



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

03.07.2024
SM-24-SPK-024

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

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

İÇİNDEKİLER

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

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

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı "ARSA" nitelikli taşınmaz üzerinde henüz inşaat aşamasında olan konut projesi için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

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

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen 29 adet villa projesidir.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



Muğla İdari Sınır Haritası

İdari Yapı:

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

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



Ulaşım:

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

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

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



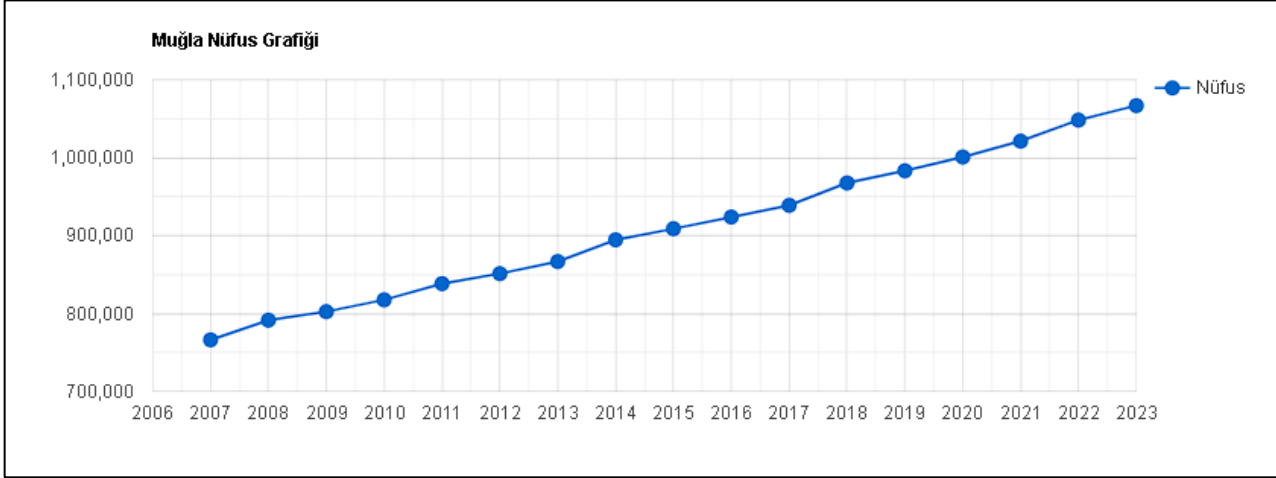
İklim ve Bitki Örtüsü:

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

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



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

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

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

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

Ekonomi:

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

Turizm:

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

Tarım:

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

Endüstri:

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

4.2.2 Bodrum İlçesi

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

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



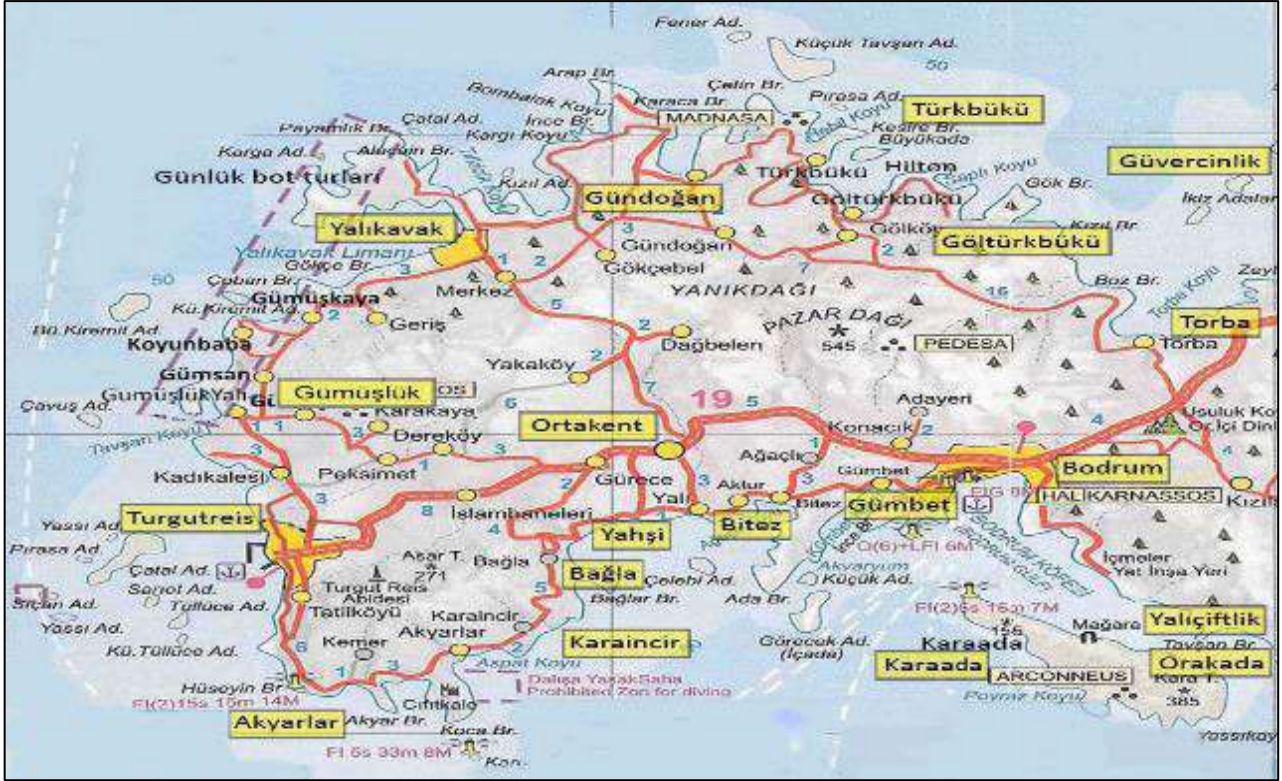
Bodrum İlçesi

İklim:

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

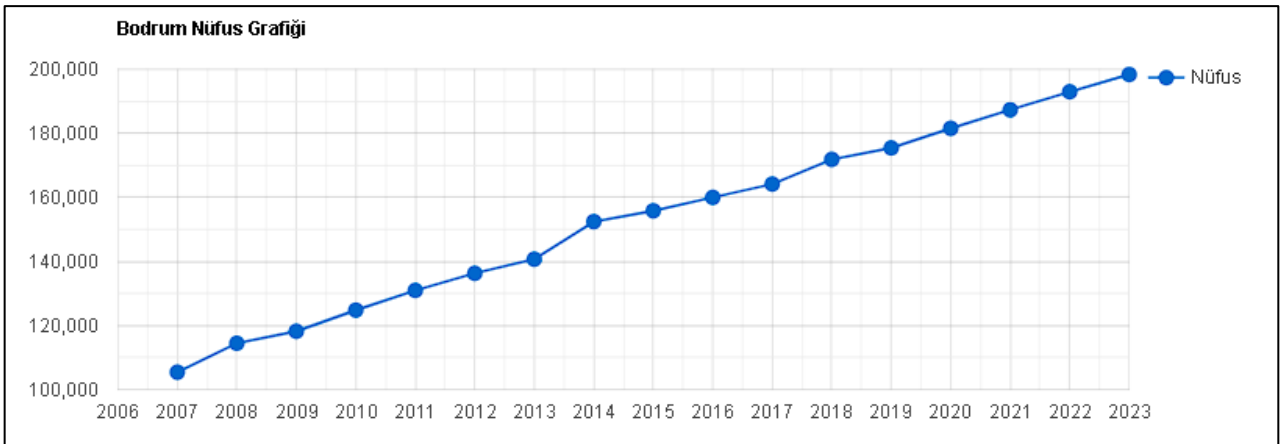
Ulaşım:

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



Nüfus:

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



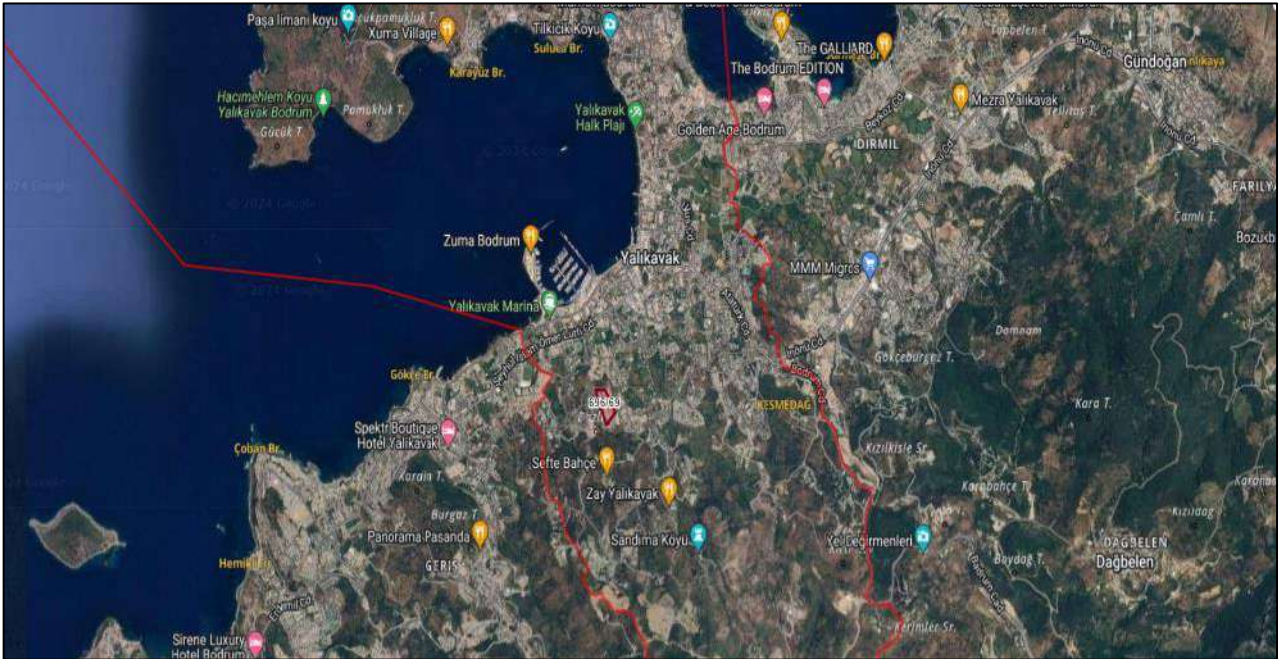
Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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

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



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazların Özellikleri:

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

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



Onaylı mimari projesi ve mevcut durumda 696 ada 69 parsel üzerinde A, B, C olarak isimlendirilen farklı tiplerde 29 adet villa tipinde konut projesi yer almaktadır. Vaziyet planına göre A Tipi bloklar parselin kuzey cephesinde konumlu olup B ve C Tipi bloklar parselin güney ve güneybatı cephesinde konumludurlar. A Tipi villa blokları yaklaşık brüt 145,07 m² alanlı, B ve C Tipi villa blokları yaklaşık brüt 134,30 m² alanlı olmak üzere toplamda 4.056,25 m² inşaat alanına sahiptir. Her blok önünde açık havuz yer almaktadır. Parselin kuzey ve batı kısmında yer alan bloklar deniz ve orman manzaralı, güney ve doğu kısmında yer alan bloklar ise orman manzaralı olup kısmen deniz manzaralıdır.

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

Onaylı mimari projesine göre; B Tipinden 9 adet blok, C Tipinden 5 adet blok olup bloklar, yaklaşık brüt 134,30 m² alana sahiptir. Taşınmazlar, bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında; blok girişi, yaşam alanı, mutfak alanı ve teras hacimleri, zemin katında; 2 oda, koridor ve 2 banyo hacimleri yer almaktadır.

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

Onaylı mimari projesine göre; A Tipinden 15 adet blok olup bloklar, yaklaşık brüt 145,07 m² alana sahiptir. Taşınmaz, bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında; blok girişi, yaşam alanı, mutfak alanı ve teras hacimleri, zemin katında; 2 oda, koridor ve 2 banyo hacimleri yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda:

- 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı tamamlanmış olup dış cephe sıvaları kısmen tamamlanmış, kapı ve pencereler, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %53 inşaat seviyesindedir.
- 1, 2, 3, 4, 25, 26, 27, 28. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı, çatıları dış cephe sıvaları tamamlanmış, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, döşeme kaplamalar kısmen tamamlanmış, kapı ve pencereler, vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %63 inşaat seviyesindedir.
- 13,14,15, 20, 21, 22. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı ve çatıları tamamlanmış olup dış cephe sıvaları, kapı ve pencereler, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %50 inşaat seviyesindedir.
- 29 No.lu Blok'un zemin işleri, kaba inşaatı, çatıları, dış cephe sıvaları, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, döşeme kaplamaları, kapı ve pencereler, vb. tamamlanmıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Söz konusu blok %78 inşaat seviyesindedir.
- 7.626,36 m² alana sahip istinat duvarı tamamlanmış olup %100 inşaat seviyesindedir.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Nitelikli bir projede yer alıyor olması - İlçenin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alıyor olması - Konutların hem deniz hem orman manzaralı olması - Her villa önünde açık havuzun yer alması - Ticari akslara yakın konumda olması	ZAYIF YANLAR	- Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması - Ulaşımın kısmen zor olması - Şehir merkezine uzak konumda olması - Henüz inşaatının tamamlanmamış olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Yalıkavak Marina'ya yakın konumda yer alıyor olması - Turizm bölgelerine yakın konumda yer alıyor olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DİŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	Plan İptali	Lejant	Plan İptal
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	-
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur. <u>*Taşınmaz üzerinde yer alan mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.</u> Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli iptal olan Yalıkavak Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı”, E: 0,15 Hmaks: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. * <u>Plan Notu:</u> - MAKSİMUM EMSAL (KAKS)=0,15'DİR - MİNİMUM İFRAZ ŞARTI=1000 M², EN AZ YOL CEPHESİ 20 M'DİR - BU ALANLARDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DÜURMDA YAPI ADEDİ, HER BİR YAPI BAŞINA 750 M² ARSA PAYI KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

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

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz değerleme raporu hazırlanmamıştır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli, taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde mevcut durumda 29 adet villa konutu için geliştirilen projenin inşası devam etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

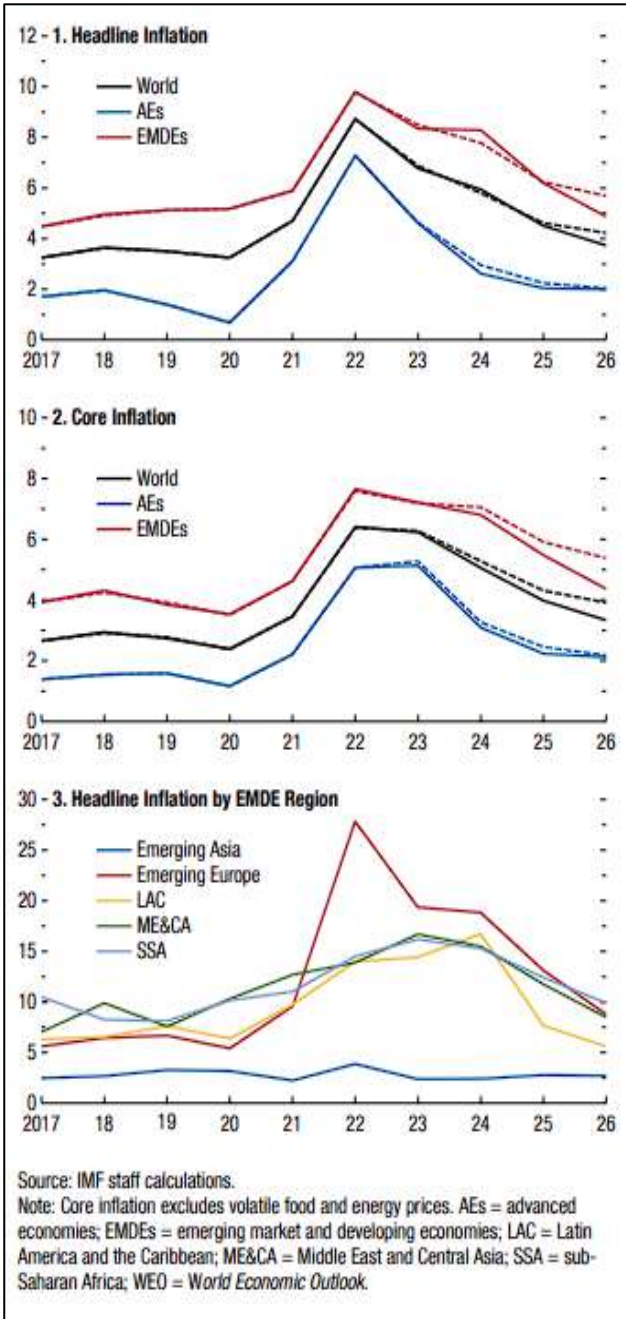
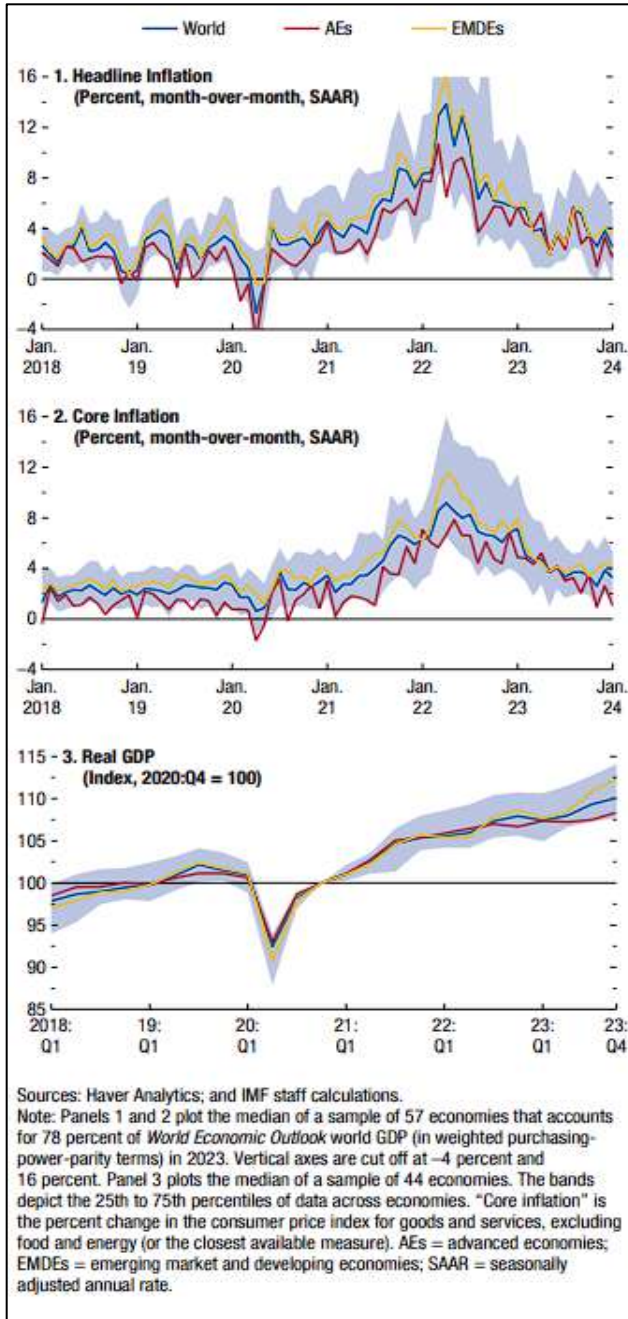
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel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

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

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

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

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



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
Memorandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

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

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

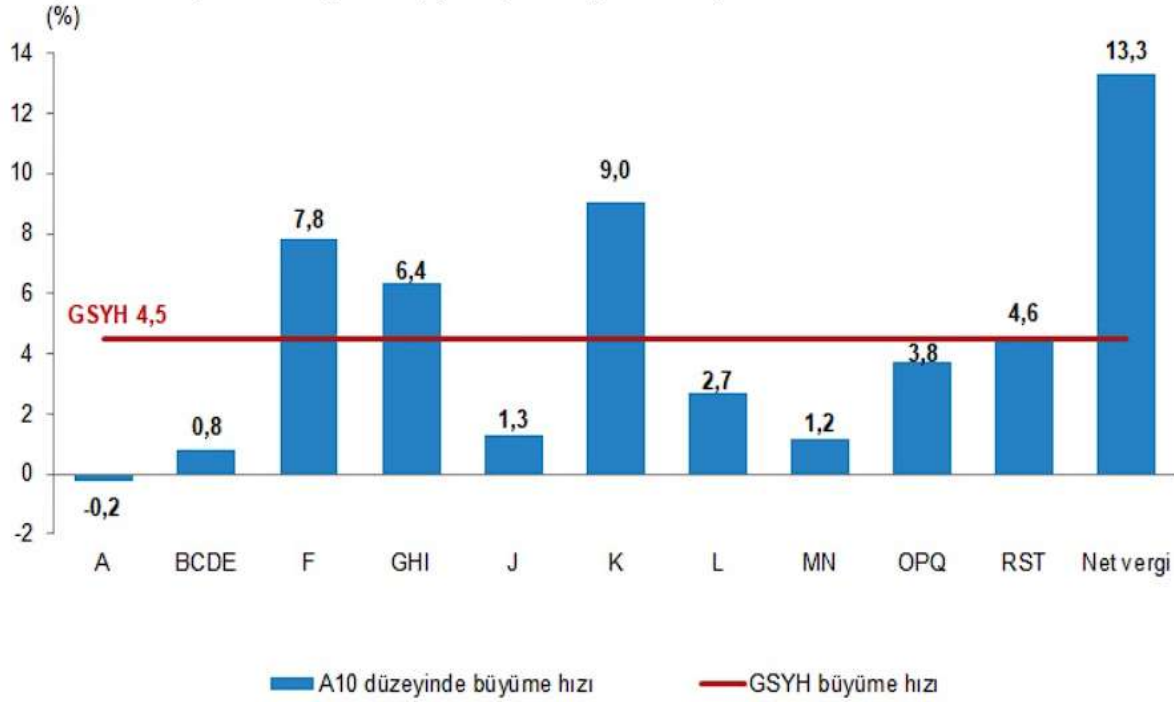
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

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

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



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

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

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

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

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

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

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

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

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

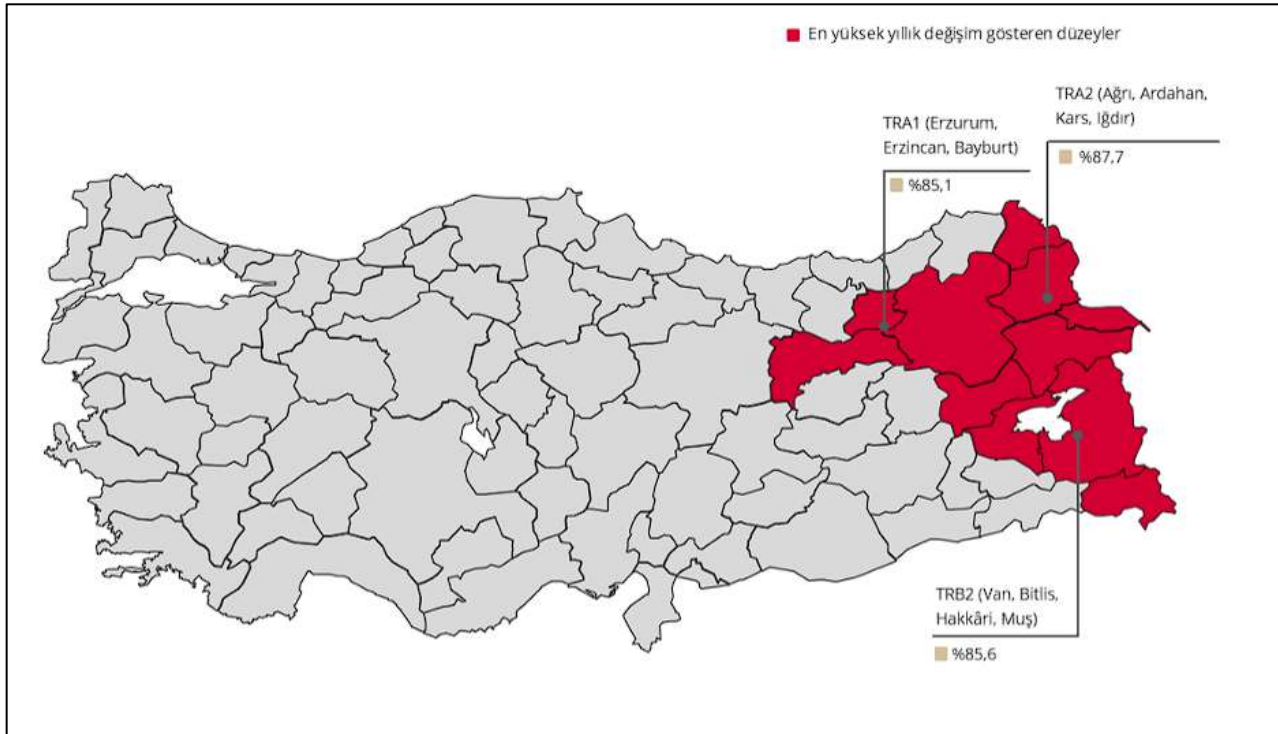


Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü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

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

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

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



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

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip 1.800 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 70.800.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip 800 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 42.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip 1.855 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 64.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

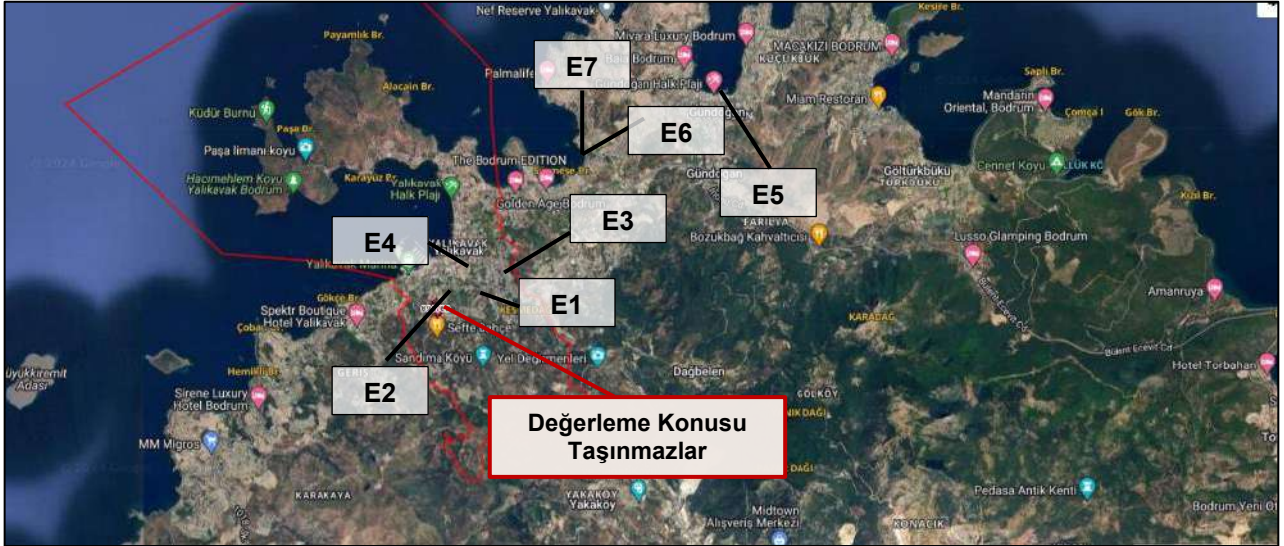
Emsal 4: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 2.000 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 65.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 5: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Armada Praxis Marının Projesinde, 6+2, brüt 600 m² alanlı olduğu beyan edilen 500 m² alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak Marina manzaralı, havuzlu villa için pazarlıklı olarak 350.000.000.TL talep edilmektedir.

Emsal 6: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Yalıkavak Küdür Casa Nova Sitesinde, 5+2, brüt 240 m² alanlı olduğu beyan edilen 180 m² alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak Marina manzaralı, havuzsuz villa için pazarlıklı olarak 108.000.000.TL talep edilmektedir

Emsal 7: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Bodrum Yalıkavak Seba Taş Evler Projesinde, 4+1, brüt 350 m² alanlı olduğu beyan edilen 250 m² alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak deniz manzaralı, havuzlu villa için pazarlıklı olarak 210.000.000.TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazların yer aldığı Bodrum İlçesi Muğla İl'inin önemli turizm ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar deniz ve orman manzaralı kentin turizm potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 50.000.-TL/m² – 60.000.-TL/m² arsa birim değerine sahip olabileceği, villaların ise 550.000.-TL/m² – 600.000.-TL/m² birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

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

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

KONUT EMSAL DEĞER TABLOSU			
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Konum (m)	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak
Alan (m ²)	600	240	350
Alan Düzeltmesi (m ²)	500	180	250
Satış Fiyatı-SF (TL)	350.000.000	108.000.000	210.000.000
Pazarlıklı Fiyat (%10) (TL)	325.500.000	100.440.000	195.300.000
Kullanım Tertibi	6+2	5+2	4+1
Müstakil - Normal Daire	Villa	Villa	Villa
Birim Değer (TL/m ²)	651.000	558.000	781.200
Bakım ve Yaş Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Denize Yakınlık Şerefiyesi (%)	5%	5%	5%
Site Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	618.450	530.100	667.926
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	605.492,00		

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

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

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

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

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

*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında villaların maliyeti yaklaşık 1.700 USD/m² olarak hesaplanmıştır.

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

*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında villaların maliyeti yaklaşık 1.700 USD/m² olarak hesaplanmıştır.

6.10 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

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

Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Varsayımlar:

- Söz konusu proje bilgileri esas alınarak 4.056 m² villa alanı, 7.626,36 m² alanlı istinat duvarı olmak üzere toplam 11.682,36 m² inşaat alanı baz alınmıştır.
- Otopark alanlarının açık alandan karşılanacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu projenin 2024 yılı itibariyle başlayıp 2025 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Güncel inşa maliyetleri dikkate alınarak söz konusu projede ilk yıl inşa maliyeti villa tipi bloklar için 50.000 TL/m² sonraki yıl için birim maliyetin %35 oranında artacağı öngörülmüştür.
- İstinat duvarı için projede ilk yıl inşa maliyeti 17.000 TL/m² sonraki yıl için birim maliyetin %20 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Villaların değerlendirme tarihi itibariyle mevcut inşaat bitmişlik oranlarının ağırlıklı ortalaması baz alındığında %56 tamamlanma oranı hesaplanmış olup 2024 yılı kalan altı ay için inşaat tamamlanma oranı %56, 2025 yılı için %44 baz alınarak inşaatın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projede yer alan villaların 2024 yılı 6 aylık dönemde yaklaşık %10'unun, 2025 yılında yaklaşık %70'inin, 2026 yılında yaklaşık %20'sinin satılarak tamamlanacağı öngörülmüştür.
- 2024 yılı villa birim değeri 600.000.-TL/m² olarak baz alınmış olup 2025 yılında %40, 2026 yılında %25 oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %21,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı ve yapılan varsayımlardaki sapma oranı göz önünde bulundurularak yaklaşık %5,5 - %6 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Proje geliştirmede indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %27 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

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

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

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı, “Arsa” nitelikli taşınmaz üzerinde mevcut durumda inşaatı devam eden 29 adet villa dan oluşan Yalıkavak Loft isimli proje AKFEN GYO A.Ş'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Kübra EKİCİ
Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

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