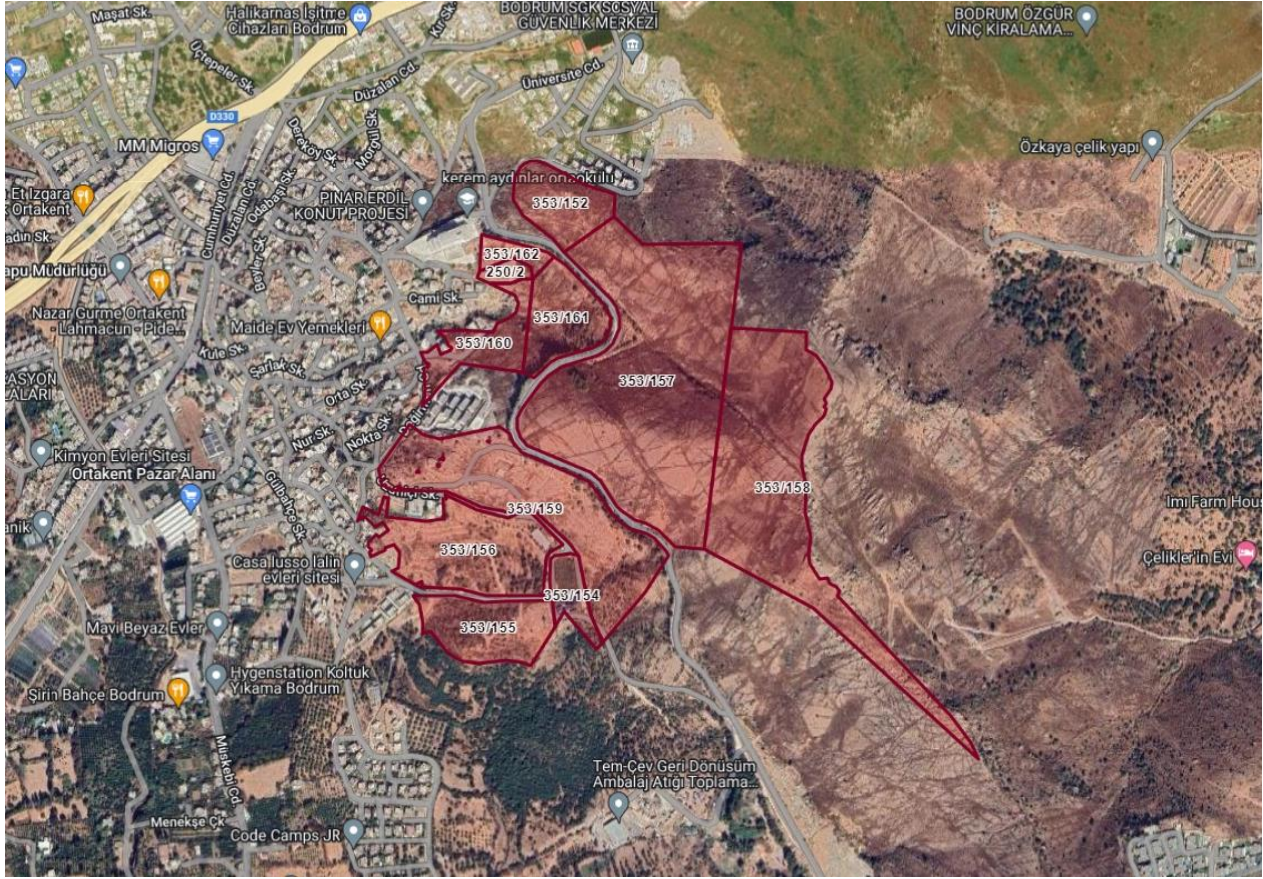




MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ ORTAKENT MAHALLESİ

11 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-047

Aralık, 2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 Muğla İli.....	11
3.4.2 Bodrum İlçesi.....	12
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	13

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	13
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	14
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	15
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	17
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	17
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	19
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	19
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	19
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	20
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	20
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	20
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	20
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	20
5.2.	Gelir Yaklaşımı	21
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	21
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
6.1.	Değerleme Yöntemleri	21
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	22

6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	22
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	23
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	24
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	25
6.4.1.	Bölgedeki Konut Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti.....	25
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	29
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	30
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	30
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	30
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	31
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	31
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	31
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	32
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
9.	SONUÇ	33
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
9.2.	Nihai Değer Takdiri	34

EKLER.....	34
------------	----

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	18.12.2023 / EMLKKNT-2023-047
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	09.12.2023
Taşınmazın Adresi	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 250 ada 2 parsel, 353 ada 152 parsel, 353 ada 154 parsel, 353 ada 155 parsel, 353 ada 156 parsel, 353 ada 157 parsel, 353 ada 158 parsel, 353 ada 159, 353 ada 160 parsel, 353 ada 161 parsel ve 353 ada 162 parseldir.
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 250 ada 2 parsel, 353 ada 152 parsel, 353 ada 154 parsel, 353 ada 155 parsel, 353 ada 156 parsel, 353 ada 157 parsel, 353 ada 158 parsel, 353 ada 159, 353 ada 160 parsel, 353 ada 161 parsel ve 353 ada 162 parsel "Ham Toprak" nitelikli 11 adet parsel
Mülkiyet Bilgisi	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) (1/1) EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Evi Olan Tarla Ham Toprak Arıtma ve Deposuna Ait Tarla
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların İmar durumları, ilgili bölünde ayrıntılı olarak sunulmuştur.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.781.891.359,20 -TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	1.960.080.495,12 -TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- 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.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- 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.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 18.12.2023 tarihli, 047 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 09.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 250 ada 2 parsel, 353 ada 152 parsel, 353 ada 154 parsel, 353 ada 155 parsel, 353 ada 156 parsel, 353 ada 157 parsel, 353 ada 158 parsel, 353 ada 159 parsel, 353 ada 160 parsel, 353 ada 161 parsel, 353 ada 162 parsel olmak üzere toplam 11 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 250 ada 2 parsel, 353 ada 152 parsel, 353 ada 154 parsel, 353 ada 155 parsel, 353 ada 156 parsel, 353 ada 157 parsel, 353 ada 158 parsel, 353 ada 159 parsel, 353 ada 160 parsel, 353 ada 161 parsel, 353 ada 162 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması olup, değerlendirme tarihinde, taşınmazları kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, yürütmeyi durdurma kararı olup, müşteri firma tarafından iletilen imar durumu dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, rapora konu taşınmazların rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

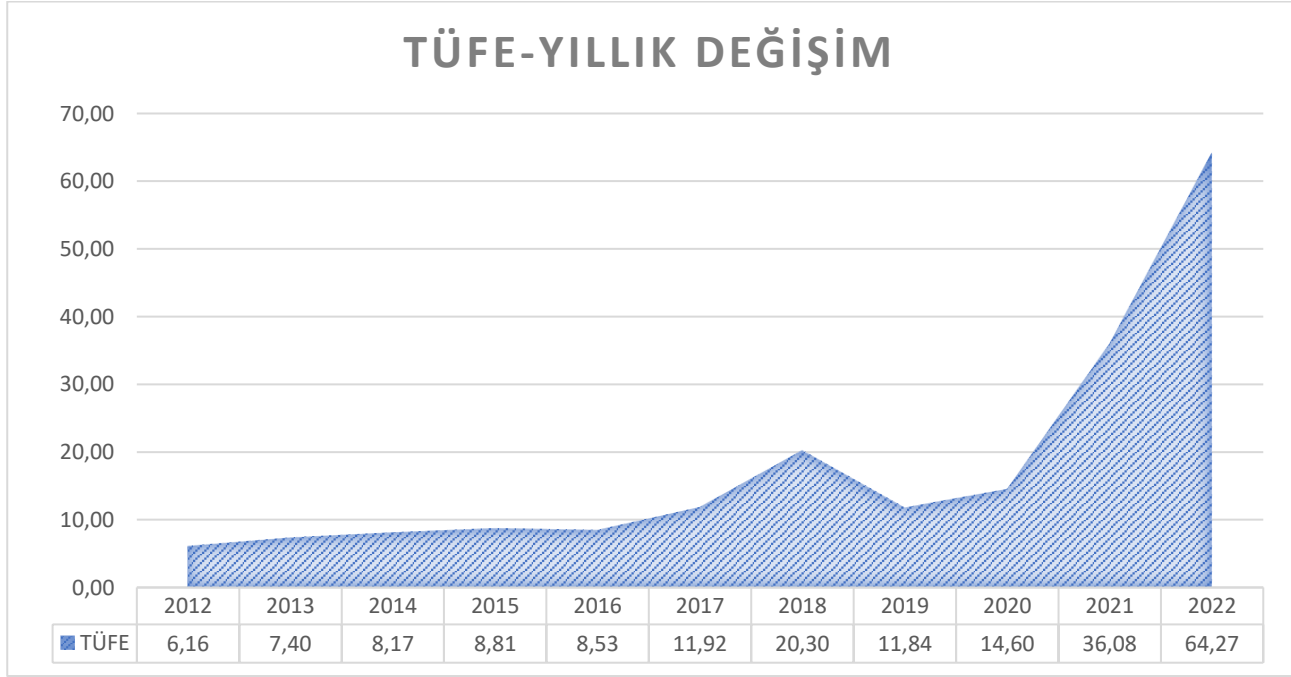
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel

belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



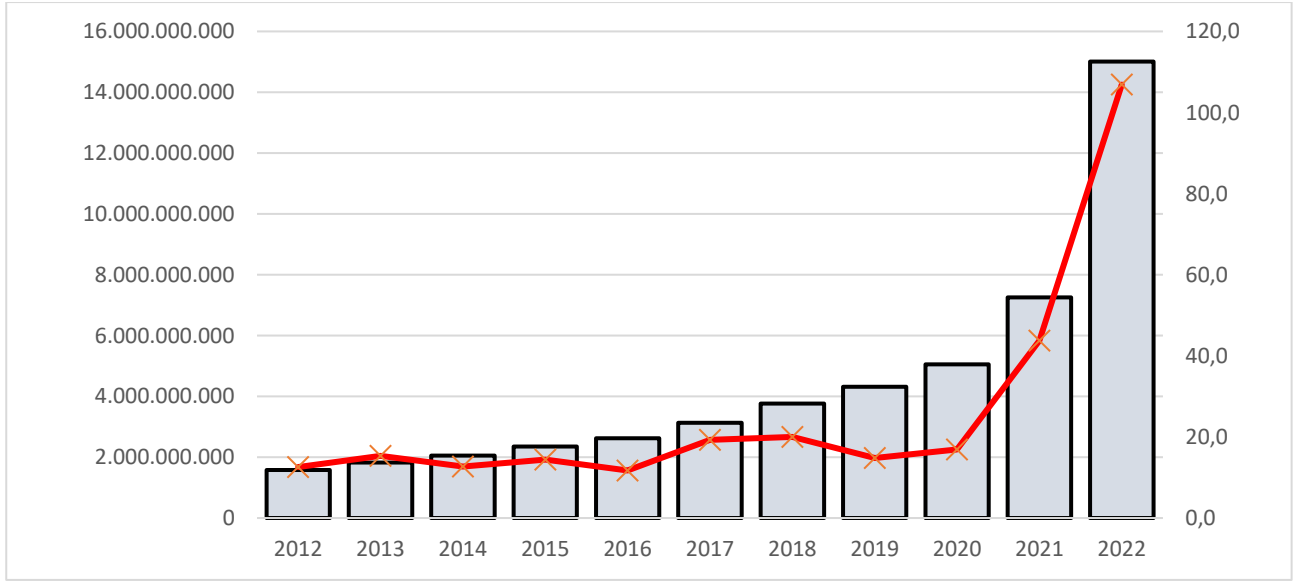
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

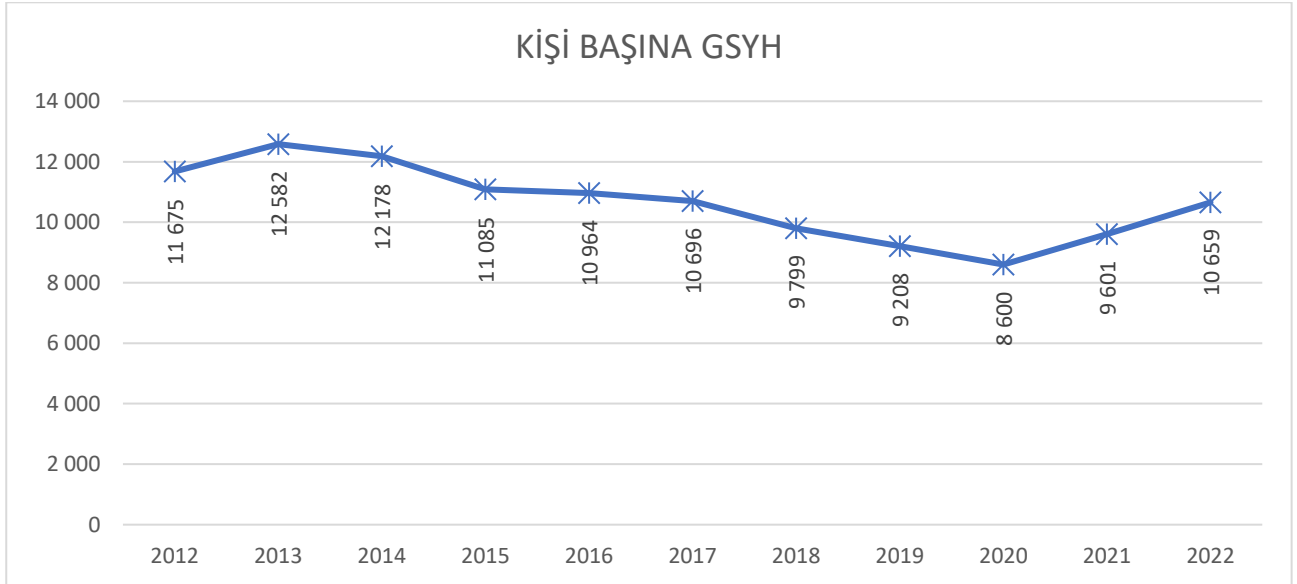
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

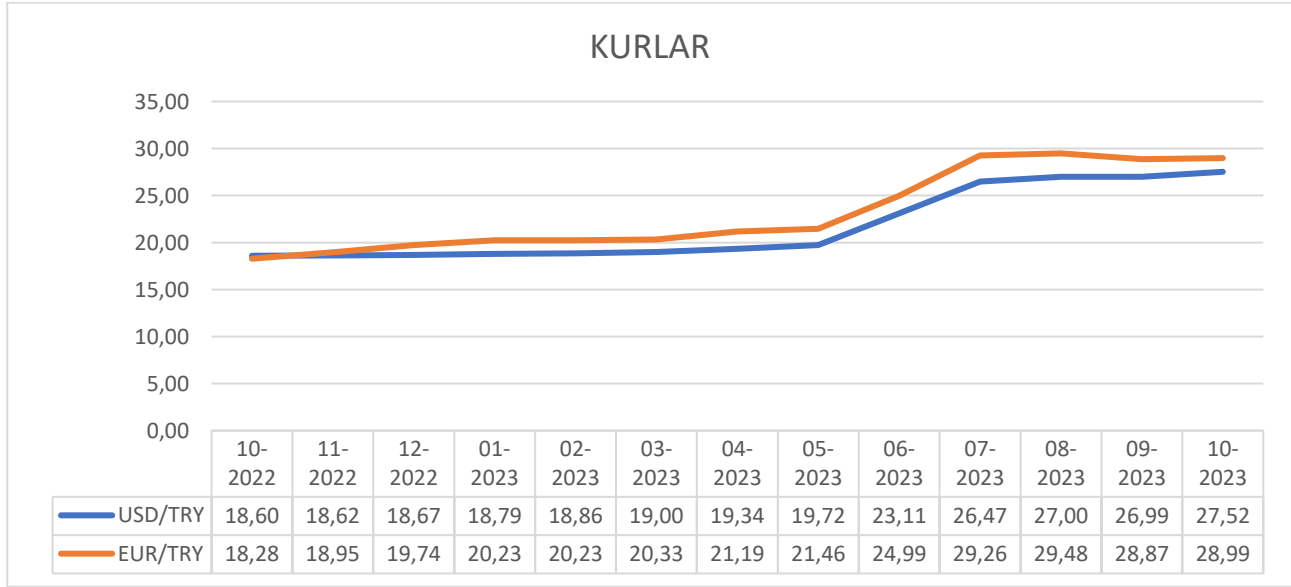


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



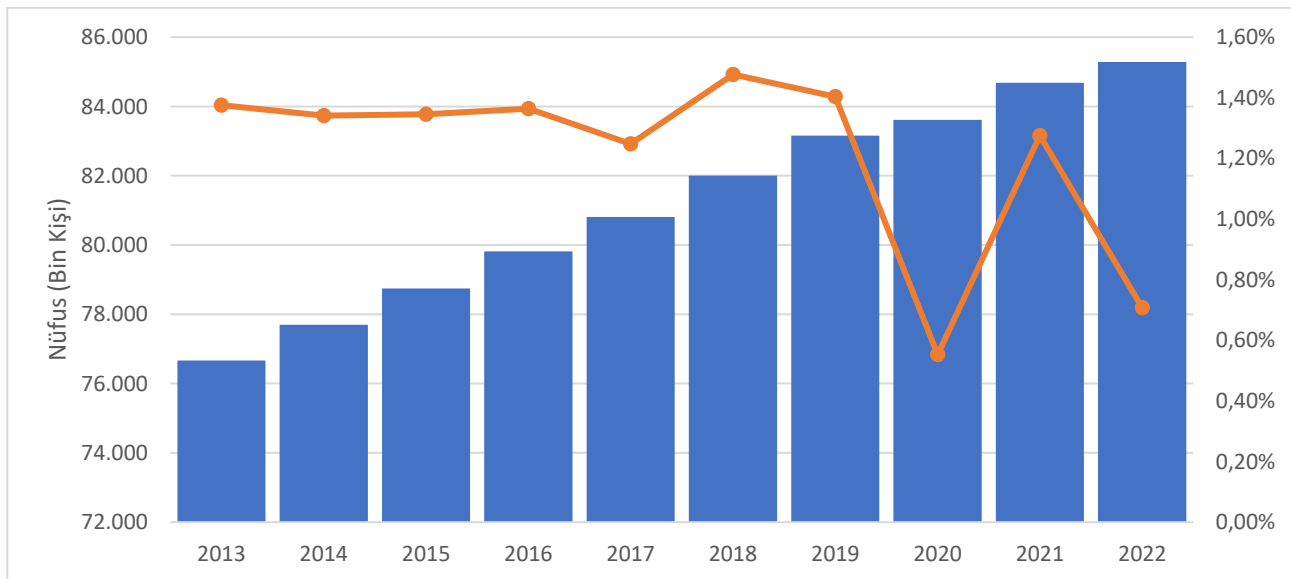
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

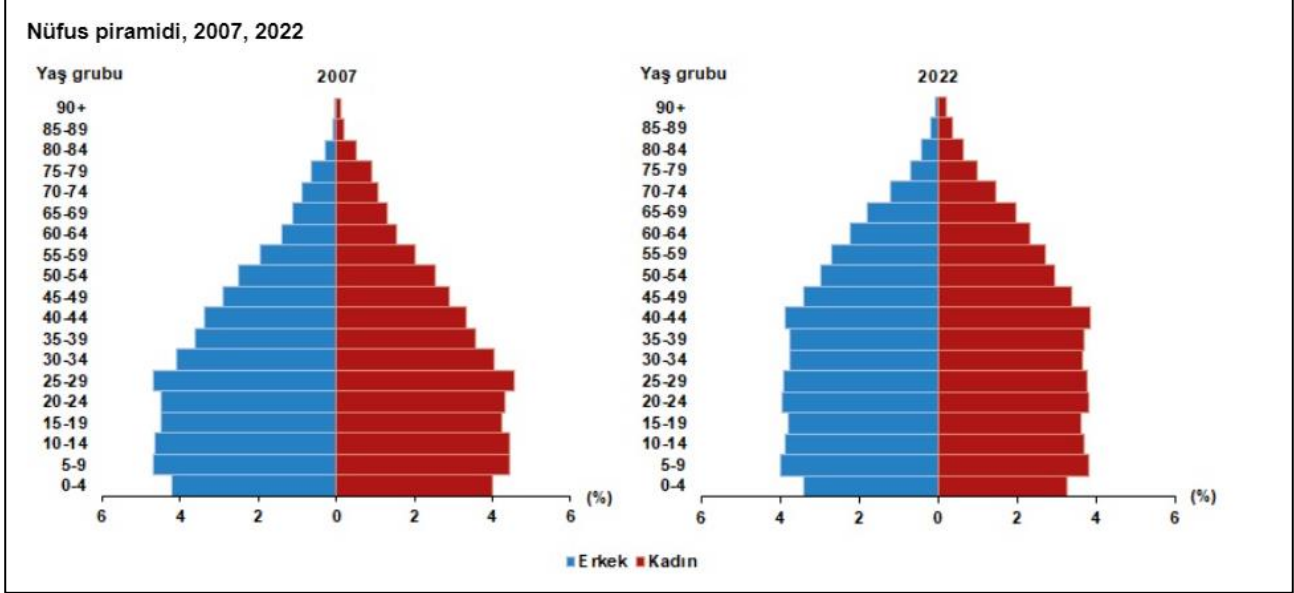


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



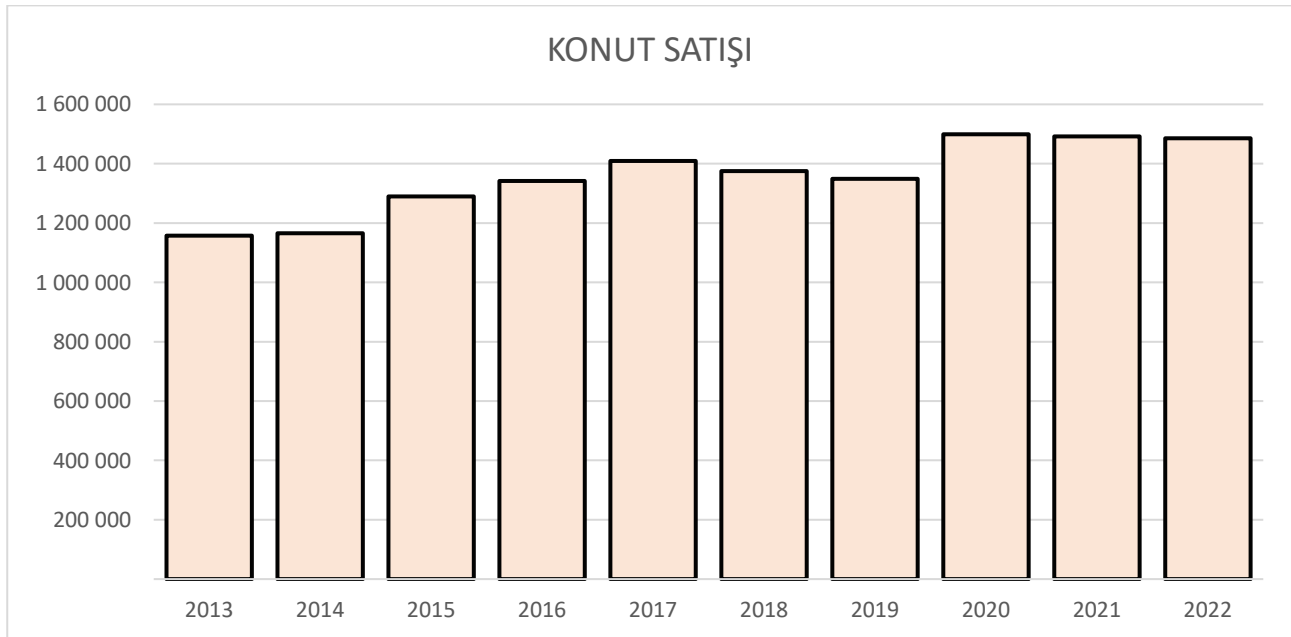
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



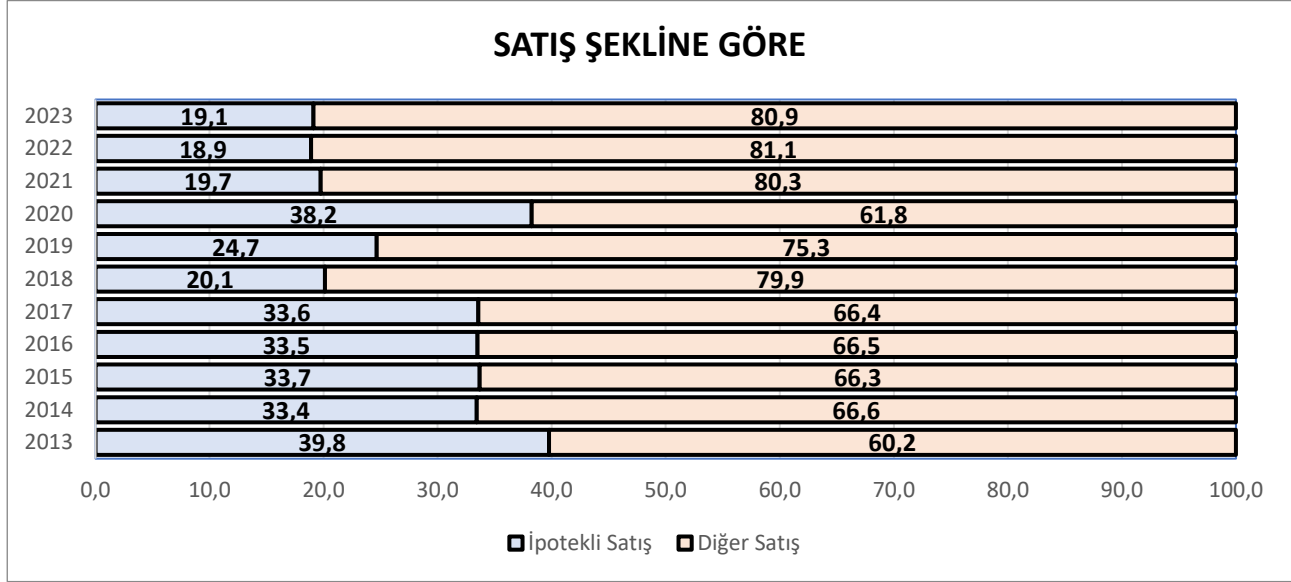
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

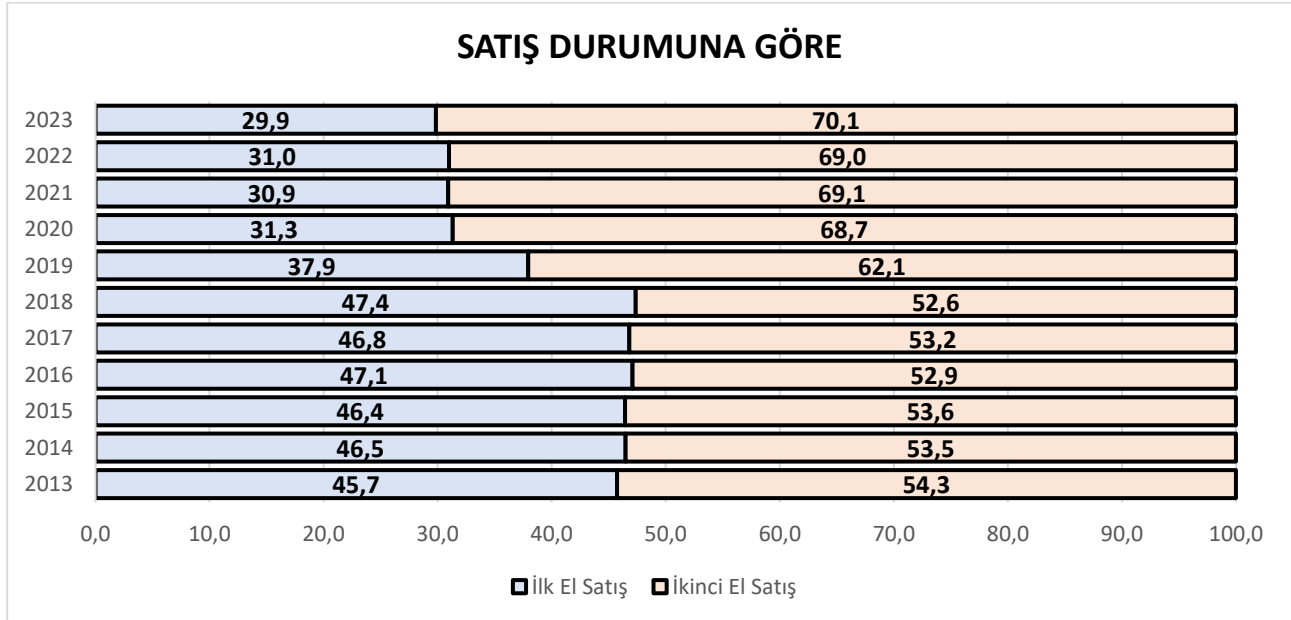
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

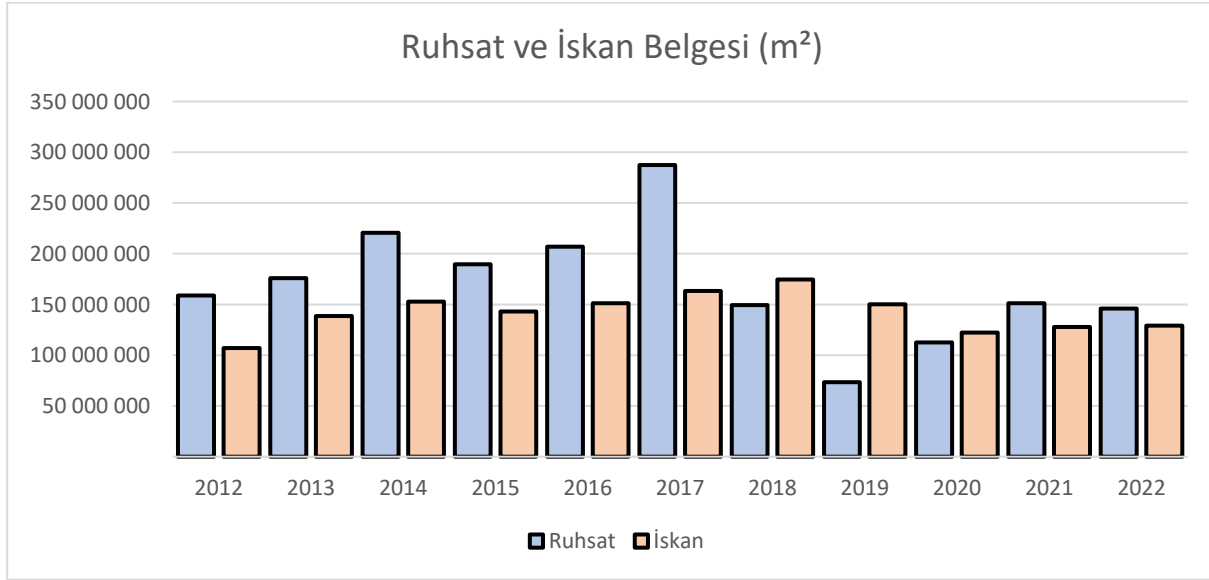


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



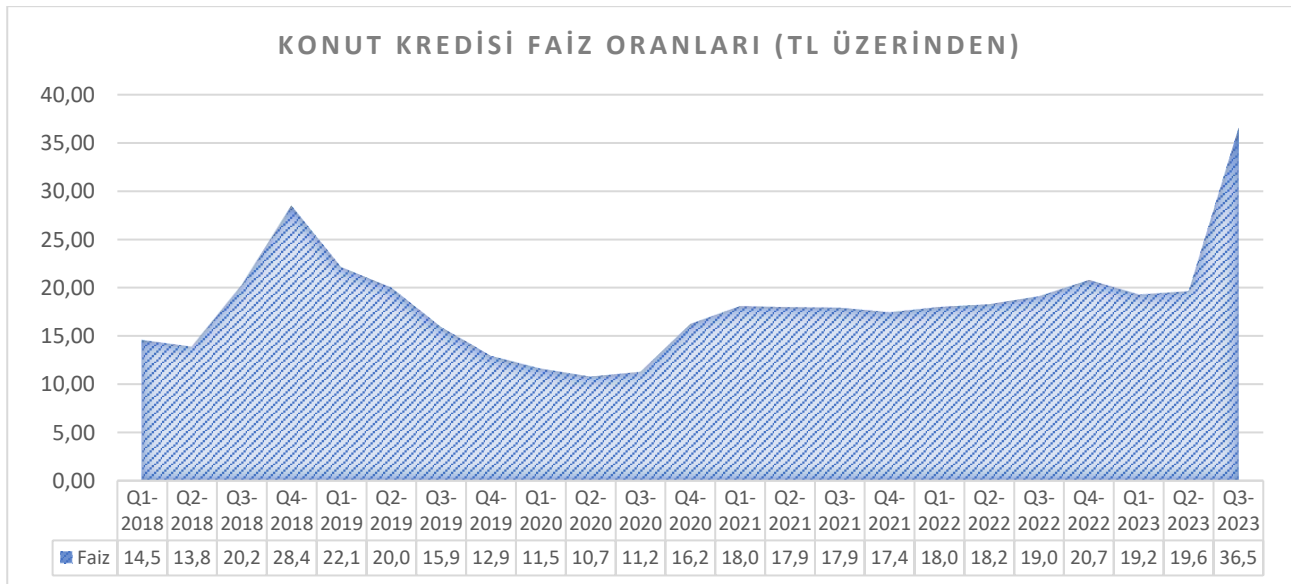
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



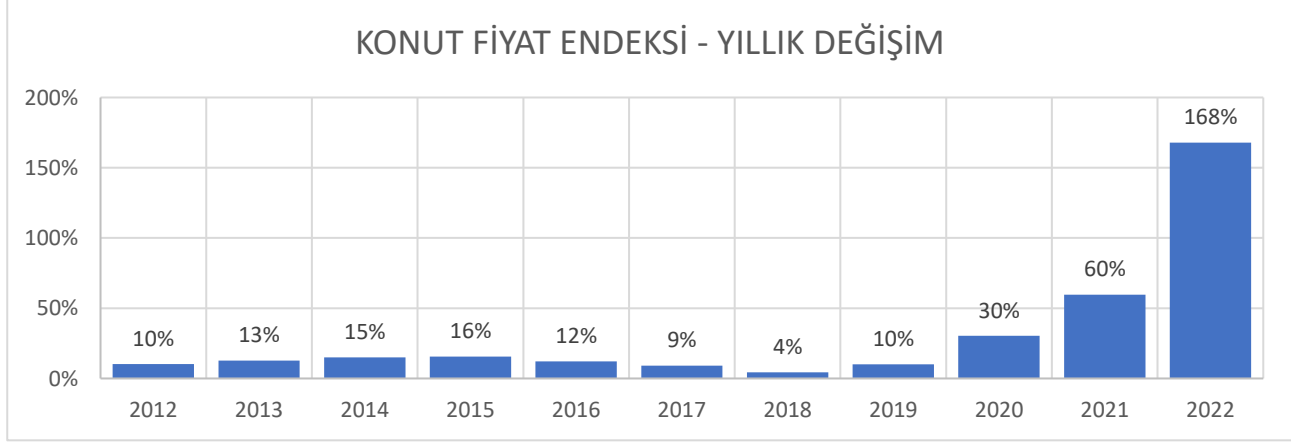
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Muğla İli

Muğla, topraklarının büyük kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'nde olan, her iki denize de kıyısı olan bir Güney Ege ilimizdir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu; güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.



Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir.

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisindedir. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda “Asıl Akdeniz İklimi” ve daha yüksek alanlarda “Akdeniz Dağ İklimi” hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1.000 mm’den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye’nin en zengin olan illerinden bir tanesidir. Ancak, yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir.

Eski zamanlardan beri kadim medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve her devirde önemini korumuş bir şehir olan Muğla’da ilk yerleşimlerin ne zaman başladığı hakkında kesin bir bilgi yoktur.

Bazı kaynaklara göre bölgeyle birlikte Muğla tarihi de MÖ 3.000’li yıllara kadar uzanmaktadır. Bölgeye, ilk çağlarda Karyalılar (Cariyalılar) yerleştiği için - MÖ 3.400 yıllarında gelen kavimlere önderlik etmiş 'Kar' isimli bir komutandan esinlenerek - Karya (Caria) adı verildiğine ilişkin tezler öne sürülmektedir.

Bazı kaynaklarda da bu bölgeye ilk yerleşenlerin Hititler olduğu, ilin bilinen tarihinin Hititler ile başladığı ve bu bölgeye Lugga adını verdiklerinden söz edilmektedir. Ancak, kentin eskiden İç Karya olarak adlandırılan bölgede yer aldığı bilinmektedir. Karya’nın MÖ 2.000’de Hititlerce (Antik Çağ’da Anadolu coğrafyasında devlet kurmuş önemli uygarlıklardan biri olan Hititler veya Etiler’in MÖ 2.000 yıllarında Anadolu’ya göç ederek yerli Hatti beylikleri üzerinde hakimiyet kurdukları bilinmektedir.) de bilinen bir medeniyet olduğu da göz önüne alınırsa Muğla’da ilk yerleşimin Karyalılar’a kadar geriye gittiği söylenebilir.

Bugünkü coğrafyada kuzeyde Söke, Aydın, Nazilli üzerinden başlayıp güneyde Dalaman çayının denize döküldüğü yerde biten bölge, çağlar boyunca Karya (Caria) olarak anılmış; kuzeyde Lidya (Lydia), güneyde Likya (Lycia) ve Anadolu içlerinde de Frigya (Phrygia) hükümrânlığı altındaki bölgelere komşu olmuştur.

3.4.2 Bodrum İlçesi



Dünyaca ünlü Bodrum Yarımadası; tarihi, kültür ve sanatı, doğal güzellikleri, iklimi, denizi ve muhteşem koyları, sabaha kadar süren eğlence hayatı, ziyaretçilerin her türlü ihtiyacına cevap veren nitelikli otelleri ile yurdumuzun, beklentilerinizi fazlasıyla karşılayacak cennet köşelerinden birisidir.

Milattan önceki çağlardan itibaren insanoğlunu kendine hayran bırakan bölge; Antik Çağ'dan günümüze Leleg, Karia, Pers, Dor, Helen, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi çeşitli kültür ve uygarlıkların izlerini barındırır.

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.

Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. 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.

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.

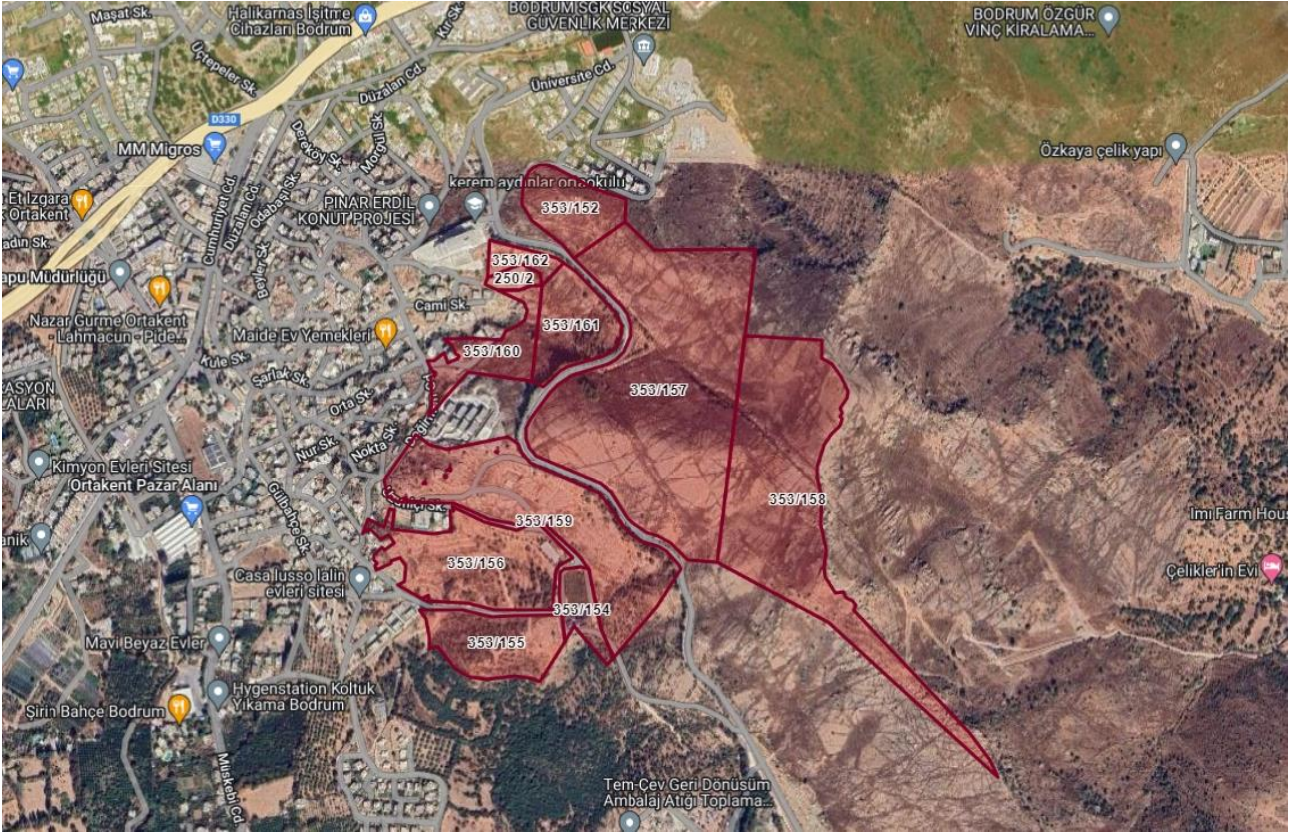
Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabani çilek, 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. Mumcular Mahallesi'nde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi: Cumhuriyet Caddesi üzerinde güneybatı istikametinde ilerlerken Yalıkavak Kavşağından sola Üniversite Caddesine dönülür ve bu cadde üzerinde 500 mt ilerlenerek sağ kolda 353 ada 152 parsel ulaşılır. Diğer parseller güneydoğu yönünde bitişik birbirini takip edecek şekilde konumlanmıştır.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmekte olan bir bölgedir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Muğla kentinin turizmde gelişmiş olan yerleşim alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde inşaatı devam eden ve boş durumda olan tarla ve imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmazlara yakın mesafede; Kerem Aydınlar Ortaokulu ve Bodrum SGK Müdürlüğü bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanmaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli: Muğla

İlçesi: Bodrum

Mahalle: Ortakent

ZEMİN NO	MEVKİİ	ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ	ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE	CİLT / SAYFA NO	TARİH / YEVMIYE NO	EDİNME SEBEBİ
82690275	Köyiçi	250	2	2.759,59	Evi Olan Tarla	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİBAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	11/1085	16/06/2022-21385	Tashihe Devir
113589809	-	353	152	16.498,56	HAM TOPRAK	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİBAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	32/3122	15/04/2022-13593	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri

113592 196	-	353	154	7.597,38	ARITMA VE DEPOSUNA AİT TARLA	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	32/3124	25/05/2023- 17633	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı
113593 645	-	353	155	21.732,93	HAM TOPRAK	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	32/3125	15/04/2022- 13593	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri
113593 889	-	353	156	37.065,92	ARITMA VE DEPOSU OLAN TARLA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	32/3126	15/04/2022- 13593	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri
113594 143	-	353	157	125.887,01	HAM TOPRAK	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	32/3127	15/04/2022- 13593	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri
113594 407	-	353	158	82.805,34	HAM TOPRAK	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	32/3128	15/04/2022- 13593	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri
113594 643	-	353	159	-	DAVALI	-	-	32/3129	-	-
113594 784	-	353	160	14.773,83	HAM TOPRAK	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	32/3130	15/04/2022- 13593	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri
113595 080	-	353	161	18.719,59	HAM TOPRAK	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	32/3131	15/04/2022- 13593	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri
113595 188	-	353	162	4.553,72	HAM TOPRAK	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	32/3132	15/04/2022- 13593	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

****Rapora konu 250 ada 2 parsel üzerinde;**

-Beyan: Diğer (Konusu: 13/10/2018 düzenleme tarihli, A9H8U6NT belge nolu, 2333436 başvuru numaralı(konut) yapı kayıt belgesinin iptal edilmesine yönelik karar vardır.) (03/03/2022 - 7664)

-Beyan: KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLAR İÇİN TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR. (16/06/2022 - 21385)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

****353 ada 152 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSİNİRİ İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

****353 ada 154 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSİNİRİ İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

****353 ada 155 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSİNİRİ İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

****353 ada 156 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN 35653.80 M² Sİ 3 DERECE DOĞALSİT SINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

****353 ada 157 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

****353 ada 158 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

-Beyan: Diğer (Konusu: Bodrum Milli Emlak Müdürlüğü nün4217894 sayılı yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -

Malik: (SN:7846587) BODRUM MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:6210444725) (29/07/2022 – 26203)

****353 ada 159 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

****353 ada 160 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN 14074.73 M² 3 DERECE DOĞALSİT SINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

-Beyan: Diğer (Konusu: 29/06/2019 düzenleme tarihli, SGS81LZA belge nolu, 5558116 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin(konut) iptal edilmesine yönelik karar vardır.) Tarih: - Sayı: -

Malik: (SN:8337689) MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8760607943 (20/04/2022 - 14168)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

****353 ada 161 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

****353 ada 162 parsel üzerinde;**

-Beyan: BU PARSELİN 1355.04 M² 3 DERECE DOĞALSİT SINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR. (01/01/1900 - 1)

-Şerh: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (15/04/2022 – 13593)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Değerleme konusu 353 ada 159 parselin henüz imar uygulaması yapılmamış olup 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 ölçekli planlar bulunmamaktadır. Rapora konu parsel ile ilgili olarak 05.05.2022 tarihinde 3586836 sayılı bakanlık oluru ile Rezerv Alan ilan edilmiştir. Hâlihazırda askı sürecinde olan; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği ile 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaç NİP ve 1/1.000 Ölçekli UİP hazırlanmış, 06.10.2022 tarihinde onaylanarak 07.10.2022 tarihi itibarı ile askıya çıkartılmıştır. Fakat askı sürecinde plana itiraz edilmiş olup 19.09.2023 tarihli ve 2023/100 sayılı yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

Müşteri firmadan temin edilen bilgiye göre konu parsellerin tamamının uygulamaya girmesi neticesinde aşağıda listesi verilen parsellerin oluşacağı belirtilmiş olup değerlendirme bu oluşacak parseller ve imar durumları üzerinden yapılmıştır.

AD A	PARSEL	FONKSIYON	EMSAL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	EMSALE ESAS ALAN	EMSAL HARICI ALAN	SATILABİLİR ALAN	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
101	1	TİCK	0,25	45.458,49 m ²	11.364,62 m ²	2.272,92 m ²	13.637,55 m ²	12.955,67 m ²	681,88 m ²	18.410,69 m ²
101	4	TİCK	0,25	37.926,98 m ²	9.481,75 m ²	1.896,35 m ²	11.378,09 m ²	10.809,19 m ²	568,90 m ²	15.360,43 m ²
106	2	TİCK	0,25	67.273,02 m ²	16.818,26 m ²	3.363,65 m ²	20.181,91 m ²	19.172,81 m ²	1.009,10 m ²	27.245,57 m ²
106	4	TİCK	0,25	8.484,95 m ²	2.121,24 m ²	424,25 m ²	2.545,49 m ²	2.418,21 m ²	127,27 m ²	3.436,40 m ²
110	1	TİCK	0,2	12.503,27 m ²	2.500,65 m ²	500,13 m ²	3.000,78 m ²	2.850,75 m ²	150,04 m ²	4.051,06 m ²
110	3	TİCK	0,2	11.078,28 m ²	2.215,66 m ²	443,13 m ²	2.658,79 m ²	2.525,85 m ²	132,94 m ²	3.589,36 m ²
TOPLAM				182.724,99 m ²	44.502,17 m ²	8.900,43 m ²	53.402,60 m ²	50.732,47 m ²	2.670,13 m ²	72.093,52 m ²

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

250 Ada 2 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan “Evi Olan Tarla” nitelikli taşınmaz 2.759,59 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk forma yakın olup, topografyası hafif eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

353 Ada 152 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde yıkık tarihi eser unsuru bulunan “Ham Toprak” nitelikli taşınmaz 16.498,56 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

353 Ada 154 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde su arıtma tesisi ve depoları bulunan “Arıtma ve Deposuna ait Tarla” nitelikli taşınmaz 7.597,38 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası düz ve hafif eğimlidir. Parselin arıtma tesis kısmı beton direkli tel örgü ile çevrilidir.

353 Ada 155 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan “Ham Toprak” nitelikli taşınmaz 37.065,92 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup, topografyası kısmen düz, kısmen hafif eğimlidir. Parselin arıtma tesis kısmı beton direkli tel örgü ile çevrilidir.

353 Ada 156 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde su arıtma tesisi bulunan “Arıtma ve Deposu olan Tarla” nitelikli taşınmaz 7.597,38 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası düz ve eğimlidir. Parselin arıtma tesis kısmı beton direkli tel örgü ile çevrilidir.

353 Ada 157 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde yıkık tarihi eser unsurları bulunan “Ham Toprak” nitelikli taşınmaz 125.887,01 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

353 Ada 158 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde yıkık tarihi eser unsurları bulunan “Ham Toprak” nitelikli taşınmaz 82.805,34 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

353 Ada 159 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde 3 adet yığma bina ve yıkık tarihi eser unsurları bulunan “Davalı” nitelikli taşınmazın yüzölçümü bilgisi bulunmamaktadır. Tahmini yapılan ölçümlerde 58.398,54 m² yüzölçümüne sahip olduğu görülmüştür. Geometrik olarak amorf forma yakın olup, topografyası kısmen hafif eğimli ve kısmen eğimlidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

353 Ada 160 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde yıkık tarihi eser unsurları bulunan “Ham Toprak” nitelikli taşınmaz 14.773,83 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

353 Ada 161 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde yıkık tarihi eser unsurları bulunan “Ham Toprak” nitelikli taşınmaz 18.719,59 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

353 Ada 162 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde yıkık tarihi eser unsurları bulunan “Ham Toprak” nitelikli taşınmaz 4.553,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf forma yakın olup, topografyası eğimlidir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde 252/2 parsel ile 353/155 parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde tarihi eser kalıntıları ile 353/156 üzerinde su arıtma tesis mevcuttur.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan dava süreci bulunmaktadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu gayrimenkullerden,

- 250/2 parsel 16.06.2022 tarih ve 21385 yev. Numarası ile Kurumlar arası devir işlemi ile T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresibaşkanlığı (TOKİ) adına,
- 353 ada 152-154-155-156-157-158-160-161-162 parseller, 15.04.2022 tarih ve 13593 yev. Numarası ile Kurumlar arası devir işlemi ile T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresibaşkanlığı (TOKİ) adına tescil edilmişlerdir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde devam eden herhangi bir proje unsuru bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir yıkım veya durdurma kararı bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu parseller Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar boş durumda olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme işlemi 11 adet taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsellerin enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Pazar Değeri Yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller 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 değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan taslak plan çalışmasına istinaden benzer

niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve Bodrum İlçesinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	Dreamland Ticaret&Yatırım Ortaklığı 0 (535) 100 10 10	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 20 dönüm yüzölçümlü plansız arsa pazarlık paylı 14.000.000 ₺'den satılıktır.	109.500.000	20.000,00	5.475
2	TheBodrum Gayrimenkul 0 (506) 628 01 91	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 5.028 m ² yüzölçümlü plansız arsa pazarlık paylı 50.000.000 ₺'den satılıktır.	50.000.000	5.028,00	9.944
3	Asel Gayrimenkul Yatırım 0 (532) 441 36 96	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 14.000 m ² yüzölçümlü plansız arsa pazarlık paylı 65.000.000 ₺'den satılıktır.	65.000.000	14.000	4.642
4	KW ANGORA GAYRIMENKUL 0 (532) 566 70 60	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 25.000 m ² yüzölçümlü plansız arsa pazarlık paylı 205.000.000 ₺'den satılıktır.	205.000.000	25.000	8.200

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Dreamland Ticaret&Yatırım Ortaklığı	TheBodrum Gayrimenkul	Asel Gayrimenkul Yatırım	KW ANGORA GAYRIMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (535) 100 10 10	0 (506) 628 01 91	0 (532) 441 36 96	0 (532) 566 70 60
Satış Fiyatı (TL)	109.500.000,00	50.000.000,00	65.000.000,00	205.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	98.550.000,00	45.000.000,00	58.500.000,00	184.500.000,00
İmar Durumu	Plansız	Plansız	Plansız	Plansız
Yüzölçümü (m ²)	20.000,00	5.028,00	14.000,00	25.000,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	4.927,50	8.949,88	4.178,57	7.380,00
Konum Karşılaştırması	Kötü	İyi	Kötü	Çok İyi
Konum Şerefiyesi	20%	-20%	15%	-30%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	0%	-5%	-5%	-5%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	-10%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	20%	-35%	10%	-35%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	5.913,00	5.817,42	4.596,43	4.797,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	5.280,96			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin birimde değeri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut alanı lejanlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 7.000 ile 9.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bölgedeki imar planının iptal olması sebebiyle imarsız tarla niteliğindeki parsellerin **ortalama birim değerinin 4.000 ile 8.000 TL/m²** arasında olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.781.891.359,20 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazların üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki konutların ve ticari yapıların birim satış değerlerinin, konut fiyat artış oranının ve bölgede yapılan kat karşılığı hasılat paylaşım sözleşmelerinde uygulanan kat karşılığı oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 olduğu bilgisi alınmıştır.

TCMB tarafından yayınlanan konut fiyat endeksi kullanılarak konut fiyat artış oranı tespit edilmiştir. Buna göre Muğla ilinde 09.2018- 06.2023 tarihleri arasında gerçekleşen ortalama konut fiyat artışı aylık %3,75 (yıllık %45) olarak hesaplanmıştır.

6.4.1.Bölgedeki Konut Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyüklüğü vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 100.000 ile 120.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.** Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	VOLLIFE 0 (530) 503 55 07	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 185,00 m ² brüt alanlı mesken pazarlıklı olarak 28.500.000 ₺'den satılıktır.	28.500.000	185,00	154.054,04
2	Kadir Bey 0 (532) 505 35 82	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 280,00 m ² brüt alanlı mesken pazarlıklı olarak 38.750.000 ₺'den satılıktır.	38.750.000	280,00	138.392,86
3	COLDWELL BANKER 0 (506) 718 39 15	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 130,00 m ² brüt alanlı mesken pazarlıklı olarak 16.500.000 ₺'den satılıktır.	16.500.000	130,00	126.923,08
4	KAYRA EMLAK 0 (535) 760 54 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 260,00 m ² brüt alanlı mesken pazarlıklı olarak 40.000.000 ₺'den satılıktır.	40.000.000	260,00	153.846,15
5	KW FOCUS 0 (533) 471 01 61	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 136,00 m ² brüt alanlı mesken pazarlıklı olarak 17.250.000 ₺'den satılıktır.	17.250.000	136,00	126.838,24

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Ayşegül Çetin Luxury Real Estate	MAXBODRUM GAYRİMENKUL	COLDWELL BANKER	İNCEOĞLU GAYRİMENKUL	KW FOCUS
İlana Veren Tel. No.	0 (546) 525 48 48	0 (533) 707 58 84	0 (506) 718 39 15	0 (537) 343 21 90	0 (533) 471 01 61
Satış Fiyatı (TL)	28.500.000,00	38.750.000,00	16.500.000,00	40.000.000,00	17.250.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	27.075.000,00	36.812.500,00	15.675.000,00	38.000.000,00	16.387.500,00
Brüt Alan (m ²)	185,00	280,00	130,00	260,00	136,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	146.351,35	131.473,21	120.576,92	146.153,85	120.496,32
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	Benzer
Konum Şerefiyesi	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	1-4	Sıfır	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-15,00%	-15,00%	-10,00%	-15,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	124.398,65	111.752,23	108.519,23	124.230,77	120.496,32
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	117.879,44				

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	DK Emlak 0 (532) 478 36 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 60,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.375.000 ₺'den satılıktır.	6.375.000	60,00	106.250,00
3	Century 21 0 (532) 423 14 48	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 200,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 32.300.000 ₺'den satılıktır.	32.300.000	200,00	161.500,00
4	Meltem Çopur 0 (532) 656 77 17	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 180,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.500.000 ₺'den satılıktır.	22.500.000	180,00	125.000,00
5	Kale Emlak 0 (541) 767 78 26	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 50,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.300.000 ₺'den satılıktır.	8.300.000	50,00	166.000,00

6	Kum Emlak 0 (532) 243 39 03	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 140,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 29.500.000 ₺'den satılıktır.	29.500,00	140,00	210.714,29
---	--------------------------------	---	-----------	--------	------------

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	DK Emlak	Century 21	Meltem Çopur	Kale Emlak	Kum Emlak
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 478 36 00	0 (532) 423 14 48	0 (532) 656 77 17	0 (541) 767 78 26	0 (532) 243 39 03
Satış Fiyatı (TL)	6.375.000,00	32.300.000,00	22.500.000,00	8.300.000,00	29.500.000,00
Pazarlık Oranı	3%	3%	3%	3%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.183.750,00	31.331.000,00	21.825.000,00	8.051.000,00	28.615.000,00
Zemin Kat Alanı	60,00	200,00	180,00	50,00	140,00
Asma Kat Alanı	0,00	100,00	180,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50 % 0,00	50,00	90,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	200,00	180,00	50,00	240,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30 % 0,00	60,00	54,00	15,00	72,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	60,00	500,00	540,00	100,00	380,00
Zemine İndirgenmiş Alan	60,00	310,00	324,00	65,00	212,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	103.062,50	62.662,00	40.416,67	80.510,00	75.302,63
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	103.062,50	101.067,74	67.361,11	123.861,54	134.976,42
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	30,00%	0,00%	-25,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Büyük	Büyük	Küçük	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	10,00%	10,00%	-10,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	20,00%	10,00%	20,00%	10,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	20,00%	20,00%	60,00%	0,00%	-15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	123.675,00	75.194,40	64.666,67	80.510,00	64.007,24
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	123.675,00	121.281,29	107.777,78	123.861,54	114.729,95
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	86.011,52				
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	119.148,90				

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.4.2. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı **“ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti”** yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM = kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

$E(R_f)$: Özkaynak maliyeti

R_f : Piyasa risksiz faiz oranı

$E(R_M)$: Yatırımın beklenen getirisi

β : Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.4.3. Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde boş arsa değerinin **toplam 1.777.439.524,97 TL** olduğu tespit edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihinde imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazların kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %40 olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazların konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %25 inşaat yapılabileceği ve değerleme tarihinde ortalama **80.000 ile 110.000 TL/m²** fiyatla üretilen konutların satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 4 yıl olacağı, fiyat artış oranının ilk yıl %45, ikinci yıl %45, üçüncü yıl %40, dördüncü yıl %30 olacağı, konutlarda; %0 ilk yıl, %40 ikinci yıl, %30 üçüncü yıl, %30 dördüncü yıl satış yapılacağı, dükkanlarda; son yıl tamamının satış yapılacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %32,50, baz alınan hasılat paylaşım oranı %40'tır.

Proje geliştirme yöntemine göre değerleme konusu arsanın toplam değeri **2.091.105.323,49 TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, genel piyasa riskleri, imar planları ile ilgili riskler vb. durumlardan dolayı boş arsa değeri %15 iskonto edilerek **1.777.439.524,97 TL** hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yöntemi ile ilgili tablolar rapor eklerinde detaylı olarak bulunmaktadır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir. Proje geliştirme yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı yönteminde kullanılan verilen değerleme tarihindeki ekonomik koşulları doğrudan yansıtmasından dolayı sonuçların daha güvenilir olacağına kanaat getirilmiş ve sonuç bölümüne taşınmazlar için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerler yazılmıştır.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘Arsa’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA vasıflı taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik ve UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup proje geliştirme yöntemindeki varsayımların gelecekte değişme ihtimali ve emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmazların değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri 1.781.891.359,20 -TL tespit ve takdir edilmiştir.**

KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 1.960.080.495,12 -TL'dir.

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 15.12.2023: 1 USD = 28.9644 TL'dir*

**KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.*

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞER DETAYI TABLOSU
- ❖ EK-3 İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4 PARSELLERİN PROJE GELİŞTİRME TABLOLARI
- ❖ EK-5: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6: İMAR DURUM YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ