



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akçın İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bodrum/ MUĞLA
(1 Adet Arsa)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

Rapor No: 2021/1529

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	13
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	16
12.2.1.	MUĞLA İLİ	16
12.2.2.	BODRUM İLÇESİ.....	16
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	18
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	20
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	25
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	27
13.	AÇIKLAMALAR.....	28
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
15.	DEĞERLENDİRME.....	29
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	29

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	30
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	31
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	32
17. FİYATLANDIRMA	33
17.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	34
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	37
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	37
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	37
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	37
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	37
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	37
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	37
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	38
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	38
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	38
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
19. SONUÇ	39

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi, 4275. Sokak, 349 ada 10 parsel Bodrum - MUĞLA
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Kasım 2021 tarih ve 1719 - 2021/055 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	26 Kasım 2021
RAPOR TARİHİ	29 Kasım 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	1 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla ili, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 ada 10 no.lu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Turizm Tesis Alanı, Günübürlük Tesis Alanı, Rekreatif Alan, Park ve Yol Alanı'nda" kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, AKYARLAR MAHALLESİNDE YER ALAN 349 ADA 10 PARSELİN DEĞERİ	602.880.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi, 4275. Sokak, 349 ada 10 parsel Bodrum - MUĞLA
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Kasım 2021 tarih ve 1719 - 2021/055 no ile
MÜŞTERİ NO	1719
RAPOR NO	2021/1529
DEĞERLEME TARİHİ	26 Kasım 2021
RAPOR TARİHİ	29 Kasım 2021
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Konu taşınmaz için şirketimiz tarafından ilk kez değerlendirme raporu hazırlanmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İSTANBUL
TELEFON NO	0 212 486 36 50
E-MAIL	info@ozakgyo.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	01.02.2008
HALKA ARZ TARİHİ	15.02.2012
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	364.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 24,97
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerinde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

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.
- 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.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	MERİDİAN TURİZM GAYRİMENKUL YATIRIM VE TİCARET A.Ş. (1/1)
İLİ- İLÇESİ	Muğla - Bodrum
MAHALLESİ	Akyarlar
PAFTA NO	O18b01c2b, O18b02d1a, O18b01c2c, O18b02d1d-4A-4B
ADA NO	349
PARSEL NO	10
NİTELİĞİ	Tarla
ARSA ALANI	345.492,18 m ²
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1234
YEVMIYE NO	22802
TAPU TARİHİ	24.12.2013

10.2. Tapu Takyidatı

(Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş.)

08.11.2021 tarihi itibarıyla müşteri tarafından temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

- Bakanlar Kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. T: 04/09/1995 Y: 5450 Not: Söz konusu beyanda askeri yasak bölgenin derecesi belirtilmemiş olup, yabancı gerçek ve tüzel kişilere emlak satışının sınırlanmış olduğu öğrenilmiştir.
- 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır. (Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)
- 1.derece arkeolojik sit alanıdır.(21.05.2018/11358)
- 1.derece arkeolojik sit alanıdır. (26.01.2018/1853)
- Seferihisar Tapu Müdürlüğü'ne 02.09.2021 tarih 2021/42456 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama tarih: 02.09.2021 süre 30 gün)
- Seferihisar Tapu Müdürlüğü'ne 03.11.2021 tarih 2021/54696 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama tarih: 03.11.2021 süre 30 gün)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Tapu kayıtlarında yer alan, "Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır." ve "2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır" beyanları olan gayrimenkullerin yabancılara alım-satım işlemlerinin yapılmasının yasak olduğu bilgisi edinilmiştir. Bu beyan yabancılara devrine engel, T.C. vatandaşlarına devrine engel değildir.

"1.derece arkeolojik sit alanıdır" beyanlarına ilişkin olarak Bodrum Belediyesi ile yapılan görüşmelerde imar planında herhangi bir sit durumuna ait belirtme bulunmadığı öğrenilmiştir.

Tapu kayıtları açısından taşınmazın alım satımına ve GYO portföyüne alınmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, rapor konusu 349 ada 10 parsel (Eski: 1234 parsel) 12.10.2017 onay tarihli Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 13.02.2020 tastik tarihli 1/5000 ölçekli Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı'na "Turizm Tesis Alanı, Günübirlük Tesis Alanı, Rekreatif Alan, Park ve Yol Alanı'nda" kalmaktadır.

Belediye yetkilileri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının alt ölçekli planı olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yakın zamanda onaylanacağını belirtmişlerdir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre yapılaşma şartları aşağıdaki gibi olup fonksiyon bazındaki alanları yaklaşık olarak belirtilmiştir. Yapılaşma hakları 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylandıktan sonra netlik kazanacaktır. Plan notları raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Fonksiyon	Alan (m ²)	KAKS
Turizm Tesis Alanı	104.331	0.30
Günübirlük Tesis Alanı (*)	79.931	0.20
Rekreatif Alan (**)	72.284	-
Terk Alanı (Park ve Yol)	88.946	-
TOPLAM	345.492	

(*) Bodrum ilçe genelinde 1/1000 ölçekli imar planlarında yer alan "Günübirlük Tesis Alan"larının yapılaşma haklarından "Turizm Tesis Alan"larına transfer hakkı bulunmaktadır.

(**) Parsel bünyesinde yer alan "Rekreatif Alan"lar özel mülkiyete konu olup kamuya terk edilecek alanı kapsamamaktadır.



1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan Görüntüsü



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Görüntüsü

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Bodrum Belediyesi Arşivi'nde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait imar işlem dosya kaydı olmadığı öğrenilmiştir. Parsel boş durumdadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. Konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemeye konu parsel üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Müşteri tarafından temin edilen TAKBİS belgesine göre son 3 yılda herhangi bir alım satım işlemine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre 12.10.2017 onay tarihli Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 13.02.2020 tastik tarihli 1/5000 ölçekli Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları devam etmektedir.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu parsel üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemeye konu parsel boş olup herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

11.5.6. Proje Bilgileri

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, Barış Manço Caddesi üzerinde yer alan 349 ada 10 nolu parseldir.

Taşınmazın yer aldığı Akyarlar Mahallesi, Bodrum'a 22 km. mesafede ve yarımadanın güney-batı sahilindedir. Taşınmaza ulaşmak için, Bodrum-Turgutreis Karayolu'nun 16 km. sinde yer alan Akyarlar Kavşağı'ndan sola Atatürk Caddesi'ne sapılarak yaklaşık olarak 7 km. devam edildikten sonra, Akyarlar merkezine gelmeden sola Barış Manço Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık olarak 500 m. devam edildikten sonra Kefaluka Hotelin doğusundaki yarım adanın Karaincir tarafına bakan 345.492,18 m² yüzölçümlü 349 ada 10 no.lu parselde ulaşım sağlanmış olur.

Taşınmaz, belediye hizmetlerinden yararlanmakta olup, ulaşım toplu taşıma araçları ile yapılabilir.

Denize sıfır konumdaki taşınmaz Turgutreis merkezine yaklaşık 10 km., Bodrum merkezine ise 25 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölge yoğunluklu olarak turizm ve konut fonksiyonlu gelişmiştir. Taşınmazın yer aldığı Karaincir Koyu'nda beachler, restoranlar, taşınmaza yaklaşık 300-400 m. mesafede yer alan Akyarlar Koyu'nda ise 5 yıldızlı Kefaluka Hotel, Xanuda Hotel, La Brezza Beach Hotel ve denize sıfır konumlu müstakil taş villalar, restoranlar yer almaktadır.

Bölgenin yol, su, elektrik, telefon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Ulaşım hatlı minibüslerle yapılabilmektedir.

Taşınmazın yer aldığı bölge yerleşik alan olması sebebiyle yaz-kış oturulan bir bölge olup üst gelir grubuna mensup kişilerin tatil amaçlı tercih ettiği bir bölgedir.



Konum Krokisi/Uydu Fotoğrafi

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. Muğla İli

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Muğla İli; 38° kuzey, 26° doğu koordinatlarında, Ege Bölgesi'nin batı kesiminde yer alan Muğla İli, 13.338 km² yüzölçümüne sahiptir. Ege Bölgesi'ne dahil olan, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'nde yer alan Muğla; kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli ve Burdur, doğuda Antalya illeri ile komşu, güneyde Akdeniz, batıda ise Ege Denizi ile çevrilidir.

İl sınırları içinde 626 km devlet yolu ve 380 km. il yolları vardır.



Muğla'nın liman ve iskeleleri Bodrum, Marmaris, Güllük, Fethiye, Günlükbaşı ve Göcek'tir. Muğla'nın % 77'si dağlar, % 12'si platolar ve % 11'i ovalarla kaplıdır.

2014 yerel seçimleri ile belde belediyeler kapatılarak Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki alanında kalan ilçe belediyeler kurulmuştur.

İlçeleri; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan'dır.

Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarıma, turizme, sanayi ve ticarete dayanır. En çok turist gelen illerden biridir.

12.2.2. Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla İli'nin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır. İlçe 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. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır.



Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır. Havalimanının şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kruvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapılıanı Bodrum merkezde bulunan Milta Karada Marina'dır. İkinci marina; Turgutreis Beldesi'nde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak Beldesi'nde bulunan Palmarina'dır.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas Karayolu'nun 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.

İlçenin 2020 yılı itibari ile nüfusu 181.541'dir.

Tablo: Bodrum İlçesi Yıllara Göre Nüfusu

Yıl	Bodrum Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	181.541	92.102	89.439
2019	175.435	89.244	86.191
2018	171.850	87.350	84.500
2017	164.158	83.882	80.276
2016	160.002	81.738	78.264
2015	155.815	79.571	76.244
2014	152.440	77.445	74.995
2013	140.716	72.113	68.603
2012	136.317	70.102	66.215
2011	130.990	67.656	63.334
2010	124.820	64.562	60.258
2009	118.237	61.303	56.934
2008	114.488	59.703	54.795
2007	105.474	55.335	50.139

*TÜİK-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya'da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Halihazırda Dünya ekonomisi resesyon içerisinde olup 2020 yılının ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %4,3 daralma takip etmiştir.

G20 Ülkelerinin 2020 4. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Göre Büyüme Oranları

Ülke	2020 (Q4)
Çin	2.6
Güney Kore	1.2
ABD	1.00
Endonezya	2.9
Suudi Arabistan	2.8
Fransa	-1.4
Almanya	0.3
İtalya	-1.9
Japonya	2.8
Meksika	3.3
İngiltere	1.00
Türkiye	1.7
Brezilya	3.2
Kanada	2.3
Güney Afrika	1.5
Avrupa Birliği	-0.5
Hindistan	7.9
G20 Ülkeleri Ort.	2.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

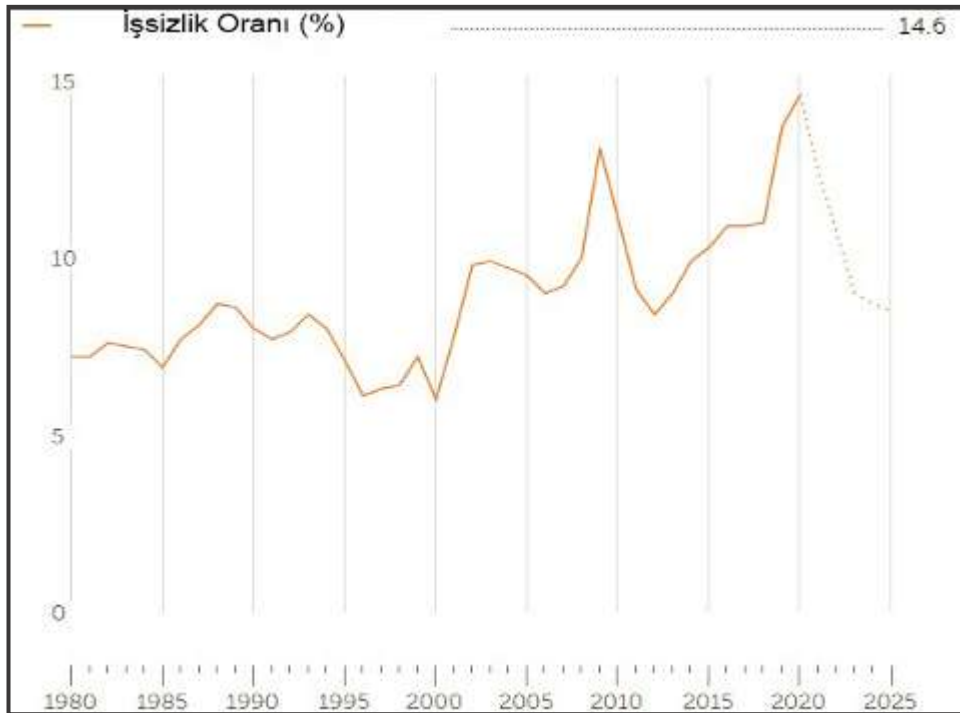
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7.büyük ekonomisidir.

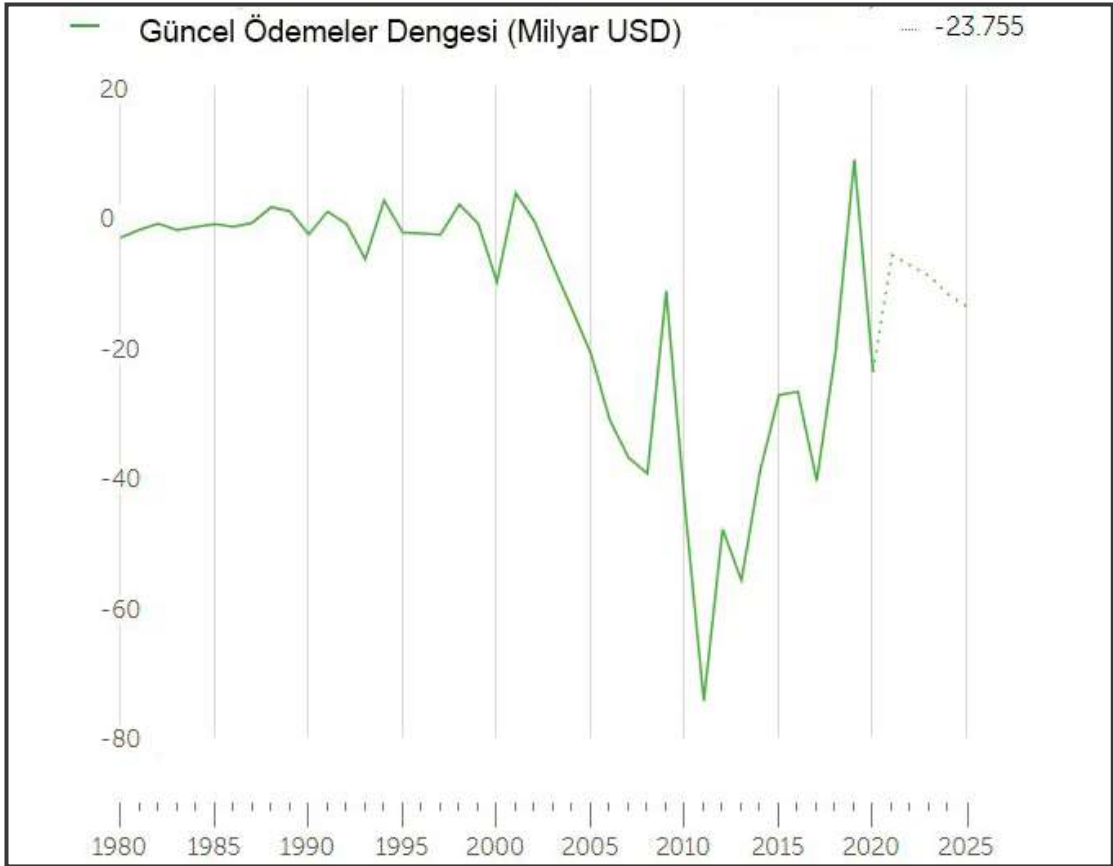
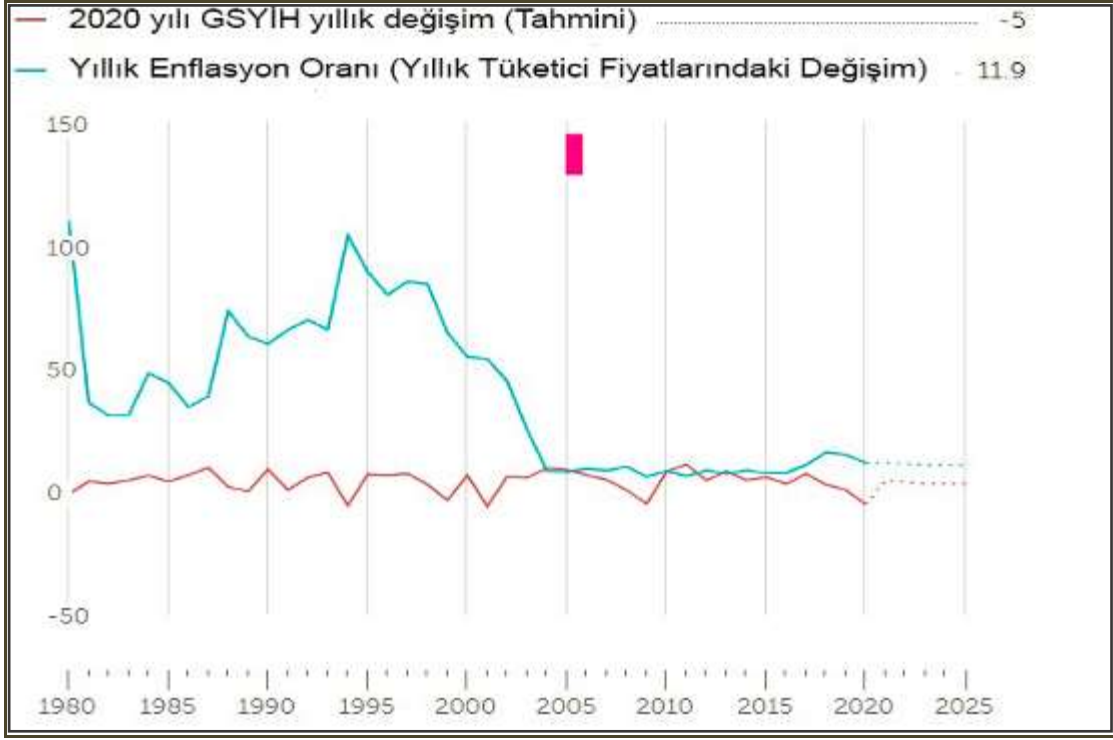
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında %11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %14,60 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2021 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,08 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Şubat döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 250 bin kişi artarak 4 milyon 236 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,7 puanlık artış ile %13,4 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 0,7 puanlık artış ile %15,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Şubat döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 22 bin kişi azalarak 27 milyon 477 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık azalış ile %43,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak, 2020 yılında ise %85,8 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Şubat ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 37.786.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320	5.048
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761	717
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.386
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213	8.599
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,7
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,1
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	-
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	-
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	-
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

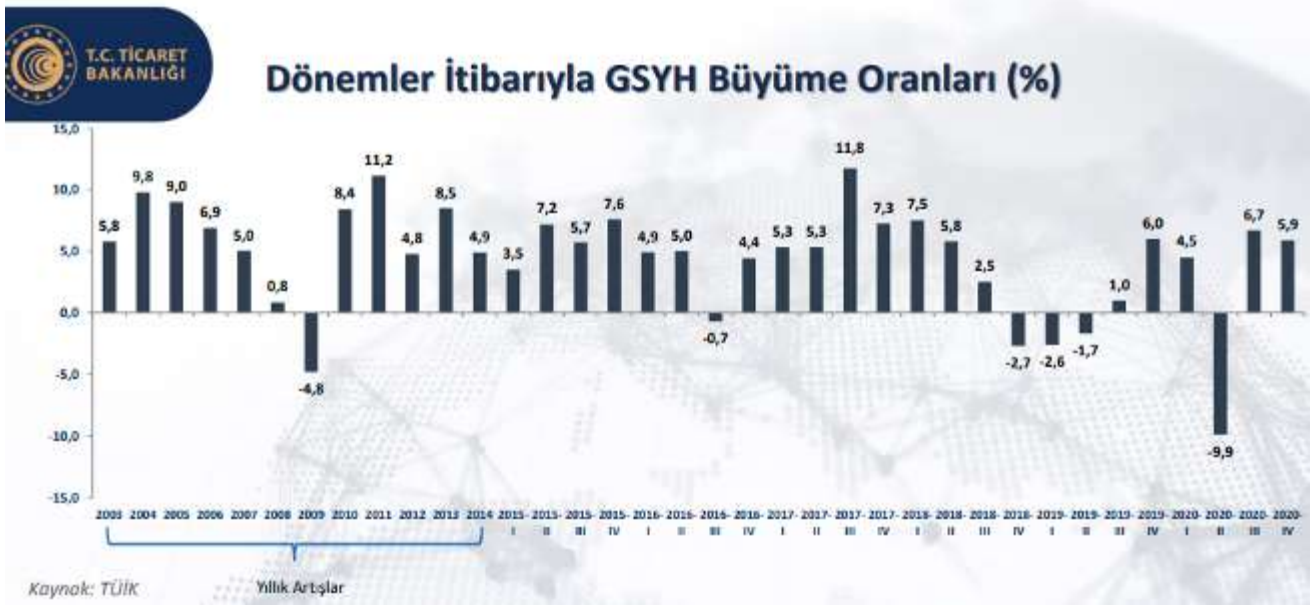
Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2021)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin son çeyreğinde %5,9 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

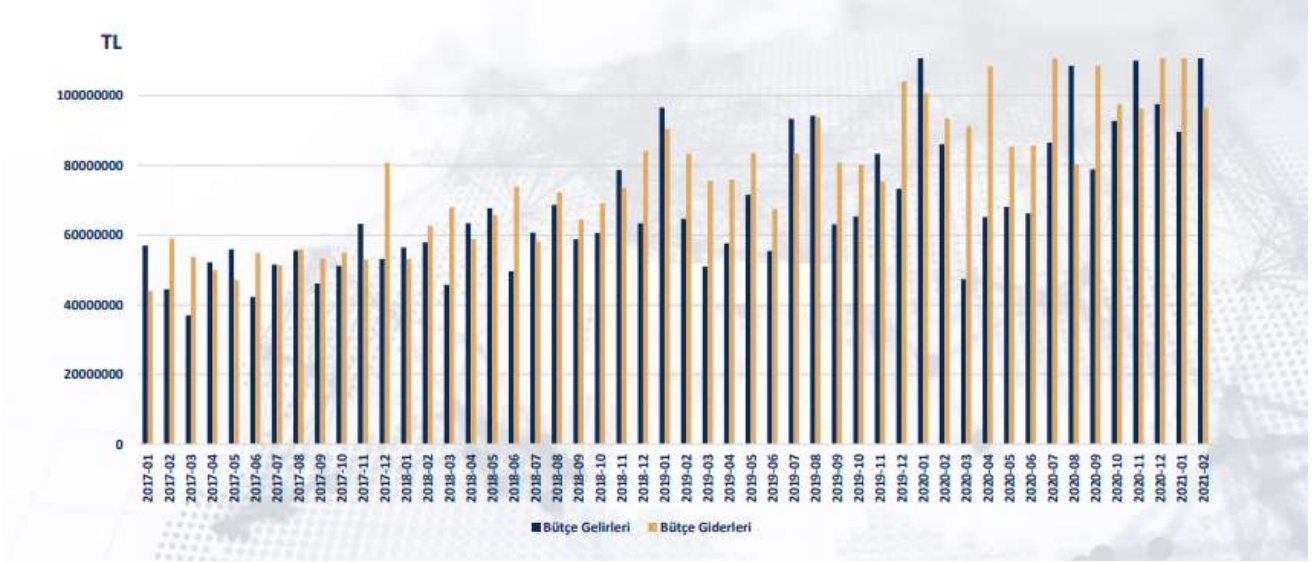
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)										
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya	
IMF	2020	-3,5	-7,2	-3,4	-4,5	-3,6	-8,0	2,3	-5,1	
	2021	5,5	4,2	5,1	3,6	3,0	11,5	8,1	3,1	
	2022	4,2	3,6	2,5	2,6	3,9	6,8	5,6	2,4	
OECD	2020	-3,4	-6,8	-3,5	-4,4	-3,6	-7,4	2,3	-4,8	
	2021	5,6	3,9	6,5	3,7	2,7	12,6	7,8	2,7	
	2022	4,0	3,8	4,0	2,7	2,6	5,4	4,9	1,8	
Dünya Bankası	2019	2,3	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3	
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3	
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5	

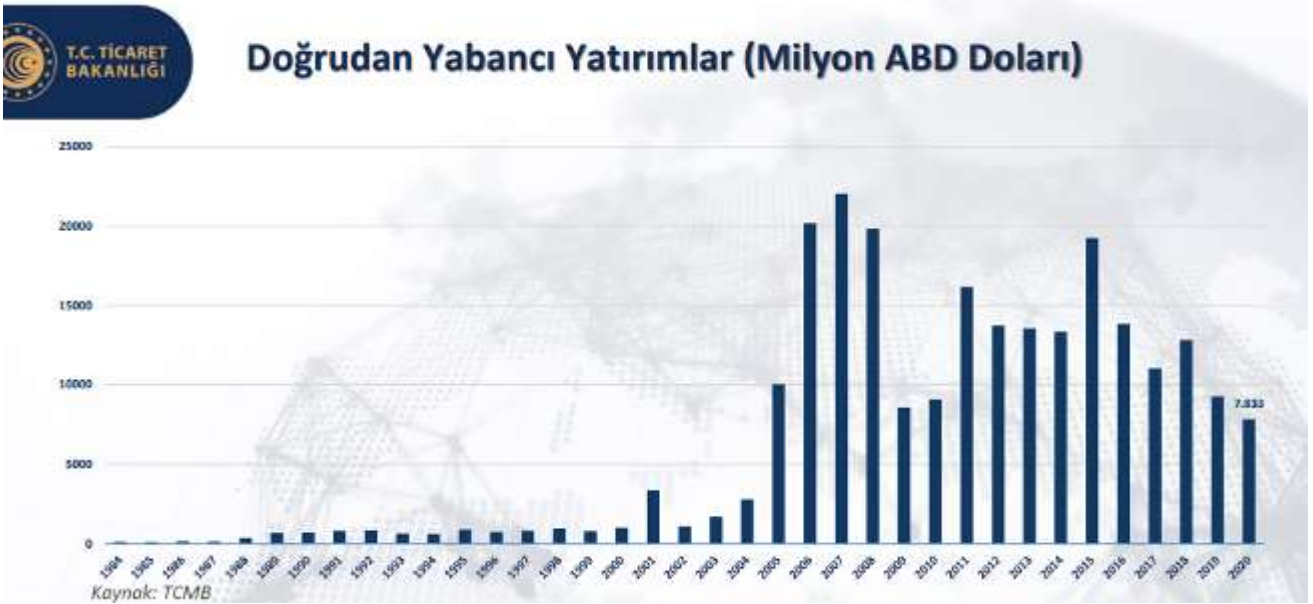
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Şubat ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 119,6 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 96,4 milyar TL olmuş ve bütçe 23,2 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Şubat 2021)

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

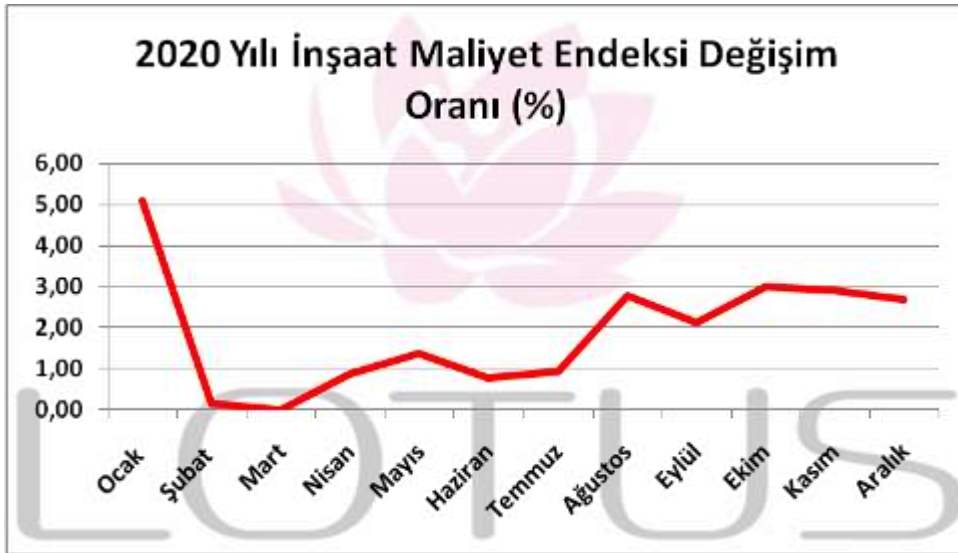
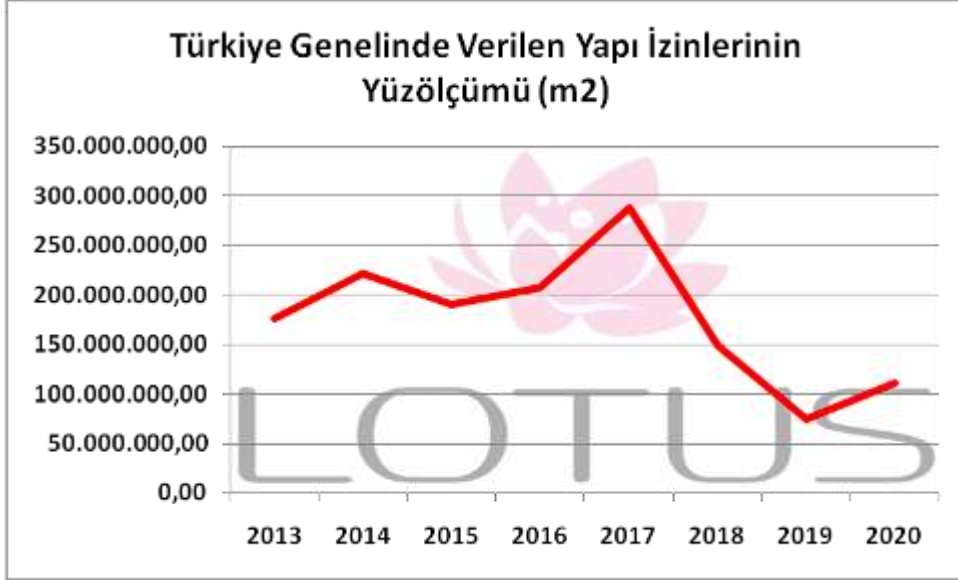
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısalmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2021 Temmuz ayında satılan toplam konut adedinin %4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

13. AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmaz; Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii, 349 ada 10 (eski 1234) no.lu, 345.492,18 m² yüzölçümüne sahip "tarla" vasıflı parseldir.
- Taşınmaz, yer aldığı yarımadanın doğu cephesinde konumlu olup bitişiğinde (yarımadanın batı cephesinde) 385,705.19 m² yüzölçümüne sahip 349 ada 11 no.lu parsel bulunmaktadır.
- Taşınmaz denize sıfır konumlu olup, dik eğimli topoğrafik arazi yapısına ve amorf geometrik şekle sahiptir.
- Parselin deniz cephesi yaklaşık 1.530 m. dir.
- Parsel taşlık arazi yapısına sahip olup, parsel üzerinde makilikler ve yabancı ağaçlar yer almaktadır.
- Parsel Karaincir koyu ve panoramik deniz manzaralı olup sınırlarını belirleyici herhangi bir çit, duvar, poligon vb. unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti ve imar durumu dikkate alınarak uygulama yapıldıktan sonra turizm projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Denize sıfır konumlu, gelişen bölgede yer alması- Rayici yüksek bölgede yer alması- Mevcut imar koşulları- Belediye hizmet alanında yer alması- Tamamlanmış alt yapıya sahip olması- Yola cepmeli olması	<ul style="list-style-type: none">- Parselin terklerinin bulunması- Parselin yüz ölçümünün büyük olması sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Bölgede imarlı arsa stokunun düşük olması- Denize sıfır benzer nitelikte gayrimenkul sayısının düşük olması- Bölgede marka projelerin artması- Bodrum ilçe genelinde talebin artması ve fiyatların hızla yukarı yönde seyretmesi	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayıllaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

16.3. 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
3. İkame Maliyet Yaklaşımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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 kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

17.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK - 0 (552) 672 18 72

Değerleme konusu taşınmazın bitişiğinde yer alan 349 ada 11 no.lu 385.705,19 m² yüz ölçümlü parselin 100.000 m²'lik hissesi 215.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın turizm + 2.konut alanında yer aldığı beyan edilmiştir. (~ 2.150,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK - 0 (544) 213 03 17

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede kapanmaz deniz manzaralı konut imarlı olduğu beyan edilen 16.700 m² yüzölçümlü parsel 48.000.000 TL bedelle satılıktır. (~ 2.874,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0532 340 52 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede E:0.15 konut imarlı olduğu beyan edilen 4.380,00 m² yüzölçümlü parsel 16.740.000 TL bedelle satılıktır. (~ 3.822,-TL/m²)

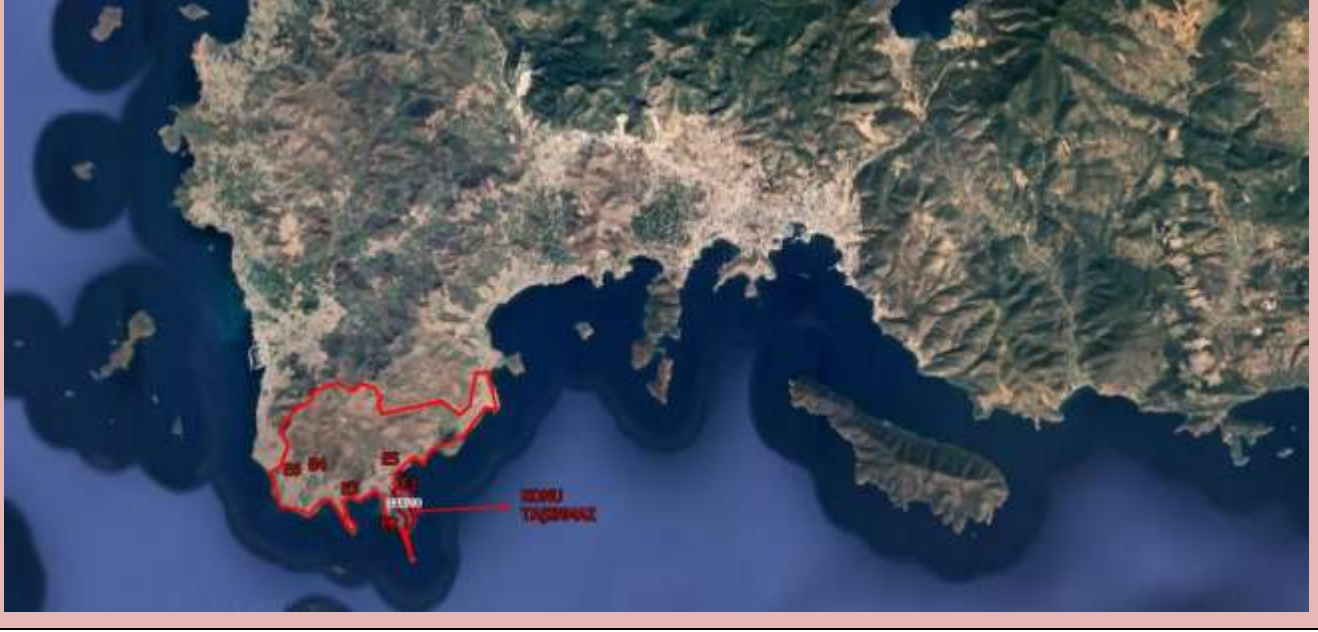
4-Emsal: Emlak Ofisi- SATILIK - 0 (535) 010 36 31

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede E:0.20 konut imarlı olduğu beyan edilen 4.400,00 m² yüzölçümlü parsel 20.000.000 TL bedelle satılıktır. (~ 4.545,-TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK - 0532 340 52 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede E:0.15 konut imarlı olduğu beyan edilen 25.000 m² yüzölçümlü parsel 63.000.000 TL bedelle satılıktır. (~ 2.520,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Arsa Emsalleri):



Emsal Analizi ve Ulaşılan Sonuç

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
			345.492,18		Turizm Tesisi + Günöbirlik Tesis + Rekreatif Alan + Park + Yol Alanı		Akyarlar/Karaincir			1.745
Emsal 1	2.150	-20%	100.000	-15%	Benzer	0%	Benzer	0%	-35%	1.398
Emsal 2	2.874	-20%	16.700	-50%	Konut	20%	Daha Kötü	10%	-40%	1.724
Emsal 3	3.822	-20%	4.380	-60%	Konut (E:0,15)	20%	Daha Kötü	10%	-50%	1.911
Emsal 4	4.545	-20%	4.400	-60%	Konut (E:0,20)	15%	Daha Kötü	10%	-55%	2.045
Emsal 5	2.520	-20%	25.000	-50%	Konut (E:0,15)	20%	Daha Kötü	15%	-35%	1.638

Emsallerde pazarlık payı olarak %20 oranında düzeltme yapılmıştır. Emsaller taşınmaza yakın mesafede konumlu olup büyüklüklerine, konumlarına ve yapılaşma haklarına göre gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın brüt alanı üzerinden m² birim değeri için **1.745,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre rapora konu parselin imar planında belirtilen yapılaşma fonksiyonlarına göre takdir olunan toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TAKDİR m ² BİRİM DEĞERİ (TL) (*)	PAZAR DEĞERİ (TL)
349/10	345.492,18	1.745 (*)	602.880.000

(*) Ortalama birim değeridir. Aşağıdaki tabloda fonksiyon bazında kıymet takdiri yapılmıştır

DEĞER TABLOSU			
İMAR PLANI	ALAN (m ²)	m ² BİRİM FİYATI (TL)	YUVARLATILMIŞ FİYAT (TL)
Turizm Tesis Alanı	104.331	3.300	344.300.000
Günübirlik Tesis Alanı	79.931	2.550	203.830.000
Rekreatif Alan	72.284	755	54.750.000
Terk Alanı (Park ve Yol)	88.946	0	0
GENEL TOPLAM	345.492		602.880.000
BRÜT ALAN ORTALAMA m2 BİRİM DEĞERİ			1.745,-TL

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır. Buna göre parselin değeri için **602.880.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki sorununa rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmaz üzerinde yer alan beyanlar alım satıma ve GYO portföyüne alınmasına engel değildir. Yalnızca yabancı gerçek ve tüzel kişilere satışı mümkün değildir.

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

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklilerin Yerinde Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Mevcut durumda değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **değeri için;**

602.880.000,-TL (Altıyüzikimilyonsekiyüzseksenbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(602.880.000,-TL \div 13,6216 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{44.259.000,-Euro}$)

$(602.880.000,-TL \div 12,1004 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{49.823.000,-USD}$)

(*) 26.11.2021 tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1,-Euro = 13,6216 TL; 1,-USD = 12,1004 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dâhil (%18) değeri 711.398.400,-TL dir.

Rapor konusu taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer alabilir.

İşbu rapor, **Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Kasım 2021

(Değerleme tarihi: 26 Kasım 2021)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Plan Notları (1/25000-1/5000)
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)