

# BTİ

## BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TÜRKBÜKÜ MAHALLESİ 328 ADA/5 PARSEL VE GÖL MAHALLESİ 261 ADA 1 PARSELDEKİ TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.09.2024

REVİZE TARİHİ: 30.11.2024

RAPOR NO: SPK-2024-170

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr 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	30.09.2024
Rapor No	SPK-2024-170
Talep Tarihi	20.09.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	26.09.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Muğla İli, Bodrum ilçesi, Türkbükü Mahallesi, 328 Ada 5 Parsel ile Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel. Bodrum/MUĞLA
Çalışmanın Konusu	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" (328 Ada 5 Parselde Kayıtlı "ARSA" İle Göl Mahallesi, 261 Ada 1 Parseldeki "HARAP KİLİSE" VASIFLI TAŞINMAZLAR)
Cinsi(Tapu Kaydı)	328 ADA 5 PARSEL: ARSA 261 ADA 1 PARSEL: HARAP KİLİSE
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	328 ADA 5 PARSEL: 39509.86 m2 261 ADA 1 PARSEL: 3393.98 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; parselin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar planına göre parselin, Konut+Ticaret alanlı, E:0.15, Yençok: Z+1 kat olarak uygulanacağı bilgisi alınmıştır. Bölge için 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.
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ MALİYETLER DÜŞÜLDÜKTEN SONRA ELDE EDİLECEK GELİRİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	<b>6.184.732.700,42-TL (EK-2)</b>

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : İrfan ÖZTÜRK

**İÇİNDEKİLER**

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 1 / 52

<b>1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>5</b>
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
<b>2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....</b>	<b>6</b>
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
<b>3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR..</b>	<b>7</b>
3.1 KABULLER .....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI .....	8
<b>4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....</b>	<b>9</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ.....	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 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 .....	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
<b>5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>14</b>
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 VARSARUHSATA 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 BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	34
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....	34
<b>6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>34</b>
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....	34
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİNİN İÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	37
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	37
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	37
<b>7. BÖLÜM SONUÇ .....</b>	<b>37</b>
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	37
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	38

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. RAPOR TARİHİ

Bu rapor **30.09.2024** tarihinde düzenlenmiştir.

### 1.2. RAPOR NUMARASI

Bu rapor, **SPK-2024-170** 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 değerlendirme raporudur.

### 1.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme 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 değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

**1.5. DEĞERLEME TARİHİ** : **30.09.2024**

**1.6. DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ** : **20.09.2024**

### 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 önce 17.08.2023 tarihinde SPK-2023-97 talep numaralı ve 27.12.2023 tarihinde SPK-2023-158 talep numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

## 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](mailto:info@baskenttd.com.tr)

**KURULUŞ TARİHİ:** 21.09.2017

**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 değerlendirme 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 inşaaata 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:** 50.000.000 TL (ELLİMİLYON TL)

**HALKA AÇIKLIK:** -

**İLETİŞİM:** 0 312 285 47 72 – [info@pasifikgyo.com.tr](mailto:info@pasifikgyo.com.tr)



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

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ TÜRKBÜKÜ MAHALLESİ 328 ADA 5 NOLU PARSEL 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 aletsel 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 değerlendirme nedeniyle

danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. 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.
15. 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.
16. 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

- 328 ADA 5 PARSEL

TAPU BİLGİLERİ			
İli	MUĞLA	Pafta	-
İlçesi	BODRUM	Ada	328
Bucağı	-	Parsel	5
Mahallesi	TÜRKBÜKÜ	Yüzölçümü	39.509,86 m <sup>2</sup>
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Mevkii	-	Blok / Kat	-/-
Cilt-Sayfa	27-2631	B.B.No	-
Maliki/Hisse	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	Niteliği	ARSA
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	ANA TAŞINMAZ

- 261 ADA 1 PARSEL

TAPU BİLGİLERİ			
İli	MUĞLA	Pafta	N18-C-13-C-1-B
İlçesi	BODRUM	Ada	261
Bucağı	-	Parsel	1
Mahallesi	GÖL	Yüzölçümü	3.393,98 m <sup>2</sup>
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Mevkii	YALI	Blok / Kat	-/-
Cilt-Sayfa	1-1	B.B.No	-
Maliki/Hisse	MALİYE HAZİNESİ (1/1)	Niteliği	HARAP KİLİSE
Vasfı	HARAP KİLİSE	Tapu Türü	ANA TAŞINMAZ

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller; MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TÜRKBÜKÜ MAHALLESİ, 328 ADA 5 NOLU PARSELLER İLE GÖL MAHALLESİ 261 ADA 1 PARSEL BODRUM/ MUĞLA açık posta adresinde konumludur. 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.



Koordinatlar: (37.123663134, 27.384343521)

#### 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlara ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım ana arter 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 taşınmaz parselin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar planına göre parselin, Konut+Ticaret alanlı, E:0.15, Yençok: Z+1 kat olarak uygulanacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Rapora konu parseller, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 01.03.2003 tarih 2283 sayılı kararı ile onaylanmış 1/1.000 Ölçekli Türkbükü Koruma Amaçlı 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, Göltürbükü 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 328 ada 5 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 şifahi öğrenilmiştir. Bodrum Belediyesi Planlama birimi ile yapılan görüşmede, bölge için yeni plan çalışmalarının devam ettiği bilgisi alınmıştır.

#### **Ruhsat-İskân-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.

#### **Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları**

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelerde herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

#### **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, 328 ada 5 nolu parsel 23.11.2023 tarih ve 39411 yevmiye numarası ile İfraz İşlemi 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**

05.11.2024 tarihi, 13.14 saati (**328 ada 5 parsel**) ve 07.11.2024 tarih, 09:10 saatinde (**261 ada 1 parsel**) TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgelerine göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır;

##### **Beyanlar Hanesinde:**

##### **328 Ada 5 Parsel üzerinde;**

- 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (**28.09.2023 tarih -32627 yevmiye**)

- Diğer (Konusu: -31/05/2019 tarihli B1UREDPV belge nolu 5207602başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin iptal edildiğine dair karar vardır.) Tarih: - Sayı: - (**26.10.2023 tarih -35833 yevmiye**)

- TİCARET KONUT ALANIDIR. (**23.11.2023 tarih -39411 yevmiye**)

- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANIDIR VE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. (**23.11.2023 tarih -39411 yevmiye**)

- 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 Müdürlüğümüze gerçekleştirileceğinin bilinmesi) Tarih: - Sayı: - (**12.03.2021 tarih-9066 yevmiye**)

- 1. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. (**03.11.2020 tarih-29296**)

yevmiye)

**\*\*\*261 Ada 1 Parsel üzerinde;**

-1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (05.02.2018 tarih, 2487 yevmiye)

**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 herhangi 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 gayrimenkuller ile ilgili Bodrum Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

**4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Yapılan araştırmada değerlendirme konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

**5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**



## 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

### MUĞLA İLİ



Yüzölçümü: 12.974 km<sup>2</sup>

Nüfus: 1.066.736 (2023 Yılı TÜİK Verisi)

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

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı. Hamursuz Dağı ile çevrenlenmiş 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 il 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 birçok 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.

### **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)

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel : 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



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 itibariyle 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 itibariyle hem il içinde öne çıkmakta hem de il içindeki sektörel pay Ülke payından daha büyük olmaktadır. Alt sektörler itibariyle 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 ortlaması 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, turunçgiller 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, bâdem, 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’ini 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 Römerk 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 havaalanın 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.

### **BODRUM İLÇESİ**

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 itibarıyla 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, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçenin %61,3'ü orman sayılan alanlardandır. İlçede düzenli akarsu yoktur. Mumcular Mahallesinde bulunan Sulama Gölet'i 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 ilinin en büyük ilçesi konumundadır. Bu nüfus yaz aylarında çok büyük oranda artmaktadır.

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

### **5.2.1. Küresel Ekonomik Durum**

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 15 / 52

Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından açıklanan 2024 Nisan ayı Küresel Ekonomik Görünüm Raporuna göre, küresel ekonominin 2023 yılında %3,2 büyüdüğü, küresel büyüme oranının 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesi öngörülmüştür. 2024 yılı büyüme tahmini Ocak ayındaki rapora göre 0,1 yüzde puan yukarı yönlü güncellenirken 2025 yılı için sabit tutulmuştur.

Gelişmiş ülkelerin 2023 yılında %1,6 büyüdüğü, 2024 yılında %1,7 ve 2025 yılında %1,8 büyüyeceği (Ocak Raporu, 2024: %1,5 ve 2025: %1,8) tahmin edilmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin ise 2023 yılında %4,3 büyüdüğü 2024 yılında %4,2 ve 2025 yılında %4,2 yılında büyüyeceği (Ocak Raporu, 2024: %4,1 ve 2025: %4,2) öngörülmektedir. Raporda, Avro Bölgesinin 2023 yılında %0,4 büyüdüğü 2024 yılında %0,8 ve 2025 yılında %1,5 yılında büyüyeceği (Ocak Raporu, 2024: %0,9 ve 2025: %1,7) tahmin edilmiştir. Raporda, 2023 yılında %2,5 büyüme kaydeden ABD'nin 2024 yılında %2,7, 2025 yılında %1,9 büyüyeceği beklenmektedir. Almanya'nın ise büyüme tahmini bu yıl için %0,5'ten %0,2'ye, 2025 yılı için %1,6'dan %1,3'e indirilirken, Fransa ekonomisine ilişkin büyüme beklentisinin bu yıl için %1'den %0,7'ye ve 2025 yılı için %1,7'den %1,4'e düşürüldüğü görülmektedir.

Türkiye ekonomisine yönelik büyüme tahminleri ise 2024 yılı için %3,1, 2025 yılı için %3,2 olarak bir önceki rapor ile aynı doğrultuda korunmuştur. Küresel mal ve hizmet ticaret hacmine ilişkin 2023 yılı büyüme hızı tahmini %0,3 oranına düşürülmüştür. Dünya mal ve hizmet ticareti ile ilgili 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin beklentiler ise 0,3 yüzde puan aşağı yönlü revize ile sırasıyla %3 ve %3,3 olarak tahmin edilmekte olup, söz konusu oranlar tarihsel ortalamalarının (2001-2019 Ortalaması: %6,5) altında tahmin edilmektedir.

Kaynak: IMF

Yayınlayan: T.C. Ticaret Bakanlığı, Ticaret Araştırmaları ve Risk Değerlendirme Genel Müdürlüğü

### 5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

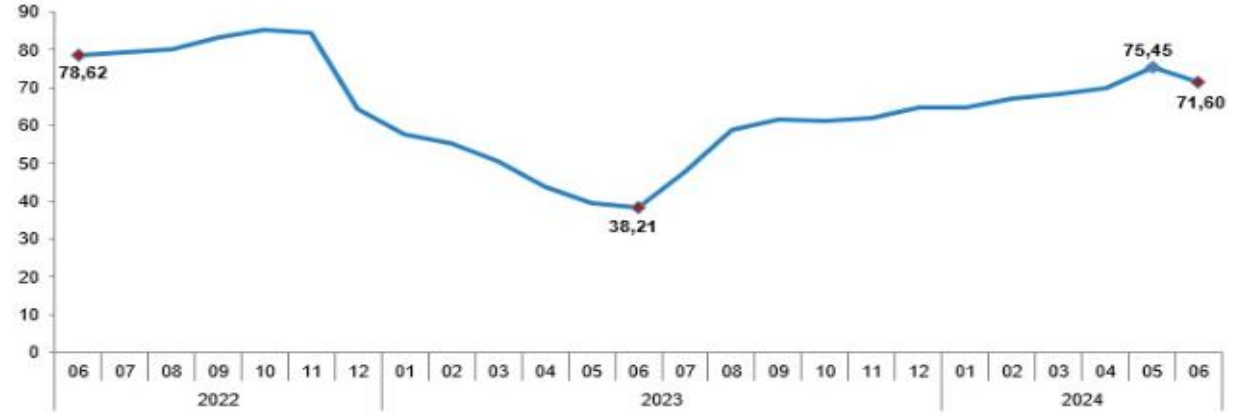
Türkiye ekonomisi 2024'ün ilk çeyreğinde yıllık bazda %5,7 büyüdü. Bu dönemde net ihracat büyümeye 2022 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana ilk kez pozitif katkı sağladı. Mart'ta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 0,1 puan düşüşle %8,6 seviyesine geriledi. İSO Türkiye imalat PMI Mayıs'ta 48,4 ile eşik değerinin altında gerçekleşerek sektörde faaliyet koşullarının iki ay üst üste yavaşladığına işaret etti. Mart'ta cari işlemler hesabı 4,5 milyar USD açık verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 31,2 milyar USD düzeyine geriledi. Merkezi yönetim bütçe açığı Nisan'da 177,8 milyar TL, yılın ilk dört aylık döneminde 691,3 milyar TL oldu. Ekonomi yönetimi kamuda verimlilik ve tasarruf paketini açıkladı. Mayıs'ta TÜFE aylık bazda %3,37 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu %75,45 ile Kasım 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Yurt içi ÜFE enflasyonu aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,96 ve %57,68 seviyelerinde gerçekleşti. TCMB Mayıs toplantısında piyasa beklentilerine paralel olarak politika faizini değiştirmeyerek %50 seviyesinde tutarken, parasal aktarım mekanizmasının desteklenmesi ve likidite fazlasının sterilizasyonu amacıyla yeni kararlar aldı. Mayıs'ta USD/TL kuru gerilerken, BIST-100 endeksi ay içinde tarihi zirvesini gördü. 2 yıllık gösterge tahvilin faizi %41,61 seviyesine geriledi.

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %71,60, aylık %1,64 arttı

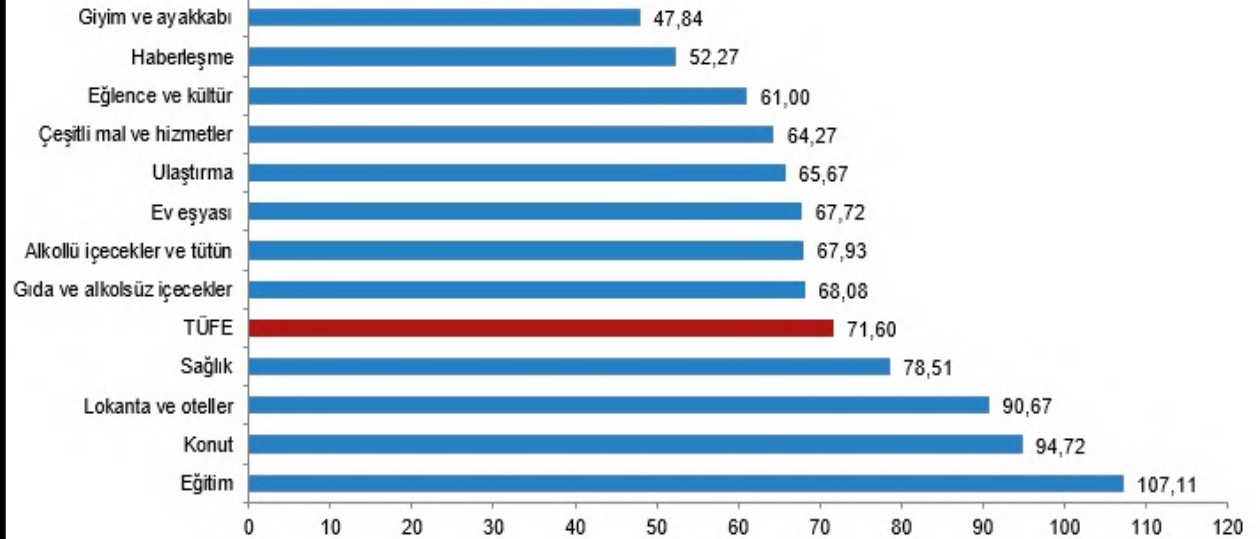
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti.

**TÜFE değişim oranları (%), Haziran 2024**

	Haziran 2024	Haziran 2023	Haziran 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,64	3,92	4,95
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	24,73	19,77	42,35
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	71,60	38,21	78,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,07	59,95	44,54

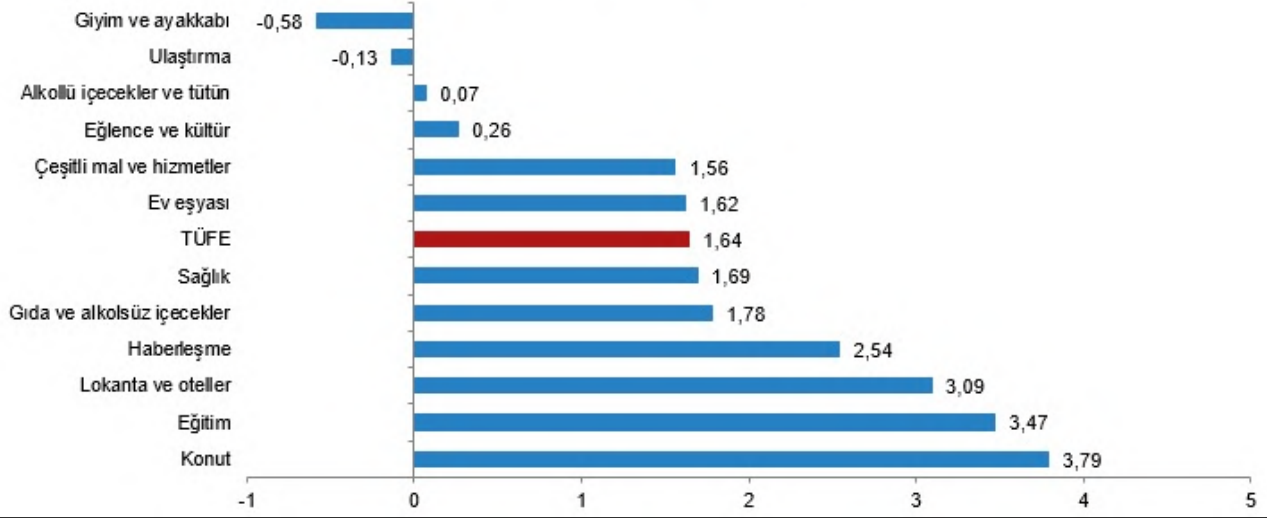
**TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2024**

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,11 ile eğitim oldu.

**TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Haziran 2024**

Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %3,79 ile konut oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).



**TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Haziran 2024**

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla, 35 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 103 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %70,40, aylık %1,90 oldu.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,90, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,25 olarak gerçekleşti.

**Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2024**

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	1,59	25,32	72,98	66,01	2 497,86
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	1,90	25,39	70,40	68,25	2 003,18
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	1,73	26,09	71,41	70,51	1 836,34
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,83	24,35	71,98	62,57	2 080,96
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	1,70	24,88	71,74	65,04	2 262,00
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	1,53	25,60	70,79	69,80	2 379,52

### 5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur. Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığı koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır. Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. 2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile ‘enflasyonu’ önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir. Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık’ adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024’ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür. 6 Sunuş ve Değerlendirme Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1’den yüzde 3,2’ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür. Büyüme hızının tarihsel standartlara göre



düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeo ekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir. Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağına öngörüldüğü bildirilmiştir. Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir. Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur.

2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir. 7 Sunuş ve Değerlendirme Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında

da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makroekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir(Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu 2024/1 Sayı:36 )

### 5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

#### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Herhangi bir olumsuz özellik bulunmamaktadır

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

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Konut+Ticaret
İnşaat Tarzı	: -

İnşaat Nizam	: -
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	: Boş Arsa
Kullanım Şekli	: Boş Arsa

#### 5.4.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri

##### 328 Ada 5 Parsel:

Değerleme konusu taşınmaz; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 ada 5 parsel sayılı, 39.509,86m<sup>2</sup> alanlı, "ARSA" vasıflı ana taşınmazdır. Konu taşınmaz geometrik olarak amorf bir yapıya sahip olup topoğrafik olarak kısmen eğimli, kısmen hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Konu parsel Atatürk Caddesinin doğu ve güney kesiminde yer almaktadır. Bu parsel üzerinde arkeolojik (tescilli) yapılar dışında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel üzerinde doğal bitki örtüsü yer almaktadır. Parselin yerinde sınırları belirleyen bir unsur bulunmamaktadır. Parsel genel itibarı ile

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 22 / 52

güneybatı yönünden kuzeydoğu yönüne doğru (denize) uzanan bir tepelik alanda konumlanmaktadır. Parsel yer yer yüksek eğimli arazi yapısına sahiptir. Parselden tepelik alanın sırt hattından kuzeyde kalan kısımlar Türkbükü yönünde, güneyde kalan kısımları ise Gölköy yönünde bakmaktadır. Kuzeydoğu yönde ise daha geniş panoramik manzaraya sahiptir. Parsel eğimli arazi üzerinde yer alması 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, 3.393,98 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 tabi değildir.

#### **5.5. 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.

#### **5.6. 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.

#### **5.7. 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. 2025 yılı itibariyle projenin ilk yıl %30, İkinci yıl %35 ve üçüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre (5A) 21.300 TL/m<sup>2</sup>, takip eden yıllarda ise %50 artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Projenin satış yılı 2025 yılından itibaren başlanacağı öngörülmüş olup, bölge genelinde nitelikli ve markalı konut talebi doğrultusunda ilk yıl %20, ikinci yıl konut satış oranı %40, son yıl olan 2027 yılı için ise de %40'lık bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değeri 2024 yılı için 525.000 TL, takip eden yıllarda ise %50'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'nin 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.

### 5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

#### GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Parsellerin yüzölçümü dolayısıyla 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

- Parselin çevresinin sit alanı olması dolayısıyla bölgenin gelişmemesi

### 5.9. 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 değerlendirme 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 bilmeseyse 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 uzmanlarda 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 değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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.

## 5.10. 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 **4.877.943.404,24 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **13.549.842.789,56 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **1.803.178.125,00 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin Net bugünkü değeri ise **6.184.732.700,42 TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat (proje) alanı bilgileri raporun 6.1 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

## 5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor 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 ya da 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 %23,00 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 inşaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: %23,00 Risksiz Oran + %4 Risk Primi = %27 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yıllık %27 olarak kabul edilmiştir.

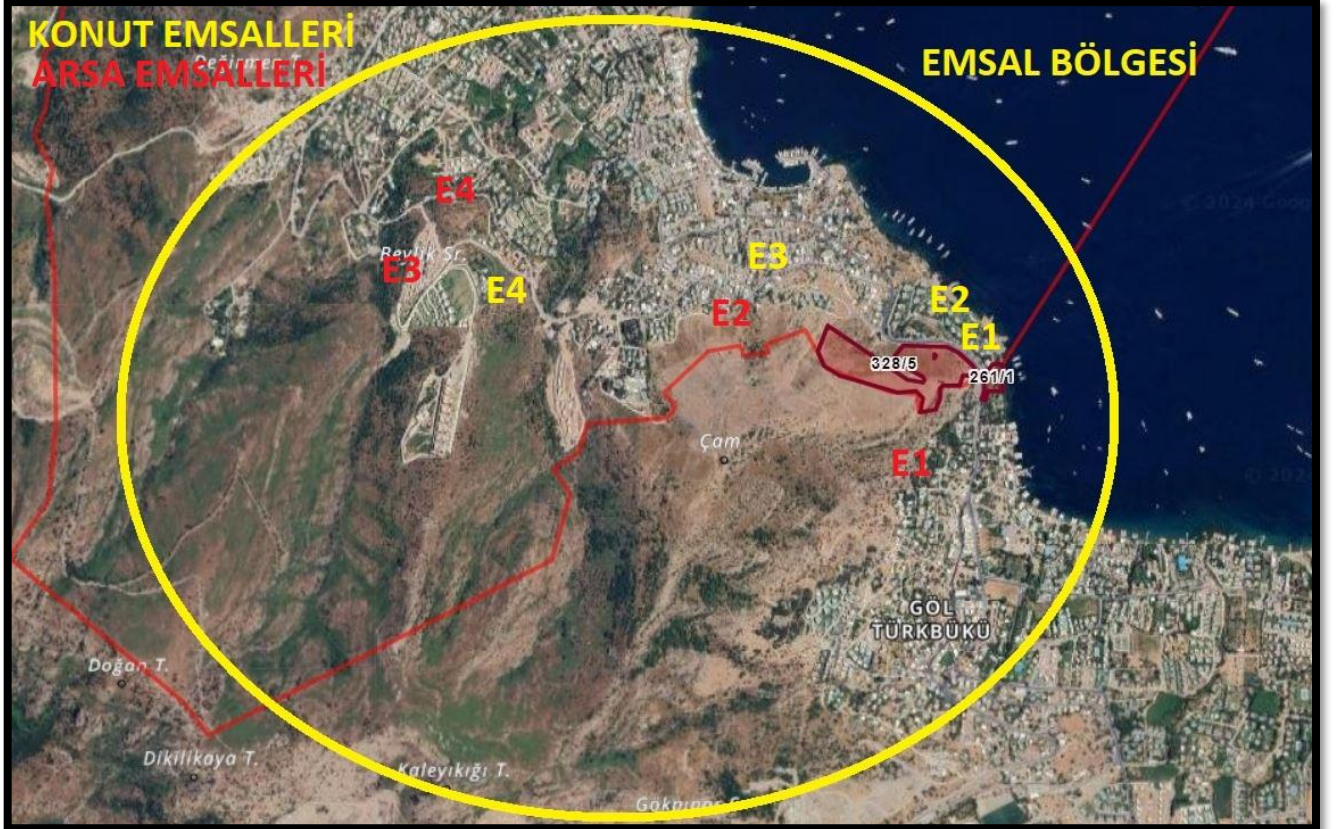
## **5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN**

**SEÇİLME NEDENLERİ**

Konu taşınmazların yakın çevresindeki yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirilmesinde 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;

**SATILIK ARSA EMSALLERİ**

**EMSAL 1:** Konu taşınmazlara yakın konumda 171 ada 24 parsel sayılı, 2283m<sup>2</sup> alanlı, E:0.30, Hamx:6.50m, konut imarlı boş arsa 168.421.000 TL fiyatla satılıktır. (73.771 TL/m<sup>2</sup>) Coldwell Banker Trio: 0530 462 21 80 **\*\*Emsal konum ve yapılaşma olarak değerlendirme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.**

**EMSAL 2:** Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, 900m<sup>2</sup> alanlı, E:0.20, konut imarlı olduğu beyan edilen boş arsa 55.000.000 TL fiyatla satılıktır. (61.111 TL/m<sup>2</sup>) Türkbükü Emlak: 0533 659 61 44 **\*\*Emsal konum ve yapılaşma olarak değerlendirme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.**

**EMSAL 3:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 161 ada 5 parsel sayılı, 1552m<sup>2</sup> alanlı, E:0.20, konut imarlı olduğu beyan edilen boş arsa 105.000.000 TL fiyatla satılıktır. (67.654 TL/m<sup>2</sup>) Sahibinden: 0532 287 94 08 **\*\*Emsal konum ve yapılaşma olarak değerlendirme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.**

**EMSAL 4:** Konu taşınmazlara yakın konumda, ada-parcel bilgisi verilmeyen, 742m<sup>2</sup> alanlı, E:0.40,

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

Sayfa 28 / 52

Konut imarlı olduğu beyan edilen boş arsa 40.500.000 TL fiyatla satılıktır. (54.582 TL/m<sup>2</sup>) Türkbükü Emlak: 0533 659 61 44 **\*\*Emsal konum ve yapılaşma olarak değerlendirme konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.**

**ARSA EMSAL ANALİZ TABLOSU**

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		73.771,00 TL/m <sup>2</sup>	61.111,00 TL/m <sup>2</sup>	67.654,00 TL/m <sup>2</sup>	54.582,00 TL/m <sup>2</sup>
Konum	TÜRKBÜKÜ	35%	45%	50%	55%
İmar Durumu	KONUT+TİCARET	30%	30%	30%	30%
Alan	39.509,86	0%	0%	0%	0%
Diğer	ŞEREFİYE VB.	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		75%	85%	90%	95%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )		129.099,25 TL/m <sup>2</sup>	113.055,35 TL/m <sup>2</sup>	128.542,60 TL/m <sup>2</sup>	106.434,90 TL/m <sup>2</sup>
		Birim Piyasa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )			119.283,03 TL/m <sup>2</sup>

(\*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME  
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

**SATILIK KONUT EMSALLERİ**

**EMSAL 5:** Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde Kuum Evleri sitesinde yer alan, 3+1, 240m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, teras kullanımlı, deniz manzaralı, 3 katlı villa 99.500.000 TL fiyatla satılıktır. (414.583 TL/m<sup>2</sup>) Emsal 35 Gayrimenkul: 0532 778 47 84

**EMSAL 6:** Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde Kuum Evleri sitesinde yer alan, 4+1, 290m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, teras kullanımlı, deniz manzaralı, 3 katlı villa 148.000.000 TL fiyatla satılıktır. (510.344 TL/m<sup>2</sup>) Bodrum Villa Gayrimenkul: 0532 392 27 48

**EMSAL 7:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 14-15 yıllık, 5+2, 250 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, uzak deniz manzaralı, 2 katlı villa 99.000.000 TL fiyatla satılıktır. (396.000 TL/m<sup>2</sup>) Bodrum Key Gayrimenkul: 0544 899 51 00

**EMSAL 8:** Konu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 6+4, 14-15 yıllık, 6+4, 300m<sup>2</sup> olarak beyan, denize uzak konumlu, bahçe ve havuzlu, 4 katlı villa 125.475.000 TL fiyatla satılıktır. (418.250 TL/m<sup>2</sup>) Çiftsan Gayrimenkul: 0553 171 34 32

**KONUT EMSALİ ANALİZ TABLOSU**



DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8
		414.583,00 TL/m <sup>2</sup>	510.344,00 TL/m <sup>2</sup>	396.000,00 TL/m <sup>2</sup>	418.250,00 TL/m <sup>2</sup>
Konum	TÜRKBÜKÜ	0%	0%	10%	5%
NİTELİK	KONUT	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI	SIFIR	0%	0%	0%	0%
ŞEREFİYE	MANZARA	0%	0%	0%	20%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	5%	20%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )		393.853,85 TL/m <sup>2</sup>	484.826,80 TL/m <sup>2</sup>	415.800,00 TL/m <sup>2</sup>	501.900,00 TL/m <sup>2</sup>

Birim Piyasa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)449.095,16 TL/m<sup>2</sup>

(\*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME

EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

### 5.13. 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 edecek unsur bulunmamaktadır.

### 5.14. 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 değerlendirme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımınıdır. 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.

### 5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmazlar içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

### 5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

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.

**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 m<sup>2</sup> değeri olarak 2024 Emlak Rayiç Değeri olan 3.129,92-TL/m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir. Taşınmaza bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir.

**261 Ada 1 Parselde konumlu Harap kilise Vasıflı taşınmazın Bilgi Amaçlı Değeri:**  
**3.393,98 m<sup>2</sup> x 3.129,92-TL/m<sup>2</sup> = 10.622.885,88-TL olarak değer takdir edilmiştir.**

328 ADA 5 PARSEL üzerinde proje geliştirme yapılmıştır;

Rapora konu parsel parselin tapuda yüzölçümü toplam 39509,86 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup bu alan üzerinden proje geliştirme yapılmıştır.

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 yaklaşık olarak 105.000 –129.000 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 yaklaşık olarak 460.000 – 600.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında tespit edilmiş olup mesken nitelikli taşınmazlar için ortalama 450.000 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 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 21.300-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

KONUT PROJE ALANI										
		0,25		1,25		2,25		3,25		
		1	2	3	4	Toplam				
		2024*	2025	2026	2027					
Arsa Alanı (m2)	39.509,86									
Satılabilir Konut Alanı (m2)	21.995,00									
Satılabilir Ticari Alanı (m2)										
Toplam Satılabilir Alan (m2)	21.995,00									
Toplam İnşaat Alanı (m2)	35.000,00									
Arsa Sahibi Hasılat Payı	45,00%									
Toplam Hasılat	₺13.549.842.789,56									
Geliştirilmiş Arsa Değeri	₺6.097.429.255,30									
Arsa Toplam Bugünkü Değeri (%80)	₺4.877.943.404,24									
Müteahhit Hasılat	7.452.413.534,26									
Birim Maliyet	21.300,00									
Müteahhit Maliyet	745.500.000,00									
Müteahhit Kazanç	6.706.913.534,26									
Müteahhit Karlılık	899,65%									
Arsa Birim Değer	₺123.461,42									
Dönemler										
Satış Tam. Oranı (Konut)	0%	20%	40%	40%	100,00%					
Satılan m2	0,00	4.399,00	8.798,00	8.798,00	21.995,00					
Fiyat Artışı	0%	50%	50%	50%						
m2 Fiyatı	₺450.000,00	₺675.000,00	₺1.012.500,00	₺1.518.750,00						
Hasılat	₺0,00	₺2.969.325.000,00	₺8.907.975.000,00	₺13.361.962.500,00	₺25.239.262.500,00					
Satış Tam. Oranı (Dükkan)	0%	0%	0%	0%	0,00%					
Satılan m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Fiyat Artışı	0%	0%	0%	0%						
m2 Fiyatı	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00						
Hasılat	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00					
Net Nakit Akışı	₺0,00	₺2.969.325.000,00	₺8.907.975.000,00	₺13.361.962.500,00	₺25.239.262.500,00					
İskonto Kts.	0,27	0,27	0,27	0,27						
Net Bugünkü Değer	₺0,00	₺2.202.434.916,74	₺5.202.602.165,52	₺6.144.805.707,30	₺13.549.842.789,56					



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	₺13.549.842.789,56
Proje Net Nakit Akışı Bugünkü Değeri	₺6.184.732.700,42

Dönemler	0,25	1,25	2,25	3,25	Toplam
	1 2024*	2 2025	3 2026	4 2027	
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%	50%	50%	50%	
m <sup>2</sup> Fiyatı	₺450.000,00	₺675.000,00	₺1.012.500,00	₺1.518.750,00	
Hasılat	₺0,00	₺2.969.325.000,00	₺8.907.975.000,00	₺13.361.962.500,00	₺25.239.262.500,00
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	₺2.969.325.000,00	₺8.907.975.000,00	₺13.361.962.500,00	₺25.239.262.500,00
Nakit Akışı	₺0,00	₺2.969.325.000,00	₺8.907.975.000,00	₺13.361.962.500,00	₺25.239.262.500,00
İskonto Kts.	0,27	0,27	0,27	0,27	
<b>Hasılat Net Bugünkü Değer</b>	<b>₺0,00</b>	<b>₺2.202.434.916,74</b>	<b>₺5.202.602.165,52</b>	<b>₺6.144.805.707,30</b>	<b>₺13.549.842.789,56</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%	50%	50%	50%	
m <sup>2</sup> Fiyatı	₺21.300,00	₺31.950,00	₺47.925,00	₺71.887,50	
Toplam Maliyet	₺0,00	₺335.475.000,00	₺587.081.250,00	₺880.621.875,00	₺1.803.178.125,00
Satış ve Gen. Gid.	₺0,00	₺59.386.500,00	₺178.159.500,00	₺267.239.250,00	₺504.785.250,00
Arsa Gideri	₺0,00	₺1.336.196.250,00	₺4.008.588.750,00	₺6.012.883.125,00	₺11.357.668.125,00
Net Nakit Akışı	₺0,00	₺1.238.267.250,00	₺4.134.145.500,00	₺6.201.218.250,00	₺11.573.631.000,00
İskonto Kts.	0,27	0,27	0,27	0,27	
<b>Proje Net Bugünkü Değeri</b>	<b>₺0,00</b>	<b>₺918.458.918,32</b>	<b>₺2.414.500.975,91</b>	<b>₺2.851.772.806,19</b>	<b>₺6.184.732.700,42</b>

\* 2024 son Çeyrek Rakamlarıdır

## Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	=	₺6.184.732.700,42
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	=	%0.99
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	=	₺6.122.885.373,42

**6.2. ASGARI 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

Taşınmazların 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 52 (Elli İki) 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 inşaa faaliyetlerine henüz başlanmadığı için mevcut durum değerine yer verilmemiş ve gelir yöntemi ile hesaplanan değerler aşağıda nihai değer olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK PROJENİN BUGÜNKÜ NET DEĞERİ (EK-2)	
TL	TL
KDV HARIÇ	KDV DAHİL
6.184.732.700,32	6.803.205.970,35