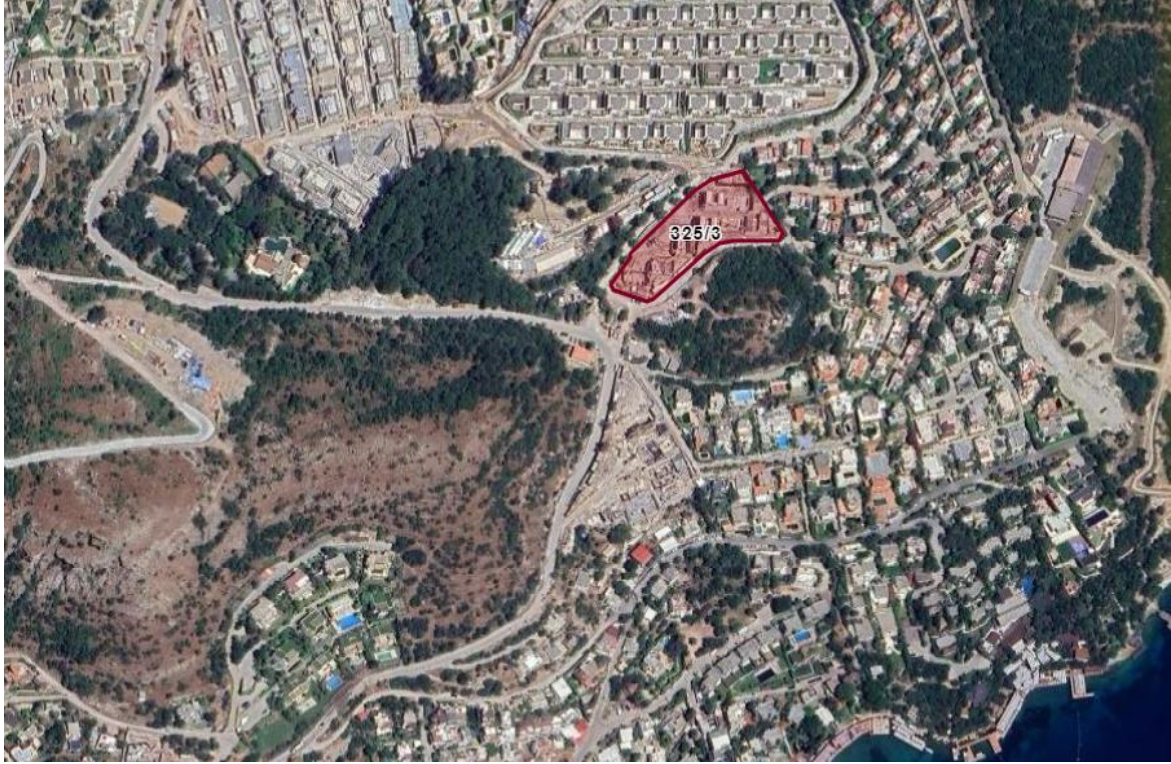




Acar
Değerleme



EMLAK KONUT

MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ
TÜRKBÜKÜ MAHALLESİ
1 ADET ARSA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(EMLKKNT-2024-042)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	20
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	33
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
BÖLÜM 9. SONUÇ	37
EKLER.....	38





BODRUM TÜRKBÜKÜ PARSELİ DEĞERLEME RAPORU

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	06.06.2024 / EMLKKNT-2024-042
Sözleşme Tarihi	04.06.2024
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	05.06.2024
Taşınmazın Adresi	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 325 ada 3 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 325 ada 3 parsel "Arsa" nitelikli 1 adet taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Esea Sağlık ve Yatırım Anonim Şirketi (247843/256885)- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (9042/256885)
İmar Durumu	Taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında Konut Alanı Lejantlı, E:0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	205.508.000,00 TL
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	226.058.800,00 TL
Emlak Konut GYO. A.Ş. Hissesine Düşen KDV Hariç Değer	7.233.600,00-TL
Emlak Konut GYO. A.Ş. Hissesine Düşen KDV Dahil Değer	7.956.960,00-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)





BODRUM TÜRK BÜKÜ PARSELİ DEĞERLEME RAPORU



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 olduğumu;
- 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 rapor 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 edecekler, 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 rapor 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.





BODRUM TÜRKBÜKÜ PARSELİ DEĞERLEME RAPORU



- 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.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun 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 yapılandırmanın 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 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.





BÖLÜM 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 04.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 06.06.2024 tarihli, 042 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerleme çalışmalarına 05.06.2024 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, Türkbükü Mahallesi'nde yer alan, 1 adet parselin değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerleme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme 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 değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.06.2024 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 taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.



**BÖLÜM 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" 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, Türkbükü Mahallesi'nde yer alan 325 ada 3 parselin değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. 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, Türkbükü Mahallesi sınırlarında konumlu rapora konu taşınmazın günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.





BÖLÜM 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.

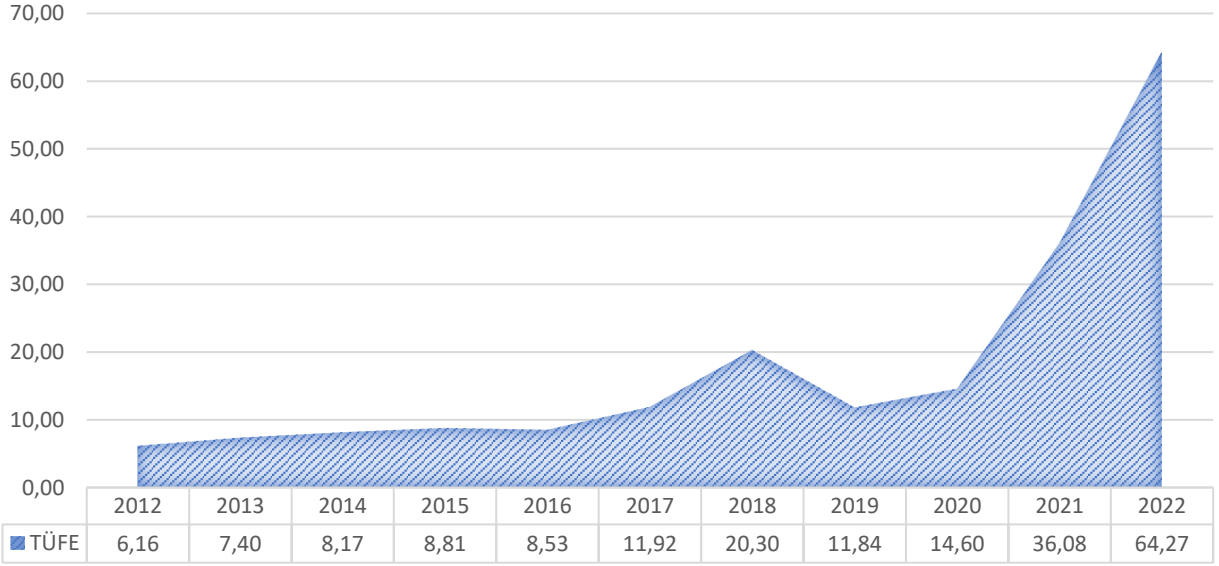
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

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.



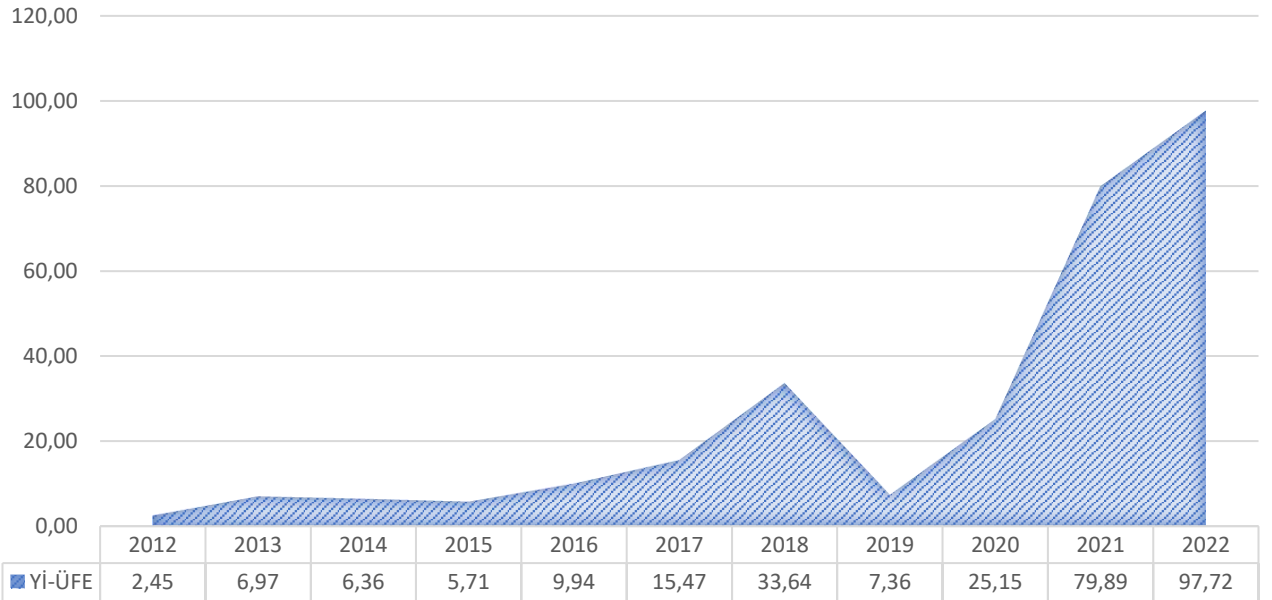


TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



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.

Yİ-ÜFE



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz



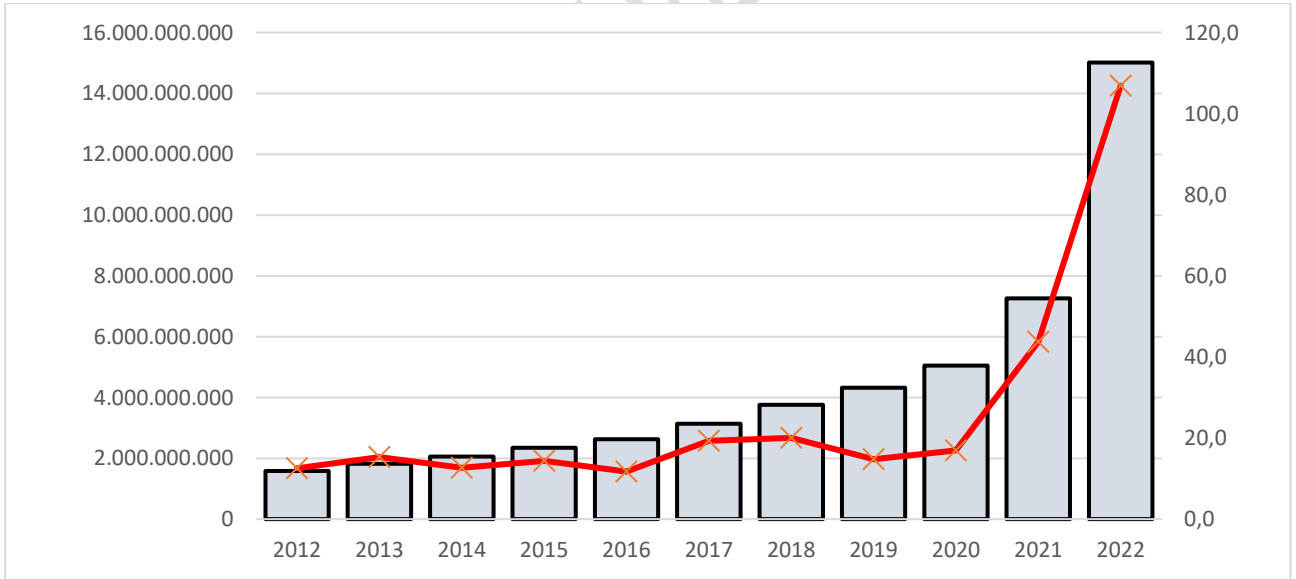


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

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%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

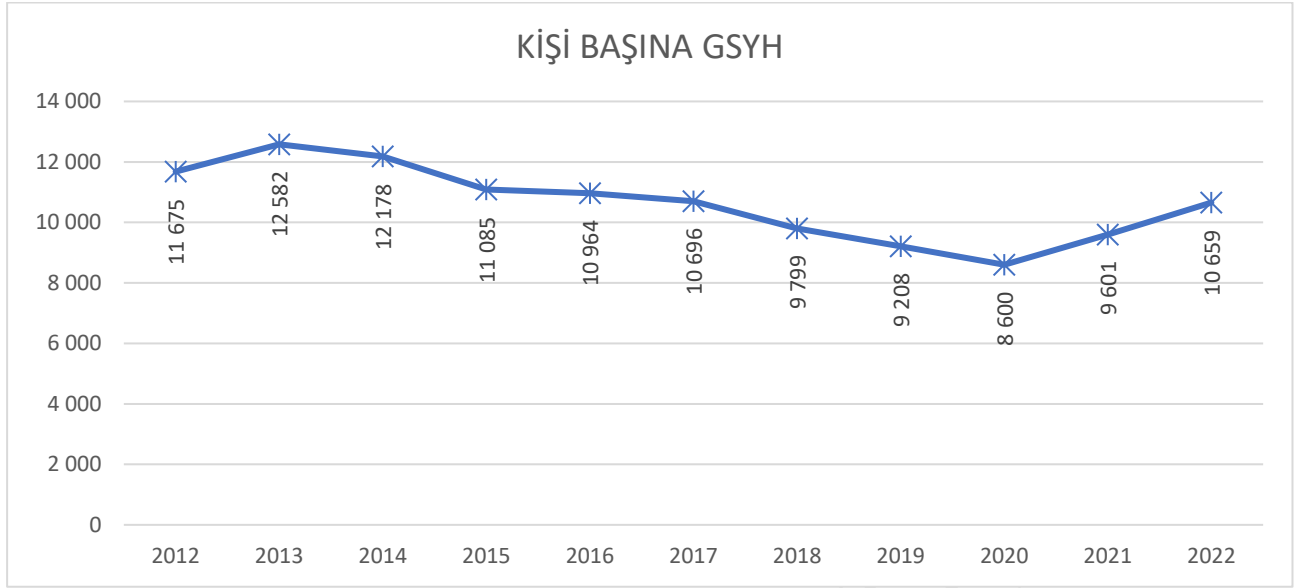
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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.



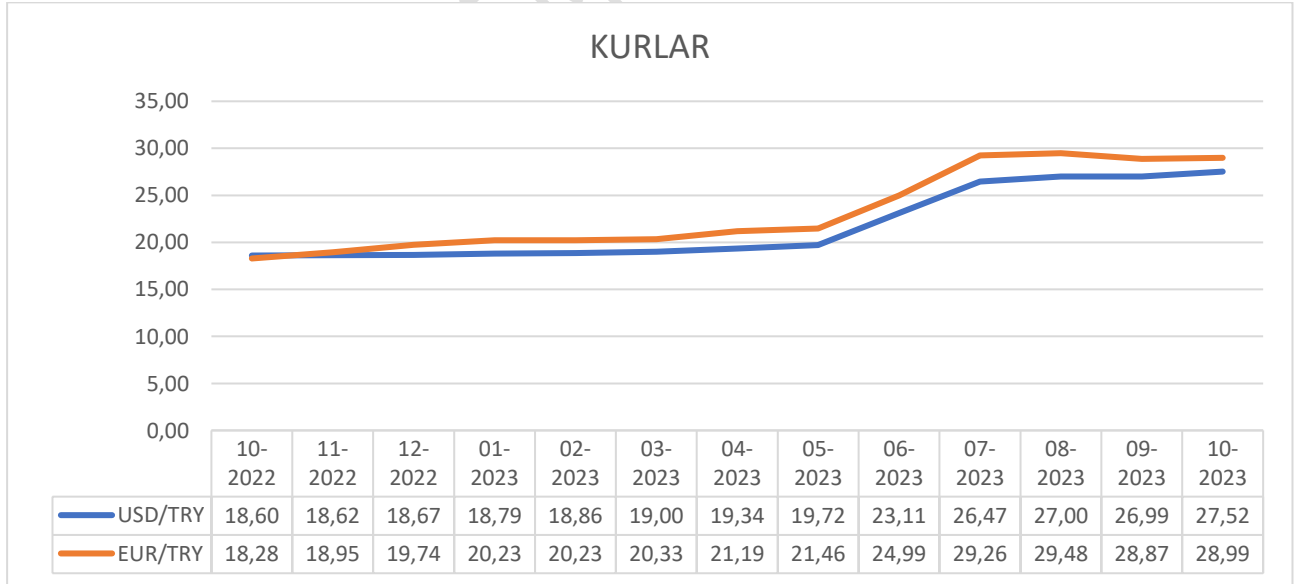
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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

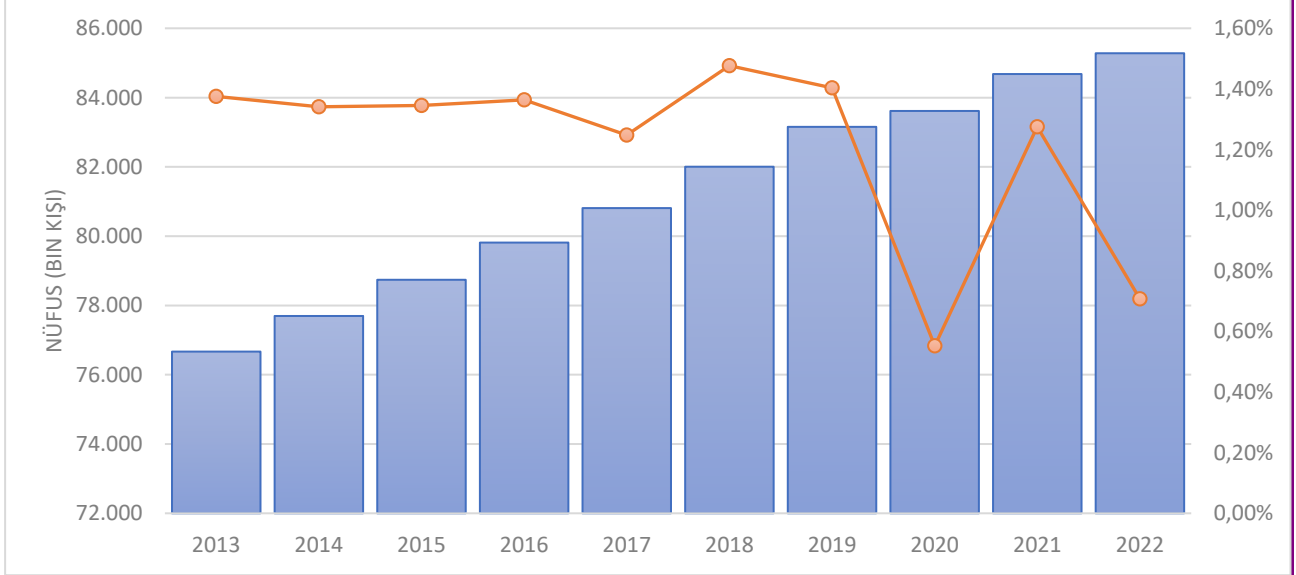




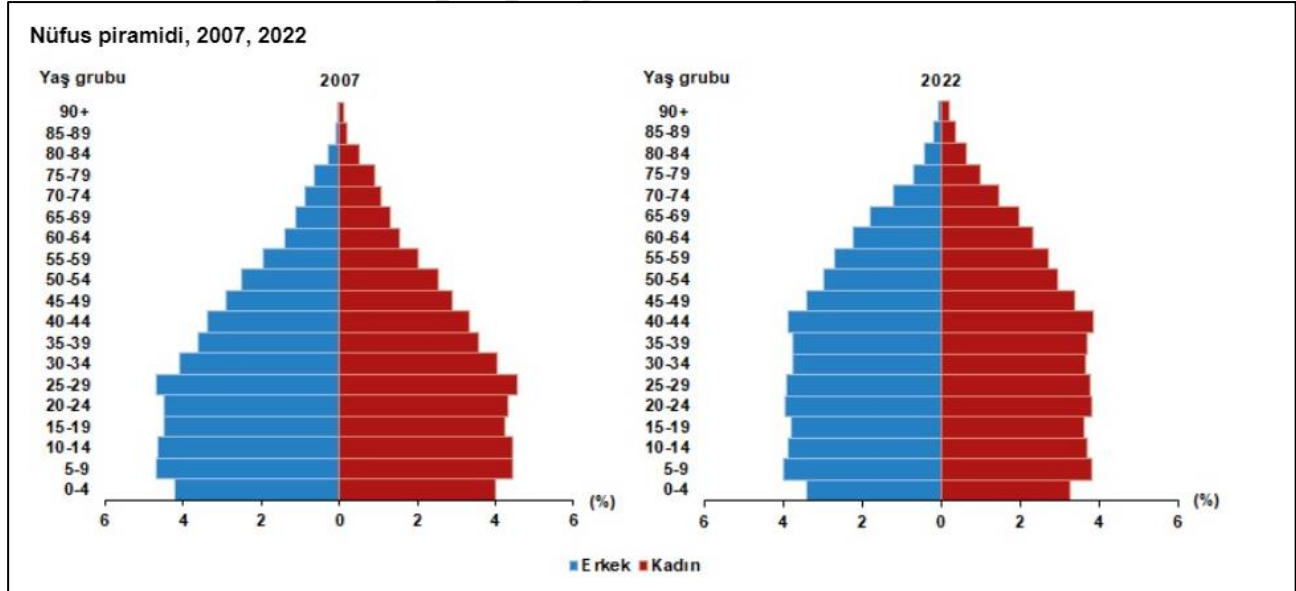
BODRUM TÜRKBÜKÜ PARSELİ DEĞERLEME RAPORU



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.

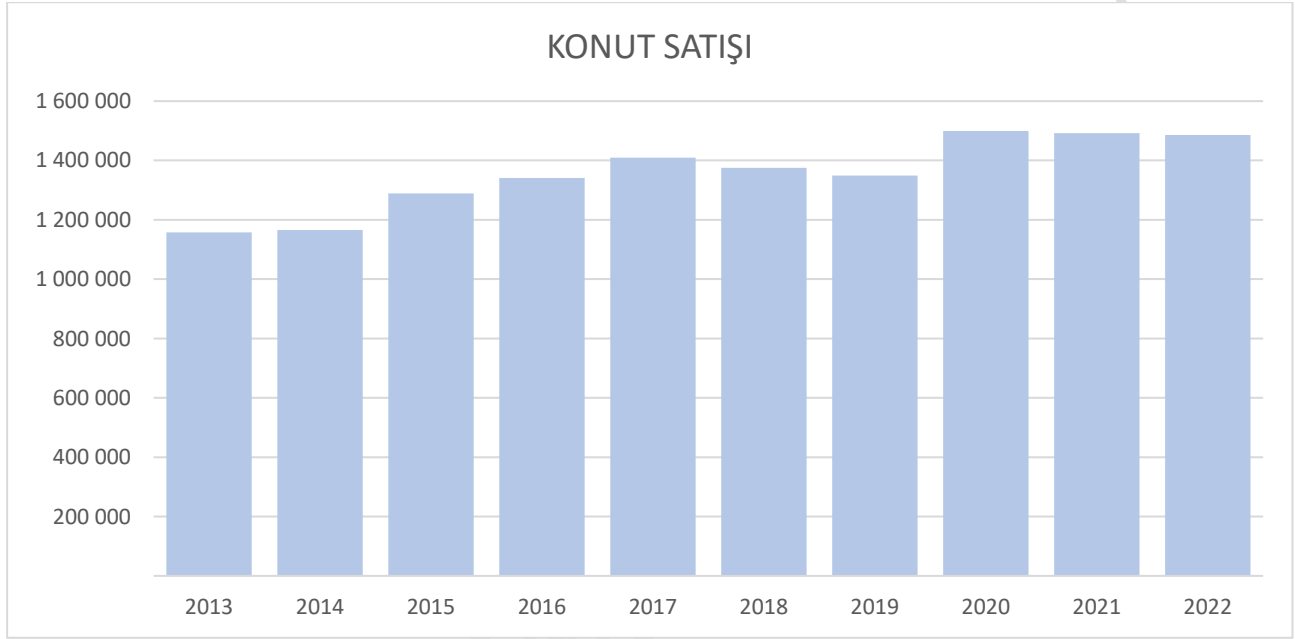




3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

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.

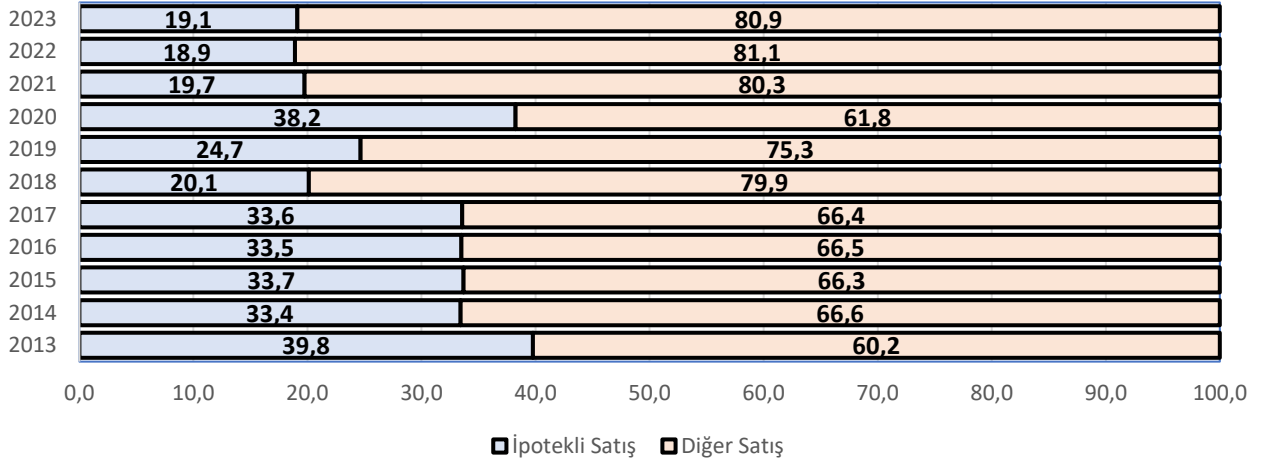


Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir.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



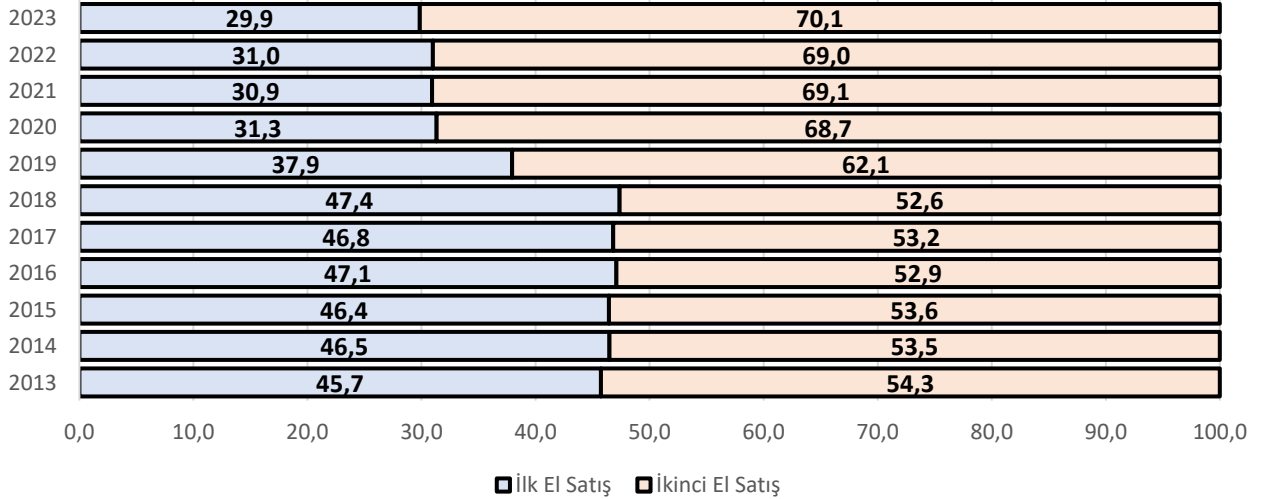


SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



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.

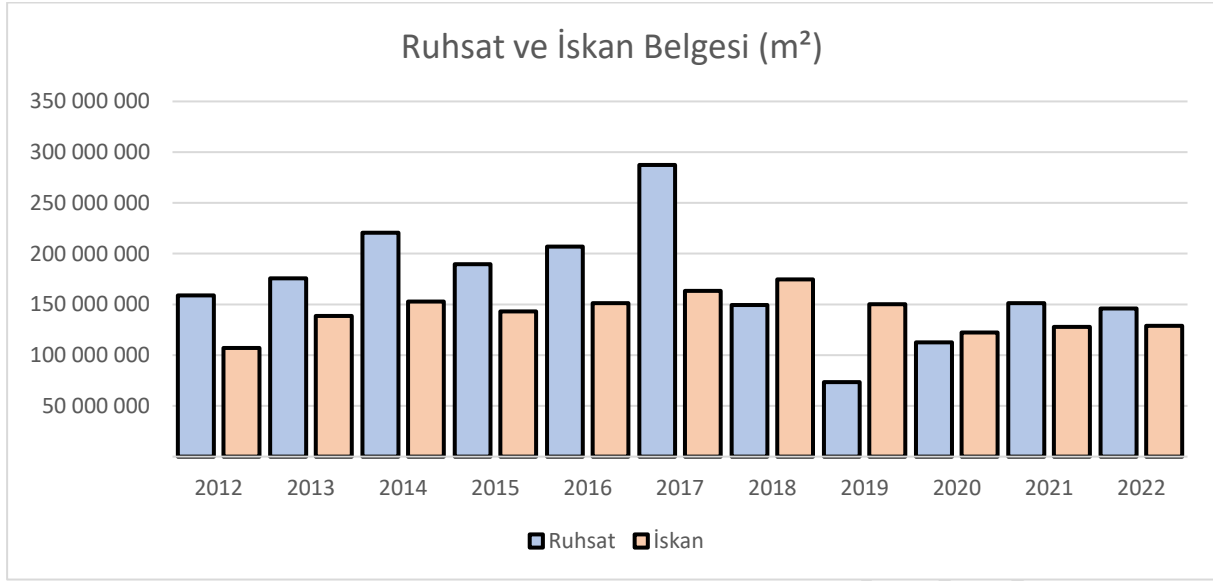
SATIŞ DURUMUNA GÖRE



3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

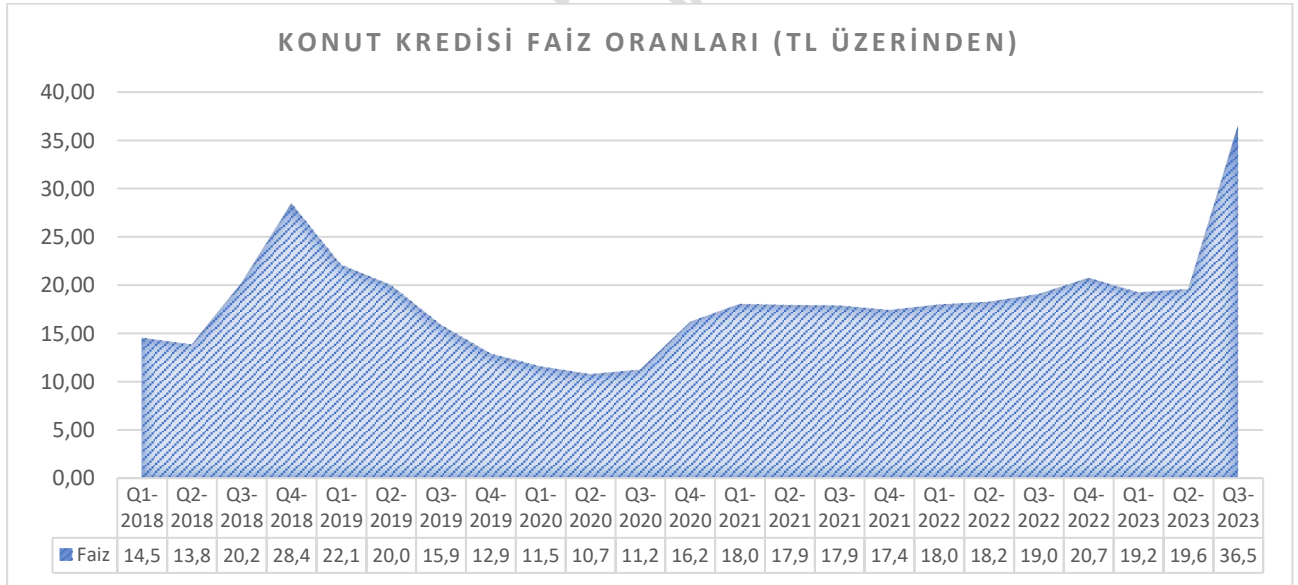
2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.





3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

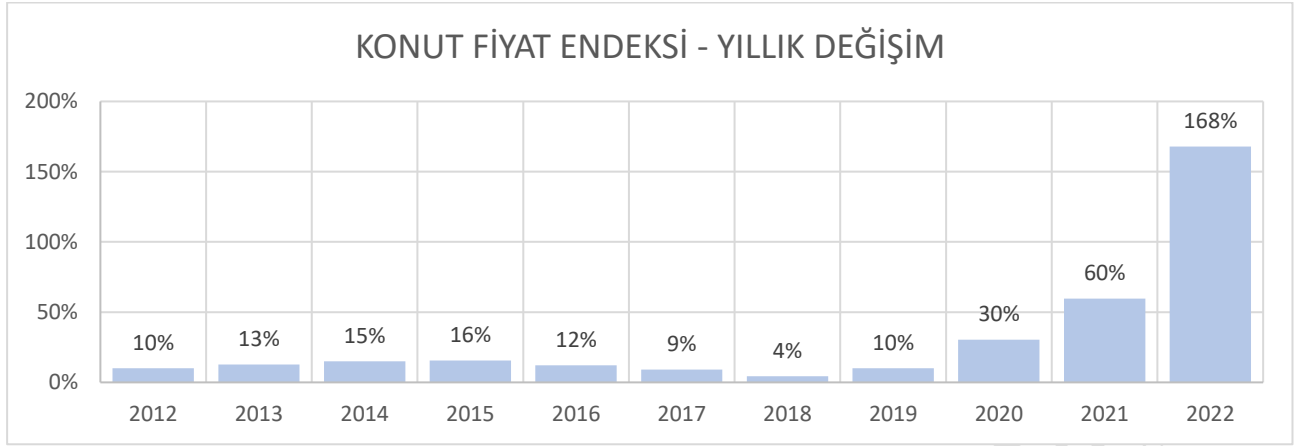
2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



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, Türkiye'nin güneybatısında Ege Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Toplamda 13 ilçeden oluşan Muğla, geniş bir yüzölçümüne sahip ve coğrafi açıdan çeşitlilik gösteren bir bölgedir. İlin kuzeyinde Aydın, batısında Denizli, doğusunda Burdur ve Antalya ile komşudur. Ayrıca güneyinde Ege Denizi ile kıyısı bulunmaktadır.



Muğla'nın coğrafi özellikleri arasında en dikkat çekici olanı geniş kıyı şeridi ve bu kıyıda yer alan kumsallar, adalar ve koylardır. Bodrum, Marmaris, Fethiye gibi ünlü turistik ilçeleriyle tanınan Muğla, Türkiye'nin en güzel plajlarına ev sahipliği yapar. Turkuaz renkli denizi ve doğal güzellikleriyle bilinen Muğla kıyıları, turistlerin yanı sıra yerli halkın da sıklıkla tercih ettiği tatil bölgeleridir.

İlin iç kısımlarında ise dağlık araziler, vadiler ve verimli ovalar bulunur. Yüksek dağlar, geniş ormanlık alanlar ve doğal yaşam alanları Muğla'nın iç bölgelerini çepeçevre kuşatır. Bu bölgelerde yaylalar, göletler ve doğal rezervasyonlar, doğa turizmi için ideal mekanlar oluşturur.





Muğla'da yer alan bazı önemli coğrafi bölgeler arasında Göcek Körfezi, Datça Yarımadası, Marmaris Körfezi ve Bodrum Yarımadası yer alır. Bu bölgeler hem doğal güzellikleriyle hem de tarihi zenginlikleriyle ön plana çıkar.

İklim açısından Muğla, genellikle Akdeniz iklimi etkisi altındadır. Yani, ılıman kışlar ve sıcak, kuru yazlar görülür. Kış aylarında hafif yağışlar görülse de genellikle yaz aylarında yoğunlaşan turist trafiği, sıcak ve güneşli hava koşullarıyla uyumludur.

Muğla'nın coğrafi konumu hem doğal güzellikleriyle hem de turistik potansiyeliyle Türkiye'nin önemli destinasyonlarından biri olmasına katkıda bulunur. Bu coğrafi zenginlik, turizm, tarım ve hayvancılık gibi sektörlerdeki ekonomik faaliyetleri de etkiler.

Muğla ili, genel olarak tipik Akdeniz iklimiyle karakterize edilmektedir. Özellikle kıyı bölgelerinde, Marmaris, Bodrum ve Fethiye gibi turistik alanlarda, yazlar sıcak, kuru ve genellikle yağışsız geçer. Temmuz ve ağustos aylarında sıcaklık en yüksek seviyelere ulaşır. Kışlar ise ılıman ve yağışlıdır, ancak kıyı bölgelerinde kar nadiren görülür. İç kesimlerde, dağlık alanlarda ise kara iklimi etkileri hissedilir. Yazlar genellikle sıcak ve kuru, kışlar ise soğuk ve kar yağışlı geçer. Yüksek rakımlı bölgelerde kış aylarında kar kalınlığı artabilir. Muğla'nın genel iklimi, yıl boyunca ılıman ve sıcak günleri içermektedir. Nisan ile Ekim ayları arasında sıcaklık genellikle 20°C'nin üzerindedir. Bu iklim, özellikle yaz aylarında turistleri cezbetmekte olup, kıyı bölgelerinin plaj turizmi için ideal koşullara sahip olmasını sağlamaktadır. Yılın büyük bir kısmında ılıman bir hava hakim olup, Muğla'nın turistik cazibesini artırmaktadır.

Muğla ili, çeşitli sektörlerin etkileşim içinde olduğu dinamik bir ekonomiye sahiptir. Tarım, özellikle zeytin, üzüm, pamuk ve narenciye gibi ürünlerin yetiştirildiği geniş tarım arazileri ile önemli bir rol oynar. Zeytin üretimi, ilin kaliteli zeytinyağıyla tanınmasını sağlar. Hayvancılık, sığır ve koyun yetiştiriciliğiyle ilgili olarak gelişmiş durumdadır ve et ile süt ürünleri sektörlerine katkı sağlar. Sanayi sektörü, özellikle gıda, tekstil ve mobilya alanlarında faaliyet gösterirken, turizmin hızla gelişmesiyle birlikte el sanatları ve hediyelik eşya üretimi gibi turistik ürünlerin imalatı da artış göstermiştir. Muğla'nın ekonomisindeki belki de en belirgin sektör ise turizmdir. Marmaris, Bodrum, Fethiye gibi kıyı bölgeleri, sahip olduğu tarihi ve doğal güzellikleriyle turist çekmekte ve bu da otelcilik, restoranlar, turistik tesisler ve inşaat sektörünün gelişmesine öncülük etmektedir. Ayrıca, eğitim ve bilim sektörü, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi'nin varlığıyla ilin ekonomik çeşitliliğine katkı sağlar. Muğla'nın ekonomisi, tarım, hayvancılık, sanayi, turizm, inşaat ve eğitim gibi çeşitli sektörlerin bir araya gelmesiyle oluşan bir dengeyi yansıtmaktadır. Bu çeşitlilik, ilin ekonomik direncini artırarak sürdürülebilir kalkınma yolunda önemli bir rol oynamaktadır.





Muğla, kültürel zenginliğiyle ön plana çıkan bir il olarak bilinir. Geleneksel el sanatları, köklü folklorik etkinlikler ve lezzetli yöresel mutfağıyla Muğla, kültür mirasını yaşatma konusunda büyük bir çaba sarf eder. El sanatları, özellikle köylerde nesilden nesile geçen bir geleneği temsil eder; halı dokuma, seramik yapımı ve tahta oymacılık gibi beceriler, yerel halkın kucaklayan bir kültür anlayışını yansıtır. Muğla'nın mutfak kültürü, organik malzemelerle hazırlanan zeytinyağlı yemekleri, deniz ürünleriyle zenginleşen lezzetleri ve özgün tatlarıyla damakları şenlendirir.

Muğla'da düzenlenen festivaller, geleneksel dans gösterileri ve halk müziği konserleri, kültürünü ve coşkusunu kutlama adına bir araya getirir. Ayrıca, ilin tarihi ve arkeolojik zenginlikleri, Kaunos Antik Kenti, Stratonikeia Antik Kenti ve Knidos Antik Kenti gibi bölgelerle göz kamaştırır. Bu antik yerleşim alanları, tarih meraklılarına geçmişin izlerini takip etme fırsatı sunar. Muğla, aynı zamanda eğitim ve kültürde de öne çıkar. Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, eğitim alanında önemli bir oyuncudur ve kültürel etkinliklerle il genelinde kültürü canlı tutar. Müzeler, kütüphaneler ve kültür merkezleri de Muğla'nın zengin kültürel dokusunu destekleyen unsurlardır. Muğla'nın sosyo-kültürel yapısı, tarihiyle barışık, geleneksel değerlerini koruyan ve modernleşen bir toplumu temsil eder hem yerel halkın günlük yaşamında hem de ziyaretçilerin deneyimlerinde zengin bir çeşitlilik sunar.

Muğla ilinin yapılaşma durumu, tarihi dokusunu koruyan kent merkezi ve çevresindeki geleneksel taş evlerden, modern turistik bölgelerdeki yoğun konut ve otel projelerine kadar geniş bir yelpazeye sahiptir. Özellikle sahil bölgelerinde, Marmaris, Bodrum ve Fethiye gibi turistik cazibe merkezlerinde, konut ve tatil köyü projeleri hızla artmıştır. Bu alanlardaki yapılaşma, yaz aylarında artan turist talebine cevap verme amacı güder.

Tarihi yapılar açısından, Muğla'nın kent merkezi, Osmanlı ve Selçuklu dönemlerine ait eserleri bünyesinde barındırır. Bu tarihi alanlar, koruma altındaki bölgelerde sınırlı bir yapılaşma ile karakterize edilir. Geleneksel taş evler, dar sokaklar ve antik kalıntılar, bölgedeki tarihi yapılaşmayı yansıtan unsurlardır.

Altyapı geliştirmeleri, Muğla'nın yapılaşma dinamiklerinde önemli bir rol oynar. Yolların genişletilmesi, su ve elektrik altyapısının güçlendirilmesi gibi projeler, bölgedeki yapılaşma durumunu destekleyen önemli unsurlardır. Ancak, bu geliştirmelerin çevre duyarlılığına odaklı olması, Muğla'nın doğal güzelliklerini koruma hedefini yansıtır.

Muğla'nın yapılaşma durumu, çeşitli bölgelerdeki farklı ihtiyaçları karşılamaya yönelik çeşitlilik gösterir. Turistik bölgelerde yoğunlaşan konut projeleri ile tarihi ve kültürel bölgelerdeki koruma çabaları arasındaki denge, ilin kendine özgü yapılaşma dinamiklerini belirler.





Muğla'da eğitim, geniş bir eğitim kurumları ağıyla şekillenmiş, çeşitli düzeylerdeki okullar ve kurumlar aracılığıyla öğrencilere geniş bir eğitim yelpazesi sunmaktadır. Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, ilin en büyük yükseköğretim kurumu olarak geniş bir akademik yelpazeye sahiptir ve öğrencilere çeşitli alanlarda eğitim imkanları sunmaktadır. İl genelindeki ilköğretim ve ortaöğretim kurumları, öğrencilere temel eğitimi sağlamanın yanı sıra kültürel ve sportif etkinliklere ev sahipliği yaparak öğrencilerin çok yönlü gelişimini desteklemektedir.

Mesleki eğitim ve uygulama merkezleri, öğrencilere meslek edinme ve uygulama deneyimi kazanma fırsatı sunarak iş hayatına daha donanımlı bir şekilde hazırlanmaktadır. Halk eğitim merkezleri ise yetişkinlere yönelik çeşitli kurslar ve eğitim programları düzenleyerek bireylerin kişisel gelişimine katkıda bulunmaktadır. Eğitim sadece akademik alanda değil, aynı zamanda kültürel ve sanatsal etkinliklerle de desteklenmektedir. Okullar, öğrencilere tiyatro, müzik, resim gibi sanatsal aktivitelerle ilgili fırsatlar sunarak yaratıcılıklarını geliştirmelerine olanak tanımaktadır.

Muğla'daki eğitim sistemi, çağdaş eğitim yöntemleri ve teknolojik altyapıyla desteklenerek, öğrencilere çeşitli öğrenme deneyimleri sunar. Proje tabanlı öğrenme, etkileşimli sınıf uygulamaları gibi yöntemlerle öğrencilerin aktif katılımını teşvik eder. Bu kapsamlı eğitim sisteminden kaynaklanan çeşitlilik, öğrencilere hem akademik başarı hem de sosyal gelişim konularında geniş bir perspektif sunar.

Muğla ilinin demografik yapısı, genel olarak genç ve dinamik bir profili yansıtmaktadır. Nüfusun çoğunluğu kentlerde yoğunlaşmış olsa da il genelinde köyler ve kasabalar da bulunmaktadır. Muğla, üniversite şehri olması nedeniyle genç nüfusa sahip bir yapıya sahiptir. Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi'nin etkisiyle öğrenci nüfusu önemli bir demografik faktördür.

Muğla'nın demografik yapısında göç hareketleri de belirgin bir rol oynamaktadır. İnsanlar, iş olanakları, eğitim imkanları ve yaşam kalitesi nedeniyle Muğla'ya çeşitli sebeplerle göç edebilirler. Turistik bölgelerde mevsimlik çalışanların göçü, özellikle yaz aylarında nüfus dinamiklerini etkiler.

Etnik yapı genellikle Türk etnik grubuna aittir, ancak turistik bölgelerde uluslararası turizmin etkisiyle farklı kültürlerden gelen insanların varlığı gözlemlenebilir. Bu durum, ilin demografik yapısına çeşitlilik katar.

Eğitim seviyesi yüksek olan Muğla, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi gibi önemli eğitim kurumlarına ev sahipliği yapmaktadır. Bu durum, ilin genç nüfusunun eğitim almış ve nitelikli bir iş gücüne sahip olma potansiyelini yansıtabilir.

Ekonomik yapı ve meslek dağılımı da demografik yapının önemli unsurlarından biridir. Turizmin etkisiyle





turistik bölgelerde turizmle ilgili sektörlerde çalışanların sayısı artarken, tarım ve hayvancılıkla uğraşan nüfus da mevcuttur. Bu faktörler bir araya geldiğinde Muğla'nın demografik yapısı, çeşitli unsurların etkileşimiyle şekillenen dinamik bir dengede bulunur.

Muğla ilindeki ulaşım ağı, kara, hava, deniz ve toplu taşıma gibi çeşitli seçeneklerle zenginleşmiş durumdadır. Kara yolu ulaşımı, geniş bir karayolu ağı ile desteklenir. Özellikle D-400 Karayolu, Muğla'nın kuzeyden güneye uzanan ana arterlerinden biridir ve il genelindeki önemli turistik ve yerleşim bölgelerini birbirine bağlar.

Toplu taşıma hizmetleri, belediye otobüsleri, özel halk otobüsleri ve dolmuşlar aracılığıyla il genelinde yaygın bir şekilde sunulmaktadır. Bu araçlar, şehir içi ve şehirler arası seyahatlerde halkın ulaşım ihtiyaçlarına çözüm sunar.

Muğla, Dalaman ve Bodrum gibi uluslararası havaalanlarına ev sahipliği yapar. Bu havaalanları, yıl boyunca birçok iç ve dış hat uçuşuna hizmet vererek turistlerin ve yerel halkın hava yolu ulaşımını kolaylaştırır.

Deniz ulaşımı, Muğla'nın sahil şeridi boyunca bulunan limanlar ve marinalar aracılığıyla etkili bir şekilde sağlanır. Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi turistik bölgelerdeki limanlar, deniz turizmi ve feribot seferleri için önemli merkezlerdir. Ayrıca, özel tekne ve deniz taksi hizmetleri de mevcuttur.

Özel araç kiralama, turistik bölgelerde yaygın olan bir hizmettir ve turistlere bölgeyi özgürce keşfetme imkânı sunar.

Muğla'da geniş bir ulaşım altyapısı ve çeşitli seçenekler, yerel halkın günlük yaşamını desteklerken, turistlerin de rahat bir şekilde bölgeyi gezebilmesine imkân tanır.

Muğla'nın idari yapısı, Türkiye'nin genel idari sistemi çerçevesinde şekillenmiştir. İl, toplamda 13 ilçeden oluşan bir yapıya sahiptir, bunlar Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan'dır. Bu ilçeler kendi özel özellikleri, nüfusları ve coğrafi özellikleriyle ayrı birer yerel yönetim bölgesini temsil eder.

İl genelinde belediyeler, kendi içerisinde mahalleler ve köylerle birlikte yerel yönetim hizmetlerini yürütürler. Muğla Belediyesi, il merkezi dahil olmak üzere il genelindeki genel belediye hizmetlerini koordine eden önemli bir yerel yönetim birimidir.

Muğla'da İl Özel İdaresi, il genelindeki kaynakları adil bir şekilde dağıtmak, ortak projeleri yönetmek ve ilçeler arası koordinasyonu sağlamak üzere faaliyet gösterir. Bu idare, il genelindeki özel idare hizmetlerini





planlar ve uygulamalar.

Muğla Valiliği, ilin en üst düzey yönetim organıdır. Vali, il genelindeki tüm idari ve yasal yetkilere sahiptir ve ilin genel yönetiminden sorumludur.

İl Genel Meclisi, il genelindeki tüm ilçeleri temsil eder ve önemli kararlar alır. İl Özel İdaresi Meclisi ise il genelindeki özel idare hizmetlerini planlar ve uygular. Bu birimlerin bir araya gelerek uyum içinde çalışması, Muğla'nın genel idari yapısını oluşturan dinamikleri yansıtır.

Muğla, Türkiye'nin gözde turistik destinasyonlarından biri olarak ön plana çıkmaktadır. Sahip olduğu muazzam doğal güzellikler, tarihi zenginlikler ve temiz kumsallarıyla Marmaris, Fethiye, Bodrum ve Datça gibi ilçeler, yıl boyunca tatilcilerin ilgisini çeken popüler bölgelerdir. Ölüdeniz, Belcekız Plajı, İztuzu Plajı ve Akyaka'daki gizli koylar, Muğla'nın ünlü plajlarını oluşturur.

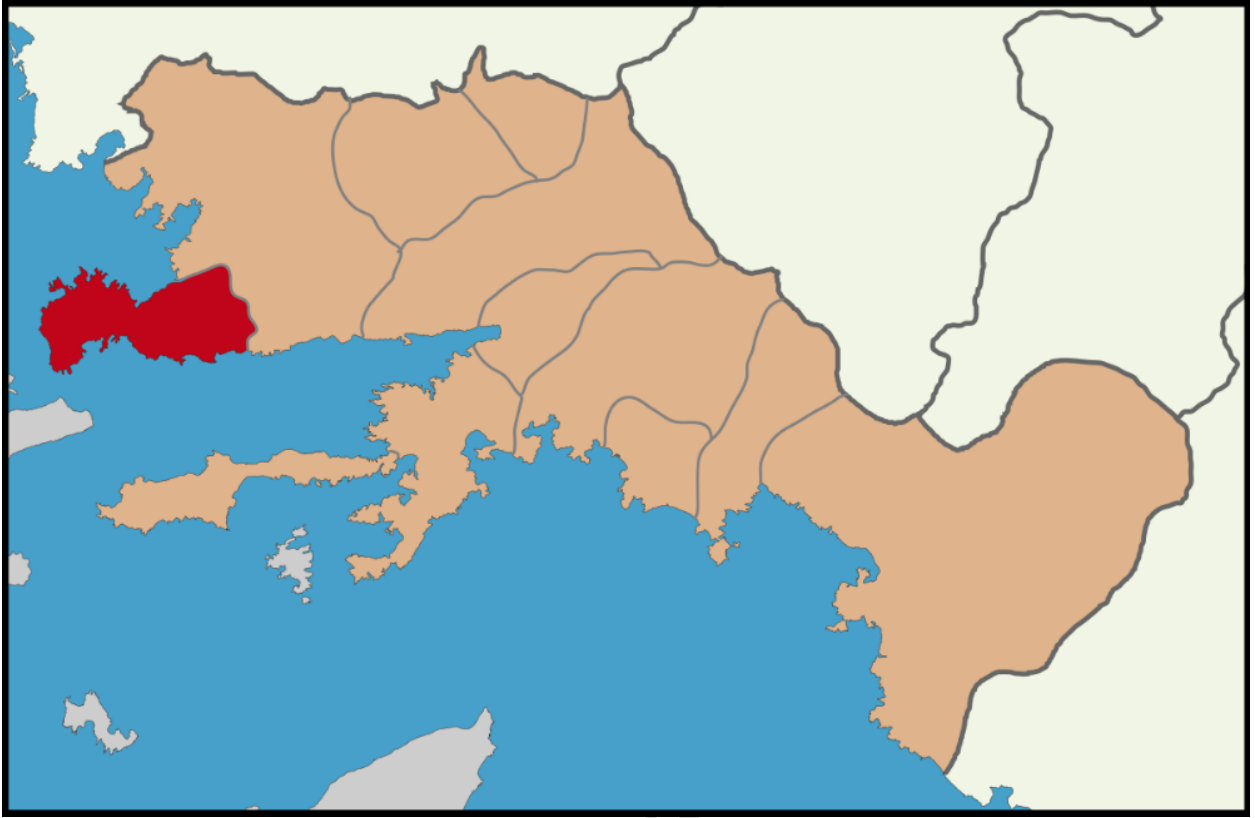
Muğla aynı zamanda doğa sporları için de ideal bir destinasyondur. Babadağ'ın zirvesinden yamaç paraşütü, Saklıkent Kanyonu'nda trekking ve Göcek Koyları'nda denizaltı dalışı gibi aktiviteler doğa severleri cezbetmektedir. Tarihi ve kültürel zenginlikleriyle de dikkat çeken Muğla, Xanthos, Letoon Antik Kenti, Knidos Antik Kenti ve Bodrum'daki antik tiyatro gibi önemli yerlere ev sahipliği yaparak tarih ve kültür turizmi için ideal bir ortam sunar.

Muğla mutfağı, yöresel lezzetleriyle gastronomi turizmini destekler. Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi turistik bölgelerdeki restoranlar, deniz ürünleri, zeytinyağlı yemekler ve diğer yöresel tatlarla ziyaretçilere damak zevkini şımartma imkanı sunar. Ayrıca, bölgede düzenlenen festivaller ve etkinlikler, turizmi daha da renklendirir. Marmaris Yat Festivali, Bodrum'daki antik tiyatrolarda düzenlenen konserler ve Fethiye'deki Likya Festivali gibi etkinlikler, turistlere çeşitli kültürel ve eğlence deneyimleri sunar. Muğla, sunduğu bu çeşitlilikle Türkiye'nin turizm haritasında öne çıkan bir destinasyon olarak kendini kanıtlamıştır.

3.4.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, Türkiye'nin batısında, Muğla iline bağlı bir ilçe olarak konumlanmış, eşsiz güzelliklere sahip bir turistik beldedir. Coğrafi özellikleri, Bodrum'u sadece güzellikleriyle değil aynı zamanda tarih ve kültür mirasıyla da öne çıkaran önemli bir destinasyon haline getirmiştir. Ege Denizi'nin serin suları ile kucaklaşan Bodrum'un sahil şeridi, sakin koyları ve masmavi deniziyle ziyaretçilerini cezbetmektedir.





Ekonomik olarak, Bodrum'un başlıca gelir kaynağı turizmdir. Yaz aylarında tatilcilerin akınına uğrayan bu bölge, oteller, restoranlar, su sporları tesisleri ve alışveriş noktalarıyla canlı bir turistik ekosistemi barındırır. Ayrıca, yöredeki tarım ve yerel ticaret de ekonominin bir parçasını oluşturur.

Sosyo-kültürel olarak Bodrum, tarihi kalıntıları, antik yapıları ve müzeleriyle zengin bir kültürel mirasa ev sahipliği yapar. Bodrum Kalesi, antik tiyatrosu ve Mausolos Anıt Mezarı gibi tarihi yapılar, ilçenin ziyaretçilere sunduğu kültürel çeşitliliği simgeler.

Yapılaşma durumu genellikle geleneksel beyaz badanalı evlerden oluşan Bodrum, özellikle turistik bölgelerde modern konut projeleri ve otellerle de dikkat çeker. Ancak, geleneksel mimari dokuya sadık kalınarak yapılan konutlar, Bodrum'un doğal güzellikleriyle bütünleşmiş bir görünüm sergiler.

Eğitimde, Bodrum ilkokul, ortaokul ve liselerle donatılmıştır. Yükseköğrenim açısından, bölgede öne çıkan Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi'nin Bodrum'da bir kampüsü bulunmaktadır.

Demografik yapısı genellikle yaz aylarında turist yoğunluğu ile artan Bodrum'da, genç ve dinamik bir nüfus profili hakimdir. Bu dönemde, turizm sektöründe çalışanlar, ilçenin ekonomisine önemli bir katkıda bulunurlar.





İklimi tipik Akdeniz iklimidir ve bu da Bodrum'u yazları sıcak ve kuru, kışları ise ılıman kılar. Bu iklim, turistik sezonun uzun olmasına olanak tanır.

Ulaşım açısından Bodrum, karayolu, denizyolu ve hava yolu ile erişilebilir bir konumdadır. Bodrum-Milas Havalimanı, ilçenin hava ulaşımını sağlar. Ayrıca, kara yolunda iyi bir altyapı ve feribot seferleri ile deniz ulaşımı da kolaylıkla gerçekleşir.

Emlak ve gayrimenkul durumu, özellikle deniz manzaralı konutlar ve yazlık sitelerle yoğun talep gören bir piyasaya sahiptir.

İdari yapı açısından, Bodrum belediye başkanı ve belediye meclisi tarafından yönetilmektedir.

Turizm açısından Bodrum, tarihi kalıntıları, plajları, deniz sporları imkanları ve zengin kültürel etkinlikleri ile öne çıkan bir destinasyon olup, yıl boyunca birçok yerli ve yabancı turisti ağırlar. Bodrum Kalesi, Antik Tiyatro, Bodrum Müzesi gibi turistik noktalar ve düzenlenen festivaller, ilçenin turizm potansiyelini artırmakta ve ziyaretçilere unutulmaz deneyimler sunmaktadır.

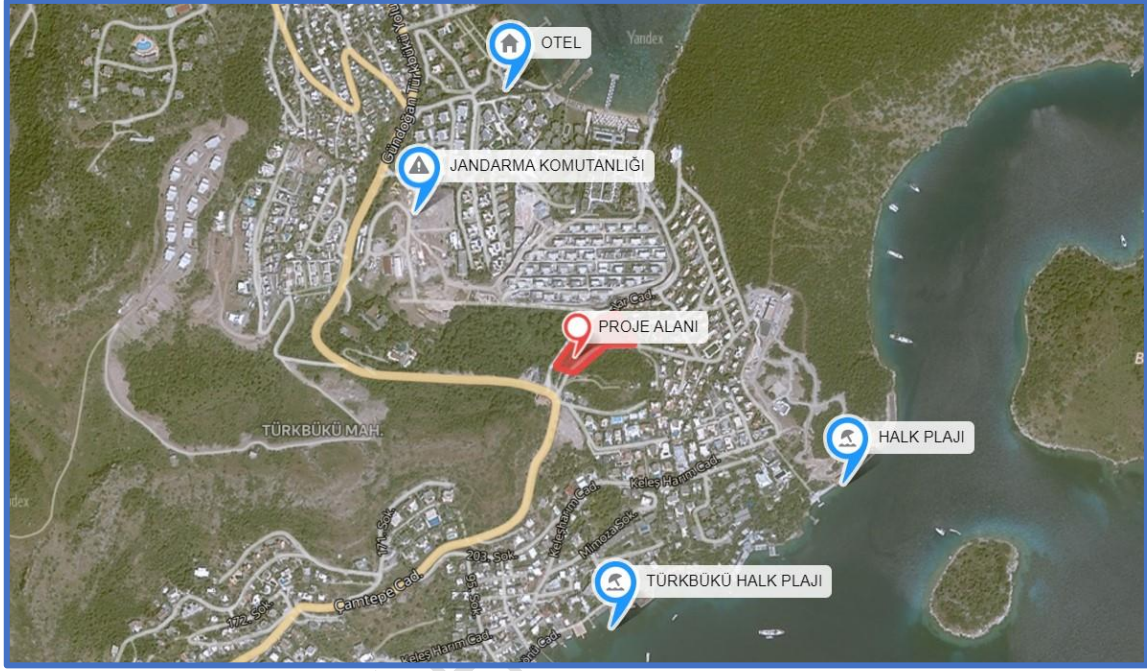




BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Taşınmaza ulaşım tarifi; Çamtepe Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönde ilerlerken Çamtepe Caddesi sonundan düz devam eden yola girilir ve yaklaşık 50 m ilerlenir. Taşınmaz yol üzerinde sol kolda yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge turizm ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge kentin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde turistik tesisler villa siteleri ve boş durumda olan imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede Göltürkbükü Jandarma Karakol Komutanlığı, Turizm Bakanlığı Sosyal Tesisleri, oteller ve plajlar bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.





BODRUM TÜRKBÜKÜ PARSELİ DEĞERLEME RAPORU



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

325 ADA 3 PARSEL TAPU BİLGİLERİ								
İl			Muğla					
İlçe			Bodrum					
Mahalle			Türkbükü					
Zemin No			129208850					
Ana Gayrimenkul Niteliği			Arsa					
Sıra No	Ada	Parsel	Yüzölçümü (M ²)	Malik	Hisse Py/Payda	Cilt/Sayfa No	Tarih/Yevmiye	Edinme Sebebi
1	325	3	5.137,70	Esea Sağlık ve Yatırım Anonim Şirketi	(247843/256885)	27/2584	22.09.2023-34704	Satış
				Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	(9042/256885)		27.05.2024 17374	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurum tarafından gönderilen güncel tapu kaydına göre rapora konu olan taşınmaza ait takyidatlar aşağıda yer verilmiştir.

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
325	3	Beyan	Gelişme Konut (Şablon: Diğer Beyanlar)	-	13/07/2023	22770
325	3	Beyan	Diğer (Konusu 25/06/2019 düzenleme tarihli R1AUK8P8 belge nolu, 3223073 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin (konut) iptal edilmesine yönelik karar vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	Muğla Çevre, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Başkanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	12/08/2022	27995
325	3	Beyan	Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanun kapsamında kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hiz. Genel Müdürlüğü	02/06/2022	19592
325	3	İpotek	Esea Sağlık ve Yatırım Anonim Şirketi adına 247843/25 6885 hissesi üzerinden 117.992.147,81 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır.	Kanuni rehin	22/09/2023	34704





4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Kurum tarafından tarafımıza gönderilen imar bilgi paftasına göre konu taşınmaz; 1/1000 ölçekli imar planı sınırları içerisinde Konut Alanı Lejantlı, KAKS:0,20, Hmax:6,50 kat yapılaşma haklarına sahiptir.

Tarafımıza gönderilen imar bilgi paftasına göre aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

İmar Planına uygun hale getirmek amacıyla yapılan imar uygulaması sonucu konu parsel 6.110,19 m² den 1.153,33 m² terk işlemi yaparak 5.137,70 m² ye düşmüş ve ayrıca plan gereği hazine adına 180,84 m² ihdas işlemi yapılarak tevhid edilmiştir.

Sonuç olarak 119 ada 12 parsel bahse konu imar uygulaması işlemi sonucu 325 ada 3 parsel olarak değişmiş olup 4.956,86 m² EKGYO hissesi ve 180,84 m² Maliye hazinesi Hisseli olmak üzere toplam 5.137,70 m² olarak tescil edilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

325 ada 3 parsel; İnşai faaliyeti devam eden arsa nitelikli taşınmaz 5.137,70 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk şekle yakın olup, topografyası hafif eğimlidir.

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 üzerinde inşa faaliyeti devam eden arsa nitelikli taşınmazdır.

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

Takyidatlı tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemede taşınmaz üzerinde tasarrufu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın (247843/256885) hissesi 22.09.2023 tarihinde Esea Sağlık ve Yatırım Anonim Şirketi adına 'Satış' sebebi ile, (9042/256885) hissesi 27.05.2024 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 'Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri' sebebi ile tescil olmuştur.





4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmaz üzerinde inşa faaliyeti devam etmektedir.

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

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmaz üzerinde inşa faaliyeti devam etmektedir.

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

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmaz üzerinde inşa faaliyeti devam etmektedir.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazın üzerinde inşa faaliyeti devam etmekte olup taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz üzerinde devam eden inşaat ile ilgili Yapı Denetim bilgisi edinilmemiştir.

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

Değerleme tarihinde taşınmazın üzerinde inşa faaliyetinin devam ettiği tespit edilmiş olup müşteri talebi doğrultusunda çıplak parsel değeri takdir edilmiştir.

4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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 işlemi 1 adet taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için





yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın üzerinde inşa faaliyeti devam ettiği için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK





BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

3Değerleme 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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**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 değer 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 taşınmaz 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 taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile 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 değerlemesi istenilen gayrimenkul 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.

Değerleme konusu parsellerin piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentinin 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	İLAN VEREN KURUM/KİŞİ	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	YAZLIK GAYRİMENKUL 0 (532) 202 17 47	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 985 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	36.000.000	985	36.548
2	MÜSKEBİ EMLAK 0 (532) 421 23 56	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 4.300 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	145.000.000	4.300	33.721
3	Sahibinden 0 (532) 287 94 08	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 1.552 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:0,20 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	82.000.000	1.552	52.835
4	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 1.966 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:0,20 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	70.000.000	1.966	35.606





BODRUM TÜRKBÜKÜ PARSELİ DEĞERLEME RAPORU



EMSAL NO	İLAN VEREN KURUM/KİŞİ	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
5	YALIKAVAK BÖLGE UZMANI 0 (533) 200 39 61	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 987 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:0,20 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	55.000.000	987	55.724

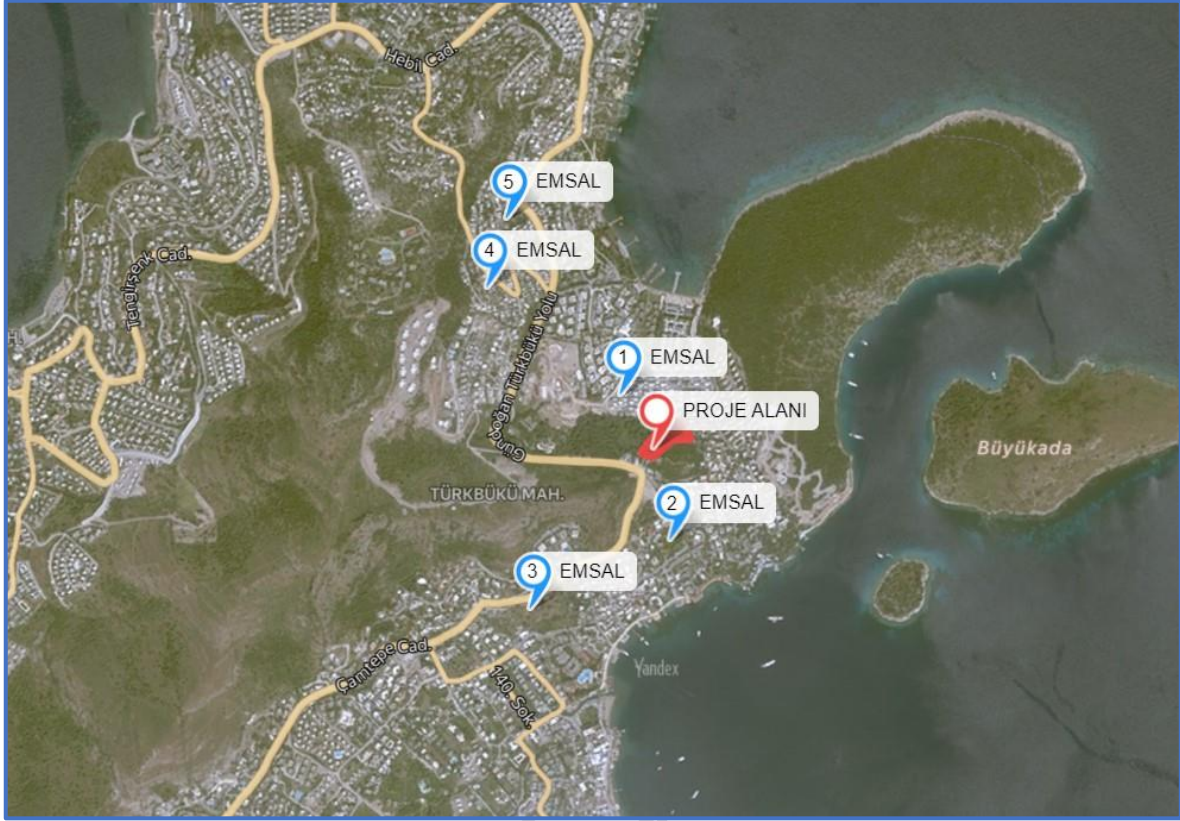
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	YAZLIK GAYRİMENKUL	MÜSKEBİ EMLAK	Sahibinden	Sahibinden	YALIKAVAK BÖLGE UZMANI
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 202 17 47	0 (532) 421 23 56	0 (532) 287 94 08	-	0 (533) 200 39 61
Satış Fiyatı (TL)	36.000.000,00	145.000.000,00	82.000.000,00	70.000.000,00	55.000.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	34.200.000,00	137.750.000,00	77.900.000,00	66.500.000,00	52.250.000,00
Yüzölçümü (m ²)	985,00	4.300,00	1.552,00	1.966,00	987,00
İmar Durumu	Lejant	Konut	Konut	Konut	Konut
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	0,20	0,20	0,20	0,20
	Hmax	6,5	6,5	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	34.720,81	32.034,88	50.193,30	33.825,03	52.938,20
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	İyi	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi	20%	20%	-10%	20%	-10%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Normal	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-10%	0%	-10%	-10%	-10%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	10%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%
Tapu Durumu	Müstakil Parsel	Müstakil Parsel	Müstakil Parsel	Müstakil Parsel	Müstakil Parsel
Tapu Durumu Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	10%	20%	-20%	20%	-20%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	38.192,89	38.441,86	40.154,64	40.590,03	42.350,56
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	39.946,00				





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



6.3.2 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu ve benzer özelliklere sahip parsellerin **arsa birim değerinin 37.500 ile 42.500 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 205.508.000,00TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazın üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki villa yapıların birim satış değerlerinin, villa yapı 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 %70 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

6.4.1 Bölgedeki Villa Kullanımlı Taşınmazların Satış Fiyat Tespiti

İmar planı şartlarına göre taşınmazın üzerinde inşa edilmesi mümkün olan konut kullanımlı taşınmazların piyasa fiyatları araştırılmıştır. Emsallerin yapı yaşları, konumları, büyüklüğü vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parsel üzerinde konut kullanımlı bir proje inşa edilmesi durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değerinin 261.000 ile 282.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.**

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KURUM/KİŞİ	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ (FİYATI TL/m ²)
1	Bodrum Garanti Gayrimenkul / Göltürkbükü Şube 0 (532) 625 12 74	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 90 m ² brüt alanlı, sıfır villa pazarlıklı olarak satılıktır.	21.000.000	90	233.333
2	IRON REAL ESTATE 0 (533) 925 75 85	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 180 m ² brüt alanlı, sıfır villa pazarlıklı olarak satılıktır.	49.500.000	180	275.000
3	FT İNŞAAT 0 (533) 396 17 41	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 400 m ² brüt alanlı, sıfır villa pazarlıklı olarak satılıktır.	125.000.000	400	312.500
4	KAYACAN GROUP İNŞAAT OTOMOTİV GAYRİMENKUL 0 (546) 611 39 07	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 180 m ² brüt alanlı, sıfır villa pazarlıklı olarak satılıktır.	48.348.000	180	268.600

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

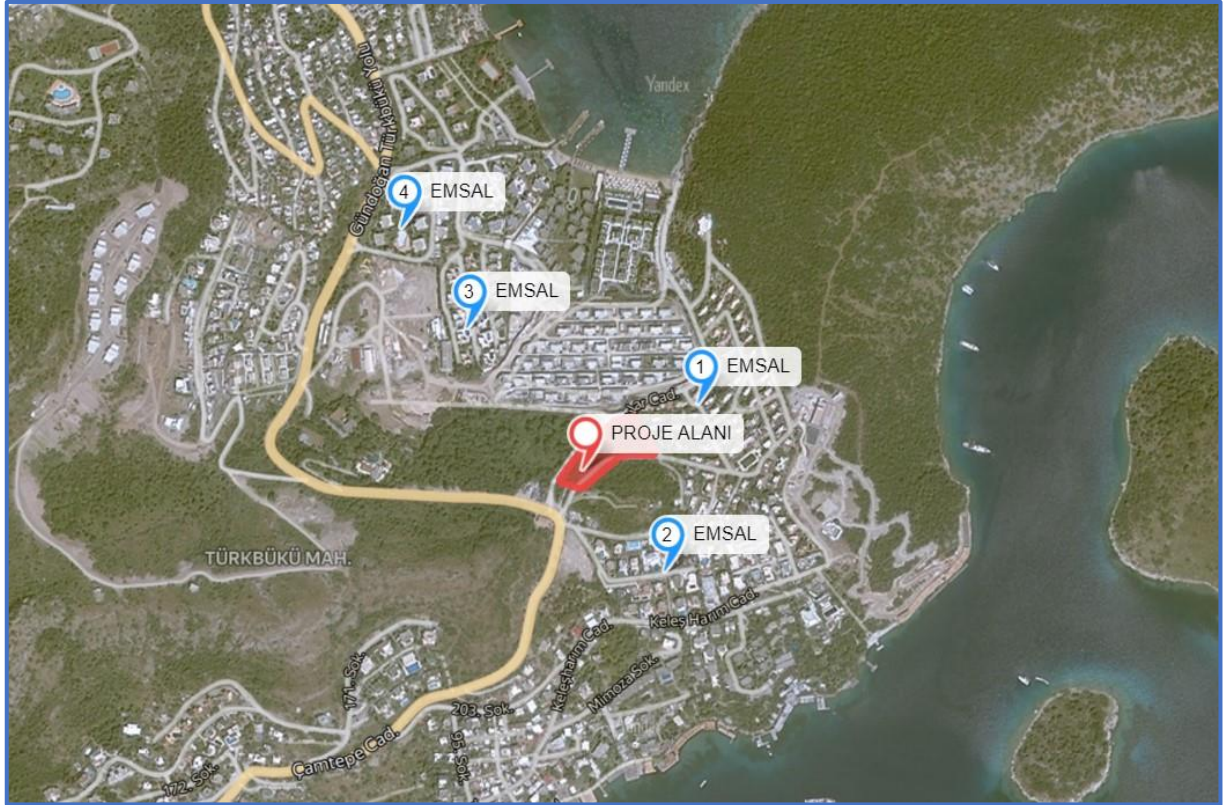
EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	SATILIK VİLLA	SATILIK VİLLA	SATILIK VİLLA	SATILIK VİLLA
İlan Veren Kurum/Kişi	Bodrum Garanti Gayrimenkul / Göltürkbükü Şube	IRON REAL ESTATE	FT İNŞAAT	KAYACAN GROUP İNŞAAT OTOMOTİV GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 625 12 74	0 (533) 925 75 85	0 (533) 396 17 41	0 (546) 611 39 07
Satış Fiyatı (TL)	21.000.000,00	49.500.000,00	125.000.000,00	48.348.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	19.950.000,00	47.025.000,00	118.750.000,00	45.930.600,00
Brüt Alan (m ²)	90,00	180,00	400,00	180,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	221.666,67	261.250,00	296.875,00	255.170,00
Konum Karşılaştırması	Kötü	Benzer	İyi	Kötü





EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Konum Şerefiyesi	20,00%	0,00%	-5,00%	10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	0	0
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	20,00%	0,00%	-5,00%	10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	266.000,00	261.250,00	282.031,25	280.687,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	272.492,06			

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Villa 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

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %50, ortalama borçlanma maliyetinin ise %50 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 %42,50 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %36,00 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 205.961.186,03 TL** olduğu tespit edilmiştir.





BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihinde boş 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

Taşınmazın bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %35-45 civarında 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 arsaların bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsaların mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parseller üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %30 inşaat yapılabileceği ve değerleme tarihinde üretilen konut nitelikli yapıların **270.000 TL/m²** fiyatla satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 2 yıl olacağı, fiyat artış oranının ilk yıl %40, ikinci yıl % 35 olacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %36 baz alınan hasılat paylaşım oranı %30 olarak baz alınmıştır.

Proje geliştirme yöntemine göre değerleme konusu arsanın toplam değeri **257.451.482,54 TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, arsa üzerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine ön alım hakkı başta olmak üzere politik, ekonomik vb. risklerden dolayı geliştirilmiş arsa değeri %20 iskonto edilerek boş arsa değeri **205.961.186,03 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 parselin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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.





BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir.

Proje geliştirme yöntemi ile 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 yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 205.508.000,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

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, taşınmaz 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

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazın 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 taşınmazın 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 ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri 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 vaat 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.



**BÖLÜM 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, Türkbükü Mahallesi, rapora konu ARSA vasıflı 1 adet taşınmazın mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazın değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	205.508.000,00
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	226.058.800,00
Emlak Konut GYO. A.Ş. Hissesine Düşen KDV Hariç Değer	7.233.600,00
Emlak Konut GYO. A.Ş. Hissesine Düşen KDV Dahil Değer	7.956.960,00

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 07.06.2024: 1 USD = 32.2864 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 EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4 PROJE GELİŞTİRME TABLOLARI
- ❖ EK-5 TAKYİDAT BELGESİ
- ❖ EK-6 İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ❖ EK-7 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

