



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

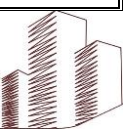


2024.EGYO.9

Aralık, 2024

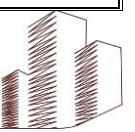


Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.9
Raporun Konusu	Muğla, Bodrum, Ortakent, 250 Ada 2 Parsel, 353 Ada 152-154-155-156-157-158-159-160-161-162 Parseller
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Muğla, Bodrum, Ortakent, 250 Ada 2 Parsel, 353 Ada 152-154-155-156-157-158-159-160-161-162 Parseller olan 11 Adet Arsa Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Yetmişyedi (77) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

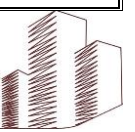


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası.....	7
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası.....	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri.....	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	13
3.1.3. Tanımı:	14
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	16
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	16
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.).....	16
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	17
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	17
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	18
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	20
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	20
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	22

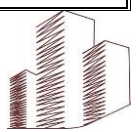


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	26
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	26
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	27
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	27
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	27
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	27
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	27
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	28
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	28
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	28
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	28
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	31
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	32
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	32
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	32
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	34
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	34
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	34
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	34
6. SONUÇ	36
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	36
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	36
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	37
7. EKLER	



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.9 / 27.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Ortakent Mahallesi, 250 Ada 2 Parsel, 353 Ada 152-154-155-156-157-158-159-160-161-162 Parseller Bodrum / MUĞLA
Tapu Kayıt Bilgisi	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada 190 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlardan mer-i imar planına göre kısmen “Gelişme Konut Alan”, kısmen “Park”, kısmen “Gelişme Yol”, kısmen “Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Ana Okulu Alanı” ile kısmen “İdari Hizmet Alanı” lejantı içerisinde yer almaktadır.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 4.113.209.336,05 ₺ (Dörtmilyar Yüzonüçmilyon İkyüzdokuzbin Üçyüzotuzaltı Türk Lirası Beş Kuruş)
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 5.721.844.304,10 ₺ (Beşmilyar Yediyüzyirmibirmilyon Sekizyüzkırkdörtbin Üçyüzdört Türk Lirası On Kuruş)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar olan 353 Ada 152-154-155-156-157-158-159-160-161-162 parseller mahallen boş arazidir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



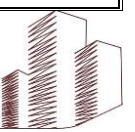
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.9

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

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

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 12.11.2024 ile 25.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.9

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, Ortakent, 250 Ada 2 Parsel olan "Evi Olan Tarla" vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 152-155-157-158-160-161-162 Parseller olan "Ham Toprak" vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 154 Parsel olan "Artıma Deposuna Ait Tarla" vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 157 Parsel "Artıma ve Deposu Olan Tarla" vasıflı taşınmazlar ile 353 Ada 159 Parsel olan "Davalı" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

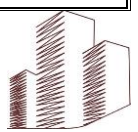
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

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



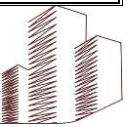
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

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

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

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

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

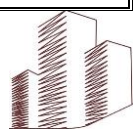
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

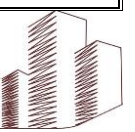
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, Ortakent Mahallesi, Ortakent, 250 Ada 2 Parsel Olan "Evi Olan Tarla" Vasıflı Gayrimenkul, 353 Ada 152-155-157-158-160-161-162 Parseller Olan "Ham Toprak" Vasıflı Gayrimenkuller, 353 Ada 154 Parsel Olan "Artıma Deposuna Ait Tarla" Vasıflı Gayrimenkul, 353 Ada 157 Parsel "Artıma ve Deposu Olan Tarla" Vasıflı Gayrimenkul ile 353 Ada 159 Parsel Olan "Davalı" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Muğla İli:

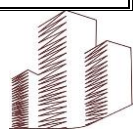
Muğla, doğal ve tarihi güzellikleri, turizm potansiyeli ve zengin kültürel mirası ile Türkiye'nin cazibe merkezlerinden biridir. Turizmin yanı sıra tarım ve yenilenebilir enerji alanlarında da önemli bir ekonomik dinamizme sahiptir. Turizm sektöründe gelişmiş altyapısı, kültürel değerleri ve koruma politikaları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

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

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

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

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



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

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

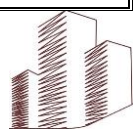
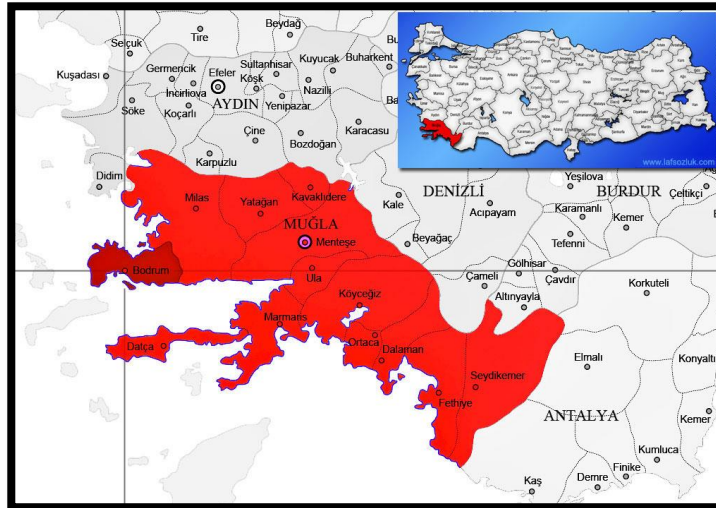
Turizm: Muğla, doğal güzellikleri, antik kalıntıları ve sahil beldeleriyle Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Bodrum, Marmaris, Fethiye, Datça gibi ilçeler, yaz turizmi açısından büyük ilgi görmektedir. Bodrum Kalesi, Sualtı Arkeoloji Müzesi, Fethiye Ölüdeniz Plajı, Likya Yolu gibi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

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

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

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

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



Bodrum İlçesi:

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

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

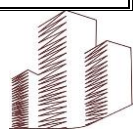
Tarihî Gelişim: Bodrum'un tarihi, Antik Çağ'a kadar uzanır. Antik adı Halikarnassos olan ilçe, Antik Yunan, Pers, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi birçok medeniyetin izlerini taşır. Antik dünyanın yedi harikasından biri olarak kabul edilen Halikarnas Mozolesi, Bodrum'un tarihi önemini gözler önüne sermektedir.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

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

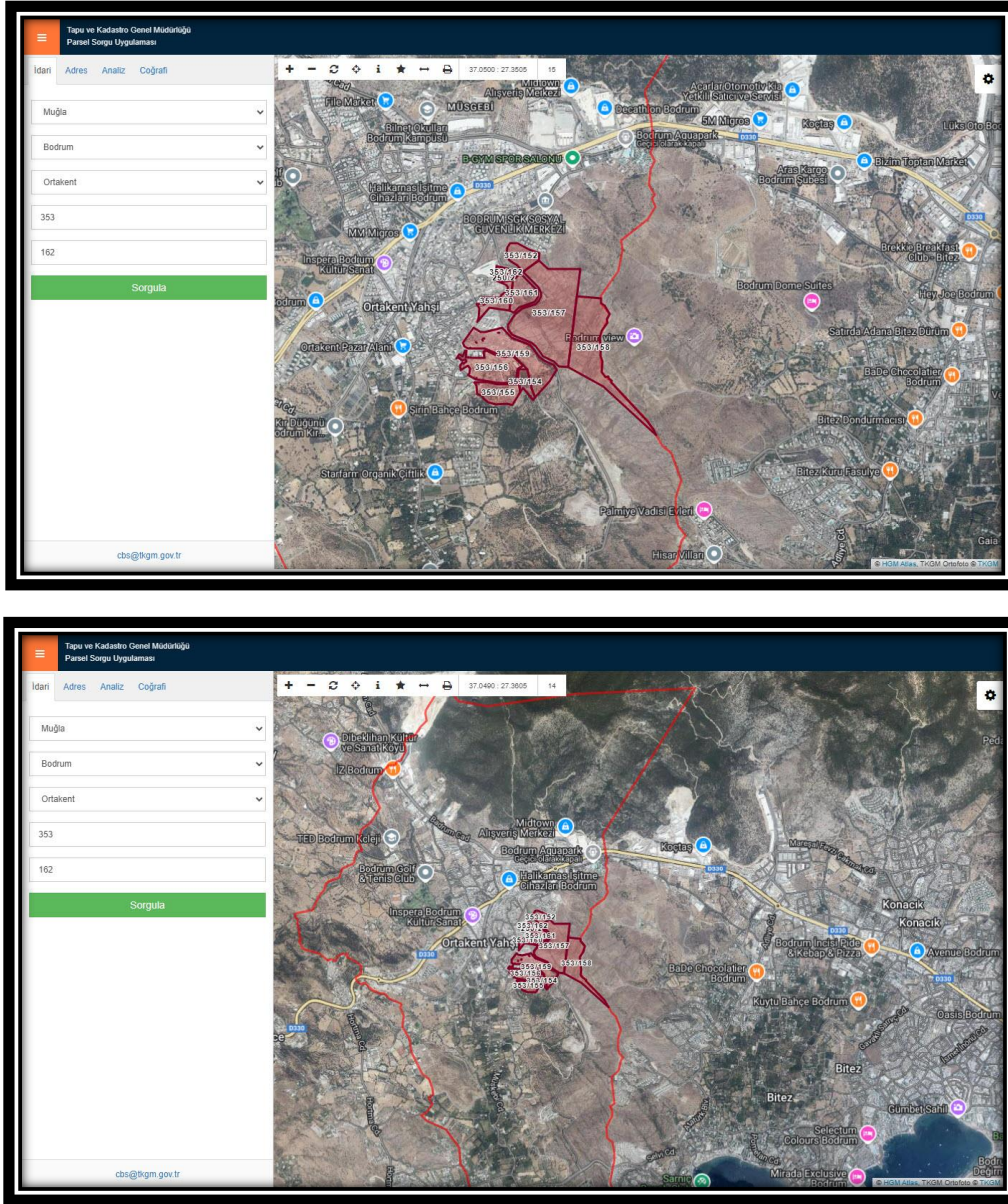
Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Bodrum, Türkiye'nin en kozmopolit yerlerinden biridir. İlçede, yıl boyunca pek çok kültürel ve sanatsal etkinlik düzenlenir. Bodrum Müzik Festivali, Uluslararası Bale Festivali ve Bodrum Caz Festivali gibi etkinlikler, ilçenin kültürel zenginliğini artıran önemli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

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

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



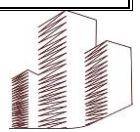
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, Ortakent, 250 Ada 2 Parsel olan “Evi Olan Tarla” vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 152-155-157-158-160-161-162 Parseller olan “Ham Toprak” vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 154 Parsel olan “Artıma Deposuna Ait Tarla” vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 157 Parsel “Aritma ve Deposu Olan Tarla” vasıflı taşınmazlar ile 353 Ada 159 Parsel olan “Davalı” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak, Ortakent ilçesinin güneyinde ilçe merkezine kısmen uzak denize sıfır bölgede yer almaktadır. Bölgede yapılaşma genel olarak müstakil ev ve villa sitelerinden oluşmaktadır. Yapılaşma oranı orta olup, kuzey yönde gittikçe yapılaşma artmaktadır.

3.1.3. Tanımı:

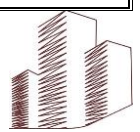
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 250 Ada, 2 Parsel olan 2.759,59 m² alanlı "Evi Olan Tarla" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 152 Parsel olan 16.498,56 m² alanlı "Ham Toprak" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 154 Parsel olan 7.597,38 m² alanlı "Aritma ve Deposuna Ait Tarla" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 155 Parsel olan 21.732,93 m² alanlı "Ham Toprak" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 156 Parsel olan 37.065,92 m² alanlı "Aritma ve Deposu Olan Tarla" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 157 Parsel olan 125.887,01 m² alanlı "Ham Toprak" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 158 Parsel olan 82.805,34 m² alanlı "Ham Toprak" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 159 Parsel olan 58.398,54 m² alanlı ve niteliği hukuki sürecin tamamlanması sonrası tescil edilecek olan arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 160 Parsel olan 14.773,83 m² alanlı "Ham Toprak" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 161 Parsel olan 18.719,59 m² alanlı "Ham Toprak" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 162 Parsel olan 4.553,72 m² alanlı "Ham Toprak" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan kısmen düz kısmen engebeli bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ													
İL		Muğla											
İLÇE		Bodrum											
MAHALLE		Ortakent											
SIRA	TAŞINMAZ ID	NİTELİK	MEVKİİ	ADA	PAR SEL	YÜZÖLÇÜM	CİLT	SAHİFE	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TARİH	YEVİMİYE
1	82690275	Evi Olan Tarla	Köyiçi	250	2	2.759,59 m ²	11	1085	T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1	1	16.06.2022	21385
2	113589809	Ham Toprak	-	353	152	16.498,56 m ²	32	3122	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1	1	15.04.2022	13593
3	113592196	Aritma ve Deposuna Ait Tarla	-	353	154	7.597,38 m ²	32	3124	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1	1	25.05.2023	17633
4	113593645	Ham Toprak	-	353	155	21.732,93 m ²	32	3125	T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1	1	15.04.2022	13593
5	113593889	Ham Toprak	-	353	156	37.065,92 m ²	32	3126	T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği	1	1	15.04.2022	13593



									Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)				
6	113594143	Ham Toprak	-	353	157	125.887,01 m ²	32	3127	T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1	1	15.04.2022	13593
7	113594407	Ham Toprak	-	353	158	82.805,34 m ²	32	3128	T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1	1	15.04.2022	13593
8	113594643	Davali	-	353	159	58.398,54 m ² *	32	3129	Bilinmemektedir.				
9	113594784	Ham Toprak	-	353	160	14.773,83 m ²	32	3130	T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1	1	15.04.2022	13593
10	113595080	Ham Toprak	-	353	161	18.719,59 m ²	32	3131	T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1	1	15.04.2022	13593
11	113595188	Ham Toprak	-	353	162	4.553,72 m ²	32	3132	T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1	1	15.04.2022	13593

*Taşınmazın TAKBİS belgesinde yüz ölçümü yazılmamasına karşın Muğla Kadastro Müdürlüğü'nün 06.12.20222 tarihli ve E-35457871-622.03[Bodrum]-7087118 sayılı yazı ve ekindeki mülkiyet raporu cetvelinden alan bilgisi tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

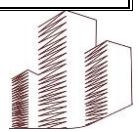
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

06.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar olan Ortakent Mahallesi, Ortakent, 250 Ada 2 Parsel olan "Evi Olan Tarla" vasıflı taşınmaz, 353 Ada 152-155-157-158-160-161-162 Parseller olan "Ham Toprak" vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 154 Parsel olan "Artıma Deposuna Ait Tarla" vasıflı taşınmaz, 353 Ada 157 Parsel "Artıma ve Deposu Olan Tarla" vasıflı taşınmaz ile 353 Ada 159 Parsel olan vasfı hukuki süreç sebebiyle bilinmeyen taşınmaz arazi olup, mevcut kullanımı uyumludur.

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

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazlardan 353 ada 159 hakkında hukuki süreç içinde olduğundan son üç yıl içindeki mülkiyet değişimi bilinmemektedir.

Taşınmazlardan 250 ada 2 parsel 16.06.2022 tarihli ve 21385 sayılı yevmiyeli işleme istinaden Tashihen Devir işlemine istinaden "T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)" adına tescil edilmiştir.



Taşınmazlardan 353 ada 152-155-156-157-158-160-161-162 parseller 15.04.2022 tarihli ve 13593 sayılı yevmiyeli işleme istinaden Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri işlemine istinaden "T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)" adına tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri incelenmiştir.

250 Ada 2 Parsel

- "Diğer (Konusu: 13/10/2018 düzenleme tarihli, A9H8U6NT belge nolu, 2333436 başvuru numaralı(konut) yapı kayıt belgesinin iptal edilmesine yönelik karar vardır.)" beyanı bulunmaktadır. (03.03.2022 - 7664)

- "KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLAR İÇİN TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR BEDELSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR." beyanı bulunmaktadır. (16.06.2022 - 21385)

353 Ada 152 Parsel

- "BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSİNİRİ İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

- "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." şerhi bulunmaktadır. (15.04.2022 - 13593)

353 Ada 154 Parsel

- "BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSİNİRİ İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

353 Ada 155 Parsel

- "BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSİNİRİ İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

- "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." şerhi bulunmaktadır. (15.04.2022 - 13593)

353 Ada 156 Parsel

- "BU PARSELİN 35653.80 M² Sİ 3 DERECE DOĞALSİT SINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

- "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." şerhi bulunmaktadır. (15.04.2022 - 13593)

353 Ada 157 Parsel

- "BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSİNİRİ İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

- "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." şerhi bulunmaktadır. (15.04.2022 - 13593)

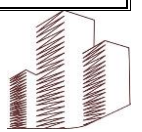
353 Ada 158 Parsel

- "BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSİNİRİ İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

- "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." şerhi bulunmaktadır. (15.04.2022 - 13593)

- "Diğer (Konusu: Bodrum Milli Emlak Müdürlüğü nün4217894 sayılı yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. (29.07.2022 - 26203)

- "Arkeolojik Sit" beyanı bulunmaktadır. (25.10.2023 - 35702)



353 Ada 159 Parsel

- "BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

353 Ada 160 Parsel

- "BU PARSELİN 14074.73 M² 3 DERECE DOĞALSİT SINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

- "Diğer (Konusu: 29/06/2019 düzenleme tarihli, SGS81LZA belge nolu, 5558116 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin(konut) iptal edilmesine yönelik karar vardır.) Tarih: - Sayı:" beyanı bulunmaktadır. (20.04.2022 - 14168)

- "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." şerhi bulunmaktadır. (15.04.2022 - 13593)

353 Ada 161 Parsel

- "BU PARSELİN TAMAMI 3 DERECE DOĞAL SİTSINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR." beyanı bulunmaktadır.

- "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir." şerhi bulunmaktadır. (15.04.2022 - 13593)

353 Ada 162 Parsel

- "BU PARSELİN 1355.04 M² 3 DERECE DOĞALSİT SINIRI İÇİNDE KALMAKTADIR. " beyanı bulunmaktadır.

- "Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. " şerhi bulunmaktadır. (15.04.2022 - 13593)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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

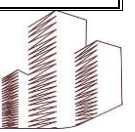
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 05.06.2024 tarihli 9668831 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığına kesinleştiği bildirilen, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımı ve Çevresine İlişkin Koruma Amaçlı Revizyon 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 3. Derece Doğal Sit alanı içerisinde;

Ortakent Mahallesi, 250 ada 2 parsel; kısmen Kaks: 0.15 yoğunluklu Gelişme konut alanı, kısmen park alanı, kısmen imar yolunda kalmaktadır.

Ortakent Mahallesi, 353 ada 152 parsel; kısmen Kaks: 0.15 yoğunluklu Gelişme konut alanı, kısmen park alanı, kısmen imar yolu, kısmen Teknik Alt Yapı Alanı, kısmen Trafo Alanında kalmaktadır.

Ortakent Mahallesi, 353 ada 154 parsel; kısmen Kaks: 0.15 yoğunluklu Gelişme konut alanı, kısmen park alanı, kısmen imar yolunda kalmaktadır.

Ortakent Mahallesi, 353 ada 155 parsel, kısmen Kaks: 0.15 yoğunluklu Gelişme konut alanı, kısmen imar yolu, kısmen park alanı, kısmen Kaks: 0.40 yoğunluklu Cami Alanı, kısmen trafo alanı, kısmen tescilli sarnıç koruma bandı içerisinde kalmaktadır. Koruma bandı içerisinde yapılacak olan işlemlerde KUDEB/Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü doğrultusunda işlem yapılır.



Ortakent Mahallesi, 353 ada 156 parsel, kısmen KAKS: 0.15 yoğunluklu Gelişme Konut alanı, kısmen Kaks: 0.20 yoğunluklu Teknik Altyapı Alanı, kısmen park alanı, kısmen imar yolu, kısmen Kaks: 0.40 yoğunluklu Anaokul Alanı, kısmen Kaks: 0.40 yoğunluklu İdari Hizmet Alanında, kısmen tescillisarnıç koruma bandı içerisinde kalmaktadır. Koruma bandı içerisinde yapılacak olan işlemlerde KUDEB/Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

Ortakent Mahallesi, 353 ada 157 parsel, kısmen KAKS: 0.15 yoğunluklu gelişme konut alanı, kısmen park, kısmen trafo alanı, kısmen Emsal:0.40 yoğunluklu cami alanı, kısmen Kaks:0.40 yoğunluklu ilkokul alanında kalmaktadır.

Ortakent Mahallesi, 353 ada 158 parsel, kısmen KAKS: 0.15 yoğunluklu gelişme konut alanı, kısmen park, kısmen imar yol, kısmen 1.derece arkeolojik sit alanı, kısmen plan dışında kalmaktadır.

Ortakent Mahallesi, 353 ada 159 parsel, kısmen KAKS: 0.15 yoğunluklu gelişme konut alanı, kısmen park, kısmen imar yolu, kısmen Kaks:0.20 yoğunluklu teknik altyapı alanında, kısmen Kaks:0.40 yoğunluklu aile sağlığı merkezinde kalmaktadır. Parsel içerisinden su kanalları koruma kuşağı geçmektedir. Parsel içerisinde tescilli anıt yapılar bulunduğu ve kısmen koruma alan sınırında kaldığından koruma alanında yapılacak olan işlemlerde KUDEB/Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

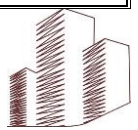
Ortakent Mahallesi, 353 ada 160 parsel, kısmen KAKS: 0.15 yoğunluklu gelişme konut alanı, kısmen park, kısmen imar yolu, kısmen Kaks:0.30 yoğunluklu ticaret alanında, kısmen Kaks:0.40 yoğunluklu kültürel tesis alanında, kısmen trafo alanında kalmaktadır. Parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmektedir. Parsel içerisinden su kanalları koruma kuşağı geçmektedir. Parsel kısmen koruma alan sınırında kaldığından koruma alanında yapılacak olan işlemlerde KUDEB/Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

Ortakent Mahallesi, 353 ada 161 parsel, kısmen KAKS: 0.15 yoğunluklu gelişme konut alanı, kısmen park, kısmen trafo alanında merkezinde kalmaktadır. Parsel içerisinden su kanalları koruma kuşağı geçmektedir.

Ortakent Mahallesi, 353 ada 162 parsel, kısmen KAKS: 0.15 yoğunluklu gelişme konut alanı, kısmen imar yolunda kalmaktadır.

Ancak, Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 04/06/2024 tarih ve 328535 sayılı yazısı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2024/413 Esas sayılı dosyası altında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca resen onaylanan "Ortakent Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısım ve Çevresine İlişkin Koruma Amaçlı Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle dava açıldığı bildirilmiştir. Aşağıdaki dağıtım cetvelinde yer alan bilgiler; uygulama sonrası kesinleşecek olup, bilgi amaçlı belirtilmiştir.

İMAR DAĞITIM CETVELİ				
AÇIKLAMA	TAPU ALANI	KONUT	TİCARET	YOL, PARK vb.
250 ADA 2 PARSEL	2.759,59 m ²	2.419,21 m ²	0,00 m ²	340,38 m ²
353 ADA 152 PARSEL	16.498,56 m ²	15.146,10 m ²	0,00 m ²	1.352,46 m ²
353 ADA 154 PARSEL	7.597,38 m ²	5.786,53 m ²	0,00 m ²	1.810,85 m ²
353 ADA 155 PARSEL	21.732,93 m ²	15.123,20 m ²	0,00 m ²	6.609,73 m ²
353 ADA 156 PARSEL	37.065,92 m ²	20.153,90 m ²	0,00 m ²	16.912,02 m ²
353 ADA 157 PARSEL	125.887,01 m ²	100.035,40 m ²	0,00 m ²	25.851,61 m ²
353 ADA 158 PARSEL	82.805,34 m ²	47.047,50 m ²	0,00 m ²	35.757,84 m ²
353 ADA 159 PARSEL	58.398,54 m ²	30.671,01 m ²	0,00 m ²	27.727,53 m ²
353 ADA 160 PARSEL	14.773,83 m ²	7.398,74 m ²	505,41 m ²	6.869,68 m ²
353 ADA 161 PARSEL	18.719,59 m ²	11.997,76 m ²	0,00 m ²	6.721,83 m ²
353 ADA 162 PARSEL	4.553,72 m ²	4.111,56 m ²	0,00 m ²	442,16 m ²
TOPLAM	332.393,87 m²	229.219,90 m²	505,41 m²	102.668,56 m²



3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

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

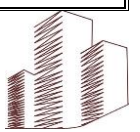
Taşınmazlar hâlihazırda tarla arazi niteliğinde olup, yapılaşmadığından Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar olan 250 Ada 2 Parsel olan "Evi Olan Tarla" vasıflı taşınmaz, 353 Ada 152-155-157-158-160-161-162 Parseller olan "Ham Toprak" vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 154 Parsel olan "Artıma Deposuna Ait Tarla" vasıflı taşınmaz, 353 Ada 157 Parsel "Aritma ve Deposu Olan Tarla" vasıflı taşınmaz ile 353 Ada 159 Parsel olan vasfı hukuki süreç sebebiyle bilinmeyen taşınmaz arazi şeklindedir. Değerleme bu vasıflara yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

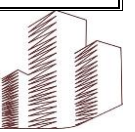
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemleriyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

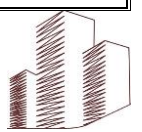
Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, Ortakent Mahallesi, 250 Ada 2 Parsel olan “Evi Olan Tarla” vasıflı taşınmaz, 353 Ada 152-155-157-158-160-161-162 Parseller olan “Ham Toprak” vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 154 Parsel olan “Artıma Deposuna Ait Tarla” vasıflı taşınmaz, 353 Ada 157 Parsel “Aritma ve Deposu Olan Tarla” vasıflı taşınmaz ile 353 Ada 159 Parsel olan vasfı hukuki süreç sebebiyle bilinmeyen arazidir. Ortakent, Bodrum’un batısında yer alan, hem huzurlu bir yaşam alanı hem de popüler bir tatil beldesi olan bir yerleşim yeridir. Bodrum merkezine yaklaşık 15 km uzaklıkta bulunan Ortakent, Ege’nin doğal güzellikleriyle çevrili, sakin ve yeşil bir atmosfer sunar. Özellikle Ortakent-Yahşi Plajı, geniş kumsalı, berrak denizi ve sakin ortamıyla dikkat çeker ve bölgenin en çok tercih edilen plajlarından. Yaz aylarında yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çeken bu bölge, aynı zamanda sakin bir yaşam arayanlar için de ideal bir yer olup, hem yazlık hem de kalıcı konaklama seçenekleri sunar. Ortakent, modern otelleri, restoranları, kafeleri ve alışveriş olanaklarıyla gelişmiş bir altyapıya sahip olup, Bodrum’un diğer popüler yerleşimlerine (Gümüşlük, Bitez, Turgutreis) de oldukça yakın mesafededir. Doğal güzelliklerin yanı sıra, bölgedeki zeytinlikler, mandalina bahçeleri ve tarihi dokular, Ortakent’i hem turistler hem de yerel halk için cazip kılar. Ayrıca, bölgeye kolay ulaşım imkanı sağlayan kara yolu bağlantıları ve Bodrum Havaalanı’na olan yakınlığı, tatilciler için büyük bir avantajdır. Ortakent, deniz, doğa ve huzurlu bir yaşamı bir arada arayan herkes için ideal bir destinasyon sunar.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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



gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

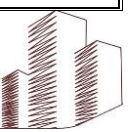
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023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

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

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

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

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



afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

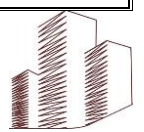
Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar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

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

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

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

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde



4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

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

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

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

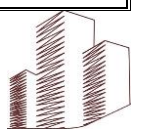
2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☐	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	-	Güvenlik	Var ☐	Yok ☐
Yapım yılı	-	Otopark	Var ☐	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☐	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	-	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☐	Yok ☐



4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

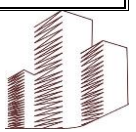
Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 30
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

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

Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazların ilçe merkezine uzak olması
- Taşınmazların dava sürecinin devam ediyor olması
- İmar işlemlerinin bitmemiş olması



4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

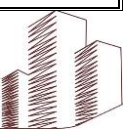
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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



4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m² birim fiyatının 147.500,-₺/m² olduğu ve ticari alanların m² birim fiyatının 165.000,-₺/m² olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %45 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenler ile ticari alanlarda ilk yıl %40 artış olacağı, ikinci yıl ise %55 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %45 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %100 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda ise teslimlerin yapılacağı baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %40 olduğu ve iskonto oranının %30 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** %15 oranında iskonto edilmiştir.

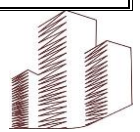
İskonto uygulaması, söz konusu risklerin arsanın gerçek değerini düşürebileceğini göz önünde bulundurarak yapılmıştır. Sonuç olarak, bu iskonto uygulandıktan sonra, boş arsanın değeri hesaplanmıştır. Bu hesaplama, arsanın mevcut halindeki riskler ve belirsizliklerin dikkate alındığı bir değerlendirme sürecini yansıtmaktadır. Detaylar ekte yer almaktadır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

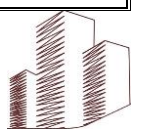


EMSALLER

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

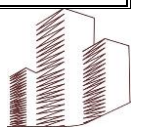
ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU

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



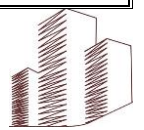
EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	My Bodrum Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 225 m ² alanlı 2 katlı villa 38.500.000,-₺ bedelle satılık olup,	38.500.000 ₺	225,00 m ²	171.111,11 ₺/m ²
	0252 358 58 82	37.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.			
2	Uniq Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 60 m ² alanlı 2+1 mesken 10.900.000,-₺ bedelle satılık olup,	10.900.000 ₺	60,00 m ²	181.666,67 ₺/m ²
	0543 399 5 52	10.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.			
3	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 120 m ² alanlı 3+1 mesken 21.000.000,-₺ bedelle satılık olup,	21.000.000 ₺	120,00 m ²	175.000,00 ₺/m ²
	0252 358 70 70	20.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.			
4	Ttr Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 100 m ² alanlı 2+1 mesken 17.900.000,-₺ bedelle satılık olup,	17.900.000 ₺	100,00 m ²	179.000,00 ₺/m ²
	0542 387 32 16	17.250.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.			

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	My Bodrum Emlak	Uniq Emlak	Sahibinden	Ttr Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0252 358 58 82	0543 399 5 52	0252 358 70 70	0542 387 32 16
DAİRE TİPİ	3+1	4+1	4+1	4+1
SATIŞ FİYATI (₺)	38.500.000 ₺	10.900.000 ₺	21.000.000 ₺	17.900.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4%	4%	5%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	37.000.000 ₺	10.500.000 ₺	20.000.000 ₺	17.250.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	225,00 m ²	60,00 m ²	120,00 m ²	100,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	164.444,44 ₺/m ²	175.000,00 ₺/m ²	166.666,67 ₺/m ²	172.500,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI	ÇOK BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-15%	-15%	-15%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	139.777,78 ₺/m ²	148.750,00 ₺/m ²	141.666,67 ₺/m ²	146.625,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	144.204,86 ₺/m ²			



DÜKKAN EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Bey Group Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin + asma katında yer alan, brüt 200 m² bodrum, 300 m² zemin, 200 m² asma kat olup toplamda brüt 700 m² dükkan 55.000.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 407 m² brüt alandan oluşmaktadır.	55.000.000 ₺	700,00 m²	78.571,43 ₺/m²
	0532) 423 14 48				
2	1e1 Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin + asma katında yer alan, brüt 400 m² bodrum, 300 m² zemin, 150 m² asma kat olup toplamda brüt 850 m² dükkan 79.500.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 430 m² brüt alandan oluşmaktadır.	79.500.000 ₺	850,00 m²	93.529,41 ₺/m²
	0532 416 04 85				
3	Kum Emlak	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin + asma katında yer alan, brüt 150 m² bodrum, 150 m² zemin, 50 m² asma kat olup toplamda brüt 350 m² dükkan 41.250.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5, asma kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 197 m² brüt alandan oluşmaktadır.	41.250.000 ₺	350,00 m²	117.857,14 ₺/m²
	0532 235 80 68				
4	Kum Emlak	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 150 m² bodrum, 60 m² zemin kat olup toplamda brüt 210 m² dükkan 21.450.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 90 m² brüt alandan oluşmaktadır.	21.450.000 ₺	210,00 m²	102.142,86 ₺/m²
	0532 235 80 68				

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Bey Group Gayrimenkul	1e1 Gayrimenkul	Kum Emlak	Kum Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 423 14 48	0 (532) 416 04 85	0 (532) 235 80 68	0 (532) 235 80 68
DÜKKAN TİPİ	ÜÇ KATLI DÜKKAN	ÜÇ KATLI DÜKKAN	ÜÇ KATLI DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
SATIŞ FİYATI (₺)	55.000.000 ₺	79.500.000 ₺	41.250.000 ₺	21.450.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	49.500.000 ₺	71.550.000 ₺	37.125.000 ₺	19.305.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	700,00 m²	850,00 m²	350,00 m²	210,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	200,00 m²	400,00 m²	150,00 m²	150,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	300,00 m²	300,00 m²	150,00 m²	60,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	200,00 m²	150,00 m²	50,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	407 m²	430 m²	197 m²	90 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	121.721,31 ₺/m²	166.395,35 ₺/m²	188.771,19 ₺/m²	214.500,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	5%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	5%	0%	-5%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	5%	0%	0%	-5%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	SOKAK CEPHE	CADDE CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	10%	0%	5%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	BENZER	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	10%	0%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	35%	0%	-15%	-20%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	164.323,77 ₺/m²	166.395,35 ₺/m²	160.455,51 ₺/m²	171.600,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	165.693,66 ₺/m²			



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul olan 250 Ada 2 Parsel olan “Evi Olan Tarla” vasıflı taşınmaz, 353 Ada 152-155-157-158-160-161-162 Parseller olan “Ham Toprak” vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 154 Parsel olan “Artıma Deposuna Ait Tarla” vasıflı taşınmaz, 353 Ada 157 Parsel “Arıtma ve Deposu Olan Tarla” vasıflı taşınmaz ile 353 Ada 159 Parsel olan vasfı hukuki süreç sebebiyle bilinmeyen taşınmazın, mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

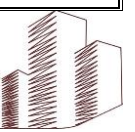
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



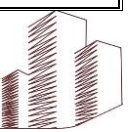
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

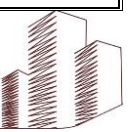
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Parseller üzerinde kısmen ekonomik ömrünü yitirmiş yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama işlemleri başlamış ancak tamamlanmamıştır.

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

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

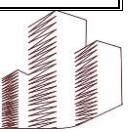


Bölüm 6

SONUÇ

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

250 Ada 2 Parsel olan "Evi Olan Tarla" vasıflı taşınmaz, 353 Ada 152-155-157-158-160-161-162 Parseller olan "Ham Toprak" vasıflı taşınmazlar, 353 Ada 154 Parsel olan "Artıma Deposuna Ait Tarla" vasıflı taşınmaz, 353 Ada 157 Parsel "Arıtma ve Deposu Olan Tarla" vasıflı taşınmaz ile 353 Ada 159 Parsel olan vasfı hukuki süreç sebebiyle bilinmeyen taşınmazın mer-i imar planı esas alınarak birim m² değeri 10.000,00- 11.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

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

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
KDV HARİÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	4.113.209.336,05 ₺	116.390.612,71 \$	111.577.036,21 €
Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 €

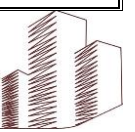
İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

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

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

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara;

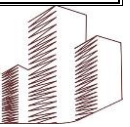
TAŞINMAZLARIN DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
KDV DAHİL MEVCUT DURUM DEĞERİ	4.524.530.269,66 ₺	128.029.673,98 \$	122.734.739,83 €
Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 €



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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.12.2024 tarihinde 77 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

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



EKLER

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

