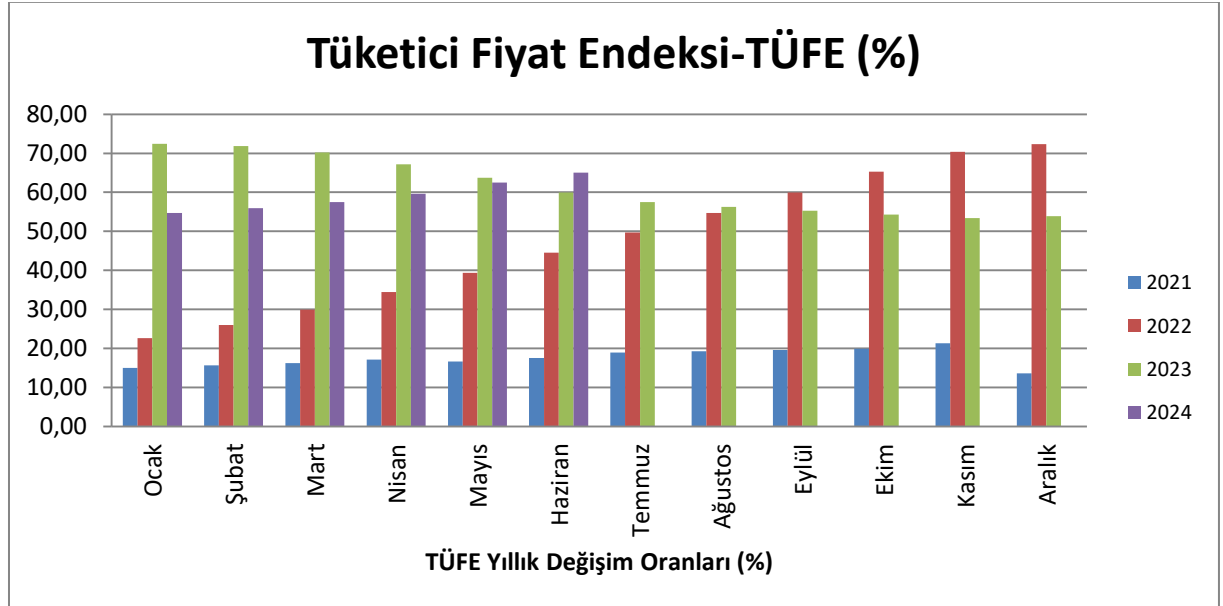
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finance koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. 2022 yılında Türkiye ekonomisinde ekonomide büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirde önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunlar devam etmiştir.



2023 yılında Türkiye ekonomisi %4.5 oranında büyüme kaydetmiş olup bu büyüme oranı, pandeminin etkilerinin azalması ve ekonomik faaliyetlerin toparlanması ile gerçekleşmiştir. Ancak enflasyon, 2023 yılında önemli bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. 2023 yılında enflasyon oranı %65 seviyelerinde seyretmiştir. Yüksek enflasyon, özellikle gıda ve enerji fiyatlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye ekonomisi genel olarak büyüme eğiliminde olsa da, enflasyon önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, yaşam maliyetlerini artırarak halkın alım gücünü etkilemektedir.



TCMB tarafından kalıcı fiyat istikrarına ulaşana kadar, politika duruşu sürdürülerek enflasyonun tahmin edilen şeklide düşürülmesi ve orta vadede ekonominin kalıcı fiyat istikrarına ulaştırılması hedeflenmektedir. TCMB, yüksek enflasyonun kontrol altına alınarak dezenflasyonun en kısa sürede

tesisi için 2023 yılı haziran ayında başlattığı parasal sıkılaştırma sürecini güçlendirmeye devam etmiştir.

2023 Haziran ayından itibaren başlayan parasal sıkılaştırma ile birlikte, parasal aktarımın talep kanalının devreye girmesiyle iç talebin dengelenmesi beklenmektedir. Talep kanalının yanı sıra, sıkı para politikasının, beklenti kanalı vasıtasıyla enflasyon ve kur beklentilerini olumlu etkileyerek dezenflasyon sürecine güçlü bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca beklentilerdeki olumlu seyir ve belirsizliğin azalmasıyla ekonomik birimlerin uzun vadeli proje ve yatırım kararlarını daha kolay alabilecekleri, bu sayede kaynakların etkin tahsisi sağlanarak verimliliğin artacağı, sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye ulaşılacağı değerlendirilmektedir.

Türkiye'nin ekonomik istikrarını ve sürdürülebilir büyümesini sağlamak için yapısal reformlara ihtiyacı vardır. Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönüşmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir.

Türkiye ekonomisi, güçlü dinamikleri ve genç nüfusuyla önemli bir potansiyele sahiptir. Makroekonomik göstergeler ve sektörel analizler, gelecekteki ekonomik politikaların belirlenmesinde rehberlik edecektir. Ekonomik reformlar ve stratejik yatırımlar, Türkiye'nin küresel ekonomik sahnedeki yerini sağlamlaştıracaktır.

Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir

4.3 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ülkenin hızla artan nüfusu, genç ve büyüyen bir orta sınıfı ve kentsel dönüşüm projeleri gibi faktörlerle desteklenmektedir. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi sürekli artmaktadır. Nüfusun hızla artması ve genç nüfusun konut ihtiyaçları ve yabancıların gayrimenkul talebi gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir bir büyüme potansiyeli sağlamaktadır.

Türkiye, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip bir gayrimenkul pazarıdır. Ülkenin stratejik konumu, büyüme potansiyeli ve ekonomik istikrarı, yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine olan ilgisini artırmaktadır. Yabancı yatırımcılar için Türkiye'deki gayrimenkul alımlarında getirilen kolaylıklar ve teşvikler, sektöre olan ilgiyi daha da artırmaktadır.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe farklı segmentlerde fırsatlar bulunmaktadır. Konut sektörü, hızla büyüyen orta sınıf ve genç nüfusun konut taleplerini karşılamak için önemli bir fırsat sunmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, modern konut projeleri ve yaşam alanlarına olan talep

yüksektir. Ayrıca, turizm sektörünün canlanmasıyla tatil köyleri, oteller ve tatil evleri gibi turistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyeli vardır.

Ticari gayrimenkul sektörü de Türkiye'de önemli bir rol oynamaktadır. Alışveriş merkezleri, ofis binaları, lojistik merkezler ve endüstriyel tesisler gibi ticari projeler, şehirlerin büyüme sürecinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, iş merkezlerine olan talep sürekli artmakta ve yatırımcılar için kârlı yatırım fırsatları sunmaktadır. Ayrıca, Türkiye'nin lojistik açıdan stratejik konumu, uluslararası ticaretin büyümesiyle birlikte lojistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyelini artırmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektöründe yapılan düzenlemeler ve teşvikler de sektöre olan ilgiyi artırmaktadır. Hükümet, yabancı yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine erişimini kolaylaştırmak için çeşitli önlemler almıştır. Bunlar arasında, yabancılara gayrimenkul satın alma ve mülk sahibi olma konusunda kolaylıklar sağlanması, vergi avantajları ve oturma izni gibi teşvikler yer almaktadır. Bu teşvikler, Türkiye'nin gayrimenkul sektöründe yabancı yatırımcıları çekme potansiyelini artırmaktadır.

Yüksek konut fiyatları, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması, altyapı eksiklikleri ve mülkiyet hakları gibi konular sektörün daha da gelişmesi için dikkate alınması gereken önemli konulardır.

Türkiye dinamik yapısı, genç nüfusu ve deprem riski nedeniyle gayrimenkul talep görmeye devam edecektir. Öte yandan 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depremi sonrası deprem hassasiyeti arttığından özellikle deprem açısından düşük riskli bölgede ve yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş, sağlamlığı bilinen yapılara olan talebin artması, deprem açısından riskli bölge ve yapılara ise talebin düşmesi beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü büyüme potansiyeli ve fırsatlar sunan dinamik bir sektördür. Konut, ticari ve turistik gayrimenkuller gibi farklı segmentlerde yatırım fırsatları bulunmaktadır. Hükümetin teşvikleri ve yabancı yatırımcılara sağlanan kolaylıklar, sektöre olan ilgiyi artırmakta ve Türkiye'yi gayrimenkul yatırımları için cazip bir pazar haline getirmektedir. Ancak, döviz kurlarındaki hızlı artış inşaat maliyetlerinde artışı beraberinde getirirken Merkez Bankası sıkılaştırma politikasının faiz oranlarındaki yükselişe, dolayısıyla konut kredilerinde düşüşe neden olmuş, bu durum özellikle konut sektöründe yavaşlamaya neden olmuştur.

4.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.4.1 Bodrum İlçesi

Bodrum, Türkiye'nin Muğla ilinde bir ilçedir. Coğrafi bölge olarak Ege Bölgesi'ndedir. Bodrum'un bağlı 11 mahallesi bulunmaktadır. Yaz aylarında yazlıkçı ve yerli turistlerin gelmesiyle birlikte nüfusun mevsimsel olarak 50 bin civarına yükseldiği tahmin edilmektedir.



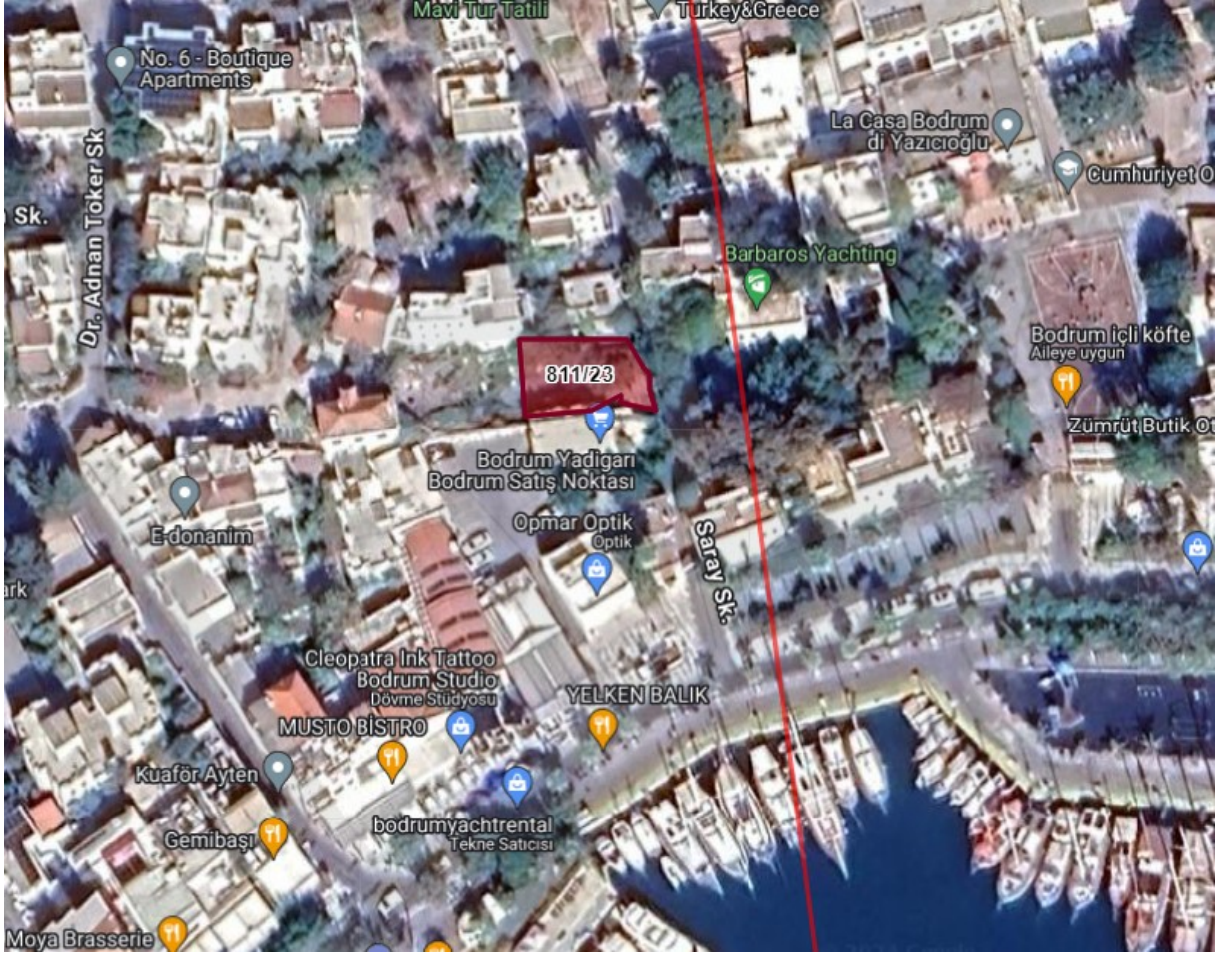
Dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bodrum'un engebeli arazi yapısı nedeniyle tarıma elverişli arazi sınırlıdır, bununla beraber özellikle kırsal bölgelerde tarımsal etkinlikler ekonominin temelini oluşturur

Turizm, ilçenin ekonomik hayatında, ilçenin 1970 yılında öncelikli turizm bölgesi ilan edilmesiyle hızla önem kazanmış ve halkın önemli bir gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Bu olguya paralel olarak, ilçede konaklama imkânını arttıran tesislerin sayısının yıldan yıla hızla arttığı gözlenmektedir. Bodrum Yarımadası, Bodrum ve Marmaris'ten "Mavi Yolculuk" düzenleyen tekneler için oldukça önemli bir güzergâh olmaktadır. Bodrum Limanı'na giriş-çıkış yapan tekneler arasında, Ege Adaları'ndan gelen tekne ve yatlar önemli bir yer tutar. Yunan adalarından, özellikle Rodos ve Sömbeki adalarından, ilçeye Cumartesi günleri teknelerle alışverişe gelen Yunanlar, ilçeye döviz girdisi sağlamaktadırlar. Turizm sezonu dışında sürdürülen inşaat çalışmaları, kış aylarında tarımın yanında ekonomik hayatı canlı tutmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi'nde, sahil yolu olan Neyzen Tevfik Caddesi'ni dik kesen Saray Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz Bodrum merkezde marinaya çok yakın konumda, yapılaşmanın tamamlanmış olduğu bir bölgede yer almaktadır. Neyzen Tevfik Caddesi üzerinde genellikle ticari birimler mevcut olup caddeden içerideki sokaklarda ayrıklı nizam inşa edilmiş 2 katlı konutlar bulunmaktadır. Taşınmaz Bodrum Yat Limanı'na yaklaşık 50 m mesafede yer almaktadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu

Konu gayrimenkule Saray Sokak üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Dar taş bir yoldur. Araç ile ulaşımı yoktur. Motosiklet veya yaya olarak girilebilmektedir. Yan parseldeki otoparkın olduğu araziden yüksek kottadır.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Bodrum
Mahallesi	:	Eskiçeşme
Mevkii	:	
Ada No	:	811
Parsel No	:	23
Yüzölçümü	:	209,72 m ²
Maliki	:	Elmaz Öztokat 1304/2400 Nuri Erzin Öztokat 1096/2400
Niteliği	:	Arsa

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkul ile ilgili olarak 17.07.2024 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Şerhler Hanesinde:

Bodrum (Sulh Hukuk Mah.) Satış Memurluğu'nun 13.01.2021 Tarih 2021/4 ort. gid sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir 13.01.2021 tarih 1175 yevmiye

şerhi bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 3. Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. 12.12.1986 tarih 2658 yevmiye
- Bodrum Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03.06.2013 tarih 2013/ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır 03.06.2013 tarih 9581 yevmiye
- Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. 22.07.2024 tarih 21982 yevmiye

Tapu kayıt örneği rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazın son üç yıl içerisinde tapu kaydına işlenmiş malik değişikliği bulunmamaktadır. Taşınmaz ortaklığın giderilmesi davasından Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ihale edilmiş ve ihale kesinleşmiş olsa da tapu kaydının alındığı tarih itibarıyla henüz tapu tescili yapılmamıştır.

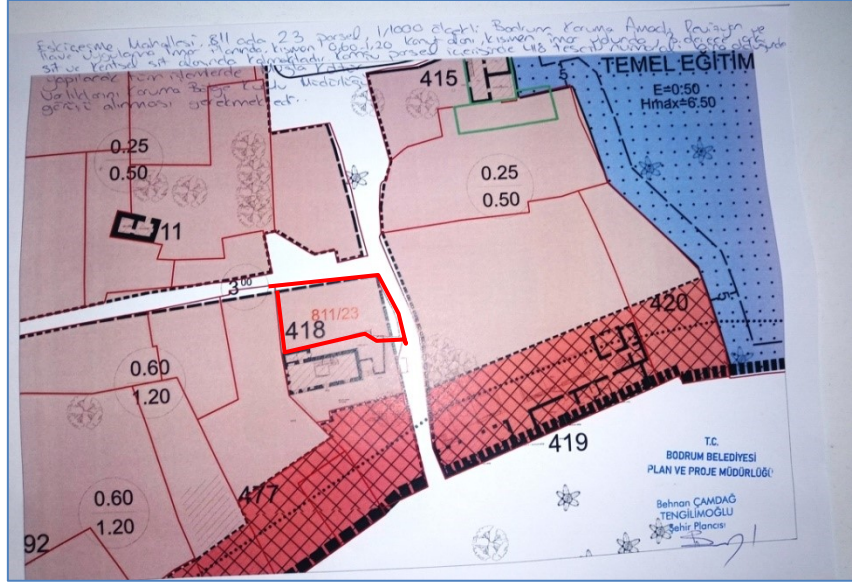
5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bodrum Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu'nun Bodrum Tapu Müdürlüğü'ne yazmış olduğu 09.07.2024 tarih ve 2021/4 ort. gid. satış sayılı yazıda Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 28/27117 cilt/sayfada kayıtlı, 811 ada, 23 parsel sayılı 209,72 m² yüzölçümlü arsa vasıflı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ihale edilmiş olduğu ve ihalenin kesinleşmiş olduğu belirtilmiş, taşınmazın kaydındaki tüm engellerin (03.06.2013-9581 yevmiye sayılı izale-i şuyu dava şerhinin, 13.01.2021-1175 yevmiye sayılı satışa arz şerhinin vs.) kaldırılması Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne adına kayıt ve tescili, talep edilmiştir. İlgili yazı rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu arsa üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı, değeri etkileyecek, ya da taşınmazın devrine engel herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 811 ada 23 numaralı parsel; 25.12.2013 tarih 2971 sayılı Belediye Encümeni Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen TAKS=0.60, KAKS=1.20, hmax=6.50 m yapılaşma koşullu konut alanı, kısmen imar yolunda kalmaktadır. Belediyeden edinilen bilgiye göre parsel alanı terklerden sonra net yaklaşık 187 m² kalmaktadır. Taşınmaz 3. Derece arkeolojik sit alanı ve kentsel sit alanında kalmakta olup komşu parselinde bulunan (418 parsel) tescilli yapıdan dolayı her türlü yapılaşma izni için Muğla Kültür Varlıkları Koruma Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.



İmar Plan Notlarına Göre;

TAKS, KAKS değerleri bölge (zon) bazında planda belirtilmiştir. Maksimum bina yüksekliği $h=6.50m$ ve her yönden görünen kat adedi 2 kattır. Kentsel sit alanı içindeki parsellerde (Kumbahçe, Merkez Ticaret ve Türkkuyusu yerleşme karakterleri) parsel bazında yapılaşma koşulları Uygulama tablolarında belirtilmiştir. Minimum yapı büyüklüğünün ($30 m^2$) taban alanı altına düşmemek, çatı katı ve çekme kat yapmamak kaydı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

Mevcut parsellerde minimum $30 m^2$ taban alanlı yapı değerinden küçük yapı değeri veren parseller yapılaşamaz. Bahçeli ayırık nizam yapı adalarında garaj, odunluk, malzemelik olarak kullanılmak üzere yüksekliği 2.25 m.yi, toplam alanı $15 m^2$ yi aşmayan müştemilat yapılabilir. Müştemilatlar iskân edilemez, amacı dışında kullanılamaz. Bu alanlar iskân edilmemek koşulu ile emsale dâhil değildir.

Binaların taş yapılmasını özendirmek amacıyla bina dış duvarlarının 50cm'den daha kalın olmaması koşuluyla, bölgesel taş kullanılarak yığma tekniğinde yapılması halinde dış taş duvarlar emsale dahil edilmeyecektir. Taşıyıcı sistemin yığma olmaması halinde dış duvarların 20 cm'lik kısmının emsale dahil edilerek, diğer kısımları (en fazla 30cm) emsale dahil edilmeyecektir.

Kentsel sit ile III.derece arkeolojik sit alanlarında (kentsel sit+1. derece etkileme geçiş alanında); Muğla K.T.V.K.K.'unun genel izni ve Bodrum Müze Müdürlüğü denetiminde çekme sınırları içinde yapı taban alanları toplamı kadar bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda ortak kullanım alanları (sığınak, otopark, depo vb.) emsale dahil değildir.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir onaylı proje veya yapı ruhsatının bulunmadığı öğrenilmiştir.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün hukuki durumunda son 3 yılda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından proje, yapı ruhsatı gibi herhangi bir belge yoktur.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu arsa üzerinde geliştirilmiş, onaylı herhangi bir proje bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri ve Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu parsel dar bir sokak olan Saray Sokak’a cephelidir.
- Üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Konu taşınmaz ile konu mülkün batı komşuluğundaki, halen otopark olarak kullanılmakta olan 811 Ada 29 parsel ile arasında yaklaşık 2 metrelik kot farkı bulunmaktadır.
- Parselin Saray Sokak cephesi taş duvar örülüdür.
- Parsel, dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir.
- Üzerinde herhangi bir yapı mevcut olmayıp yetişmiş ağaçlar ve sık çalılılar ile kaplıdır.

5.5 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Gayrimenkul boş durumda görülmüştür.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Parsel Bodrum kent merkezinde, marinaya çok yakın konumda yer almaktadır.
- Bölgede boş arsa çok kısıtlıdır.

Zayıf Yönler

- Gayrimenkulün önünden geçen yol oldukça dardır.

Fırsatlar

- Taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapıda konutların satışı hızlı ve kolay olacaktır.
- Bölgedeki marina çalışanlarına veya yüksek sezonda turistlere yönelik 1+1 apartların, oldukça yüksek kira getirisi vardır.

Tehditler

- Marinaya ve çevredeki restoranlara yakın olmasından dolayı sese maruz kalmakta olup parsel üzerinde inşa edilecek dairelerin gürültü problemi olabilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bölgede yapılan analizlerde küçük arsalarda kat karşılığı/ hasılat paylaşımı oranlarının %35 seviyelerinde olduğu tespit edilmiş çalışmada bu oran kullanılmıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkulün arsa nitelikli olması nedeni ile Pazar yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli arsa ve konut emsalleri araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri,

devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Konu mülke emsal teşkil edebilecek arsa emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m2 Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Kumbahçe Mahallesi	Atatürk Caddesi cepheli, konu mülk ile aynı imar durumuna sahip arsa (645 Ada 2parcel)	73	5.950.000 TL	81.507 TL	Legend Living Gayrimenkul 0 (533) 486 77 69
Emsal 2	Çarşı Mahallesi	Marinaya ve denize 100 m mesafede TAKS:0,6 KAKS:1,2 konut imarlı arsa (1163 Ada 93 parsel)	242	27.000.000 TL	111.570 TL	Mal Sahibi 0551 434 52 01
Emsal 3	Çarşı Mahallesi	Marinaya ve denize 50 m mesafede TAKS:0,25 KAKS:0,50 konut imarlı arsa	213	18.250.000 TL	85.681 TL	İlkaylar Grup 0 (532) 399 04 85
Emsal 4	Çarşı Mahallesi	Marinaya ve denize 100 m mesafede TAKS:0,6 KAKS:1,2 konut+ ticaret imarlı arsa (767 Ada 33 parsel)	113	14.000.000 TL	123.598 TL	Bodrum Emlak Team 0 (533) 663 81 82
Emsal 5	Çarşı Mahallesi	Marinaya ve denize 300 m mesafede TAKS:0,6 KAKS:1,2 konut imarlı arsa (1099 Ada 46 parsel)	177	10.350.000 TL	58.468 TL	Mal Sahibi 0532 205 80 82



Emsal Krokisi

Elde edilen emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak konu mülke en uygun birim satış fiyatları takdir edilmiştir. Takip eden tabloda emsallerinin farklılıklarına en uygun düzeltme katsayıları seçilerek emsaller düzenlenmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat (TL)	5.950.000	27.000.000	18.250.000	14.000.000	10.350.000
Pazarlık Payı	-15%	-30%	-10%	-25%	-10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri(TL)	5.057.500	18.900.000	16.425.000	10.500.000	9.315.000
Büyükölçüm (m ²)	73	242	213	113	177
Birim m ² Değeri	69.281	78.099	77.113	92.699	52.621
Konum Düzeltmesi	10%	-10%	-10%	-10%	30%
Büyükölçüm Düzeltmesi	-10%	0%	0%	-5%	0%
İmar Durumu Düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-10%	-10%	-25%	30%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m ²)	69.281	70.289	69.401	69.524	68.408
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	69.381				

Konu taşınmazın birim metrekare satış değeri 69.381 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Parsel Yüzölçümü(m ²)	Parsel Terki(m ²)	Net Konut İmarlı Alanı(m ²)	Birim m ² Değeri	Değer
209,7	23	187	69.381 TL	12.974.178 TL

Konu taşınmazın değeri 12.974.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.2 Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın arsa nitelikli olması nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu arsa üzerinde konut geliştirilmesi durumundaki başlangıç fiyatlarının analizi için yakın çevredeki yeni konutların fiyatları incelenmiştir.

EMSAL	Yeri	Özellik	Alan	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Kaynak
Emsal 1	Eskiçeşme Mahallesi	Yeni sitede Bahçe kat, 3+1 daire	65	8.750.000	134.615	Collective Bodrum 0 (553) 901 78 85
Emsal 2	Eskiçeşme Mahallesi	Yeni sitede 1. kat, 1+1 daire	100	14.250.000	142.500	Özbek Emlak 0 (532) 679 52 23
Emsal 3	Gümbet Mahallesi, Kemal Kayacan Caddesi	Yeni sitede 1. kat, 2+1 daire	75	8.500.000	113.333	Luxury Property Gayrimenkul 0 (535) 576 19 07
Emsal 4	Eskiçeşme Mahallesi	Yeni sitede 3. kat, 1+1 daire	40	6.100.000	152.500	Ale Yapı 0 (535) 542 76 41
Emsal 5	Eskiçeşme Mahallesi	Yeni sitede 2. kat, 1+1 daire	40	6.000.000	150.000	Ayşegül Bacak 0 (532) 523 93 20
Emsal 6	Çarşı Mahallesi	Yeni sitede 1. kat, 1+1 daire	45	5.500.000	122.222	Kral Emlak 0 (530) 175 66 59



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satılık Fiyatı (TL)	8.750.000	14.250.000	8.500.000	6.100.000	6.000.000	5.500.000
Pazarlık Payı	-10%	-15%	-5%	-20%	-15%	-10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	7.875.000	12.112.500	8.075.000	4.880.000	5.100.000	4.950.000
Büyüklik (m2)	65	100	75	40	40	45
Birim m2 Satılık Değeri (TL)	121.154	121.125	107.667	122.000	127.500	110.000
Konum Düzeltmesi	10%	10%	20%	5%	5%	20%
Arsa Alanı Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	10%	-5%	-5%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyatı (TL/m2)	121.154	121.125	118.433	115.900	121.125	121.000
Ortalama Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	119.790					

Elde edilen satılık konut ilanları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılarak başlangıç birim satış fiyatı 120.000 TL/m² ulaşılmıştır. Buna göre konu taşınmazın takip eden tabloda pazar yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmıştır.
- İnşaatında kaliteli malzeme ve işçilik kullanılacağı varsayılmıştır.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Her bir fonksiyona ait altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri yer almaktadır.
- Konu taşınmazla ait inşaat alanı hesabında planlı alanlar imar yönetmeliği dikkate alınmıştır. Buna bağlı olarak emsal harici alan Yönetmelikteki aşağıda yer alan maddeler dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin proje cirosunun %2'si olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir Alan: Emsal alana %30 oranında emsal harici alan dâhil edilerek hesaplanmıştır.
- Sığınak Alanı: Her 20 m² emsal alanı için 1 m² sığınak alanı hesaplanmış olup bodrum kat alanı içerisinde çözümlenmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likidite riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getiremememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansması risk primidir. Belirli bir riskli

varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir. Bu çalışmada risk primi % 9 olarak alınmıştır.

- Anaparaya dönüş oranının kurucu bileşeni olarak, taşınmaza yatırılan paranın kazancıdır. Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanmaktadır. Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında, güvenli borç vermenin getirisinden düşük olamaması gerekmektedir. Buna bağlı olarak indirgeme oranı %50 olarak alınmıştır
- Arsa payı, piyasada kabul gören %35 oranında kabul edilmiştir.
- Konut satış fiyatı artışının 2024 yılı için %50, 2025 yılı için %40, oranında olacağı varsayılmıştır. İnşaatın 1 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Çalışmalara KDV ve vergi dâhil edilmemiştir.
- Projedeki konut ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dâhil inşasına 2024 yılının son çeyreği itibariyle başlanarak. 1 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamındaki konutların, projenin inşaatının başlaması ile birlikte, 2 yıl içerisinde satılacağı varsayılmıştır.
- Konutların satışının inşaatın başlaması ile satışa sunulacağı varsayılmıştır.

SATILABİLİR ALAN HESAPLARI

Ada	811
Parsel	23
Net Alanı(m2)	187,00

Net Arsa Alanı	187
TAKS	0,60
Emsal	1,20
Taban Alanı(m2)	145,86
Emsal Alanı(m2)	224
Emsal Harici Alan Katsayısı	30%
Emsal Harici Alan (m2)	67
Satılabilir Alanı(m2)	292
Ortalama Daire Alanı(m2)	48,62
Daire Adedi	6,00
Otopark Adedi	0
Otopark Alanı	0
Sığınak(m2)	11
Sosyal Tesis	0
Toplam .bodrum Kat	146
Brüt İnşaat Alanı	438
Daire Adedi	6
Peyzaj Alanı	41

Arsa Alanı, m ²	187
Ortak Alanlar , m ²	146
Otopark sığınak , m ²	0
Satılabilir Alanı, m ²	292
Toplam Brüt İnşaat Alanı, m ²	438
Ortalama Brüt Ünite Alanı , m ²	48,62
Ünite Sayısı, m ²	6
Peyzaj Alanı, m ²	41

	Miktar	Birim Maliyet	
	m ² / adet	TL/m ²	TL
BİNA MALİYETLERİ			
Konut	292	35.000	10.210.200
Sosyal tesis	146	12.000	
Otopark			
TOPLAM BİNA MALİYETİ,TL			
BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			
Peyzaj Alanı, m ²	41	10.000	411.400
Altyapı Maliyeti	187	5.000	
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			411.400
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYETLER,TL			10.621.600
DİĞER MALİYETLER			
Müh. & Mim. Ücretleri	2,0%		212.432
Proje Yönetim Giderleri & Yapı Denetim	2,0%		212.432
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,0%		106.216
Yasal İzinler & Danışmanlık	2,0%		212.432
Teslim	3,0%		318.648
Rezerv	2,0%		212.432
Müteahhit Ücreti	10,0%		1.062.160
TOPLAM DİĞER MALİYETLER,TL			2.336.752
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ,TL			12.958.352
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET,TL			29.614
SATILABİLİR ALAN BİRİM MALİYET,TL			44.421

Ardından nakit akış tablosu hesaplanmış ve arsa değeri hesaplanmıştır.

	1. Yıl	2. Yıl	Toplam
Konut Satış			
Satış Yüzdesi	80%	20%	100%
Satılan Alan	233	58	292
Birim Satış Bedeli	120.000	180.000	194.400
Birim Satış Bedeli Artışı	50%	40%	
Toplam Satış Geliri	42.007.680	14.702.688	56.710.368

Toplam Satış Geliri	42.007.680	14.702.688	56.710.368
----------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Satış Pazarlama Maliyeti @%2	840.154	294.054	1.134.207
------------------------------	---------	---------	-----------

Net Satış Geliri	41.167.526	14.408.634	55.576.161
Arsa Payı	14.702.688	5.145.941	19.848.629
İnşaat Maliyeti	12.958.352	0	12.958.352

Net Nakit Akışı	13.506.486	9.262.693	22.769.180
------------------------	-------------------	------------------	-------------------

Net Nakit Akışı Bugünkü Değer	11.028.000	5.041.972	16.069.972
--------------------------------------	-------------------	------------------	-------------------

Arsa Değeri Bugünkü Değer	12.004.694	2.801.095	14.805.790
----------------------------------	-------------------	------------------	-------------------

Geliştirici NBD	11.028.000	5.041.972	16.069.972
------------------------	-------------------	------------------	-------------------

Proje Değeri	29.049.328	14.702.688	43.752.016
Proje Değeri BD	23.718.677	8.003.130	31.721.807

Maliyet Üzerinden Karlılık	24%
Gelir Üzerinden Karlılık	37%

Buna bağlı olarak arsanın bugünkü değeri 14.805.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu arsa üzerinde henüz bir proje bulunmamaktadır.

6.5.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz üzerinde kira geliri oluşturacak nitelikte bir yapı mevcut değildir.

6.5.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut projesi geliştirilmesinin en verimli en iyi kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.5.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş bölümleri mevcut değildir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması

Satılık olan arsa emsallerin çoğunluğunun konu mülk ile benzer niteliklere sahip olması ve taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması, parselin boş arsa olmasından dolayı pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	12.974.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	14.806.000 TL

Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine çok yakın olup pazar yaklaşımındaki emsallerin güncel piyasa koşullarını daha iyi yansıtmaları ve gelir yaklaşımında kabullerin ekonomik ve yerel koşullara değişiklik gösterebilmesi nedeniyle nihai değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı” ile hesaplanan değer kullanılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

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

Değerleme konusu arsa Akfen GYO portföyünde değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cepheleri, alan ve konumu, imar durumu, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirme konusu parselin değeri aşağıda belirtilmiştir.

22.07.2024 Tarihi İtibarı İle

PAZAR DEĞERİ	
(KDV HARİÇ)	12.974.000 TL
(KDV DAHİL)	14.271.400 TL

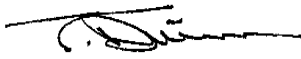
1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %10 kabul edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Kayıt Örneği
2. İmar Durumu
3. Fotoğraflar
4. Lisans Belgeleri Fotokopileri
5. Mesleki Tecrübe Belgesi Örnekleri
6. İmar Plan Notları
7. Bodrum Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu'nun yazısı.