

**AVRUPAKENT
GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş**

**PARSEL (184 ADA 1 PARSEL)
TURGUTREİS - BODRUM/ MUĞLA**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2026/0897

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.1	TAPU KAYITLARI.....	9
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	9
4.3	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.4	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.4.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.4.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.4.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.4.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.4.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
4.5	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.5.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.5.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
4.6	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	15
6.2	GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	16
6.3	BÖLGE ANALİZİ	17
6.3.1	MUĞLA İLİ.....	17
6.3.2	BODRUM İLÇESİ	17



6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	19
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	20
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	20
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ.....	21
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	23
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	23
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	24
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	24
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	25

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 21 Nisan 2026
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Paylı Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 27 Nisan 2026
Rapor Tarihi	: 02 Mayıs 2026
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	: Gayrimenkul Değerleme Raporu : 897 - 2026/0897
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Turgutreis Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, : 184 Ada 1 Nolu Parsel Bodrum/MUĞLA
Tapu Bilgileri Özeti	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 184 ada 1 : parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli 5.369,08 m ² yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel
İmar Durumu	: 04.12.2025 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar : Planı'nda kısmen "Ticaret Alanı", kısmen "Otopark" alanında kaldığı öğrenilmiştir. (Bkz İmar Durumu)
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

184 ADA 1 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	195.285.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	214.813.500,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 400.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.



invest

2026/0897

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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 değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. 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 tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



invest

2026/0897

- 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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ ID	: 88285460
SAHİBİ	: Numan Pekdemir (3/16), Mehmet Sinan Pekdemir (3/16) İsmihan Pekdemir(1/4), Belkız Deniz (3/16), İlkin Barut (3/32), Zehra Köseoğlu (3/32)
İLİ	: Muğla
İLÇESİ	: Bodrum
MAHALLESİ	: Turgutreis
PAFTA	: O18-B-01-A-4-C
ADA NO	: 184
PARSEL NO	: 1
NİTELİK	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 5.369,08 m ²
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 647
TARİH	: 11.12.2015
YEVMIYE NO	: 24454

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 01.05.2026 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- Bakanlar Kurulu Kararı Uyarınca Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri İçerisinde Bulunmaktadır. 21/03/2005 YEV: 2791(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)
- 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı) (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no)
- İsmihan Pekdemir vergi ilişkisi kesilmiştir. (24.04.2026 tarih ve 13700 yevmiye no)

4.3 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde 'Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgesi içinde kaldığına dair şerh' 2565 sayılı kanun 28. Maddesi Gereği Beyan.' beyanları bulunmaktadır. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 28. maddesi, yabancı uyruklu



gerçek ve tüzel kişilerin stratejik öneme sahip bölgelerde taşınmaz mal edinmesini ve izin almadan kiralama yapmasını yasaklamaktadır.

Taşınmazın portföyde yer alabilmesi için ya da alım satımı söz konusu olduğunda tapu takyidatları açısından herhangi bir engeli bulunmamaktadır. Taşınmaz portföyde Arsa olarak yer alabilir.

4.4 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemeye konu taşınmazın, 04.12.2025 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Turgutreis – Bahçelievler – Akyarlar – Karabağ – Akçaalan – Peksimet – İslamhaneleri - Dereköy Mahalleleri Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı dahilinde kısmen Ticaret Alanı, Kısmen Otopark Alanı içinde kaldığı şifahen öğrenilmiştir. Ticaret Alanı'nda kalan 3.120,07 m² yüzölçümü büyüklüğündeki alan için "Ayrık Nizam", "Emsal: 0,40", "Yençok:7,50 m." yapılaşma haklarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Yanı sıra Bodrum Belediyesi'nin düzenlediği 24.04.2026 tarihli imar durum yazısı ile de bu bilgiler teyit edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre, bir yapının toplam emsale esas inşaat alanının %30'una kadar olan bölüm, emsal (KAKS) hesabına dahil edilmeksizin inşa edilebilmektedir. Bu düzenleme; otopark, sığınak, tesisat alanı, çatı arası gibi ortak veya zorunlu kullanım alanlarının toplam inşaat alanı içinde orantısız bir büyüklüğe ulaşmasını engellemek ve yapı yoğunluğunun kontrolünü sağlamak amacıyla getirilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu alanlar yönetmelikte belirlenen sınırlar dahilinde emsal dışı kabul edilmekte olup, ilgili yapılaşma koşullarının değerlendirilmesinde dikkate alınmaktadır.

Plan notlarında ise: "3.9.4. Planda genel otopark alanı olarak gösterilen alanlarda, bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ile ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklar yapılabilir." ibaresi bulunmaktadır.

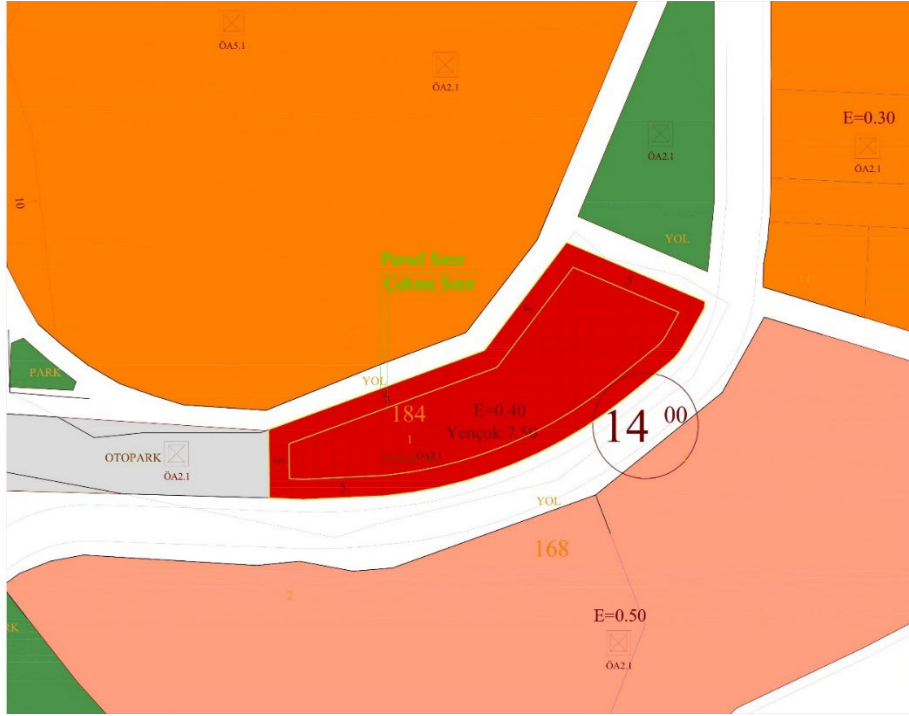
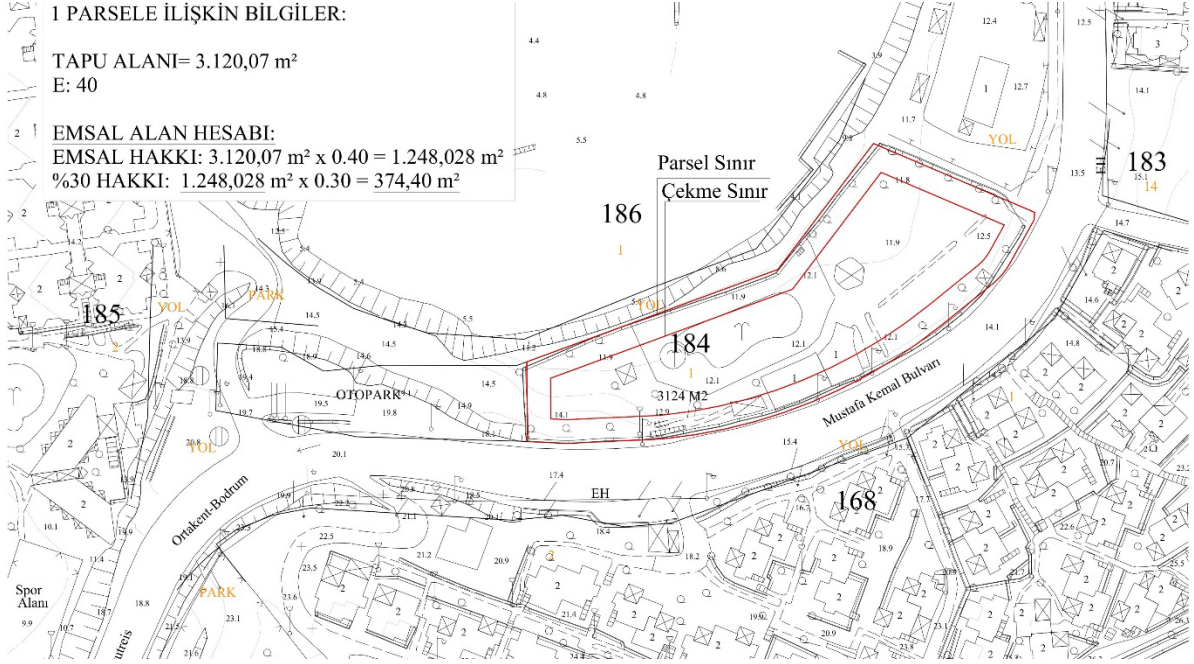
İmar planında "genel otopark alanı" olarak belirlenen kısımlar, kamu kullanımına ayrılmış alan niteliğinde olup özel yapılaşmaya konu edilemez. Bu alanların üzerinde yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için, söz konusu kısmın ilgili idareye (belediye) terk edilmesi gerekmektedir. Terk işlemi yapılmaksızın parselin bu bölümünde yapılaşma hakkı kullanılamaz. Plan notu 3.9.4, yalnızca otopark fonksiyonunun nasıl gerçekleştirilebileceğini düzenlemekte olup, kamuya ayrılmış alan niteliğini ortadan kaldırmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliğin yapı ruhsatı hükümleri gereği, imar planında "genel otopark alanı" olarak belirlenen kısımlar özel yapılaşmaya konu edilemez. Bu alanlarda yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için ilgili kısmın kamuya (belediyeye) terk edilmesi zorunludur.

3194 sayılı imar kanununun 11. Maddesi'ne göre İmar planında yol, meydan, park, otopark, yeşil alan gibi kamu hizmetine ayrılan yerlerde özel yapı yapılamaz. Bu alanlar üzerinde yapı ruhsatı verilemez. Parsel üzerinde böyle bir alan varsa, uygulama yapılmadan



(terk edilmeden) yapılaşma hakkı kullanılamaz. 13. Maddesi'ne göre ise İmar planında kamu hizmetine ayrılan yerler, plan kararlarına uygun olarak düzenlenir. Bu alanlar özel mülkiyette olsa bile kamu kullanımına ayrılmıştır ve özel yapılaşma amacıyla kullanılamaz.



4.4.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın 04.12.2025 tarihinde tasdik olunan plan sınırları içinde kaldığı öğrenilmiş olup, önceki plan koşulları ile alakalı bilgi edinilememiştir.

4.4.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmaz üzerinde spor alanı ve açık otopark alanı bulunduğu görülmüştür. Parsel boş arsa olarak değerlendirilmiştir.

4.4.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Boş arsa niteliğinde değerlendirildiğinden yapı denetime ilişkin bir bilgiye raporda yer verilmemiştir.

4.4.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaza ait Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.,

4.4.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde herhangi bir kalıcı yapı bulunmamakta olup taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiştir.

4.4.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiştir.

4.5 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.5.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Taşınmaz hisseli mülkiyete sahip olup toplam 5/6 hissesi 11.12.2015 tarihinde 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işlemi ile Numan Pekdemir, Mehmet Sinan Pekdemir, İsmihan Pekdemir, Belkız Deniz adına tescil edilmiştir. 1/6 hissesi ise 28.03.2018 tarihinde İntikal işlemi ile İlkim Barut ve Zehra Köseoğlu adına tescil edilmiştir.

4.5.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.6 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme ile ilgili tarafımıza bilgi verilmemiştir.



invest

2026/0897

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde konumlu 184 ada 1 parsel nolu arsadır.

Taşınmaza ulaşım için Turgutreis Gazi Mustafa Kemal Caddesi üzerinde D-Marin Turgutreis Marina'sı önünden Akyarlar Mahallesi istikametine doğru ilerlerken yaklaşık 2 km kadar sonra sol kolda denize sıfır konumlu olarak yer alan taşınmaza ulaşılmış olunur.

Taşınmaz denize sıfır konumludur. D-Marin Turgutreis Marina'ya yaklaşık 2 km, Turgutreis çarşısı merkezine ise 2.75 km mesafededir. Yakın çevresinde genel olarak konut siteleri ile 2-3 yıldızlı otel, apart pansiyon gibi turistik tesisler bulunmaktadır.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Caddesi üzerinde konumlu olan 5.369,08 m² yüzölçümüne sahip 184 ada 1 nolu parseldir.
- Parsel üzerinde spor alanı ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Parsel, topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.
- Parsel geometrik olarak amorf bir şekle sahip olup belirgin bir şekli yoktur. Güney yönünde Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na 213 m cepheli, kuzey yönde ise 4135 Sokak'a

167.1 m cepheli, batı yönde 4136. Sokak'a 22 metre cepheli, kuzey yönde ise 4134 Sokak'a yaklaşık 44 metre cephelidir.

- Parsel "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Taşınmazların mevcut imar durumu, lokasyon özellikleri, yüzölçümleri, fiziksel nitelikleri, ulaşılabilirlik düzeyi ve yasal izinleri birlikte değerlendirildiğinde, parsellerin en verimli ve en iyi kullanımının Ticaret Alanı fonksiyonu kapsamında geliştirilmesi olduğu tespit edilmiştir. Bölgenin turistik tesis yoğunluğu, konut alanları ile etkileşimi ve artan ziyaretçi trafiği dikkate alındığında, söz konusu ticaret fonksiyonunun hizmet sektörü ağırlıklı, bölgeye yönelik ihtiyaçları karşılayabilecek nitelikte küçük ve orta ölçekli konaklama tesisi şeklinde kullanılması; ekonomik açıdan en rasyonel, piyasa talebiyle uyumlu ve imar planı kararlarıyla örtüşen kullanım alternatifi olarak değerlendirilmektedir. Bu kullanım türü, taşınmazların konum avantajlarını en etkin biçimde değerlendirmekte ve bölgesel ticari potansiyeli maksimize etmektedir.



6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşturmuştu 2026 yılının ilk aylarında da benzer şekilde seyrettiği görülmüştür. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2026 yılı ve sonraki dönem



için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2026 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki savaş ve istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2026 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.



invest

2026/0897

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 MUĞLA İLİ

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2021 itibarıyla 1.021.141 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.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla'nın kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır.

İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye ve Dalaman ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağaçından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile dünyaca tanınan Muğla yerli ve yabancı turizm için önemli bir bölgedir.

Ayrıca Dalaman'da askeri ve sivil havaalanı bulunmaktadır. Bu havaalanının yıllık 10 milyon kapasiteli dış hatlar terminalinin bulunması yurtdışından ulaşım için de önemli bir imkân sağlar.

6.3.2 BODRUM İLÇESİ

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

Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur.

Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur.

İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem

bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabancı 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.

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.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Denize ikinci sırada parsel olması,
- Talep gören bölgede yer alması,
- Mevcut imar durumu,
- Swiss Otel'in arkasında yer alması,
- Proje geliştirilebilir nitelikte olması,
- Halihazırda Swiss Otel'e hizmet sağlanan alan olarak kullanılıyor olması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller ile eğitim tesisi nitelikli gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.



invest

2026/0897

Arsa Emsalleri

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Turgutreis Mahallesi de deniz manzaralı "Konut" imarlı olduğu beyan edilen 1000 m² yüzölçümlü 102 ada 6 nolu parsel 40.000.000,-TL bedelle satılıktır. Parselin konumu sebebi ile şerefiyesi düşüktür. (m² birim değeri: 40.000,-TL) (Emlak Ofisi: 545 332 70 00) Parselin terkleri yapılmıştır.
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Turgutreis Mahallesi de deniz manzaralı kısmen "Konut+Ticaret", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "İlkokul Alanı" imarlı olduğu beyan edilen 42.669 m² yüzölçümlü 194 ada 20 nolu parsel 1.580.000.000,-TL bedelle satılıktır. Parselin konumu sebebi ile şerefiyesi düşüktür. (m² birim değeri: 37.029,-TL) (Emlak Ofisi: 530 859 82 70) Parselin yaklaşık %35 oranında terki bulunmaktadır.
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Turgutreis Mahallesi de "Konut" imarlı olduğu beyan edilen 336 m² yüzölçümlü parsel 20.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri: 59.524,-TL) (Emlak Ofisi: 533 697 13 12) Parselin terkleri yapılmıştır.
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Turgutreis Mahallesi de deniz manzaralı "Konut" imarlı olduğu beyan edilen 1050 m² yüzölçümlü 193 ada 11 nolu parsel 42.500.000,-TL bedelle satılıktır. Parselin konumu sebebi ile şerefiyesi düşüktür. (m² birim değeri: 40.476,-TL) (Emlak Ofisi: 532 400 08 92) Parselin terkleri yapılmıştır.
5. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Koyunbaba Mahallesi de deniz manzaralı "Ticaret (T1)" imarlı olduğu beyan edilen 765 m² yüzölçümlü parsel 47.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim değeri: 61.438,-TL) (Emlak Ofisi: 532 062 17 18) Parselin terkleri yapılmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri,



invest

2026/0897

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

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

ARSA EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü(m ²)	1.000	42.669	336	1.050	765
İstenen Fiyat (TL)	40.000.000	1.580.000.000	20.000.000	42.500.000	47.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	40.000	37.030	59.525	40.475	62.090
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	10%	0%	30%	10%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	-5%	20%	-5%	-5%	-5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	15%	30%	15%	15%	0%
Fonksiyon/Terk Düzeltmesi (%)	20%	25%	20%	20%	0%
Pazarlık Payı (%)	-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	50%	75%	15%	50%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	60.000	64.805	68.455	60.715	58.985
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	62.590				

- 1, 3 ve 4 nolu emsaller konut imarlı olduklarından %20 fonksiyon düzeltmesi yapılmıştır. Emsal 2 ise yapılacak terk oranı ve Konut+Ticaret imarı göz önüne alınarak %30 fonksiyon/terk düzeltmesi yapılmıştır. Parsellerin konumlarının denize ve ticari alanlara yakınlıkları göz önüne alınarak %5 ila %30 aralığında konum düzeltmeleri yapılmıştır. Parsellerin yüz ölçümlerinin değerlendirme konusu taşınmazın yüz ölçümüne oranları dikkate alınarak -%10 ila %20 aralığında yüzölçümü düzeltmesi yapılmıştır. %10 ila %15 aralığında pazarlık payı düzeltmeleri uygulanmıştır. Konut alanında Emsal:0,3 olarak belirlenmiş olması sebebi ile yapılaşma hakkı düzeltmeleri Emsal 1, 3 ve 4 için %15 olarak uygulanmıştır. Emsal 2 de ise Emsal:0,15 olarak belirlendiğinden plan notları da göz önüne alınarak %25 yapılaşma hakkı düzeltmesi uygulanmıştır.
- Emsal analizi değerlendirme konusu taşınmazın Ticaret Alanı dahilinde kalan 3.120,07 m² yüzölçümü büyüklüğündeki kısmı için yapılmış olup, bu alanın dışında kalan kısmın bedelsiz terk edilmesi sureti ile ruhsat alınabileceğinden parselin yol ve otopark alanında kalan 2.159,01 m² büyüklüğündeki kısmına değer takdir edilmemiştir.

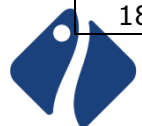
Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri

3.120,07 m² x 62.590,-TL/m² = 195.285.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri ve toplam değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
184	1	5.369,08	36.372,15	195.285.000



invest

2026/0897

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Taşınmazın henüz yapı ruhsatı alınmamış olması sebebiyle bu yöntemin kullanılması uygun görülmemiştir.

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Özetle bu yöntemde taşınmazların arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazın arsa nitelikli olması sebebiyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemle göre ulaşılan pazar değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.



invest

2026/0897

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
-------------------	---------------------

Pazar Yaklaşımı	195.285.000
-----------------	-------------

Değerlemede tek yöntem kullanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Taşınmazın arsa nitelikli olması ve üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel proje için henüz yapı ruhsatı bulunmaması hususu dikkate alınarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış bir yapı ruhsatı bulunmadığından proje değer analizi yapılmamıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.



invest

2026/0897

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

184 ADA 1 PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	195.285.000,-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	214.813.500,-TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 02 Mayıs 2026

(Ekspertiz tarihi: 27 Nisan 2026)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)