

# **BAŞKENT**

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TÜRKBÜKÜ  
MAHALLESİ, 202 ADA 10-11-12-13-14-15-16 ve 54  
NOLU PARSELLER İLE GÖL MAHALLESİ 261 ADA 1  
PARSELDEKİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 17.08.2023

RAPOR NO: SPK-2023-97

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

[info@baskenttd.com.tr](mailto:info@baskenttd.com.tr) - [www.baskenttd.com.tr](http://www.baskenttd.com.tr)

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi                | PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Raporu Hazırlayan Kurum                          | Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rapor Tarihi                                     | 17.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rapor No                                         | SPK-2023-97                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Talep Tarihi                                     | 10.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Taşınmaz İnceleme Tarihi                         | 15.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler              | MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TÜRKBUKÜ MAHALLESİ, 202 ADA 10-11-12-13-14-15-16 VE 54 NOLU PARSELLER İLE GÖL MAHALLESİ 261 ADA 1 PARSEL BODRUM/ MUĞLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Çalışmanın Konusu                                | MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ TÜRKBUKÜ MAHALLESİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ ( 202 ADA 10 PARSELDE KAYITLI “ZEYTİNLİK”, 202 ADA 11 PARSELDE KAYITLI “TRAFO YERİ”, 202 ADA 12-13-14-15-16 VE 54 NOLU PARSELLERDE KAYITLI “ARSA” İLE GÖL MAHALLESİ 261 ADA 1 PARSELDEKİ “HARAP KİLİSE” VASIFLI TAŞINMAZLAR)                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Cinsi(Tapu Kaydı)                                | 202 ADA 10 PARSEL: ZEYTİNLİK<br>202 ADA 11 PARSEL: TRAFO YERİ<br>202 ADA 12-13-14-15-16-54 PARSELLER: ARSA<br>261 ADA 1 PARSEL: HARAP KİLİSE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Değerleme Konusu<br>Gayrimenkulün Kullanım Alanı | 202 ADA 10 PARSEL: 246.27 m2<br>202 ADA 11 PARSEL: 355.13 m2<br>202 ADA 12 PARSEL: 14510.38 m2<br>202 ADA 13 PARSEL: 13058.72 m2<br>202 ADA 14 PARSEL: 9821.37 m2<br>202 ADA 15 PARSEL: 6144.63 m2<br>202 ADA 16 PARSEL: 11648.20 m2<br>202 ADA 54 PARSEL: 39.19 m2<br>261 ADA 1 PARSEL: 3393.98 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Değerleme Konusu<br>Gayrimenkulün İmar Durumu    | Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazlar kısmen planlı, kısmen plansız ve arkeolojik alanda kalmakta olup, parsellerin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar planı çalışmalarının devam ettiği parsellerin tamamının alanının 55643,89 m2 olduğu, parseller uygulama gördükten sonra parsellerin toplam alanı 39584,00 m2 olacağı Konut+Ticaret alanlı, E:0.15, Yençok:Z+1 kat olarak uygulanacağı bilgisi alınmıştır. Bölge için yeni plan çalışmalarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | 261 ADA 1 PARSEL: Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazın 1.derece Arkeolojik sit alanı içinde kalmakta ve yapılaşmaya müsaade edilmemektedir. 261 ada 1 nolu parsel koruma amaçlı plan dahilinde yer almaktadır. Parsel üzerinde, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 12.04.2017 tarih 5336 sayılı kararı ile tescili yapı bulunmaktadır. Tescil kararı şapel ve kuyu nitelikli yapılar için verilmiştir. |
| TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ | EK-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : İrfan ÖZTÜRK

**İÇİNDEKİLER:**

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                  | 5  |
| 1.1 RAPOR TARİHİ .....                                                                                          | 5  |
| 1.2 RAPOR NUMARASI .....                                                                                        | 5  |
| 1.3 RAPOR TÜRÜ .....                                                                                            | 5  |
| 1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR .....                                                                                  | 5  |
| 1.5 DEĞERLEME TARİHİ .....                                                                                      | 5  |
| 1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ .....                                                                               | 5  |
| 1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA..... | 5  |
| 1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....                                                          | 5  |
| 2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....                            | 6  |
| 2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ .....                                                  | 6  |
| 2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ .....                                                                   | 6  |
| 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) .....                                           | 7  |
| 3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....                            | 7  |
| 3.1 KABULLER.....                                                                                               | 7  |
| 3.2 UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                       | 8  |
| 4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....                                                            | 9  |
| 4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....                                                                  | 9  |
| 4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....                                                       | 9  |
| 4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI .....                                                                                   | 11 |
| 4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR .....                                      | 11 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.5.   | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ .....                                                                                                                                          | 12 |
| 4.6.   | GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VETAKYİDAT BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12 |
| 4.7.   | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLANTÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 13 |
| 4.8.   | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....                                                                                                                | 13 |
| 4.9.   | EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, .....                                                                                                                              | 14 |
| 4.10.  | ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 14 |
| 5.     | BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 14 |
| 5.1.   | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MUĞLA İLİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 14 |
| 5.2.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19 |
| 5.2.1. | KÜRESEL EKONOMİK DURUM .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20 |
| 5.2.2. | TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 20 |
| 5.2.3. | İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24 |
| 5.3.   | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 25 |
| 5.4.   | GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 25 |
| 5.4.1. | ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 26 |
| 5.4.2. | BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 26 |
| 5.5.   | FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 28 |
| 5.6.   | GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| 5.7.   | DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28 |
| 5.8.   | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 28 |
| 5.9.   | DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 29 |
| 5.10.  | ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30 |
| 5.11.  | NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 30 |
| 5.12.  | DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| 5.13.  | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 34 |
| 5.14.  | EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 34 |
| 5.15.  | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 34 |
| 5.16.  | HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 34 |
| 6.     | BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 34 |
| 6.1.   | DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |

|                                                                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....                                                                                                                                                  | 34 |
| 6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....                                                                                              | 37 |
| 6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN<br>VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....                           | 37 |
| 6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE<br>ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 37 |
| 7. BÖLÜM SONUÇ .....                                                                                                                                                                        | 37 |
| 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLEŞİ .....                                                                                                                                         | 37 |
| 7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                               | 38 |

**1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ****1.1 RAPOR TARİHİ**

Bu rapor 10.08.2023 tarihinde talep edilmiştir.

**1.2 RAPOR NUMARASI**

Bu rapor 17.08.2023 tarihinde SPK-2023-97 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.3 RAPOR TÜRÜ**

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

**1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İrfan Öztürk tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

**1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 15.08.2023**

**1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 10.08.2023**

**1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

**1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.



## 2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ  
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No: 3 Next Level A Blok 1. Kat No: 1 06520 Söğütözü /Çankaya /ANKARA

ŞİRKET AMACI: 2008 yılında grubumuz, bu ülkenin bereketli topraklarından elde ettiği yerli sermayesi ve 50 yıllık inşaat tecrübesi ile Ankara'da Pasifik İnşaat'ı kurdu. Next Level Ankara, Next Level Loft, Next Level Çayyolu gibi alanında ilk olan projeleri tamamladık ve teslim ettik. Türkiye'nin tek parselde en büyük karma yaşam projesi Merkez Ankara'yı geliştirdik ve inşasına devam etmekteyiz. İstanbul'un hem yaşam hem ticaret merkezi olan Levent bölgesinde, Türkiye'nin gayrimenkul piyasasına büyük değer katacağına inandığımız İstanbul projemize hazırlanmaktayız. Toplamda 1.277.322 m<sup>2</sup> inşaat alanını tamamladık ve 1.553.598 m<sup>2</sup> alanda ise inşaatla devam etmekteyiz.

Pasifik Eurasia ile uluslararası lojistik sektöründe, ülkemiz üreticilerinin küresel pazarlara ulaşmasına, firmalarımızın rekabetçiliğine, ihracata ve ekonomimizin enflasyonla mücadelesine destek oluyoruz. Asya ve Avrupa arasındaki Doğu-Batı ve daha sonrasında Kuzey-Güney yönlü taşımacılıkta Türkiye'yi transit merkez haline getirmek için çalışıyoruz. Grubumuz günümüzde gayrimenkul-inşaat, lojistik, uluslararası ticaret, imalat sanayi ve teknoloji-bilişim faaliyet alanlarında 2.500'den fazla istihdam oluşturarak, 8 şirketle yaşamı tasarlamaya, ülkemize katma değer sunmaya, istihdamı artırmaya, kalkınmaya omuz vermeye devam etmektedir

SERMAYESİ: .- TL    HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: 312 285 47 72– info@pasifikgyo.com.tr

### 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ TÜRKBÜKÜ MAHALLESİ 202 ADA 10-11-12-13-14-15-16 VE 54 NOLU PARSELLER İLE GÖL MAHALLESİ 261 ADA 1 PARSEL BODRUM/MUĞLA adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

### 3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

#### 3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.



12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. 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.
15. Bu rapor PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

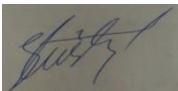
### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı 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.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

İrfan Öztürk



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



**4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER****4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

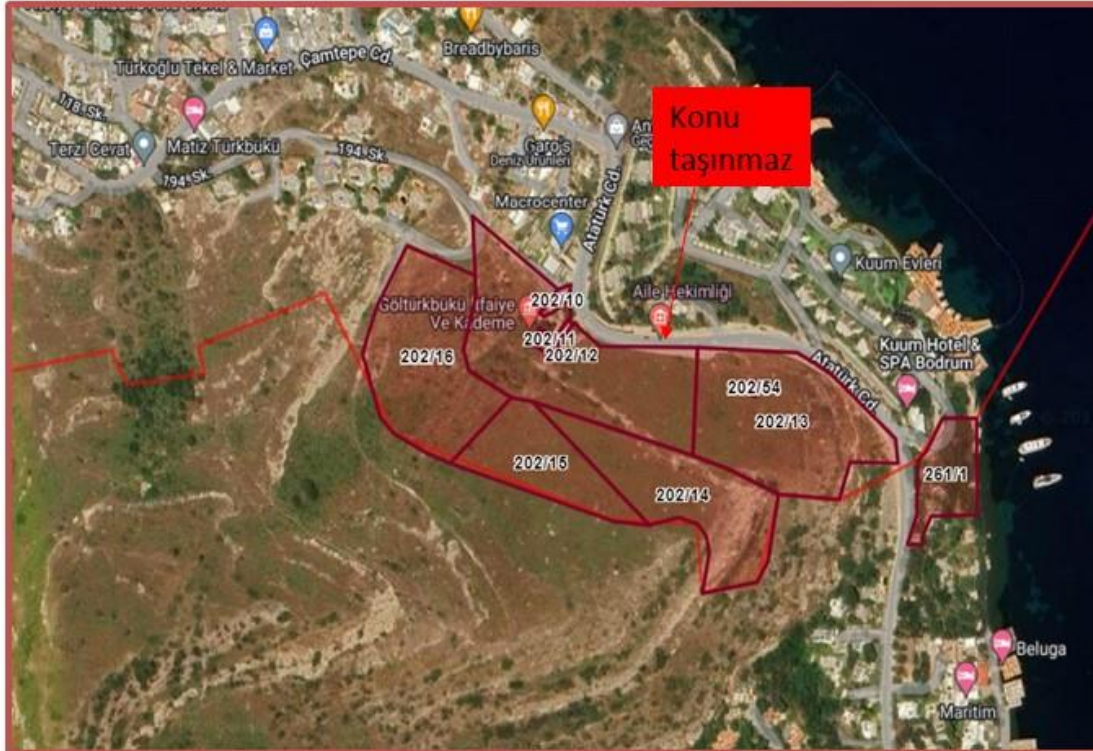
|                                 |   |               |
|---------------------------------|---|---------------|
| <b>İli</b>                      | : | MUĞLA         |
| <b>İlçesi</b>                   | : | BODRUM        |
| <b>Mahallesi/Köyü</b>           | : | TÜRKBÜKÜ MAH. |
| <b>Mevkii</b>                   | : |               |
| <b>Pafta No</b>                 | : | -             |
| <b>Ada No</b>                   | : | EK-1          |
| <b>Parsel No</b>                | : | EK-1          |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b> | : | EK-1          |
| <b>Blok No</b>                  | : | -             |
| <b>Kat No</b>                   | : | -             |
| <b>Bağımsız Bölüm No</b>        | : | -             |
| <b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>  | : | -             |
| <b>Sahibi-Hissesi</b>           | : | EK-1          |
| <b>Cilt No</b>                  | : | EK-1          |
| <b>Sayfa No</b>                 | : | EK-1          |
| <b>Yevmiye No</b>               | : | EK-1          |
| <b>Tapu Tarihi</b>              | : | EK-11         |

**EK-1 TOPLU TAPU BİLGİSİ TABLOSU**

| ADA | PARSEL | MAHALLE  | MEVKİİ   | NİTELİĞİ     | YÜZÖLÇÜM<br>(m2) | ARSA<br>PAY | ARSA<br>PAYDA | HİS.DÜŞ.<br>ARSA (m²) | MALİKİ                                                           | TAPU TARİHİ | YEVMIYE<br>NO | CİLT<br>NO | SAHİFE<br>NO |
|-----|--------|----------|----------|--------------|------------------|-------------|---------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|------------|--------------|
| 202 | 10     | TÜRKBÜKÜ | MENEMENE | ZEYTİNLİK    | 246,27           | 1           | 1             | 246,27                | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>V | 25.05.2023  | 17633         | 1          | 5            |
| 202 | 11     | TÜRKBÜKÜ | -        | TRAFO YERİ   | 355,13           | 1           | 1             | 355,13                | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>V | 25.05.2023  | 17633         | 23         | 2257         |
| 202 | 12     | TÜRKBÜKÜ | -        | ARSA         | 14510,38         | 1           | 1             | 14.510,38             | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>V | 25.05.2023  | 17633         | 23         | 2224         |
| 202 | 13     | TÜRKBÜKÜ | -        | ARSA         | 13058,72         | 1           | 1             | 13.058,72             | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>V | 25.05.2023  | 17633         | 23         | 2225         |
| 202 | 14     | TÜRKBÜKÜ | -        | ARSA         | 9821,37          | 1           | 1             | 9.821,37              | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>V | 25.05.2023  | 17633         | 23         | 2226         |
| 202 | 15     | TÜRKBÜKÜ | -        | ARSA         | 6144,63          | 1           | 1             | 6.144,63              | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>V | 25.05.2023  | 17633         | 23         | 2227         |
| 202 | 16     | TÜRKBÜKÜ | -        | ARSA         | 11468,20         | 1           | 1             | 11.468,20             | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>V | 25.05.2023  | 17633         | 23         | 2228         |
| 202 | 54     | TÜRKBÜKÜ | MENEMENE | ARSA         | 39,19            | 1           | 1             | 39,19                 | MALİYE HAZİNESİ                                                  | 28.07.2016  | 16019         | 9          | 856          |
| 261 | 1      | GÖL      | YALI     | HARAP KİLİSE | 3393,98          | 1           | 1             | 3.393,98              | MALİYE HAZİNESİ                                                  | 27.07.2016  | 15866         | 1          | 1            |

#### 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkuller; MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TÜRKBÜKÜ MAHALLESİ, 202 ADA 10-11-12-13-14-15-16 VE 54 NOLU PARSELLER İLE GÖL MAHALLESİ 261 ADA 1 PARSEL BODRUM/ MUĞLA açık posta adresinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallelerinde ve Göl Mahallerinde yer alan toplam 9 adet parseldir. Taşınmazlar Bodrum ilçesi merkezinin kuzeyinde, bodrum yarımadasının kuzeydoğusunda yer alan Türkbükü ve Göl mahallelerinin arasında konumlanmaktadır. Parseller geniş bir alan üzerinde yer almakta olup Türkbükü yerleşim alanlarını birbirine bağlayan Atatürk Caddesi'nin (Gölköy Caddesi) doğusunda yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde bazı tescilli yapılar dışında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Eğimli arazi üzerinde yer alan parseller üzerinde doğal bitki örtüsü yer almakta olup genel itibarı ile deniz manzarasına sahiptir. Taşınmazların ayrıntılı fiziksel ve hukuki durumları rapor içerisinde açıklanmıştır. Taşınmazların yer aldığı bölge ikincil konut ve turizm bölgesi olup yakın çevresinde muhtelif yeni ve eski yapılaşmalar ile turizm yatırımları yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölgede imar ve kadastral yolları mevcut olmayıp ulaşım doğu kısmından Atatürk Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.





#### 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlar Atatürk Caddesi üzerinde konumlu olup, taşınmazlara ulaşım Atatürk Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

#### 4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazlar kısmen planlı, kısmen plansız ve arkeolojik alanda kalmakta olup, parsellerin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar planı çalışmalarının devam ettiği parsellerin tamamının alanının 55643,89 m2 olduğu, parseller uygulama gördükten sonra parsellerin toplam alanı 39584,00 m2 olacağı Konut+Ticaret alanlı, E:0.15, Yençok:Z+1 kat olarak uygulanacağı bilgisi alınmıştır. Bölge için yeni plan çalışmalarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazlardan Türkbükü Mahallesi 202 ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 54 nolu parseller, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 01.03.2003 tarih 2283 sayılı kararı ile onaylanmış 1/1.000 Ölçekli Türkbükü Koruma Amacı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Bu parseller üst ölçekte 1/100.000 Ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yer almaktadır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 09.03.2011 tarihinde onaylanmıştır. Bölge için ayrıca 26.12.2012 tarihinde onaylanmış Muğla Bodrum Yalıkavak, Gündoğan, Göltürkbükü Turizm Merkezi Planı hazırlanmıştır. Bu plan en son 26.12.2016 tarihinde değişikliğe uğramıştır.

261 Ada 1 Parsel: Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazın 1.derece Arkeolojik sit alanı içinde kalmakta ve yapılaşmaya müsaade edilmemektedir.

261 ada 1 nolu parsel koruma amaçlı plan dahilinde yer almaktadır. Parsel üzerinde, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 12.04.2017 tarih 5336 sayılı kararı ile tescilli yapı bulunmaktadır. Tescil kararı şapel ve kuyu nitelikli yapılar için verilmiştir.

**I. Derece Doğal (Tabii) Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.**

Parsellerden 202 ada 13 nolu parselin sınırları içerisinde yer alan 202 ada 54 nolu parsel tescilli yapı olarak 01.03.2003 tarih 2283 sayılı karar ile belirlenmiştir. Parselin tescil kararları ile ilgili bilgiler Bodrum Belediyesi bünyesindeki KUDEB bürosundan şifahen öğrenilmiştir.

Bodrum Belediyesi Planlama birimi ile yapılan görüşmede, bölge için yeni plan çalışmalarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. Bununla birlikte parsellerin mevcut alanları ve parselasyon çalışmaları bittiği zaman imar durumları tabloda özetlenmiştir.;

**TAPU YÜZÖLÇÜMLERİ**

| ADA/PARSEL    | YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|----------------------------|
| 202/10        | 246.27                     |
| 202/11        | 355.13                     |
| 202/12        | 14,510.38                  |
| 202/13        | 13,058.72                  |
| 202/14        | 9,821.37                   |
| 202/15        | 6,144.63                   |
| 202/16        | 11,468.20                  |
| 202/54        | 39.19                      |
| <b>TOPLAM</b> | <b>55,643.89</b>           |

**PARSELLERİNN UYGULAMA GÖRDÜKTEN SONRAKİ ALANI**

| FONKSİYON      | YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> ) | ORAN (%)   | EMSAL | EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------------------|------------|-------|--------------------------------------------|
| TİCARET+KONUT  | 39,584.29                  | 71.14      | 0.15  | 5,937.64                                   |
| ANAKULU        | 2,249.76                   | 4.04       |       |                                            |
| TEKNİK ALTYAPI | 1,243.41                   | 2.23       |       |                                            |
| PARK           | 8,419.75                   | 15.13      |       |                                            |
| YOL            | 4,146.68                   | 7.45       |       |                                            |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>55,643.89</b>           | <b>100</b> |       |                                            |

**Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri**

\* Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda; hâlihazırda taşınmazlar için hazırlanan herhangi bir mimari proje, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi çalışmasının bulunmadığı tespit edilmiştir.



**4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Bodrum Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 202 ada 10-11-12-13-14-15-16 nolu parseller 25.05.2023 tarih ve 17633 yevmiye numarası ile 4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı, 202 ada 54 nolu parsel 28.04.2016 tarih ve 16019 yevmiye numarası ile 3402 S.Y.nın 22/A Md.Gereğince Yenilemenin Tescili ve 261 ada 1 nolu parsel 27.07.2016 tarih ve 15866 yevmiye numarası ile 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili adına işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

**4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ**

01.08.2023 tarih, 13:54 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

**BEYANLAR HANESİNDE;****202 ada 12-13-14-15 parseller üzerinde müşterek olarak;**

-12.03.2021 tarih ve 9066 yevmiye numarası ile "Diğer (Konusu:- Hazineye ait taşınmazların satış işlemleri 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleri arasında olup, söz konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir satış işlemi gerçekleştirilmediğinden ,Hazine menfaatini korumak amacıyla taşınmazların devir taleplerinin Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü )talimatları doğrultusunda Müdürlüğümüzece gerçekleştirileceğinin bilinmesi ) Tarih: -12/03/2021 Sayı: -507552( Şablon: Diğer) " beyanı

**202 ada 12 parsel üzerinde;**

-03.11.2020 tarih ve 29296 yevmiye numarası ile 1. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.( Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) beyanı

-26.10.2020 tarih ve 28464 yevmiye numarası ile 1.GRUP YAPIDIR.( Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) beyanı

**202 ada 54 parsel üzerinde;**

-29.04.2021 tarih ve 15285 yevmiye numarası ile III. derece arkeolojik sit alanıdır" ve"Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" beyanı bulunmaktadır.

261 ada 1 parsel üzerinde;

-05.02.2018 tarih ve 2487 yevmiye numarası ile “1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.” beyanı bulunmaktadır.

**202 ada 10 ve 11 parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

**4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre “gayrimenkullerin üzerindeki yapılar metruk halde, ekonomik ömrünü tamamlamış, herhangi bir gelir getirmeyen ve tapuda mevcut görünmelerine rağmen bazı binalar yıkılmış bazılarının ise yıkılacak durumda olmaları sebebiyle (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul “Arsa “ olarak portföye dahil edilebilir.” kapsamında değerlendirilmiş ve Arsa olarak kabul edilmişlerdir. Binalar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuşlardır.

Değerleme konusu taşınmazların Portföyüne arsa olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

**4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir **Yapı Denetim** Tarafından denetlenmemektedir.

**4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Bodrum Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

**4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER****5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER  
MUĞLA İLİ**

Muğla İli Yüzölçümü: 12.974 km<sup>2</sup>

Muğla İli Nüfus: 967.487 (2019)

İl Trafik No: 48

**Muğla İli Tanıtım**

Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi'nde, bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda Denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı. Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Muğla, Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. Tamamı küçük olan bu düzlüklerden Muğla Ovası bir golovadır. İl topraklarını Büyük Menderes Irmağı'nın kollarından Akçay ve Çine Çayı, Akdeniz'e dökülen Dalaman Çayı ve Eşen Çayı (Kocacay) sulamaktadır. Bafa Gölü'nün doğusu, Akçay üzerindeki Kemer Baraj Gölü'nün güneydeki küçük bir bölümü ve Köyceğiz Gölü il toprakları içerisinde yer alır.

Ege ve Akdeniz bölgelerimizin en seçkin köşesinde toprakları olan Muğla'nın Fethiye ve Dalaman ilçeleri Akdeniz Bölgesine, ilin geriye kalan büyük bölümü ise Ege Bölgesine dahildir. 13.427 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ilin Merkez ilçeyle birlikte toplam 12 ilçesi bulunmaktadır. Muğla ili sınırları içinde halihazırda 61 Belediye ve 395 köy mevcuttur. Fethiye ilçesini Antalya ve Burdur'a bağlayan Karabel geçidi ile Burdur ve Denizli'ye bağlayan Nif geçitlerinin güneyi ile

Muğla'yı Marmaris, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman ve Fethiye'ye bağlayan Sakar ve Çiçekli Bel geçitlerinin altında Akdeniz iklimi özellikleri bunun dışında ise İl merkezi dahil Ege iklimi özellikleri görülmektedir. İlin iç kesimlerinde ise karasal iklim özelliklerine de rastlanmaktadır. Muğla ili 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. İl'de 2 önemli deprem bölgesi bulunmaktadır. Kerme körfezi-Köyceğiz bölgesi ve Rodos-Fethiye körfezi bölgesidir. Muğla eşsiz tarihi ve doğal güzelliklerini görmeye gelen yabancı ve yerli turisti ağırlayan en önemli turizm merkezlerinden biridir.

Muğla'da ticaret Cumhuriyet öncesi ve cumhuriyetin ilk yıllarında daha çok Rum tüccarlar tarafından yapılmakta idi. Muğla'nın yerli halkı tarım ile uğraşmakta idi. Uzun süre Muğla ekonomisi kapalı bir ekonomi olarak kendi kendine yeter şekilde devam etmiş, tarımsal ürünler ve madencilik ağırlıklı bir ekonomi uzun yıllar sürmüştür. 1980'li yılların sonunda turizmde yaşanan gelişmeler 1992 yılında Muğla Üniversitesi'nin kuruluşu, mermer ve doğal taş sektörünün Muğla ekonomisi için çok önemli hale gelmiş, tarımsal ürünlerinde hem yurtiçi hem de tüm dünyaya ihraç edilmeye başlamasıyla Muğla ekonomisi de dışa açılmıştır. Bugün yaş meyve sebze üretiminde Türkiye'de ilk sırada olan Muğla, yine çam balının yüzde 85'ini, kültür balıkçılığının da yüzde 80'ini üretmektedir. Muğla'nın turizmde Türkiye 2'ncisi olan il 168 ören yerine sahiptir İlde mermer ve doğal taş sektörünün 10 bin kişiye istihdam sağlamaktadır. Muğla'nın 300 milyon dolarlık ihracatla Türkiye'nin en önemli mermercilik merkezi durumdadır. Muğla'da büyük işletmeler genellikle devlet kuruluşlarıdır. 3 adet termik santral, Güney Ege Linyitleri, bazı mermer tesisleri, kültür balıkçılığında önemli bir marka haline gelen Kılıç Balıkçılık ilin en önemli işletmeleridir. Muğla: Deniz, Hava ve Kara taşımacılığını kullanabilen şanslı konumda yer almaktadır. İl geneli önemli dağlar ve körfezlerden bulunmaktadır. Bu coğrafi özellikleri sebebi ile ilde kara taşımacılığı kolay olmamaktadır. Yine ilin geçiş güzergahında bulunmaması sebebi ile karayolu ulaşımı gelişmemiştir. Muğla ilinde. Milas-Bodrum ve Dalaman Havalimanları olmak üzere 2 adet Uluslararası Havalimanı bulunmaktadır. 1.124 km. uzunluğundaki girintili-çıkıntılı kıyı şeridi, Muğla ilinde bir çok doğal koy, körfez ve limanın oluşmasına neden olmuştur. Bodrum, Datça, Fethiye, Güllük, Marmaris ve Göcek Limanları ildeki başlıca limanları oluşturmaktadır. Fethiye. Marmaris, Bodrum ve Datça ilçeleri arasında, özellikle yaz aylarında düzenli feribot seferleri yapılmaktadır.

### **Bodrum İlçesi**

Antik kent, tarihçi Herodot'a göre M.Ö. 2000'li yıllardan önce kökeni Karlardan olan Lelegler tarafından kurulmuştur. 680 km<sup>2</sup> alana sahip olan ilçe Kuzeyde Güllük, Güneyde Gökova körfezlerinin çevrelediği yarımada da yer almaktadır. Bodrum'un sadece Milas İlçesi ile kara sınırı vardır. İl merkezine uzaklığı 115 km'dir. Yeryüzü şekilleri bakımından engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur. İlçenin kıyı uzunluğu 86 deniz milidir. Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas karayolunun 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 kızılçam, yabancı çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçenin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. İlçede düzenli akarsu yoktur.

Mumcular Mahallesinde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır. Bodrum nüfusunun yaklaşık % 70'i dolaylı ya da doğrudan turizm alanında % 20'si tarım alanında ve % 10'da hizmet sektöründe çalışmaktadır. Nüfusun % 98 okur-yazardır. Turizmden önce ilçe halkı genellikle balıkçılık, süngercilik ve narenciye yetiştiriciliği yaparak geçimini sağlamaktaydı. Turizmin hareketlenmesi ile birlikte halkın geçim kaynağı birinci derecede "deniz turizmi, eğlence turizmi ve yatçılık olmuştur. Bodrum ilçesi adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 2020 yılı sonu itibarı ile 181.541 nüfusa sahip olup bu nüfus ile Muğla İlinin en büyük ilçesi konumundadır. Bu nüfus yaz aylarında çok büyük oranda artmaktadır.

### **Ekonomik Faaliyetler**

Muğla İli'nde, "diğer ulaşım araçları imalatı", "madencilik ve taşocakçılığı", "ağaç ve ağaç mantarı ürünleri imalatı (mobilya hariç)", "saz, saman ve benzeri malzemelerden örülerek yapılan eşyaların imalatı" ile "hayvancılık sektörleri öne çıkmaktadır. Diğer ulaşım araçları imalatı; TÜİK 2002 Genel Sanayi İşyerleri Sayımı (GSİS) yoğunlaşma ile ihracat il içi yüzde ve yoğunlaşma göstergelerinin her birinde ön plana çıkmıştır. GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından daha büyük olmaktadır. Sektörde yoğunlaşma "eğlence ve sportif amaçlı teknelerin yapımı ve onarımı" alt sektöründe olmaktadır. Madencilik ve taşocakçılığı; GSİS (Genel sanayi İşyerleri Sayımı) yoğunlaşma, özel sektör işgücü verimliliği ile İl Sanayi ve Ticaret Odalarının Tercihleri göstergelerinde öne çıkmıştır. Verimliliğin Türkiye ortalamasına göre düşük olduğu sektörde, GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından büyüktür. Ayrıca madencilikte işyeri ve istihdam oranları itibarıyla bir ya da iki alt sektörlü ağırlıklı bir yapıdan ziyade, sektörel çeşitlilik görülmektedir. Orman varlığına dayalı olarak ağaç ve ağaç mantarı ürünleri sektörü, GSİS il içi yüzde göstergesi itibarıyla hem il içinde öne çıkmakta, hem de il içindeki sektörel pay Ülke payından daha büyük olmaktadır. Alt sektörler itibarıyla ağaç ürünleri imalatında "inşaat kerestesi ve doğrama imalatı" en önemli alt sektördür. Hayvancılığın öne çıkan sektörlerden olmasının başlıca nedeni, 2000-2004 yıllarında ilde yapılan toplam ihracatın yaklaşık olarak %50'sinin bu sektörde gerçekleşmesidir. Sanayinin; orman varlığı, maden ve turizm potansiyellerinin sonucu olarak öne çıkan sektörle sınırlı kaldığı ve çeşitlenemediği görülmektedir. Hizmetler sektörü Türkiye ortalaması üzerinde bir büyüme sergilerken, sanayinin ters bir yapı ortaya koyması Muğla'nın bir sanayi kenti olmaktan ziyade bir turizm kentine dönüşümünü göstermektedir.

### **Tarım**

Muğla ili dağlık bir arazi olduğu için ekime müsait arazisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilâçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, turuncgiller ve sanâyi ürünleri (pamuk, tütün) başta gelir. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, mısır, bakla, pamuk, tütün, susam ve anasondur. Sebzeçilik gittikçe gelişmekte, seracılık ve turfanda sebzeçilik yaygınlaşmaktadır. Türkiye'de kuşkonmazın tamâmı Muğla'da yetişir. Ayrıca yetiştirilen lahana, pırasa, ıspanak, patlıcan, hıyar, domates, fasulye, biber, soğan, bakla ve karnıbahar başta İzmir ve İstanbul



olmak üzere diğer illere sevk edilir. Meyvecilikte Muğla önde gelen illerimizden biridir. Senede 100 bin tona yakın zeytin, 15 milyona yakın zeytin ağacından toplanır. Zeytin üretiminin yüzde 80'i Milas'ta yapılır. Turunçgiller ağaç sayısı 2 milyonu aşar. Mandalina, portakal ve limon yetişir. Turunçgiller başta Köyceğiz olmak üzere kıyı şeridindedir. Muğla'da yaklaşık 200 bin adet antepfıstığı ağacı bulunmaktadır. Ayrıca bol miktarda üzüm, elma, armut, şeftali, erik, incir, badem, turunç ve altıntop yetişir. Muğla susam ekiminde ikinci, tütünde dördüncü sırada yer alır

### **Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge**

Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır ve sanayi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmalat sanayi gelişme hâlinindedir. Küçük sanayi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanayi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARIŞ Çırçır ve Prese Atelyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanayi T. A.Ş., İnal Gözlük Sanayi, Peynir ve Tereyağ Fabrikası, Koytaş Tarım ve Sanayi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römork Sanayi, Kireç Sanayi A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanayi, Yatağan Termik Santrali'dir. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru imalatı gelişmektedir.

Enerji: Yatağan Termik Santrali üç ünitelidir. Milâs ve Yeniköy'de de enerji santralleri vardır. Ulaşım: Muğla ili kara, hava ve deniz yolları bakımından zengin sayılır. İzmir-Aydın-Denizli-Isparta-Antalya yönünde uzanan E-24 karayolundan Aydın'dan ayrılan 6 numaralı karayolu Muğla'ya bağlanır. İzmir-Selçuk-Kuşadası-Söke yolu Bodrum-Yatağan-Muğla'ya bağlanır. İl sınırları içinde 626 km devlet yolu ve 380 km il yolları vardır. Muğla il kıyılarında çok sayıda tabii liman vardır. Başlıca liman ve iskeleleri Bodrum, Marmaris, Güllük, Fethiye, Günlükbaşı ve Göcek'tir. İstanbul-İskenderun arasında sefer yapan Denizcilik Bankasına âit gemiler Bodrum, Marmaris ve Fethiye'ye uğrarlar. Marmaris ve Bodrum'da yat limanları vardır. 1982'de işletmeye açılan Dalaman Havaalanına yurtiçi ve yurtdışından turist taşıyan uçaklar inmektedir.

### **Turizm**

Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile dünyaca tanınan Muğla, 2007 yılı Ocak-Eylül döneminde, 2006'nın aynı dönemine göre turist sayısını %9 artarak 2.285.258 kişi ağırlamıştır. 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.

### **Ulaştırma ve Haberleşme**

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır. Şehiriçi Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehiriçi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehiriçi araçlara ihtiyaç duyulur. Karayolu Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi

büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

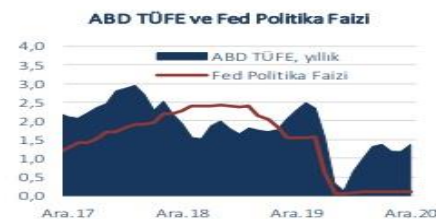
### Coğrafi Yapı ve İklim

Muğla, topraklarının büyük kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'nde olan, her iki denize de kıyısı olan bir Güney Ege ilimizdir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu; güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. İklim Muğla ili Akdeniz iklimi etkisindedir. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1.000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan illerinden bir tanesidir. Ancak, yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir.

## 5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta,



**IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)**

|                                | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------------|------|------|------|
| <b>Dünya</b>                   | -3,5 | 5,5  | 4,2  |
| <b>Gelişmiş Ülkeler</b>        | -4,9 | 4,3  | 3,1  |
| ABD                            | -3,4 | 5,1  | 2,5  |
| Euro Alanı                     | -7,2 | 4,2  | 3,6  |
| <b>Gelişmekte olan Ülkeler</b> | -2,4 | 6,3  | 5,0  |
| Türkiye                        | 1,2  | 6,0  | 3,5  |

ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize

ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

### 5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi

bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşımla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasıdan sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar “uzun bir müddet” korunacağı ve “gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı” belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki



etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

### 5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan’da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan’da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs’ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan’daki sert daralışların ardından Mayıs’ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan’da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan’da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan’da %10,94’e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart’ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs’ta gerilemeye devam ederek %5,53’e inmiştir. Haziran’da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Konum Özelliği        | : Kent Merkezi  |
| Yapılaşma Yoğunluğu   | : %60           |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Orta          |
| Yapılaşma Türü        | : Konut+Ticaret |
| Alan                  |                 |
| İnşaat Tarzı          | : -             |
| İnşaat Nizamı         | : -             |
| Binanın Kat Adedi     | : -             |
| Yapı Sınıfı           | : -             |
| Deprem Bölgesi        | : 1. Derece     |
| Deprem Hasar Durumu   | : -             |
| Onarım/Güçlendirme    | : -             |
| Kat irtifakı          | : -             |
| Toplam B.Bölüm Sayısı | : -             |
| İskan Belgesi         | : -             |
| Yaşı                  | : -             |
| Malzeme Durumu        | : -             |
| İşçilik Durumu        | : -             |
| Elektrik              | : Var           |
| Su                    | : Var           |
| Kanalizasyon          | : Var           |
| Isıtma Sistemi        | : -             |
| Otopark               | : -             |

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Asansör          | : -                    |
| Jeneratör        | : -                    |
| Güvenlik         | : -                    |
| Yangın Merdiveni | : -                    |
| Kullanım Durumu  | : -                    |
| Kullanım Şekli   | : Halihazırda boş arsa |

#### 5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konu taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 202/10, 202/11, 202/12, 202/13, 202/14, 202/15, 202/16, 202/54, no.lu ada/parsellerdir. 8 Adet parsel toplam 55.643,89 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Konu parseller Atatürk Caddesinin doğu ve güney kesiminde, bir bütün ve birbirleri ile komşu olarak yer almaktadır. Bu parseller üzerinde de arkeolojik (tescilli) yapılar dışında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parseller üzerinde doğal bitki örtüsü yer almaktadır. Parsellerin yerinde sınırları belirleyen bir unsur bulunmamaktadır. Parseller genel itibarı ile güneybatı yönünden kuzeydoğu yönüne doğru (denize) uzanan bir tepelik alanda konumlanmaktadır. Parseller yer yer yüksek eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsellerden tepelik alanın sırt hattından kuzeyde kalan kısımlar Türkbükü yönünde, güneyde kalan kısımları ise Gölköy yönünde bakmaktadır. Kuzeydoğu yöndeki parseller ise daha geniş panoramik manzaraya sahiptir. Parseller eğimli arazi üzerinde yer almaları sebebi ile kısmen yakın ve genel itibarı ile uzak deniz manzarasına sahiptir.

#### 261 Ada 1 Parsel:

Değerleme konusu taşınmaz Muğla ili, Bodrum ilçesi, Göl mahallesi, Yalı Mevkii, 261 ada 1 parselde kayıtlı, 3393,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "HARAP KİLİSE" vasıflı ana taşınmazdır. 261 ada 1 nolu parsel Atatürk (Gölköy) caddesinin doğusunda yol ile sahil arasında yer almaktadır. Bu parsel denize cepheli olup üzerinde az sayıda ağaç ve doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Parsel üzerindeki arkeolojik (tescilli) yapı dışında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parselin yerinde sınırları belirleyen bir unsur bulunmamaktadır

#### 5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

#### 5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı İNA) uygulanmıştır.

#### 5.5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple ruhsat ve projeye aykırı durumu bulunmamaktadır.

#### 5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden, projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. 36 aylık süreçte 3 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır. 2024 yılından itibaren hesaplanmıştır. 2024 yılı itibarıyla projenin ilk yıl %30, ikinci yıl %35 ve üçüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 12.950 TL/m2, takip eden yıllarda ise %55 artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Projenin satış yılı 2024 yılından itibaren başlanılacağı öngörülmüş olup, bölge genelinde nitelikli ve markalı konut talebi doğrultusunda ilk yıl %20, ikinci yıl konut satış oranı %40, son yıl olan 2026 yılı için ise de %40'lık bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değeri 2023 yılı için 420.000 TL, takip eden yıllarda ise %55'lik artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Üç yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri ve net bugünkü karı hesaplanmıştır. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği görülmektedir. Toplam hasılat üzerinden %45'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin proje büyüklüğü de göz önünde bulundurularak bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir. Bu değerlendirme raporu; Muğla "Muğla-Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi" sözleşmesi, sözleşmesi, Emlak Konut GYO A.Ş ile Pasifik GYO A.Ş & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş İş Ortaklığı arasında imzalanmıştır. Hasılat paylaşım oranları Emlak Konut GYO A.Ş için

%45, Pasifik GYO A.Ş. & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. İş Ortaklığı için sözleşme gereği %55 olarak belirlenmiştir. Bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerini bugünkü arsa değeri olduğu ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıda madde 6.1 'de tablolarda gösterilmiştir.

## 5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

### GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Parsellerin yüzölçümleri dolayısıyla birlikte ve ayrı ayrı projelendirilmek istenmeleri durumunda nitelikli bir proje yapılmasına elverişli büyüklükte olmaları
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları
- Bölgede inşa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij
- Parsellerin bir kısmının topoğrafik yapıları dolayısıyla manzaralarının olması
- Ulaşımın kolay olması.

### GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Parsellerin çevresinin sit alanı olması dolayısıyla bölgenin gelişmemesi

## 5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme konusu MUĞLA BODRUM TÜRK BÜKÜ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ 'ne ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; -Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi, -Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. - Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin( konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

### MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki



yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmes bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanla saklı kalır.

#### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### 5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konu parseller için aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile arsanın bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **3.643.779.838,46 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **10.121.610.662,38 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **837.775.968,75 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin Net bugünkü değeri ise **4.866.852.241,73 TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat (proje) alanı bilgileri raporun 6.1 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

### 5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtıyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar ) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =  
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

-----  
Faaliyet Nakit Akımı

Parsel üzerinde inşa edilmesi durumunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

### **İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır

### **Risksiz Getiri Oranı**

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 18,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

**Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşaatı başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 16,00 Risksiz Oran

+ % 2 Risk Primi

= % 18 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yıllık %18 olarak kabul edilmiştir.

**5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ**

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

**EMSAL KROKİ**

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



## ARSA EMSALLERİ

### EMSAL-1

SERVET GAYRİMENKUL: 0532 635 69 41- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 9875 m2 kullanım alanlı (Konut+TİCARET İmarlı, TAKS:0.20, KAKS:0.40) tek tapu arsa 580.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum olarak değerleme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Denize uzak mesafededir.**

### EMSAL-2

MONARCH GAYRİMENKUL: 0 (535) 010 36 31- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1003 m2 kullanım alanlı (Konut+Ticaret İmarlı, TAKS:0.20, KAKS:0.40) tek tapu arsa 53.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum olarak değerleme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.**

### EMSAL-3

MEBA İNŞAAT: 0 (532) 285 19 94- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 4000 m2 kullanım alanlı (Konut İmarlı, TAKS:0.10, KAKS:0.20) tek tapu arsa 300.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum ve yapılaşma şartları olarak değerleme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır**

**EMSAL-4**

KELLER WILLIAMS BODRUM: 0552 053 67 84- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5000 m2 kullanım alanlı (Konut İmarlı, TAKS:0.10, KAKS:0.20) tek tapu arsa 400.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum olarak değerleme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Deniz manzaralı olup, ancak denize uzak mesafededir.**

**KONUT EMSALLERİ****EMSAL-5**

COLDWELL BANKER: 0552 759 60 46- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yeni binada, bahçeli, havuzlu, deniz manzaralı, 3+1 kullanım tertibinde, 175 m2 kullanım alanı beyan edilen içi yapıllı villa 60.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

**EMSAL-6**

MONARCH EMLAK: 0 (535) 010 36 31- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yeni binada, deniz manzaralı, 5+1 kullanım tertibinde, 350 m2 kullanım alanı beyan edilen içi yapıllı villa 130.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmazla benzer konumdadır.**

**EMSAL-7**

VİZYON YATIRIM: 0 (505) 525 10 48 - Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yeni binada, site içerisinde, denize sıfır, 5+1 kullanım tertibinde, 500 m2 kullanım alanı beyan edilen içi yapıllı villa 220.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmazla benzer konumdadır.**

**EMSAL-8**

ART İSTANBUL EMLAK: 0552 053 56 22 - Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yeni binada, site içerisinde, denize sıfır, 4+1 kullanım tertibinde, 300 m2 kullanım alanı beyan edilen içi yapıllı villa 100.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmazla benzer konumdadır.**

**EMSAL-9**

BODRUM BELEDİYESİ EMLAK SERVİSİ- Bodrum Belediyesi emlak servisinden alınan şifahi bilgiye göre, değerleme konu taşınmazın cepheli olduğu Atatürk Caddesi üzerinde 2023 arsa rayiç bedelinin 1130,26,-TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.



**BEYAN****BEYAN-1**

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konu taşınmazın bölgenin en iyi yerinde olması, yüzölçümü, yapılaşma koşullarına göre 75000-85000,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

**BEYAN-2**

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konu taşınmazın bölgenin konum olarak en iyi arsaları olması, yüzölçümü, yapılaşma koşullarına göre 80000-85000,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

**ARSA EMSAL ANALİZİ**

| DÜZELTMELER (*)                                             | KONU TAŞINMAZ | EMSAL 1         | EMSAL 2         | EMSAL 3          | EMSAL 4          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                                             |               | 58.734,00 TL/m2 | 52.841,00 TL/m2 | 75.000,00 TL/m2  | 80.000,00 TL/m2  |
| Konum                                                       | TÜRKBÜKÜ      | 0%              | -5%             | 0%               | -5%              |
| İMAR DURUMU                                                 | KONUT         | -5%             | -5%             | -5%              | -5%              |
| ALAN                                                        | BÜYÜK         | 50%             | 50%             | 45%              | 45%              |
| ŞEREFIYE                                                    | YÜKSEK        | 0%              | -5%             | 10%              | 5%               |
| Pazarlık Payı %                                             |               | -5%             | -5%             | -5%              | -5%              |
| TOPLAM DÜZELTME                                             |               | 40%             | 30%             | 45%              | 35%              |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> ) |               | 82.227,60 TL/m2 | 68.693,30 TL/m2 | 108.750,00 TL/m2 | 108.000,00 TL/m2 |
|                                                             |               |                 |                 |                  | 91.917,73 TL/m2  |

**KONUT EMSAL ANALİZİ**

| DÜZELTMELER (*)                                             | KONU TAŞINMAZ | EMSAL 5          | EMSAL 6          | EMSAL 7          | EMSAL 8          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                             |               | 342.857,00 TL/m2 | 371.000,00 TL/m2 | 440.000,00 TL/m2 | 333.333,00 TL/m2 |
| Konum                                                       | TÜRKBÜKÜ      | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               |
| NİTELİK                                                     | KONUT         | 15%              | 15%              | 15%              | 15%              |
| MANZARA                                                     | BÜYÜK         | 5%               | 0%               | 0%               | 5%               |
| ŞEREFİYE                                                    | YÜKSEK        | 0%               | 0%               | 5%               | 0%               |
| Pazarlık Payı %                                             |               | -5%              | -5%              | -5%              | -5%              |
| TOPLAM DÜZELTME                                             |               | 15%              | 10%              | 15%              | 15%              |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> ) |               | 394.285,55 TL/m2 | 408.100,00 TL/m2 | 506.000,00 TL/m2 | 383.332,95 TL/m2 |
|                                                             |               |                  |                  |                  | 422.929,63 TL/m2 |

**5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ**

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

**5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ**

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

**5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

**5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI**

Bu değerleme raporu; Muğla “Muğla-Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi” sözleşmesi, sözleşmesi, Emlak Konut GYO A.Ş ile Pasifik GYO A.Ş & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş İş Ortaklığı arasında imzalanmıştır. Hasılat paylaşım oranları Emlak Konut GYO A.Ş için %45, Pasifik GYO A.Ş & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş İş Ortaklığı için sözleşme gereği %55 olarak belirlenmiştir

**6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir. Birim fiyata ışık açısından örnek olarak yalnızca bir parsel üzerinde projeksiyon yapılmıştır.

**261 ADA 1 PARSEL: Değerleme konu taşınmazın 1.derece sit alanı içerisinde olması, yapılaşma izni olmaması sebebiyle arsa birim m2 değeri olarak 2023 Emlak Rayiç Değeri olan 1130,26,-TL/m2 değeri takdir edilmiştir. Taşınmaza bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir.**

**261 Ada 1 Parselde konumlu Harap kilise Vasıflı taşınmazın Bilgi Amaçlı Değeri;**

**3393,98 m2 x1130,26,-TL/m2 = 3.836.079,83,-TL olarak değer takdir edilmiştir.**

**Diğer parseller üzerinde proje geliştirme yapılmıştır;**

Rapora konu parseller üzerinde geliştirilen projede; kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tabloda gösterilmiştir. Rapora konu 8 adet parselin tapuda yüzölçümü toplam 55643,89 m2 kullanım alanlı, uygulama gördükten sonra 39584,00 m2 (konut+ticaret) olduğu bilgisi alınmıştır. Değerlemede uygulama gördükten sonraki alan dikkate alınmıştır.

## TAPU YÜZÖLÇÜMLERİ

| ADA/PARSEL    | YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|----------------------------|
| 202/10        | 246.27                     |
| 202/11        | 355.13                     |
| 202/12        | 14,510.38                  |
| 202/13        | 13,058.72                  |
| 202/14        | 9,821.37                   |
| 202/15        | 6,144.63                   |
| 202/16        | 11,468.20                  |
| 202/54        | 39.19                      |
| <b>TOPLAM</b> | <b>55,643.89</b>           |

## PARSELLERİNN UYGULAMA GÖRDÜKTEN SONRAKİ ALANI

| FONKSİYON      | YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> ) | ORAN (%)   | EMSAL | EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------------------|------------|-------|--------------------------------------------|
| TİCARET+KONUT  | 39,584.29                  | 71.14      | 0.15  | 5,937.64                                   |
| ANAOKULU       | 2,249.76                   | 4.04       |       |                                            |
| TEKNİK ALTYAPI | 1,243.41                   | 2.23       |       |                                            |
| PARK           | 8,419.75                   | 15.13      |       |                                            |
| YOL            | 4,146.68                   | 7.45       |       |                                            |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>55,643.89</b>           | <b>100</b> |       |                                            |

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve bilgi amaçlı Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yöntemine) göre yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m<sup>2</sup> birim fiyat aralığı 75.000 –85.000 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir.

Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı) göre yapılan çalışmada;

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde bölgedeki mesken TL/m<sup>2</sup> birim fiyat aralığı 375.000 – 485.000 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiş olup mesken nitelikli taşınmazlar için ortalama 420.000 TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür.

- Konu gayrimenkulün konut alanı olarak inşa edilmesi koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden hesaplanmıştır.

- Yapı maliyetleri hesaplanmasında müteahhit kârı dahil olarak belirlenen Çevre ve Şehircilik

Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 12.950 TL/m2 olarak hesaplanmıştır

| KONUT PROJE ALANI                |                    |                           |             |                   |                   |                   |                    |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Arsa Alanı (m2)                  | 39.584,00          | <div>Dönemler</div>       | 1           | 2                 | 3                 | 4                 | Toplam             |
| Satılabilir Konut Alanı (m2)     | 21.995,00          |                           | 2023        | 2024              | 2025              | 2026              |                    |
| Satılabilir Ticari Alanı (m2)    |                    |                           |             |                   |                   |                   |                    |
| Toplam Satılabilir Alan (m2)     | 21.995,00          |                           |             |                   |                   |                   |                    |
| Toplam İnşaat Alanı (m2)         | 35.000,00          |                           |             |                   |                   |                   |                    |
|                                  |                    | Satış Tam. Oranı (Konut)  | 0%          | 20%               | 40%               | 40%               | 100,00%            |
|                                  |                    | Satılan m2                | 0,00        | 4.399,00          | 8.798,00          | 8.798,00          |                    |
|                                  |                    | Fiyat Artışı              | 0%          | 55%               | 55%               | 55%               |                    |
|                                  |                    | m2 Fiyatı                 | ₺420.000,00 | ₺651.000,00       | ₺651.000,00       | ₺1.009.050,00     |                    |
| Arsa Sahibi Hasılat Payı         | 45,00%             | Hasılat                   | ₺0,00       | ₺2.863.749.000,00 | ₺5.727.498.000,00 | ₺8.877.621.900,00 | ₺17.468.868.900,00 |
|                                  |                    |                           |             |                   |                   |                   |                    |
| Toplam Hasılat                   | ₺10.121.610.662,38 | Satış Tam. Oranı (Dükkan) | 0%          | 0%                | 0%                | 0%                | 0,00%              |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri        | ₺4.554.724.798,07  | Satılan m2                | 0,00        | 0,00              | 0,00              | 0,00              |                    |
| Arsa Toplam Bugünkü Değeri (%80) | ₺3.643.779.838,46  | Fiyat Artışı              | 0%          | 0%                | 0%                | 0%                |                    |
|                                  |                    | m2 Fiyatı                 |             | ₺0,00             | ₺0,00             | ₺0,00             |                    |
|                                  |                    | Hasılat                   | ₺0,00       | ₺0,00             | ₺0,00             | ₺0,00             | ₺0,00              |
|                                  |                    |                           |             |                   |                   |                   |                    |
|                                  |                    | Net Nakit Akışı           | ₺0,00       | ₺2.863.749.000,00 | ₺5.727.498.000,00 | ₺8.877.621.900,00 | ₺17.468.868.900,00 |
|                                  |                    |                           |             |                   |                   |                   |                    |
| Müteahhit Hasılat                | 5.566.885.864,31   | İskonto Kts.              | 0,18        | 0,18              | 0,18              | 0,18              |                    |
| Birim Maliyet                    | 12.950,00          |                           |             |                   |                   |                   |                    |
| Müteahhit Maliyet                | 453.250.000,00     |                           |             |                   |                   |                   |                    |
| Müteahhit Kazanç                 | 5.113.635.864,31   |                           |             |                   |                   |                   |                    |
| Müteahhit Karlılık               | 1128,22%           |                           |             |                   |                   |                   |                    |
|                                  |                    | Net Bugünkü Değer         | ₺0,00       | ₺2.056.699.942,55 | ₺3.485.932.106,01 | ₺4.578.978.613,83 | ₺10.121.610.662,38 |
|                                  |                    |                           |             |                   |                   |                   |                    |
| Arsa Birim Değer                 | ₺92.051,84         |                           |             |                   |                   |                   |                    |

| NEXT LEVEL BODRUM PROJESİ                       |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )       | 21.995,00          |
| Satılabilir Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )        |                    |
| Satılabilir Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )      |                    |
| Satılabilir Apart Ünite Alanı (m <sup>2</sup> ) |                    |
| Satılabilir Otel Alanı (m <sup>2</sup> )        |                    |
| Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )       | 21.995,00          |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )           | 35.000,00          |
| Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat     | 2,00%              |
| Arsa Gideri= Gelirler*0,45                      |                    |
|                                                 |                    |
| Proje Hasılatı Bugünkü Değeri                   | ₺10.121.610.662,38 |
| Proje Net Nakit Akışı Bugünkü Değeri            | ₺4.866.852.241,73  |
| Emlak Konut Payı (%45)                          | ₺2.190.083.508,78  |

| Dönemler                         | 1            | 2                        | 3                        | 4                        | Toplam                    |
|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                  | 2023         | 2024                     | 2025                     | 2026                     |                           |
| Satış Tam. Oranı (Konut)         | 0%           | 20%                      | 40%                      | 40%                      | 100,00%                   |
| Satılan m <sup>2</sup>           | 0,00         | 4.399,00                 | 8.798,00                 | 8.798,00                 |                           |
| Fiyat Artışı                     | 0%           | 55%                      | 55%                      | 55%                      |                           |
| m <sup>2</sup> Fiyatı            | ₺420.000,00  | ₺651.000,00              | ₺651.000,00              | ₺1.009.050,00            |                           |
| Hasılat                          | ₺0,00        | ₺2.863.749.000,00        | ₺5.727.498.000,00        | ₺8.877.621.900,00        | ₺17.468.868.900,00        |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| Satış Tam. Oranı (Ofis)          | 0%           | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0,00%                     |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| Satılan m <sup>2</sup>           | 0,00         | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     |                           |
| Fiyat Artışı                     | 0%           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |                           |
| m <sup>2</sup> Fiyatı            | ₺0,00        | ₺0,00                    | ₺0,00                    | ₺0,00                    |                           |
| Hasılat                          | ₺0,00        | ₺0,00                    | ₺0,00                    | ₺0,00                    | ₺0,00                     |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| Gelirler Toplamı                 | ₺0,00        | ₺2.863.749.000,00        | ₺5.727.498.000,00        | ₺8.877.621.900,00        | ₺17.468.868.900,00        |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| Nakit Akışı                      | ₺0,00        | ₺2.863.749.000,00        | ₺5.727.498.000,00        | ₺8.877.621.900,00        | ₺17.468.868.900,00        |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| İskonto Kts.                     | 0,18         | 0,18                     | 0,18                     | 0,18                     |                           |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| <b>Hasılat Net Bugünkü Değer</b> | <b>₺0,00</b> | <b>₺2.056.699.942,55</b> | <b>₺3.485.932.106,01</b> | <b>₺4.578.978.613,83</b> | <b>₺10.121.610.662,38</b> |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| İnşaat Tam. Oranı                | 0%           | 30%                      | 35%                      | 35%                      | 100,00%                   |
| Tamamlanan Kısım m <sup>2</sup>  | 0,00         | 10.500,00                | 12.250,00                | 12.250,00                |                           |
| Fiyat Artışı                     | 0%           | 55%                      | 55%                      | 55%                      |                           |
| m <sup>2</sup> Fiyatı            | ₺12.950,00   | ₺20.072,50               | ₺20.072,50               | ₺31.112,38               |                           |
| Toplam Maliyet                   | ₺0,00        | ₺210.761.250,00          | ₺245.888.125,00          | ₺381.126.593,75          | ₺837.775.968,75           |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| Satış ve Gen. Gid.               | ₺0,00        | ₺57.274.980,00           | ₺114.549.960,00          | ₺177.552.438,00          | ₺349.377.378,00           |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| Arsa Gideri                      | ₺0,00        | ₺1.288.687.050,00        | ₺2.577.374.100,00        | ₺3.994.929.855,00        | ₺7.860.991.005,00         |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| Net Nakit Akışı                  | ₺0,00        | ₺1.307.025.720,00        | ₺2.789.685.815,00        | ₺4.324.013.013,25        | ₺8.420.724.548,25         |
| İskonto Kts.                     | 0,18         | 0,18                     | 0,18                     | 0,18                     |                           |
|                                  |              |                          |                          |                          |                           |
| <b>Proje Net Bugünkü Değeri</b>  | <b>₺0,00</b> | <b>₺938.685.521,40</b>   | <b>₺1.697.888.912,08</b> | <b>₺2.230.277.808,25</b> | <b>₺4.866.852.241,73</b>  |



**Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri**

|                                                                                                        |                         |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA<br/>ELDE EDİLECEK PROJE HASILATININ NET<br/>BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>      | <b>4.866.852.241,73</b> | <b>.-TL</b>                |
| <b>SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI</b>                                                          | <b>=</b>                | <b>%0.99</b>               |
| <b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PASİFİK<br/>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br/>A.Ş.PAYINA DÜŞEN DEĞERİ</b> | <b>=</b>                | <b>4.818.183.719,31 TL</b> |

**6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

**6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI**

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

**6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

**7. BÖLÜM SONUÇ****7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerlendirme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir. Proje geliştirme analizi ile de arsalar üzerine yapılacak proje öngörüsünden proje değerlerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 63 (Altmış Üç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

**7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Hali hazırda inşaat faaliyetlerine henüz başlamadığı için mevcut durum değerine yer verilmemiş ve gelir yöntemi ile hesaplanan değerler aşağıda nihai değer olarak tahmin ve takdir edilmiştir

| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK<br/>PROJE HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (EK-2)</b> |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>TL</b>                                                                                            | <b>TL</b>               |
| <b>(KDV HARİÇ)</b>                                                                                   | <b>(KDV DAHİL)</b>      |
| <b>4.866.852.241,73</b>                                                                              | <b>5.840.222.690,08</b> |