

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



Türkbükü ve Göl Mahalleleri 9 Adet Parsel
Bodrum / MUĞLA

EKGYO-202200007

03.03.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 07.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 03.03.2022 tarihinde, EKGYO-202200007 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ile sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara SÜRMEYEN beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ



- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	07.02.2022
DEĞERLEME TARİHİ	02.03.2022
RAPOR TARİHİ	03.03.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200007
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Türkbükü Mahallesi, Atatürk (Gölköy) Caddesi, Yalı mevkii, Kuum Otel civarında konumlu 9 Adet Parsel Bodrum / MUĞLA
KOORDİNATLARI	Ref. (202/13): 37.1238° , 27.3842°
TAPU BİLGİLERİ	Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellerin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazlar kısmen planlı, kısmen plansız ve kısmen sit alanı kapsamında ve arkeolojik alanda kalmaktadır. Taşınmazlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler rapor içerisinde açıklanmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	250.000.000,-	17.692.852,-
Taşınmazların KDV Dâhil (%18) Pazar Değeri	295.000.000,-	20.877.565,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 14,13 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılmaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	 Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1	Muğla İli	21
3.4.2.	Bodrum İlçesi	23
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum	24
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	28
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	31
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	31
4.4.2	Belediye İncelemesi	31
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	31
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	31
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	31
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	31
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	32

4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	32
4.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	32
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	33
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	34
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	34
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	34
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	35
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	36
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	38
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti.....	38
6.2.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	39
6.2.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	41
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	43
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	43
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	43
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	44
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	44
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	45

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 03.03.2022 tarihinde EKGYO-202200007 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 261/1 no.lu ada/parsel ile Türkbükü Mahallesi 202/10, 202/11, 202/12, 202/13, 202/14, 202/15, 202/16, 202/54, no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 03.03.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, şirket portföyünde yer almayan parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey
Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesinde 261/1 no.lu ada/parsel ile Türkbükü Mahallesi 202/10, 202/11, 202/12, 202/13, 202/14, 202/15, 202/16, 202/54, no.lu ada/parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği değer tespiti için hazırlanmıştır.

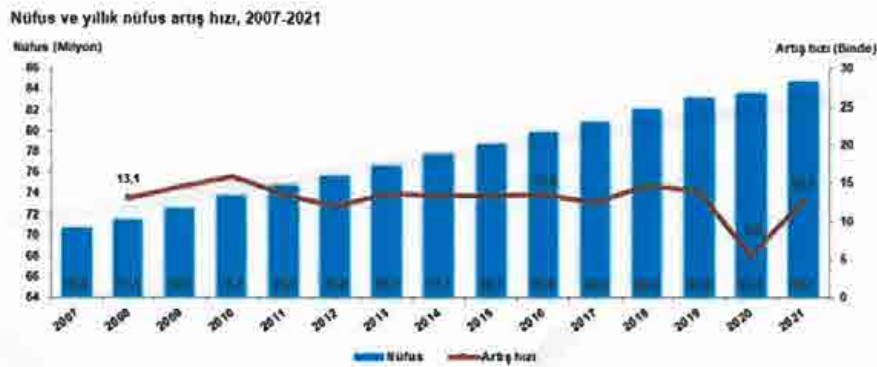
Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

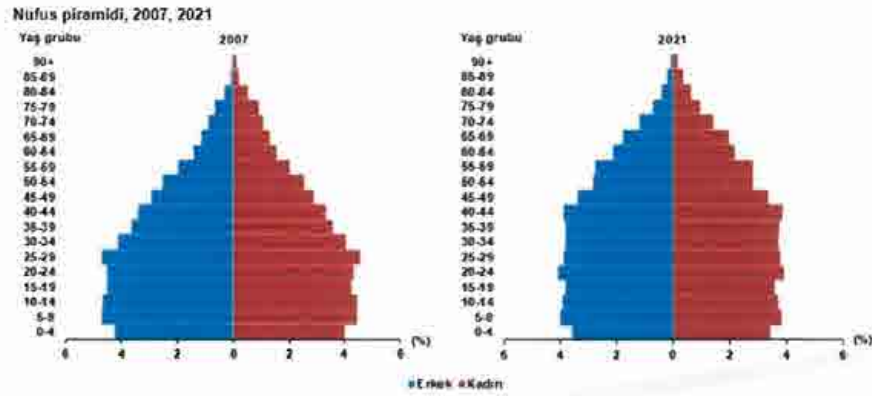
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

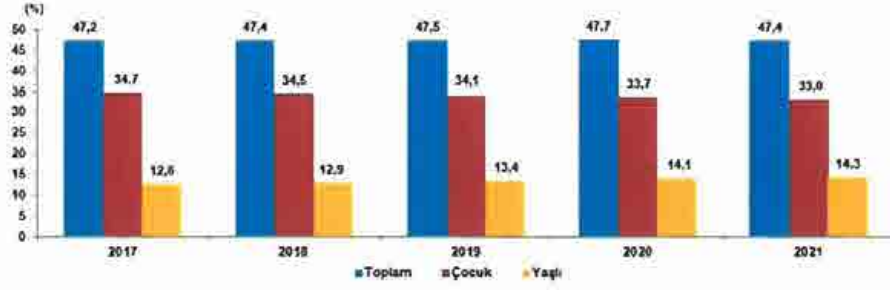


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir. Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Salgının sınırlamaya yönelik önlemlerin gevşetilmesi, aşılamanın hız kazanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma sürmektedir. Küresel tedarik zincirlerinde yaşanan aksaklıkların yol açtığı arz kısıtları, açılmaya bağlı artan talep ve emtia fiyatlarının etkisi ile küresel ölçekte enflasyon oranları yükselmektedir. Reel sektör ve kamu borçluluğu başta olmak üzere küresel borçluluktaki yüksek seyir, salgının yeni varyantlar ile devam ediyor olması ve iklim değişikliğinin finansal sistem üzerindeki etkileri, küresel finansal istikrar açısından başlıca belirsizlik unsurları arasında yer almaktadır.

Yurt içi iktisadi faaliyette 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülen güçlü toparlanma eğilimi, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki canlanma ile birlikte devam etmektedir. Öncü göstergelere göre iktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde salgın kısıtlamalarının kaldırılması ve dış talebin de etkisiyle, sektörel olarak geniş yayımlı güçlü bir seyir izlemiştir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2021 raporlarından derlenmiştir.

İhracattaki canlı seyir, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki toparlanma ve altın ithalatındaki düşüşün katkısıyla cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme eğilimi görülmektedir. Eylül ayında 18,4 milyar ABD dolarına gerileyen on iki aylık birikimli cari işlemler açığındaki bu eğilimin devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar etkili olmaktadır. Enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte; gıda ve başta enerji olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılma kaynaklı talep gelişmeleri etkili olmaktadır. Enflasyon üzerinde kısa vadede etkili olan geçici unsurların 2022 yılının ilk yarısında da etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

Hane halkının finansal borcunun varlıklara oranı, yükümlülüklerindeki artış hızının yavaşlaması ve finansal varlıklarındaki yükselişin devam etmesi ile tarihi düşük seviyelere gerilemiştir. Türkiye’de hane halkı borçluluğu salgın döneminde emsal ülkelere kıyasla daha sınırlı düzeyde artarken seviye olarak gelişmekte olan ülkelerin (GOÜ) ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Tüketici kredisi borcu olan kişi sayısı salgın öncesine göre artarken, kişi başına borçluluktaki iyileşme devam etmektedir.

Reel sektörün salgın ile birlikte artan borçluluk oranı (Finansal Borç/GSYİH) salgın öncesi seviyelere gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyetlerdeki canlanma ve TL ticari kredi büyümesinin geçtiğimiz yıla göre yavaşlaması etkili olmuştur. Firmalar 2021 yılında yurt dışından önemli ölçüde finansman sağlamış ve dış borçlarını yüzde 130 oranında yenilemiştir.

İktisadi faaliyetlerdeki canlı seyir reel sektör firmalarının kârlılık, likidite ve borç ödeme göstergelerine olumlu yansımıştır. Bu durum, reel sektör firmalarının yeni varyant kaynaklı riskler veya küresel finans piyasalarına yönelik belirsizliklere karşı hazırlıklı olmaları açısından olumlu değerlendirilmektedir.

2021 yılında kredi büyümesi ticari krediler kaynaklı olarak yavaşlarken, bireysel kredi büyümesi güçlü bir seyir izlemiştir. Eylül ayından itibaren para politikası duruşunda yapılan güncellemeler sonrasında ticari kredi büyümesinde toparlanma eğilimi gözlenmektedir. Öte yandan, bireysel kredilerde gözlenen canlılık, 2021 yılı Mayıs ayı sonundan itibaren tam açılma ile birlikte güçlü ertelenmiş talebin devreye girmesinin yanı sıra bankaların bu kredi türündeki büyüme motivasyonu ile ilişkilidir. Bireysel kredi büyümesinin ılımlı düzeylere gerilemesi, dış denge ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlanması açısından önem taşımaktadır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesi, salgının başlangıcındaki beklentilerin ötesinde güçlü görünümünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki canlılığın sürmesi ve kredi sınıflama esnekliklerinin 2021 Eylül ayı sonuna kadar devam etmesinin etkisiyle tahsili gecikmiş alacak (TGA) oranı nispeten yatay bir patikada hareket etmiştir.

Salgının olumsuz etkilerinin belirgin şekilde hissedildiği 2020 yılı ile 2021 yılının ilk yarısında gerileyen bankacılık sektörü kârlılığı, 2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğilimine girmiştir. Kârlılık performansının iyileşmesinde en önemli unsur, kredilerin yeniden fiyatlanması ve ılımlı seyreden mevduat faizlerinin etkisiyle net faiz gelirin artmasıdır.

Yurt içi iktisadi faaliyetteki güçlü seyir 2021 yılının üçüncü çeyreğinde devam etmiştir. İktisadi faaliyetteki bu seyrde hizmet sektörlerindeki toparlanma ve ihracattaki güçlü artış belirleyici olmuştur. Emtia fiyatlarının ithalat kanalından olumsuz etkisine rağmen turizm gelirlerindeki artışın da katkısıyla cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda belirgin bir gerileme eğilimi göstermektedir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri salgın öncesi düzeylerine yükselmiştir. Tüketici ve üretici enflasyonu görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü arazi unsurlar etkili olmakta, çekirdek enflasyon göstergeleri yakın dönemde yavaşlama eğilimi kaydetmekle birlikte yüksek seviyelerini korumaktadır.

3.3. 2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir.

³ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Çan Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

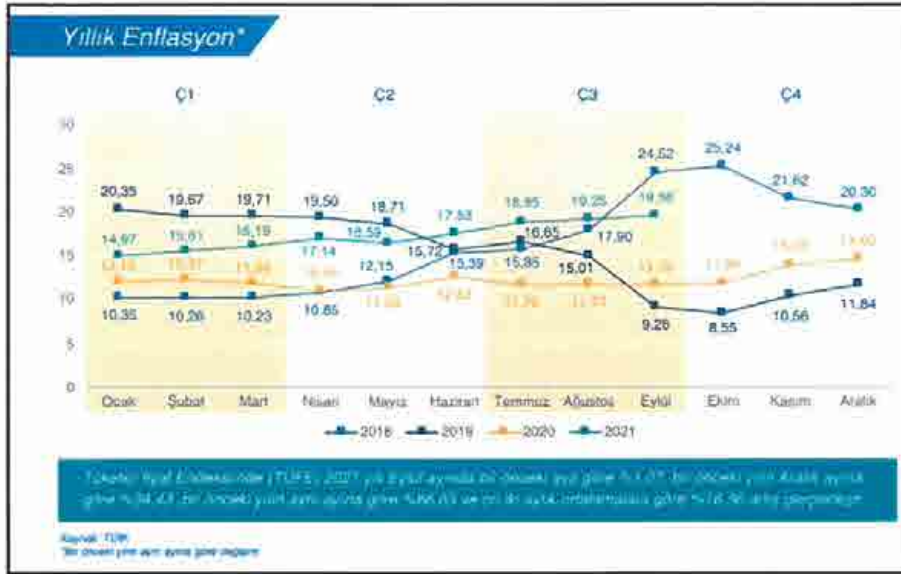
Yıl	Çan Fiyatları (TL)	Çan Fiyatları (TL)	Çan Fiyatları (TL)	Çan Fiyatları (TL)	Çan Fiyatları (TL)	Çan Fiyatları (TL)
2015	2.330.941	-20.058	881.487	11.083	5,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	882.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.152.704	38.019	382.618	10.506	7,50	3,58
2018	3.758.723	46.187	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	82.318	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.883	60.537	718.802	8.598	1,80	7,04
2021*	2.970.351	-	377.321	-	-	7,88

*2021'in 2021 yılı 3. çeyreğine kadar verilerdir.

Kaynak: TÜİK
*Çan Fiyatları Endeksi
**Çan Fiyatları Endeksi (2015=100)

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir.



Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirmeye gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)					
	2020	2021	2020	2021	Yeni Konut Fiyatları Reel Değişim Oranı (%)
Q1'17	145.820	179.954	225.790	135.093	30,4
Q2'17	130.397	176.166	209.563	120.269	36,0
Q3'17	160.466	193.899	276.366	117.660	31,2
Q4'17	193.000	195.477	379.566	169.670	29,0
2017 Toplamı	609.683	745.516	1.491.285	472.692	33,0
Q1'18	138.777	163.100	203.677	89.390	26,4
Q2'18	160.190	160.655	242.106	112.425	30,3
Q3'18	167.190	169.181	260.269	84.476	18,2
Q4'18	166.497	167.610	373.607	20.877	5,8
2018 Toplamı	632.654	720.546	1.379.669	277.168	26,1
Q1'19	107.839	148.574	200.452	29.189	14,9
Q2'19	88.290	181.698	249.292	44.680	17,9
Q3'19	120.928	208.719	260.677	195.023	29,2
Q4'19	174.570	269.694	493.254	144.800	29,9
2019 Toplamı	591.627	808.685	1.343.675	513.692	26,7
Q1'20	107.420	232.606	341.028	129.269	37,9
Q2'20	90.340	192.291	283.731	127.979	48,3
Q3'20	161.436	375.973	526.009	242.318	45,2
Q4'20	110.135	227.609	399.028	84.847	19,1
2020 Toplamı	569.331	1.028.479	1.469.836	583.337	39,3
Q1'21	80.370	162.680	262.000	47.216	17,9
Q2'21	67.506	200.252	289.790	56.850	19,7
Q3'21	119.278	277.699	396.328	77.887	18,6

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonunda son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayından 2021 Ekim ayına kadar %1,38-%1,39 seviyelerinde seyretmiştir. Aynı şekilde 2021 Haziran ayı sonunda %18,00 seviyesinde seyreden yıllık faiz oranı da 2021 Ekim ayı itibarıyla %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir.

Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşırı olan kişi sayısı %72'ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjoktüre yansımaları olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir.

Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda 19,58% seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer almaktadır. Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerli ve yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise geline hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir.

Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Muğla İli⁴

Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi'nde, bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda Denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir.

Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır.

İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Muğla, Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. Tamamı küçük olan bu düzlüklerden Muğla Ovası bir gölova'dır.

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 km² yüzölçümüne sahip ilin Merkez ilçeyle birlikte toplam 12 ilçesi bulunmaktadır. Muğla ili sınırları içinde halihazırda 61 Belediye ve 395 köy mevcuttur.

Fethiye ilçesini Antalya ve Burdur'a bağlayan Karabel geçidi ile Burdur ve Denizli'ye bağlayan Nif geçitlerinin güneyi ile Muğla'yı Marmaris, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman ve Fethiye'ye bağlayan Sakar ve Çiçekli Bel geçitlerinin altında Akdeniz iklimi özellikleri bunun dışında ise İl merkezi dahil Ege iklimi özellikleri görülmektedir. İlin iç kesimlerinde ise karasal iklim özelliklerine de rastlanmaktadır.

Muğla ili 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. İl'de 2 önemli deprem bölgesi bulunmaktadır. Kerme körfezi-Köyceğiz bölgesi ve Rodos-Fethiye körfezi bölgesidir. Muğla eşsiz tarihi ve doğal güzelliklerini görmeye gelen yabancı ve yerli turisti ağırlayan en önemli turizm merkezlerinden biridir.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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.

Bu gün yaş meyve sebze üretiminde Türkiye'de ilk sırada olan Muğla, yine çam balının yüzde 85'ini, kültür balıkçılığının da yüzde 80'ini üretmektedir. Muğla'nın turizmde Türkiye 2'ncisi olan il 168 ören yerine sahiptir

İlde mermer ve doğal taş sektörünün 10 bin kişiye istihdam sağlamaktadır. Muğla'nın 300 milyon dolarlık ihracatla Türkiye'nin en önemli mermercilik merkezi durumdadır. Muğla'da büyük işletmeler genellikle devlet kuruluşlarıdır. 3 adet termik santral, Güney Ege Linyitleri, bazı mermer tesisleri, kültür balıkçılığında önemli bir marka haline gelen Kılıç Balıkçılık ilin en önemli işletmeleridir.

Muğla; Deniz, Hava ve Kara taşımacılığını kullanabilen şanslı konumda yer almaktadır. İl geneli önemli dağlar ve körfezlerden bulunmaktadır. Bu coğrafi özellikleri sebebi ile ilde kara taşımacılığı kolay olmamaktadır. Yine ilin geçiş güzergahında bulunmaması sebebi ile karayolu ulaşımı gelişmemiştir.

Muğla ilinde, Milas-Bodrum ve Dalaman Havalimanları olmak üzere 2 adet Uluslararası Havalimanı bulunmaktadır.

1.124 km. uzunluğundaki girintili-çıkıntılı kıyı şeridi, Muğla ilinde bir çok doğal koy, körfez ve limanın oluşmasına neden olmuştur. Bodrum, Datça, Fethiye, Güllük, Marmaris ve Göcek Limanları ildeki başlıca limanları oluşturmaktadır. Fethiye, Marmaris, Bodrum ve Datça ilçeleri arasında, özellikle yaz aylarında düzenli feribot seferleri yapılmaktadır.

3.4.2. Bodrum İlçesi⁵

Antik kent, tarihçi Herodot'a göre M.Ö. 2000'li yıllardan önce kökeni Karlardan olan Lelegler tarafından kurulmuştur.

680 km² alana sahip olan ilçe Kuzeyde Güllük, Güneyde Gökova körfezlerinin çevrelediği yarımada da yer almaktadır. Bodrum'un sadece Milas İlçesi ile kara sınırı vardır. İl merkezine uzaklığı 115 km'dir. Yeryüzü şekilleri bakımından engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur. İlçenin kıyı uzunluğu 86 deniz milidir.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas karayolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızılçam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçenin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. İlçede düzenli akarsu yoktur. Mumcular Mahallesinde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır.

Bodrum nüfusunun yaklaşık % 70'i dolaylı ya da doğrudan turizm alanında % 20'si tarım alanında ve % 10'da hizmet sektöründe çalışmaktadır. Nüfusun % 98 okur-yazardır.

Turizmden önce ilçe halkı genellikle balıkçılık, süngercilik ve narenciye yetiştiriciliği yaparak geçimini sağlamaktaydı. Turizmin hareketlenmesi ile birlikte halkın geçim kaynağı birinci derecede "deniz turizmi, eğlence turizmi ve yatçılık " olmuştur.

Bodrum ilçesi adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 2020 yılı sonu itibarı ile 181.541 nüfusa sahip olup bu nüfus ile Muğla İlinin en büyük ilçesi konumundadır. Bu nüfus yaz aylarında çok büyük oranda artmaktadır.

⁵ İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü ve Göl Mahallelerinde 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 bir parsel hariç (261/1) Göl ve Türkbükü yerleşim alanlarını birbirine bağlayan Atatürk Caddesi'nin (Gölköy Caddesi) doğusunda yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı parseller üzerinde bazı tescilli yapılar dışında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Eğimli arazi üzerinde yer alan parseller üzerinde doğal bitki örtüsü yer almakta olup genel itibarı ile deniz manzarasına sahiptir. Taşınmazların ayrıntılı fiziksel ve hukuki durumları rapor içerisinde açıklanmıştır.

Taşınmazların yer aldığı bölge ikincil konut ve turizm bölgesi olup yakın çevresinde muhtelif yeni ve eski yapılaşmalar ile turizm yatırımları yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgede imar ve kadastral yolları mevcut olmayıp ulaşım doğu kısmından Atatürk Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden müşterimiz tarafından temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiştir. Tapu kayıt bilgileri aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Bahse konusu tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

İli : Muğla

İlçesi : Bodrum

Sahibi : Maliye Hazinesi (*)

Hissesi: Tam

Sıra	Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Niteliği	Cilt/Sayfa	Edinme Sebebi	Tarih/Yevmiye
1	Türkbükü	202/10	246.27	Zeytinlik	1/5	Yenileme (**)	28.07.2016/16019
2	Türkbükü	202/11	355.13	Trafo Yeri	23/2257	Yenileme	28.07.2016/16019
3	Türkbükü	202/12	14,510.38	Arsa	23/2224	Yenileme	28.07.2016/16019
4	Türkbükü	202/13	13,058.72	Arsa	23/2225	Yenileme	28.07.2016/16019
5	Türkbükü	202/14	9,821.37	Arsa	23/2226	Yenileme	28.07.2016/16019
6	Türkbükü	202/15	6,144.63	Arsa	23/2227	Yenileme	28.07.2016/16019
7	Türkbükü	202/16	11,468.20	Arsa	23/2228	Yenileme	28.07.2016/16019
8	Türkbükü	202/54	39.19	Arsa	9/856	Yenileme	28.07.2016/16019
9	Göl	261/1	3,393.98	Harap Kilise	1/1	Yenileme	27.07.2016/15866

(*) Rapora konu parseller, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup tarafımıza iletilen taslak protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne dahil olacaktır.

(**) Yenileme; 3402 sayılı kanunun 22/A maddesi gereği kadastronun yenilenmesi.

(***) İlk tesis kadastrosu

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden temin edilen TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu anlaşılmaktadır. Bahse konu TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada/Parsel	Takyidat/Açıklama
202/10, 202/11	Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
261/1	I. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır. (05.02.2018 tarih 2487 yevmiye)
202/54	III. Derece arkeolojik sit alanıdır ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (29.04.2021 tarih 15285 yevmiye)
202/13, 202/14, 202/15, 202/16	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 Müdürlüğümüzce gerçekleştirileceğinin bilinmesi. Bodrum Milli Emlak Müdürlüğü (12.03.2021 tarih 9066 yevmiye)
202/12	1.Grup Yapıdır. (26.10.2020 tarih 28464 yevmiye)
	1.Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (03.11.2020 tarih 29296 yevmiye)
	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 Müdürlüğümüzce gerçekleştirileceğinin bilinmesi. Bodrum Milli Emlak Müdürlüğü (12.03.2021 tarih 9066 yevmiye)

Tarafımıza iletilen taslak protokol kapsamında protokol konusu taşınmazların tapu devri; imar uygulamasından sonra şirketin talep yazısına müteakip yapılacak olup, devir öncesi taşınmazların tapu kayıtları üzerinde tasarruf için engel teşkil edecek her türlü şerh/beyanın terkin işlemleri protokol kapsamında yürütülecektir.

İşbu protokle istinaden taşınmazlar üzerindeki tasarrufa engel teşkil eden takyidatlar ile imar ve yapılaşma kısıtlamalarının, protokol kapsamında kaldırılacak veya giderileceği anlaşıldığından, Protokol gereği işlemlerin tamamlanmasından sonra Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Rapora konu taşınmazlardan Türkbükü Mahallesi 202 ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 54 nolu parseller ile Göl Mahallesi 261 ada 1 nolu parsel, 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, Göltürkbükü Turizm Merkezi Planı hazırlanmıştır. Bu plan en son 26.12.2016 tarihinde değişikliğe uğramıştır.

Parsellerden 261 ada 1 nolu parsel ise 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 şapeli ve kuyu nitelikli yapılar için verilmiştir. Kararda 261 ada 1 ve 2 nolu parsellerin birlikte değerlendirileceği belirlenmiştir.

Parsellerden 202 ada 12 nolu ve 202 ada 14 nolu parseller koruma amaçlı plan dahilinde yer almaktadır. Parsel üzerinde, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 14.10.2020 tarih 9976 sayılı tescil kararı ile tescilli yapı bulunmaktadır. Tescil kararı parselleri bölecek şekilde konumlanmış Su Yolu ve Kuyu için alınmıştır.

Parsellerden 202 ada 13 nolu parselin sınırları içerisinde yer alan 202 ada 54 nolu parsel tescilli yapı olarak 01.03.2003 tarih 2283 sayılı karar ile belirlenmiştir.

Parselin tescil kararları ile ilgili bilgiler Bodrum Belediyesi bünyesindeki KUDEB bürosundan şifahen öğrenilmiştir.

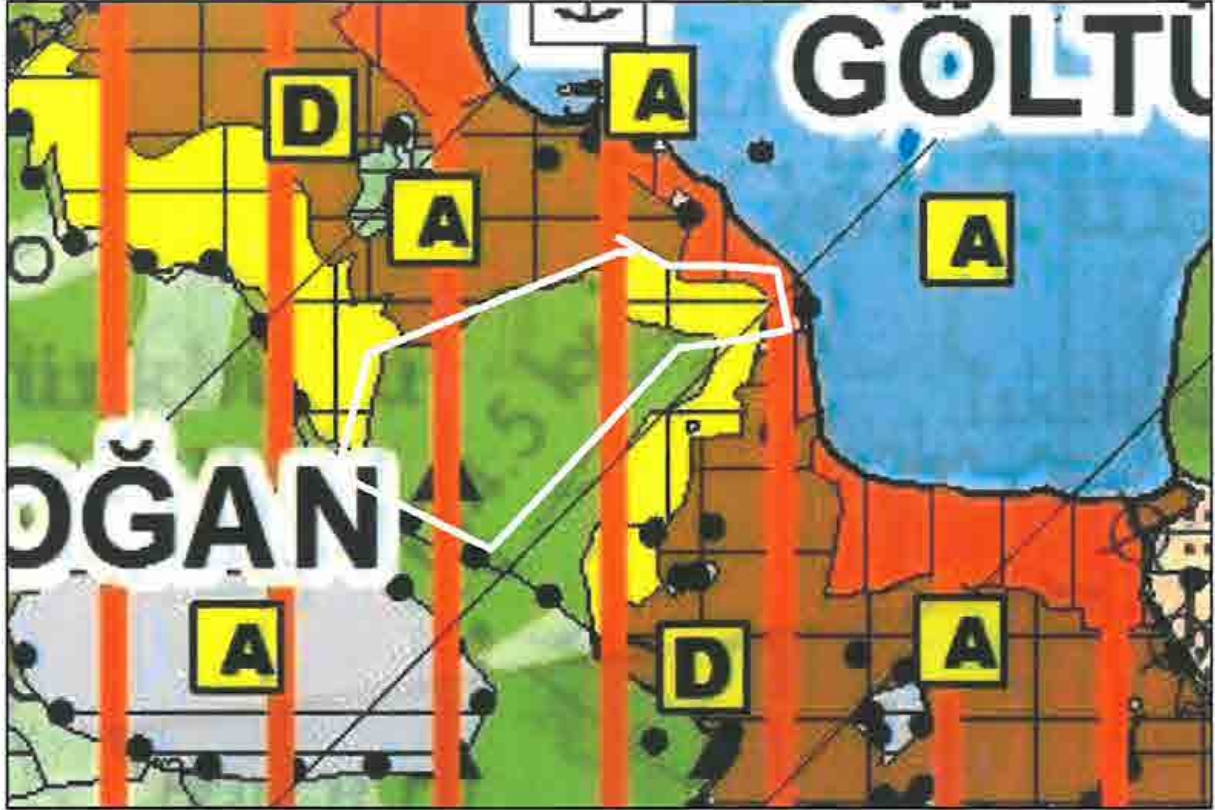
Bodrum Belediyesi planlama birimi ile yapılan görüşmelerde bahsi geçen plan dahilindeki parsellerin davalı olduğu ve yargılama sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Yine yapılan görüşmelerde bölge için yeni plan çalışmalarının devam ettiği ifade edilmiştir. Bu çalışmalar hakkında ayrıntılı bilgi verilmemiştir.

Bununla birlikte parsellerin mevcut durumdaki imar plan özellikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Mahalle	Ada	Parsel	1/1.000 Ölçekli Plan	1/100.000 Ölçekli Plan	Yapılaşma
Türkbükü	202	10	Orta Öğretim Tesis Alanı	Kentsel Gelişme Alanı	0.15/0.30
Türkbükü	202	11	Trafo Alanı	Kentsel Gelişme Alanı	-
Türkbükü	202	12	Orta Öğretim Tesis Alanı	Kentsel Gelişme Alanı	0.15/0.30
Türkbükü	202	13	İdari Tesis Alanı	Kentsel Gelişme Alanı	0.15/0.30
Türkbükü	202	14	İdari Tesis Alanı	Kentsel Gelişme Alanı	0.15/0.30
Türkbükü	202	15	İdari Tesis Alanı	Kentsel Gelişme Alanı	0.15/0.30
Türkbükü	202	16	İdari Tesis Alanı	Kentsel Gelişme Alanı	0.15/0.30
Türkbükü	202	54	Tescilli Yapı	Kentsel Gelişme Alanı	0.15/0.30
Göl	261	1	1/1.000	Turizm Tesis Alanı	E=0.30 / E=0.15





Tarafımıza iletilen taslak protokole göre, taşınmazın imar lejantının Konut Alanı ve yapılaşma şekli Kaks: 0,20 şeklinde olacağı öngörülmüştür. Raporda değerlendirme bu varsayıma göre yapılmıştır.



ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞİM ALANLARI

-  KENTSEL YERLEŞİK ALAN
-  KENTSEL GELİŞME ALANI

TURİZM ALANLARI

-  TURİZM TESİS ALANI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

-  KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ / TURİZM MERKEZİ

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

-  ORMAN ALANI

4.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerden son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 261 ada 1 parsel 08.12.2020 tarihinde Tesis Kadastrosu edinme sebebi ile tescillidir. Diğer parseller ise 2016 yılında 3402 sayılı kanunun 22/A maddesi işlemi uyarınca tescillidir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı üç yıldan daha önceki tarihlerde onanmış ve yürürlüğe girmiştir. Yapılan incelemelerde elde edilen verilere göre ve rapor içinde açıklanan bilgilere göre, son üç yıl içerisinde, 202 ada 12 ve 14 nolu parselleri etkileyen Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 14.10.2020 tarih 9976 sayılı tescil kararı mevcuttur.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde parsellerin son üç yıllık dönemde kadastral durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Parsellerden 261 ada 1 parsel tesis kadastrosu şeklinde tescil edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Bu nedenle alınmış bir izin bulunmamaktadır. Ancak parseller üzerinde tescilli eserler mevcuttur.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır. Parsellerin yapılaşma şartları dahilinde kullanımını en uygun olacağı kabul edilmiştir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller üzerinde yapılaşma ve müşterek, bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti, Maliye Hazinesi'ne ait olan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl ve Türkbükü Mahallelerinde konumlu 9 adet parselin, tarafımıza iletilen taslak protokol kapsamında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesinde 261/1 no.lu ada parsel ile Türkbükü Mahallesi 202/10, 202/11, 202/12, 202/13, 202/14, 202/15, 202/16, 202/54, no.lu ada/parsellerdir.

- 9 Adet parsel toplam 59.037,87 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsellerden 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.
- Diğer parseller Atatürk Caddesinin doğu ve güney kesiminde, bir bütün ve birbirleri ile komşu olarak yer almaktadır. Bu parseller üzerinde de arkeolojik (tescilli) yapılar dışında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parseller üzerinde doğal bitki örtüsü yer almaktadır. Parsellerin yerinde sınırları belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parseller genel itibarı ile güneybatı yönünden kuzeydoğu yönüne doğru (denize) uzanan bir tepelik alanda konumlanmaktadır. Parseller yer yer yüksek eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsellerden tepelik alanın sırt hattından kuzeyde kalan kısımlar Türkbükü yönünde, güneyde kalan kısımları ise Gölköy yönünde bakmaktadır. Kuzeydoğu yöndeki parseller ise daha geniş panoramik manzaraya sahiptir.
- Parseller eğimli arazi üzerinde yer almaları sebebi ile kısmen yakın ve genel itibarı ile uzak deniz manzarasına sahiptir.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Parsellerin çevresinin sit alanı olması dolayısıyla bölgenin gelişmemesi
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ve global ekonomik dalgalanmaların olumsuz etkileri.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Rapora konu parsellerin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ve “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” (Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı) Yöntemi kullanılmıştır.

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yönteminde, müşterimiz Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından temin edilen, tarafımıza iletilen taslak protokol dikkate alınmıştır. Protokol kapsamında beyan ve/veya taahhüt edilen şartların yerine gelmesi halinde ve bu şartlara göre oluşacak verilere göre taşınmazlara değer takdir edilecektir.

Değerleme çalışmaları protokol gereği oluşacağı varsayılan veriler dikkate alınarak yapıldığı için diğer yöntemler kullanılmamıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

Taşınmazın değerlemesinde “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” (Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı) Yöntemi kullanılmıştır. Bilgi amaçlı olarak ise bölgedeki satışa sunulmuş ve arsa/arazi emsalleri incelenmiş ve aşağıda sunulmuştur. Satışa sunulmuş emsaller, mal sahipleri veya komisyoncular tarafından talep edilen değerler olup, pazarlık payı, satış amaçlı bazı pazarlama taktiklerini vb. içerebilmektedir.

Bölge Arsa Emsal Araştırmaları:

Emsal No	Konum/Mahallesi	Yüzölçümü (Hissesi) (m ²)	İmar Lejant	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)	Açıklama
1	Türkbükü 273/2	5443	E:0,15 Konut	40.000.000	7.349	Ve Grup 539 8868749	5443 m ² parsel terkleri var Nebil koyuna panoramik manzarası
2	Kuum Otel Civarında	481	E:0,40 TK	15.000.000	31.185	White House 532 3069077	İskelesi olan denize sıfır konumda
3	Türkbükü Merkez Bölgesi	2500	E:0,30 TK	30.000.000	12.000	Türkbükü 5336596144	Denize 2.parsel Otel Yapılabilir
4	Türkbükü 104/12	34150	E:0,30 TK	387.000.000	10.750	Hatemoğlu 545 4327271	Panoramik manzaralı sahile yakın
5	Türkbükü 218/1	2969,21	E:0,20 Konut A3	4.453.815	1.500	Bodrum İcra Müd 2019/165 TAL	İhale tarihi 11.09.2019
6	Türkbükü (Konum Belirsiz)	2970	E:0,20 Konut	32.500.000	10.943	KW Cadde2 533 4503036	Açık Deniz Manzaralı
7	Türkbükü (Konum Belirsiz)	2600	E:0,30 TK	25.000.000	9615	Myndos GM 533 7490937	Sahile yakın konumda
8	Türkbükü (Konum Belirsiz)	2750	E:0,30 TK	30.000.000	10.909	Müskebi Em 532 421 2356	Sahile yakın konumda
9	Türkbükü (Konum Belirsiz)	10800	E:0,20 Konut	114.000.000	10556	Türkbükü 533 6596144	Deniz Manzaralı
10	Türkbükü (Konum Belirsiz)	11338	E:0,20 Konut	115.000.000	10143	Premar Mar. 533 6228544	Deniz Manzaralı

6.2. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu parsellerin değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bölgede satışa sunulmuş konut/villa tarzı taşınmaz emsalleri incelenmiş ve aşağıda sunulmuştur.



Emsal No	Konum/Proje	Daire Tip	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)	Açıklama
1	288/13	3+2	180	14.000.000	77.778	Myndos Emlak 533 7490937	Müstakil 600 m ² içinde özel havuzlu manzaralı
2	119/7	4+2	400	14.000.000	35.000	Türkbükü Emlak 533 6596144	Hebil koyunda 11 villalık havuzlu sitede denize yakın
3	196/4	2+1	70	6.500.000	92.857	Global Homes 532 6049029	Elit Gölpark Evlerinde bahçe katı deniz yakın havuzlu
4	233/21	4+1	175	12.700.000	72.571	Global Homes 532 6049029	Müstakil havuzlu bahçesi 8 villalık site
5	237/5	4+2	160	10.500.000	65.625	Garanti GM 532 6692731	Gökpark 2 Villalarında denize çok yakın
6	170/1	3+1	170	9.000.000	52.941	Mndos Emlak 533 7490937	Gölköy Palmiye Evlerinde havuzlu manzaralı
7	104/4-5	3+1	120	12.000.000	100.000	Net Luxury 530 2058439	Deniz sıfır iskeleli yeni site
8	255/2	4+1	165	18.500.000	112.121	Bodrum Homes 532 4989143	Flam Beachtan faydalanan sahilde site içinde
9	201 Ada	2+1	130	20.400.000	156.923	Garanti GM 532 3973782	Kuum Otel bünyesinde Otel konseptinde rezidans
11	169/11	2+1	95	970.000	10.210	Bodrum İcra 2018/458 TLMT	02.09.2020 İhale Tarihi
12	171/19	1+1	66	500.000	7.575	Bodrum İcra 2018/458 TLMT	02.09.2020 İhale Tarihi
13	171/19	2+1	63	750.000	11.905	Bodrum İcra 2018/458 TLMT	02.09.2020 İhale Tarihi
14	143/13	4+1	150	9.900.000	66.000	Türkbükü Emlak 532 3922748	Denize yakın manzaralı
15	167/3	10+	400	20.000.000	50.000	Home Sol. 533 5579788	4 daire 2 müst. 1047 m ² müstakil parselde malikhane
16	108/2	4+1	250	24.500.000	98.000	Sahibinden 532 2420617	Olivehil Sitesi manzaralı
17	Hekimköy Sit.	1+1	55	4.500.000	81.818	Sahibinden 532 7909900	Manzaralı
18	Hekimköy Sit.	2+1	80	6.000.000	75.000	Sahibinden (-)	-
19	318/4	2+1	90	2.750.000 – 3.250.000	30.556 – 36.111	Yalıkavak B.U. 545 5422749	Vamos Sit.kalan 6 adet 2+1 villa
20	318/4	3+1	160	8.500.000	53.125	Vamos Bodrum 532 0638527	Vamos Sitesinde

6.2.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

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 tutması açısından örnek olarak yalnızca bir parsel üzerinde projeksiyon yapılmıştır.

- Rapora konu parseller üzerinde geliştirilen projede; kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları aşağıda tabloda gösterilmiştir. Projeksiyonda protokol kapsamında yer alan veriler ile hesaplanan alanlar referans alınmıştır.

Toplam Parsel Alanı	59.037,87
Terk DOP Oranı	0.36
Terk Miktarı (%36 DOP)	21.253,63
Fonksiyon Alanı	37.784,24
Emsal	0.15
Emsale Dahil İnşaat Alanı	5.668
Toplam Satılabilir Alanı	8.501
Toplam İnşaat Alanı	8.501

- Proje bünyesinde üretilen bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.
- Geliştirilen projenin ortalama satış birim değerleri ve ortalama birim inşaat maliyeti aşağıda tabloda sunulmuştur.

Gelirler	
Rezidans/ Konut Üniteleri İçin Ortalama Birim Satış Değeri (TL/m ²)	70.000,-

Maliyet	
Üniteler İçin Ortalama Birim Maliyet Değeri (TL/m ²)	6.500,-

- Birim bedelde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.
- Projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış ve inşaat hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
Konut	10%	25%	25%	30%	10%

İNŞAAT HIZLARI					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
Genel	10%	30%	30%	30%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı son beş yılın ortalaması alınarak yaklaşık %20 olarak kabul edilmiştir.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. 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 hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 6,98 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,25 olarak alınmıştır. Buna göre 18 Mart 2026 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 9,01 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=9,01 x 2 =18,02 alınmış olup Risk Primi: 6,98 olarak kabul edilmiştir.)
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 250.000.000,-TL olarak bulunmuştur.

Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	547.943.164
Proje Kar Oranı	45%
Proje Karı (TL)	246.574.424
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat) (TL)	301.368.740
İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	51.385.803
Arsa Değeri (TL)	~ 250.000.000

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. Maddesi'nde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazın değerlemesinde tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunması, elde edilen verilerde protokol kapsamında bazı varsayımların bulunması sebebiyle Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı kullanılmıştır. Yapılaşma bulunmaması ve parsel için belirlenen verilerin protokol kapsamında olması sebebi ile diğer yöntemler kullanılmamıştır.

6.3.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa/arazi niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde satış kabiliyetini/devredilebilirliğine engel teşkil edebilecek takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.3.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Rapora konu, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi, 202 ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 54 parsel ile Göl Mahallesi, 261 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar, 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca ve mevcut protokol kapsamında, söz konusu gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**



Değerleme konusu taşınmazlar; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi, 202 ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 54 nolu ve Göl Mahallesi, 261 ada 1 nolu parsellerdir.

Rapor konusu arsaların bulunduğu yer, konumu, civarı, teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parselin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu arsalar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	250.000.000,-	17.692.852,-
Taşınmazların KDV Dâhil (%18) Pazar Değeri	295.000.000,-	20.877.565,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 14,13 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanılması halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	 Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- İNA Tablosu
- Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Görseli
- Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri