



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**NUROL
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**MUĞLA İLİ
BODRUM İLÇESİ
YENİKÖY MAHALLESİ
1050 Ada, 1 Parsel, 14, 45, 58,
62, 80 Bağımsız Bölüm Numaralı;
1051 Ada 1 Parsel, 20, 33, 48, 49,
50, 51, 82, 115 Bağımsız Bölüm
Numaralı**

**DÜKKAN VASIFLI
TAŞINMAZLARIN
“ DEĞERLEME RAPORU”**

UYGUNLUK BEYANIMIZ

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	28
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	28
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	29
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	29
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	29
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	29
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	30
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	30
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	31
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	31
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	31
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	32
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	33
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	33
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	33
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	33
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	33
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	33
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	36
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	36
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	36
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	37
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	43
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	AŞGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEREN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel'de yer alan 14, 45, 58, 62, 80 bağımsız bölüm numaralı, 1051 Ada 1 Parsel'de yer alan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti.
DEĞERLENEREN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Değerlemeye konu parseller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel ; 11.313,75 m ² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. 1051 Ada, 1 Parsel ; 12.099,09 m ² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI	: 18.12.2024/NRL_03
TESPİT EDİLEN DEĞER	: KDV HARİÇ : 138.200.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV HARİÇ : 138.200.000,00-TL Mevcut Durum Değeri KDV DAHİL : 165.840.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV DAHİL : 165.840.000,00-TL Mevcut Durum Değeri
TESPİT EDİLEN AYLIK KİRA DEĞERİ	: KDV HARİÇ: 676.750,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri KDV DAHİL: 812.100,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2024

RAPORUN NUMARASI : 2024_NRL_3

DEĞERLEME TARİHİ : 24.12.2024

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel'de yer alan 14, 45, 58, 62, 80 bağımsız bölüm numaralı, 1051 Ada 1 Parsel'de yer alan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : **YAPRAK ÇAPTUĞ (SPK Lisans No: 407028)**
Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN : **EMRE AKAR (SPK Lisans No: 401323)**
Değerleme Uzmanı / Denetmen

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778)**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : A.R.E.A GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : Bu değerleme raporu, Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi,
Nurol Plaza, No:255, İç Kapı No: 103 Sarıyer / İSTANBUL –
Türkiye adresinde faaliyet gösteren Nurol Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

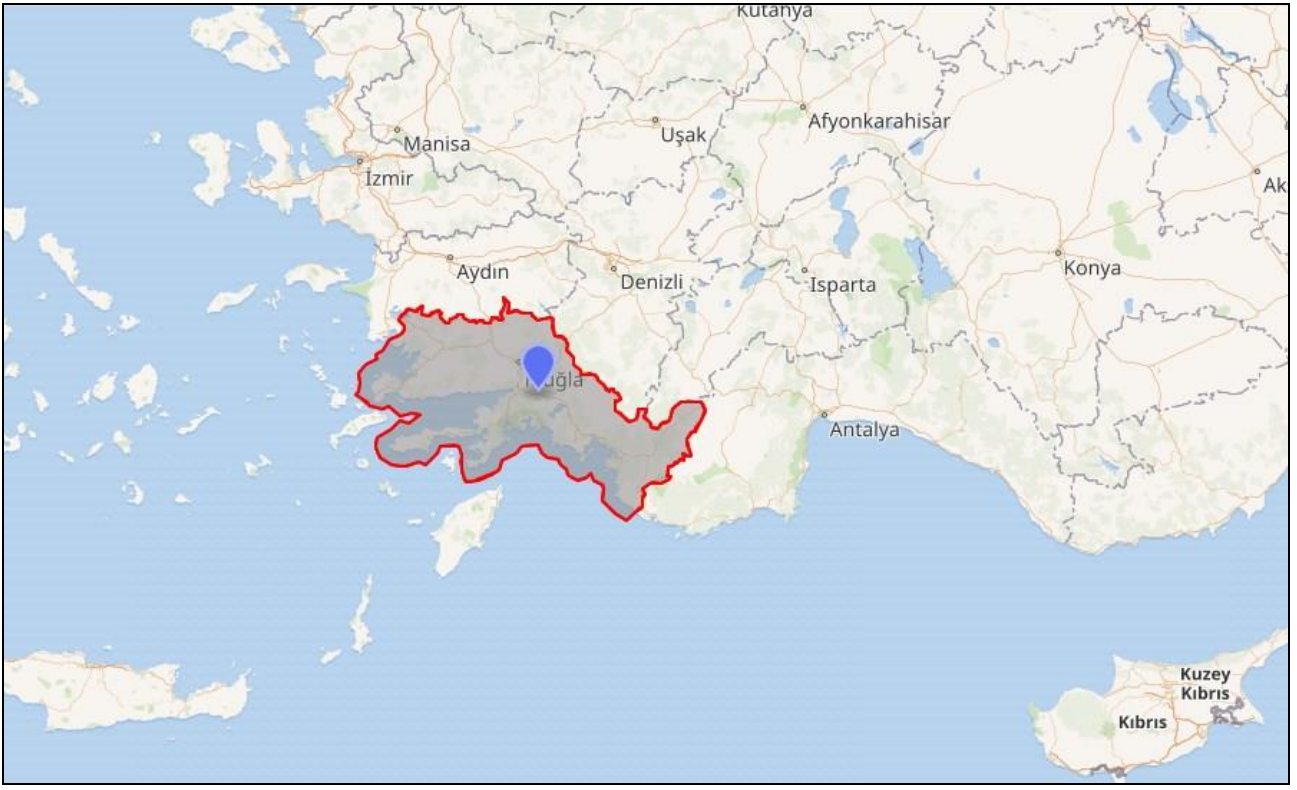
**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN
SINIRLAMALAR** : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın
güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası
mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken
asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması
olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama
bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

MUĞLA İLİ





Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Mentеше Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 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 rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

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

Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir.[kaynak belirtilmeli] En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Mentеше kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkesik, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Asar dağı ve Hamursuz Dağı ile çevrelenmiştir. Dügerek'in kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artar ve Mentеше Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı 2000 metreye ulaşır.

BODRUM İLÇESİ

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Mentеше ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur.

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

İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur. Mumcular Mahallesinde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır.

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

➤ Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Temmuz ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler			
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
Bölgeler	2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8
Asya	0,3	7,4	4,7
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2
Asya	-0,7	4,3	5,1

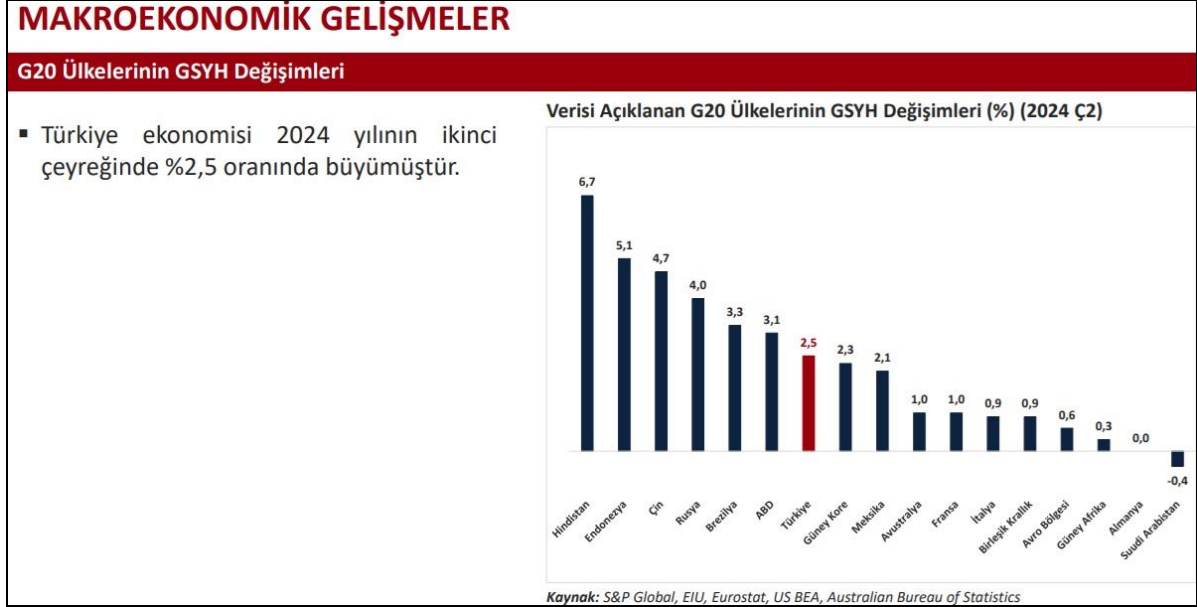
Kaynak: DTÖ (Ekim 2024)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
Reel Değişim (%)	2023	2024	2025
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4
Gelişmiş Ülkeler	0,1	2,5	2,8
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	2,0	4,2	4,5

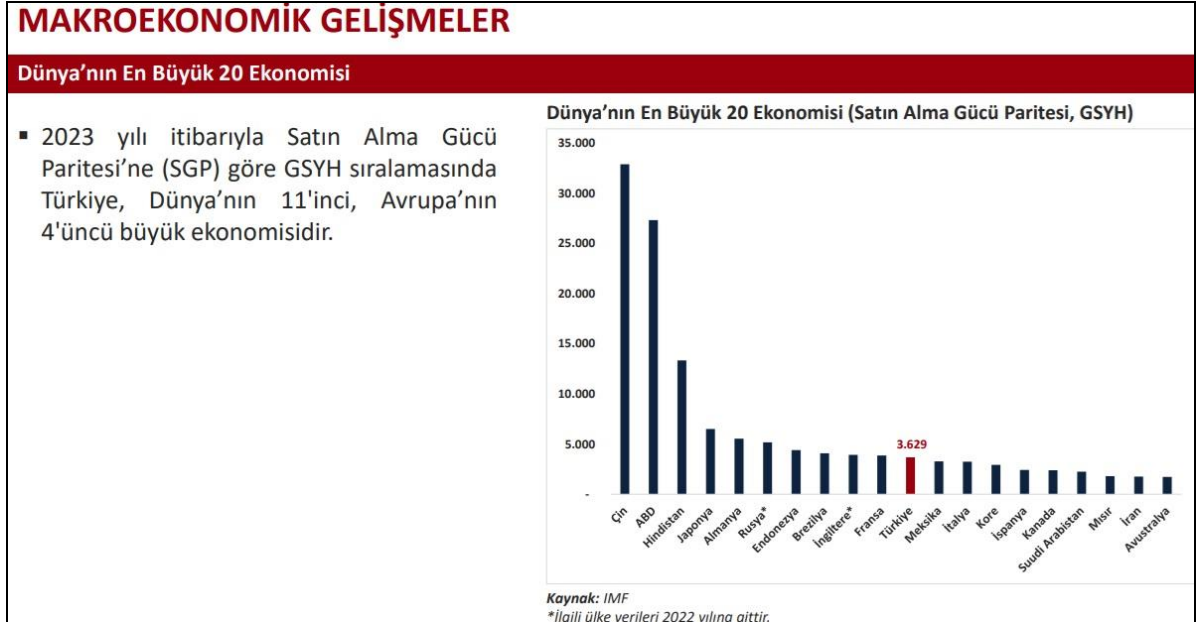
Kaynak: IMF (Temmuz 2024)

➤ Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyüme sergilemiştir.



2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



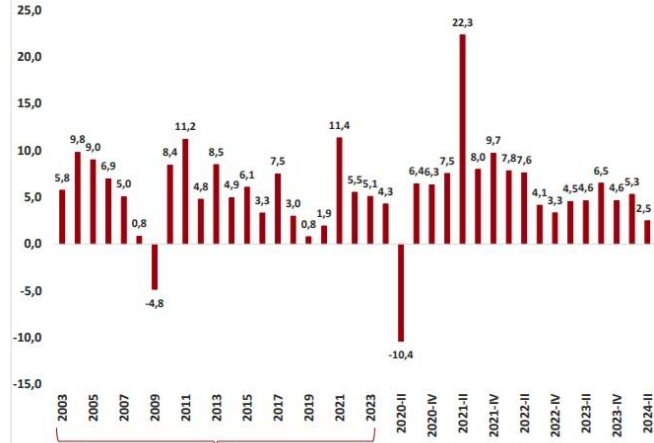
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.
- 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

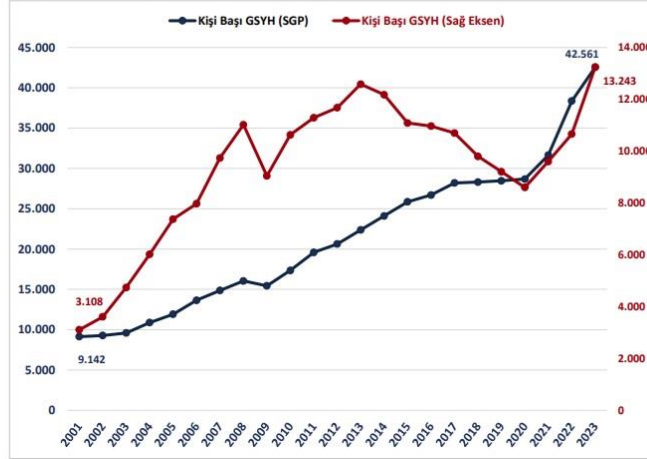
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.

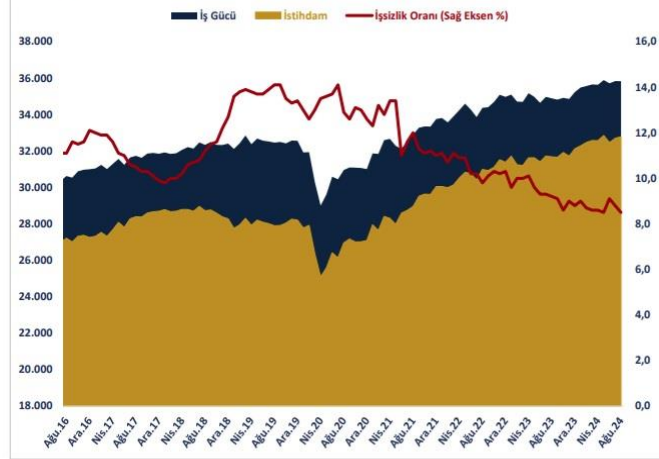
İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

İşgücü Piyasası

- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

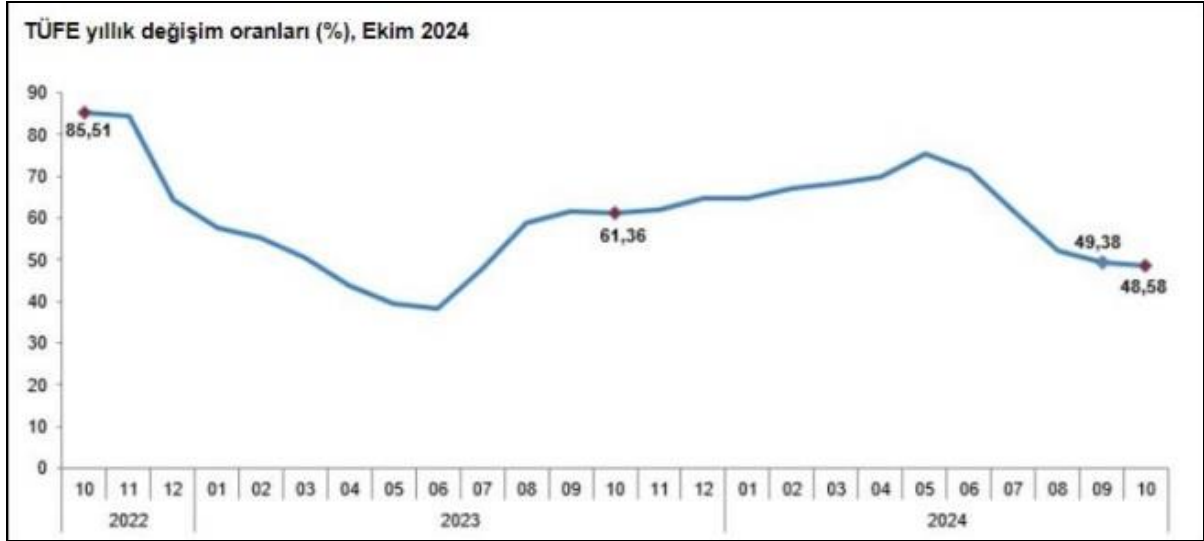
Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,29 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,17 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,24 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,93 artış göstermiştir.

Yİ-ÜFE yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



Kaynak: TÜİK

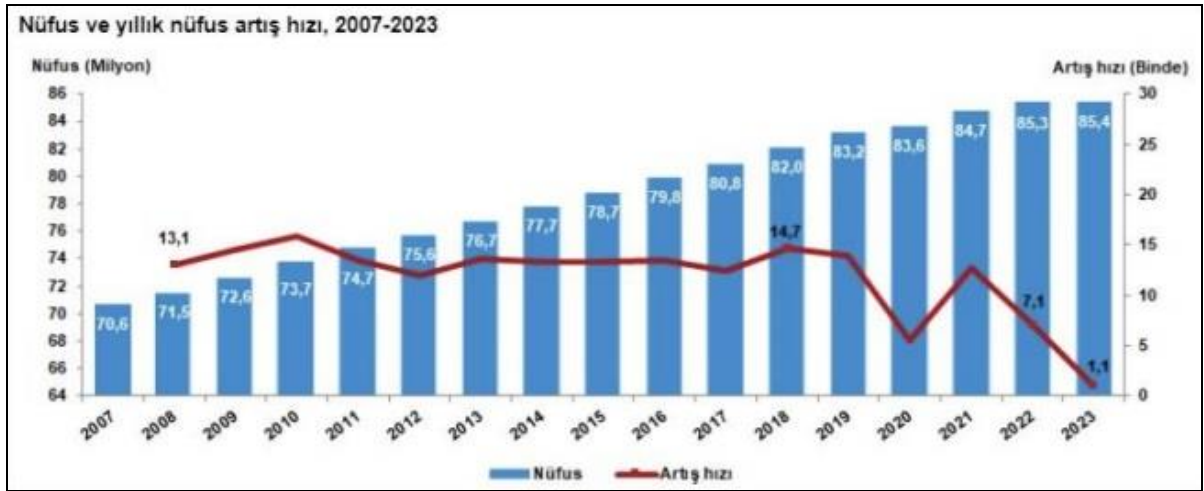
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşmiştir



Kaynak: TÜİK

➤ Demografik Veriler

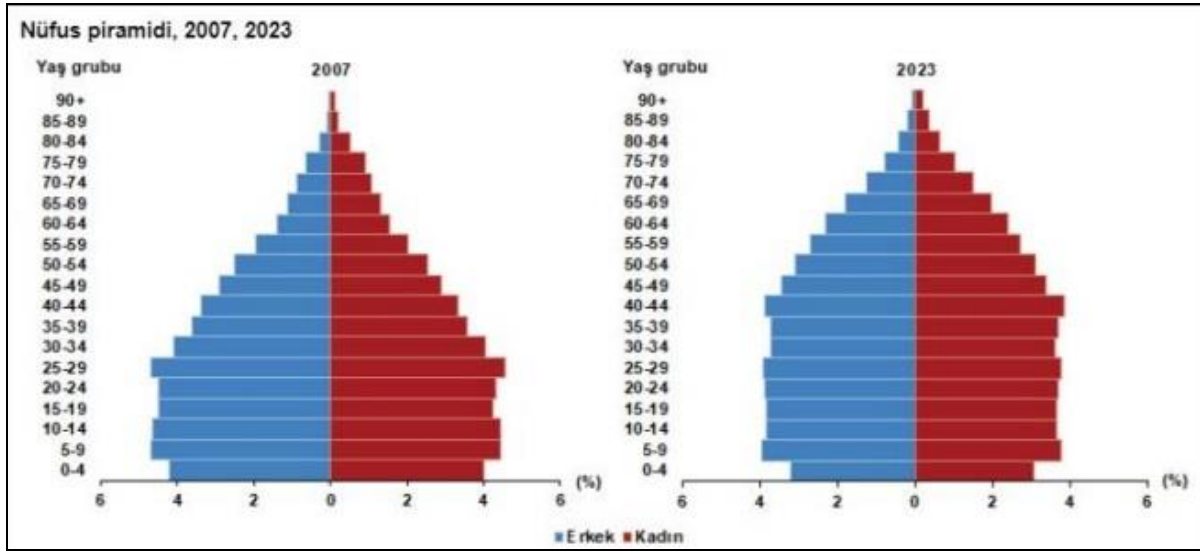
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



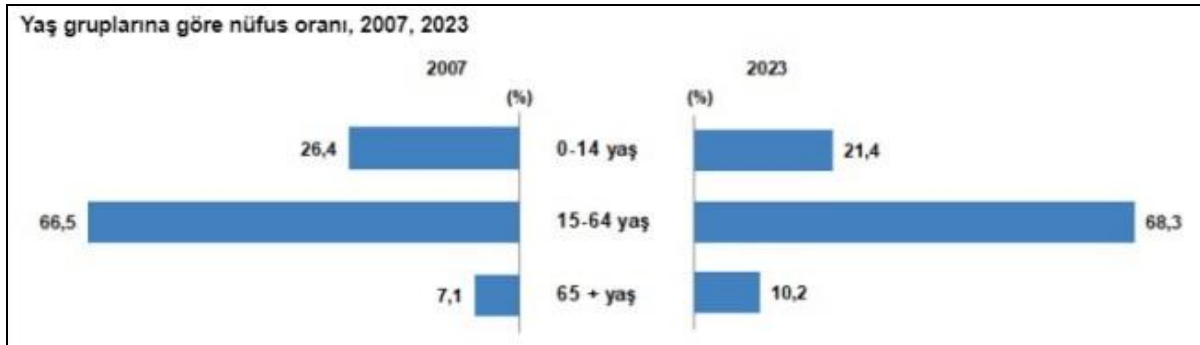
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır.

Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4’ten %21,4’e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1’den %10,2’ye yükselmiştir.



İstanbul’un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul’u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul’dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli’yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

➤ **Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış**

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 canlılığını 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 alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek 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 çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 24-155 27 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: Ayırışmanın 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.

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 Covid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayırışma 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, 24-155 28 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 olamayacağı 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 24-155 29 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.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında 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' sönmelenmesine 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 makro ekonomik 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.

➤ 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 24-155 31 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkarmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

➤ Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

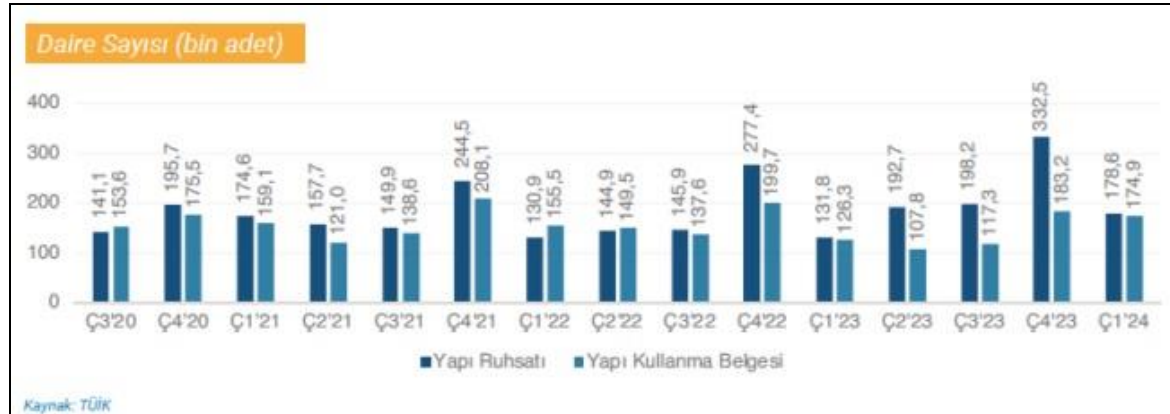
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. 24-155 33 Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanma izin belgesinde ise yüzölçüm %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 artış yaşandı.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

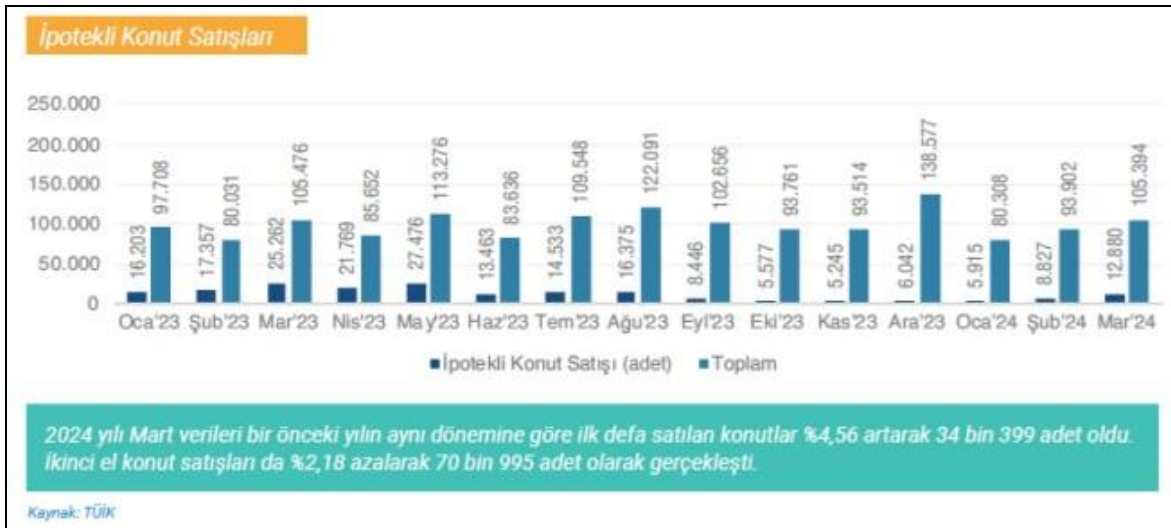
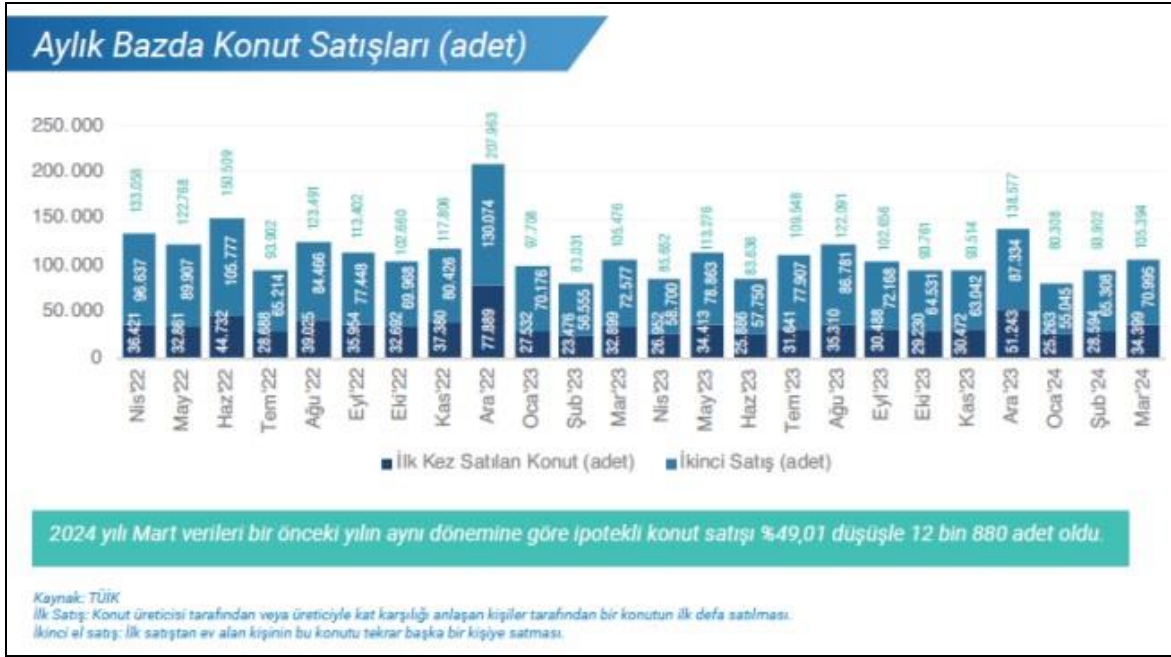
2024 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal

Değişim (%)

2,16%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

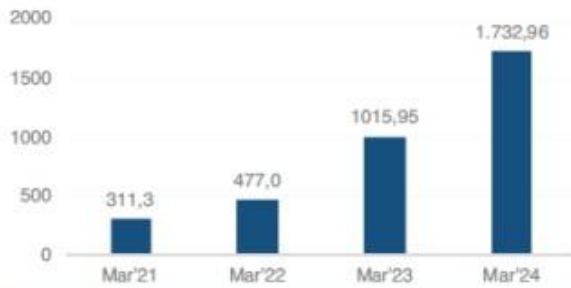
60,72%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1461,62%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal

Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

70,58%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

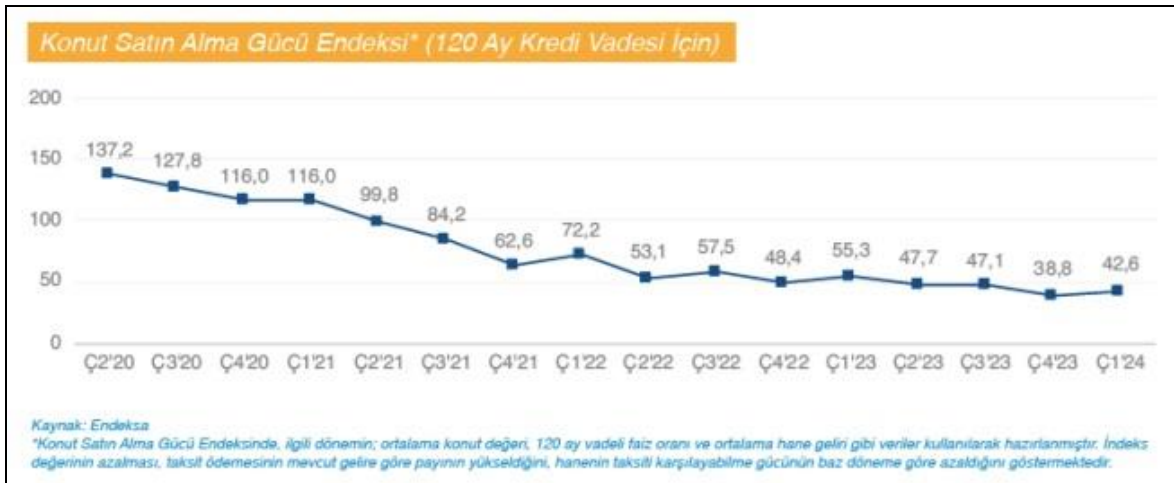
Kaynak: Endeksa

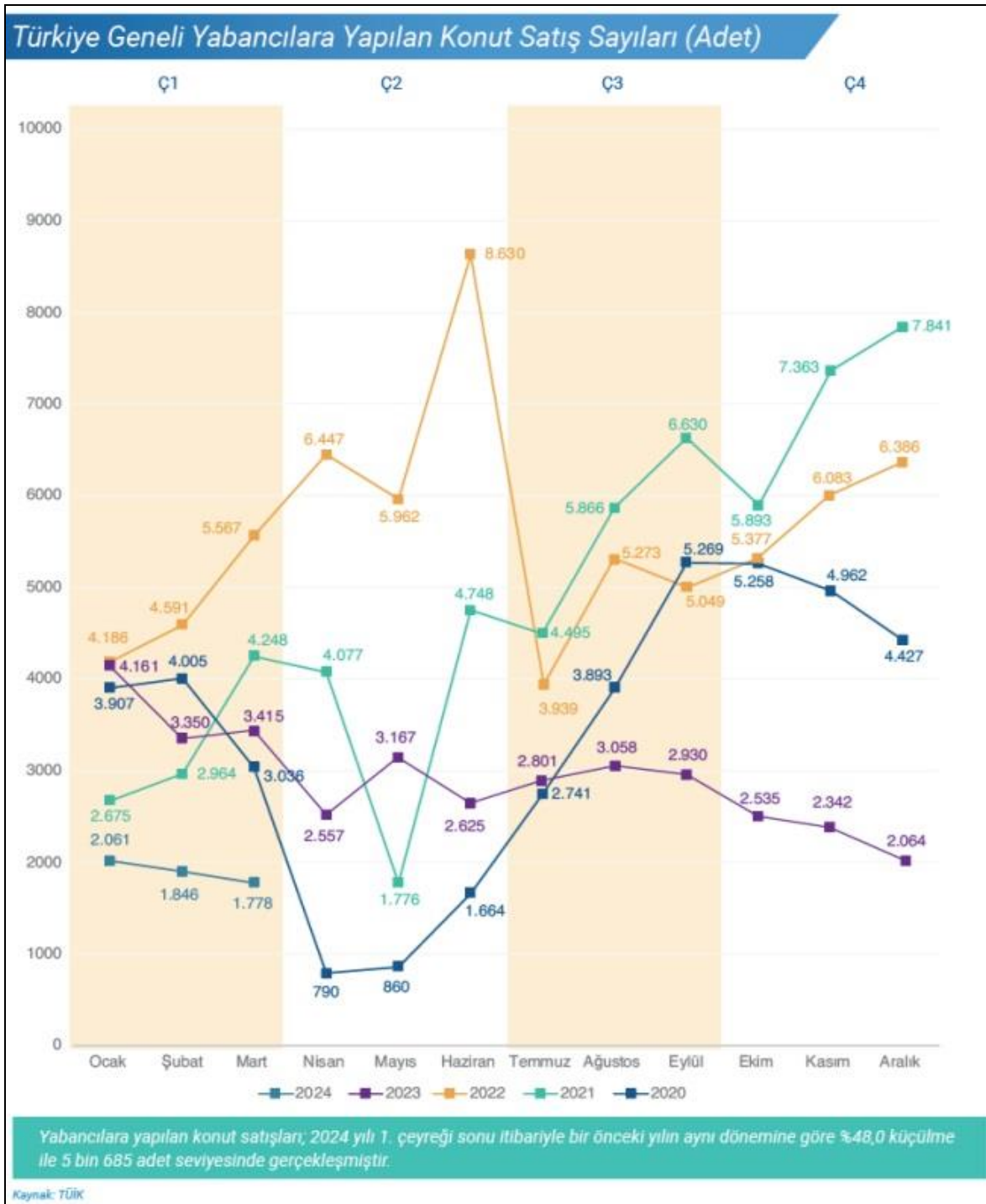
*"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Geni dönüp süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa





Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2024 yılı 1. Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

		Ç1'24	Ç1'23
Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	2.612	4.484
2(2)	Antalya	2.258	4.419
3(4) ↑	Mersin	559	837
4(3) ↓	Ankara	190	390
5(5)	Bursa	174	379
6(6)	Yalova	169	364
7(10)	Muğla	136	295
8(8)	İzmir	120	263
9(7) ↓	Kocaeli	108	199
10(9) ↓	Sakarya	103	171
	Diğer	608	955
	Toplam	7.037	12.756
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	3.084	2.300
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	43,8%	18,0%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç1'24

Ç1'23

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.532	4.214
2 (2)	İran	704	1.684
3 (4) ↑	Ukrayna	396	498
4 (3) ↓	İrak	364	672
5 (5)	Almanya	310	477
6 (6)	Kazakistan	270	425
7 (10) ↑	Azerbaycan	229	
8 (10) ↑	Afganistan	202	268
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	169	
10 (8) ↓	Çin	168	280
- (7)	Kuveyt		322
- (9)	Suudi Arabistan		272
	Diğer	2.693	3.644
	Toplam	7.037	12.756
	Körfez Ülkeleri	1.451	3.105
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	20,62%	24,34%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**1. Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

➤ Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşturmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

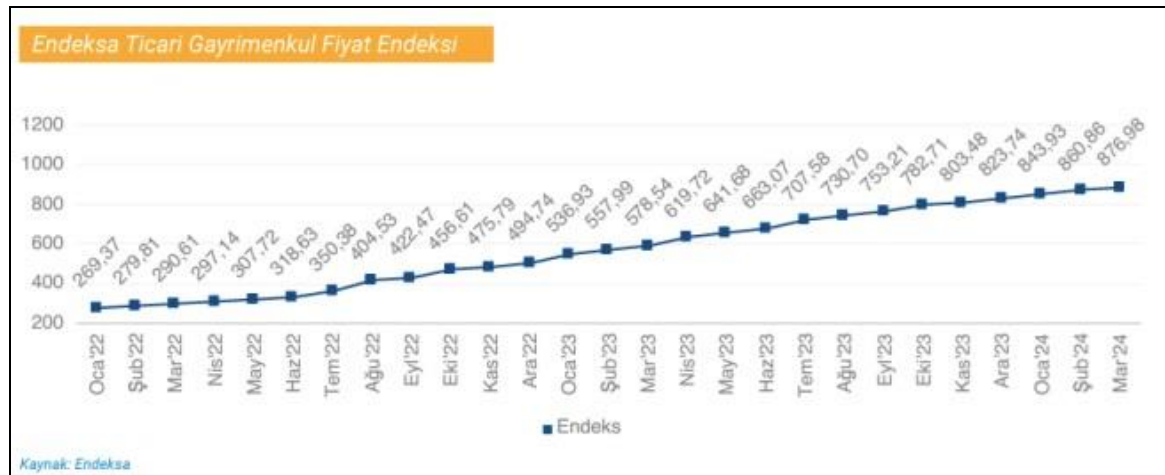
Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

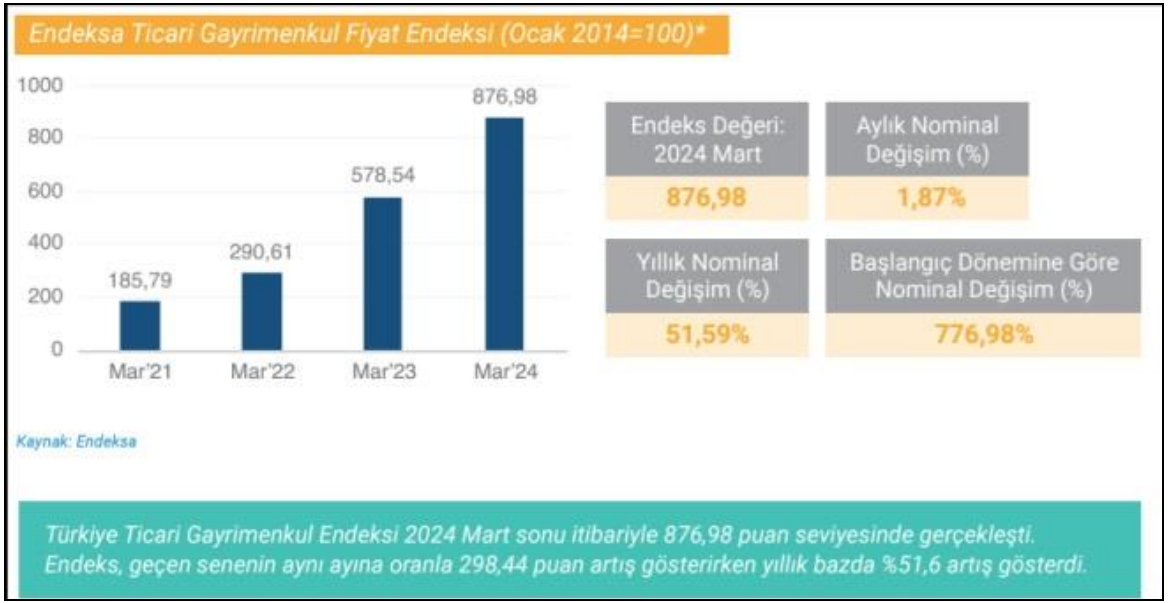
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

Kaynak: Endeksa
*Mar'24 itibarıyla





5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu olan taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 1050 Ada, 1 Parsel'de yer alan 14, 45, 58, 62, 80 bağımsız bölüm numaralı, 1051 Ada 1 Parsel'de yer alan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmazlardır. Bölgenin ana arterlerinden olan Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde kuzeybatı yönünde ilerlerken sağda konumlu, Oasis Avm içerisinde yer alan, ekspertize konu taşınmazlara ulaşılır.

Tapu kayıtlarında Yeniköy Mahallesinde geçen taşınmaz; güncel adres veri tabanına göre Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

1051 Ada 1 Parselde yer alan taşınmaz Kıbrıs Şehitleri Caddesine cepheli olup, 1050 Ada 1 Parsel arka parselde yer almaktadır. Taşınmazlar şehir merkezine yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde geçen toplu ulaşım araçları ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz konut + büro + dükkan kullanımının yoğun olduğu, orta-yüksek gelir grubunda yer alanların tercih ettiği bir bölgede yer almaktadır. Bölgede yapılaşma oranı yüksektir. Taşınmazın altyapı olanaklarından istifadesi tamdır. Toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Bodrum Antik Tiyatro, Bodrum Limanı bulunmaktadır.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 1050 ada 1 parsel güney yönünden 1051 ada 1 parsel, diğer yönlerden sokak cephelidir. Parsel amorf şekle sahip olup yol kotu seviyesindedir. Parsel şehir merkezine yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz; 11.313,75 m² alana sahip 1050 ada 1 parselde konumlu ana taşınmaz niteliği Yüzondokuz Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Kargir Bina Ve Arsası içerisinde bulunan, 14,45,58,62,80 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmazlardır.

Değerleme konusu 1051 ada 1 parsel güney yönünden Kıbrıs Şehitleri Caddesine, diğer yönlerden sokak cephelidir. Parsel amorf şekle sahip olup yol kotu seviyesindedir. Parsel şehir merkezine yaklaşık 2 km mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz; 12.099,09 m² alana sahip 1051 ada 1 parselde konumlu ana taşınmaz niteliği Yüzondokuz Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Kargir Bina Ve Arsası içerisinde bulunan, 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmazlardır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ana gayrimenkul 1050 ada 1 parsel numaralı, 11.313,75 m² yüz ölçümüne, 1051 ada 1 parsel numaralı, 12.099,99 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerine, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak proje ve inşa edilmiştir. 1050 ada 1 parsel 119 adet bağımsız bölüm, 1051 ada 1 parsel 119 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina dış cephesi, dış cephe boyası, traverten prokast kaplamadır. Bina giriş kapısı döner kapı olup çevre düzeni sağlanmıştır.

OASİS BODRUM AVM;

1050 ada 1 parsel, 1051 ada 1 parsel ve 1057 ada 1 parsel üzerinde mevcut olan yapıların tamamından meydana gelmektedir.

25.000 m² kiralanabilir alan, 239 mağaza, açık/kapalı otoparktan oluşmaktadır.

6 adet jeneratör, trafo, duman ve ısı dedektörleri, güvenlik kameraları, alarm sistemleri mevcuttur.

Oasis Avm Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde konuludur.

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	ALAN	AVM KAPI NO
1050	1	14	Zemin	81,22	258
1050	1	45	Zemin	77,74	255
1050	1	58	Bodrum	77,37	425
1050	1	62	Bodrum	145,61	421
1050	1	80	Zemin	39,89	225
1051	1	20	Zemin	102,73	121
1051	1	33	Zemin	100,1	125
1051	1	48	Zemin	148,8	132
1051	1	49	Zemin	102,38	133
1051	1	50	Zemin	73,21	134
1051	1	51	Zemin	74,92	135
1051	1	82	Zemin	104,63	142
1051	1	115	Zemin	101,51	103

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Mağazalar kiracıları tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazlar içerisinde kiracı bulunması sebebiyle tüm taşınmazlarda detaylı inceleme yapılamamış olup tespitler görülebilen alanlarda yapılmıştır

İç hacimlerine girilemeyen taşınmazların, proje kat planı ve vaziyet planı ile fiili kullanımın uyumlu olduğu kabulü ile yasal değer takdir edilmiştir. Yerinde ölçüm yapılamamış olup mimari proje üzerinden hesaplanan alan yasal ve mevcut alan olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların içlerinin görülebilmesi nedeni ile alan tespiti ve proje aykırı bir durumun tespiti yapılamamıştır.

Yerinde yapılan incelemede görülebilen alanlarda taşınmazların mimari projesi ile konum ve alan açısından uyumlu olduğu, ancak taşınmazlar içerisinde fiili kullanıma uygun kısmi değişikliklerin yapıldığı tespit edilmiştir. İlgili değişiklikler, kiralama amacına yönelik olup basit ve geri dönüştürülebilir niteliktedir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

Taşınmazlara ait tapu kayıt bilgileri aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ÇİLT SAYFA NO	AT YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	MALİK	ARSA PAY PAYDA	TAPU TARİHİ	ZEMİN TİPİ	HISSE ORANI
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1050	1	14	Zemin	4/378	11313,75	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1050	1	45	Zemin	5/409	11313,75	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1050	1	58	Bodrum	5/422	11313,75	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1050	1	62	Bodrum	5/426	11313,75	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1050	1	80	Zemin	5/444	11313,75	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	9/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1051	1	20	Zemin	3/265	12099,09	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	24/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1051	1	33	Zemin	3/278	12099,09	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1051	1	48	Zemin	3/293	12099,09	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	36/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1051	1	49	Zemin	3/294	12099,09	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1051	1	50	Zemin	3/295	12099,09	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1051	1	51	Zemin	3/296	12099,09	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1051	1	82	Zemin	4/327	12099,09	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM
MUĞLA	BODRUM	YENİKÖY	1051	1	115	Zemin	4/360	12099,09	DÜKKAN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25/2000	31.03.2016	Kat Mülkiyeti	TAM

*Bodrum İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifak listesinde ve tapu suretinde 14 no'lu bağımsız bölümün arsa payı 23/2000 olarak belirtilmiştir. TKGM sistemden temin edilen Takbis kaydında arsa payı 25/2000 olarak belirtilmiştir. İlgili uyumsuzluğun yazılı başvuru ile düzeltilmesi önerilmektedir.

*3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesi 2. Fıkra a bendi uygulaması gereği; 29 ada 83 parselin; 1051 ada 1 parsel, 29 ada 87 parselin; 1050 ada 1 parsel olarak güncellendiği tespit edilmiştir.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

Taşınmazların 26.11.2024 tarihli TKGM Portalından incelenmiş olan Takbis belgesine göre aşağıda yer alan takyidatlar tespit edilmiştir;

Tüm taşınmazlar üzerinde:

Beyanlar;

Yönetim Planı: 27/03/1997

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde taşınmazlara olumsuz yönde tesir edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu;

1050 Ada 1 Parsel nolu taşınmazın bulunduğu parsel; 1/1.000 ölçekli, Uygulama İmar Planı kapsamında; ayrık nizam, "İmar Yolu + Ticaret Alanı", Taks: 0,20, Emsal: 0,40 ,

1051 Ada 1 Parsel nolu taşınmazın bulunduğu parsel; 1/1.000 ölçekli, Uygulama İmar Planı kapsamında; ayrık nizam, " Ticaret Alanı", Taks: 0,20, Emsal: 0,40 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parsellerin yapılaşmaya engel herhangi bir durumu ve terki bulunmamaktadır.



5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Tarafımıza ibraz edilen tapu belgesinde yer alan bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu ile arsa alanının tespiti Bodrum Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas parselasyon planından; bağımsız bölüm bazında taşınmazın yerinin doğruluğu TKGM sistem ve Bodrum Belediyesi'nde mevcut, Mimari Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir.

Bodrum Belediyesinden dijital ortamda temin edilen belediye projesinde numarataj bulunmamaktadır. TKGM sistemde mevcut ve mahalli durumuyla uyumlu kat irtifakına esas proje dikkate alınarak değerlendirme işlemi gerçekleştirilmiştir.

*1050 Ada 1 Parselin resmi evrakları eski ada parseli olan 29 Ada 87 Parsel üzerinden tescil edilmiştir.

*1051 Ada 1 Parselin resmi evrakları eski ada parseli olan 29 Ada 83 Parsel üzerinden tescil edilmiştir.

Bodrum Belediyesinden dijital ortamda temin edilen dosyada, değerlendirme konusu taşınmaza 29 ada 87 parsele ait 28.04.1995 tarihli, 229/4 nolu yeni yapı ruhsat belgesi, 29.03.1996 tarihli, 244/7 nolu yeni yapı ruhsat belgesi bulunmaktadır.

Bodrum Belediyesinden dijital ortamda temin edilen dosyada, değerlendirme konusu 29 ada 87 parsel nolu taşınmaza ait 12.01.1998 tarih 172/3 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapıya ait düzenlenmiş olan yapı kullanma izin belgesine göre, yol altı kotu kat sayısı 1, yol üstü kat sayısı 1 kat olmak üzere toplam kat sayısı 2 dir. Belge; 118 adet dükkan, 1 adet kültür merkezi olmak üzere toplam 119 adet bağımsız bölüm ve 10.764 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

Bodrum Belediyesinden dijital ortamda temin edilen dosyada, değerlendirme konusu taşınmaza 29 ada 83 parsele ait 28.04.1995 tarihli, 229/6 nolu yeni yapı ruhsat belgesi, 29.03.1996 tarihli, 244/9 nolu yeni yapı ruhsat belgesi bulunmaktadır.

Bodrum Belediyesinden dijital ortamda temin edilen dosyada, değerlendirme konusu 29 ada 83 parsel nolu taşınmaza ait 12.01.1998 tarih 172/4 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapıya ait düzenlenmiş olan yapı kullanma izin belgesine göre, yol altı kotu kat sayısı 1, yol üstü kat sayısı 2 kat olmak üzere toplam kat sayısı 3 tür. Belge; 118 adet dükkan, 1 adet sağlık merkezi olmak üzere toplam 119 adet bağımsız bölüm ve 11.827 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

Bodrum Belediyesi imar arşivinde yapılan araştırmada, tarafımıza mimari proje, yapı kullanma izin belgesinin taranmış görüntüleri dijital ortamda ve fiziki ortamda iletilmiştir. İletilen evraklar arasında taşınmaz hakkında herhangi bir cezai tespit/tutanak, olumsuz evrak görülmemiştir, görevli taranan evraklar arasında değerlendirme konusu gayrimenkulle ilgili sorun teşkil edebilecek herhangi bir olumsuzluk olmadığını şifahen belirtmiştir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmazlarla ilgili olarak BODRUM Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların yapı kullanma izin belgesi aldığı ve tamamlanmış olması göz önünde bulundurulmuş taşınmazın binalar başlığı altında yer aldığı tespit edilmiştir. Yapı Denetim ile ilgili bir ilişik söz konusu değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN 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 V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemine konu olmamıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Taşınmaz üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,

- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

➤ **PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:**

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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.

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

➤ **GELİR YAKLAŞIMI:**

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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirilme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

➤ **MALİYET YAKLAŞIMI:**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları;

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.

- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk;

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Güncel ekonomik koşullarda gayrimenkule olan genel talep azalmıştır.
- Taşınmaz eski yapıda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede yılın belirli zamanlarında (kış aylarında) ziyaretçi sayısı oldukça azalmaktadır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kat Mülkiyetine geçilmiştir.
- Taşınmazın yer aldığı binanın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Tercih edilen bölgede yer almaktadır.
- Bölge ticari yönde gelişim göstermiştir.
- Özellikle yaz aylarında ticari hareketlilik ve ziyaretçi sayısı oldukça yükündür.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz ticari bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olduğundan değerlendirilmede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmış, kira analizi yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın raporda detayları verilen aylık kira değerleri tespit edilmiş, elde edilen kira değeri verileri kullanılarak, kapitalizasyon oranı tespitiyle taşınmazın Pazar değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

KİRALIK EMSAL BİLGİLERİ

İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Niteliği	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)	200 m	250 m	180 m	280 m
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı	Hedef Gayrimenkul 532 681 41 06	Bosel Gayrimenkul 539 313 08 88	Cadde 35 Gayrimenkul 533 347 40 00	Century21 Begonvil 507 483 55 55
Brüt alanı (m ²)	120,00m ²	80,00m ²	130,00m ²	75,00m ²
Oda sayısı	1	2	3	2
Katı	Z	Z	Z	Z
Yaşı	30	25	30	20
Konum ve Manzarası				
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı				
Aylık Kira Tutarı	83.333 TL	45.000 TL	60.000 TL	45.000 TL
Satış TL karşılığı				
Kira TL karşılığı	83.333 TL	45.000 TL	60.000 TL	45.000 TL
m ² birim fiyatı	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Gerçekçi kiralama fiyatı	78.000 TL	40.000 TL	50.000 TL	43.000 TL
Gerçekçi m² birim fiyatı	650 TL	500 TL	385 TL	573 TL
Konum ve şerefiye indirgemesi	5% +	25% +	50% +	10% +
İnşaat kalitesi indirgemesi	0% +	10% +	25% +	5% +
İndirgenmiş birim fiyat	683 TL	675 TL	673 TL	659 TL
Ortalama Birim fiyat				
Kapitalizasyon oranı	12,820	13,500	14,400	12,558
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 120 m ² dükkan 83.333 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kısmen konum dezavantajına sahiptir.	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 80 m ² dükkan 45.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum ve yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.	Aynı bölgede, zemin + asma katta konumlu, benzer özelliklere sahip 180 m ² (110 m ² zemin + 40 m ² asma) 60.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. (İndirgenmiş zemin : 110 m ² + 40m ² /2 : 130 m ²) Konum ve yapı kalitesi dezavantajlıdır.	Aynı bölgede, zemin+bodrum katta konumlu, benzer özelliklere sahip 90 m ² dükkan 45.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. (İndirgenmiş zemin : 70 m ² + 20 m ² /4 : 75 m ²)Konum ve yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.

İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		
Niteliği	Dükkan		Dükkan		Dükkan		
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)	150 m		170 m		220 m		
İrtibat bilgileri/İsim/Telefon-Emlak Firması adı	Bodrum Kule Emlak 531 725 48 23		Başer Elite Group 533 309 56 57		Sahibinden		
Brüt alanı (m ²)	110,00m ²		120,00m ²		250,00m ²		
Oda sayısı	3		2		2		
Katı	1		1		Z		
Yaşı	20		21		20		
Konum ve Manzarası							
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Kiralık		Kiralık		Kiralık		Kiralık
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı		TL		TL		TL	TL
Aylık Kira Tutarı	60.000	TL	50.000	TL	100.000	TL	
Satış TL karşılığı							
Kira TL karşılığı	60.000 TL		50.000 TL		100.000 TL		
m ² birim fiyatı	0 TL		0 TL		0 TL		0 TL
Gerçekçi kiralama fiyatı	58.000 TL		48.000 TL		95.000 TL		
Gerçekçi m² birim fiyatı	527 TL		400 TL		380 TL		0 TL
Konum ve şerefiye indirgemesi	30%	+	40%	+	50%	+	0%
İnşaat kalitesi indirgemesi	0%	-	25%	+	25%	+	0%
İndirgenmiş birim fiyat	685 TL		660 TL		665 TL		0 TL
Ortalama Birim fiyat							
Kapitalizasyon oranı	12,414		12,500		12,632		0,000
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000		0,000		0,000		0,000
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı bölgede, 1. katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cephe 110 m ² dükkan 60.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kat dezavantajlıdır.	Aynı bölgede, 1. katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cephe 120 m ² dükkan 50.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kat ve yapı kalitesi dezavantajlıdır.	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cephe 250 m ² dükkan 100.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum ve yapı kalitesi dezavantajlıdır.				

E1: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 120 m² dükkan 83.333 TL/ay bedel ile kiralıktır.

E2: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 80 m² dükkan 45.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum ve yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.

E3: Aynı bölgede, zemin + asma katta konumlu, benzer özelliklere sahip 180 m² (110 m² zemin + 40 m² asma) 60.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. (İndirgenmiş zemin : 110 m² + 40m²/2 : 130 m²) Konum ve yapı kalitesi dezavantajlıdır.

E4: Aynı bölgede, zemin+bodrum katta konumlu, benzer özelliklere sahip 90 m² dükkan 45.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. (İndirgenmiş zemin : 70 m² + 20 m²/4 : 75 m²) Konum ve yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.

E5: Aynı bölgede, 1. katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cepheli 110 m² dükkan 60.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kat dezavantajlıdır.

E6: Aynı bölgede, 1. katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cepheli 120 m² dükkan 50.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kat ve yapı kalitesi dezavantajlıdır.

E7: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cepheli 250 m² dükkan 100.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum ve yapı kalitesi dezavantajlıdır.

Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazların konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen kira birim değerleri ile sonuca gidilmiş, kira birim değerleri saptanmıştır.

Şerefiyelendirilmemiş emsallerin aynı cadde üzerinde yer alması ve benzer ticari hareketliliğe sahip olması nedeni ile benzer şerefiyeye sahip oldukları kabulü ile değerlendirilmiştir. Raporu konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

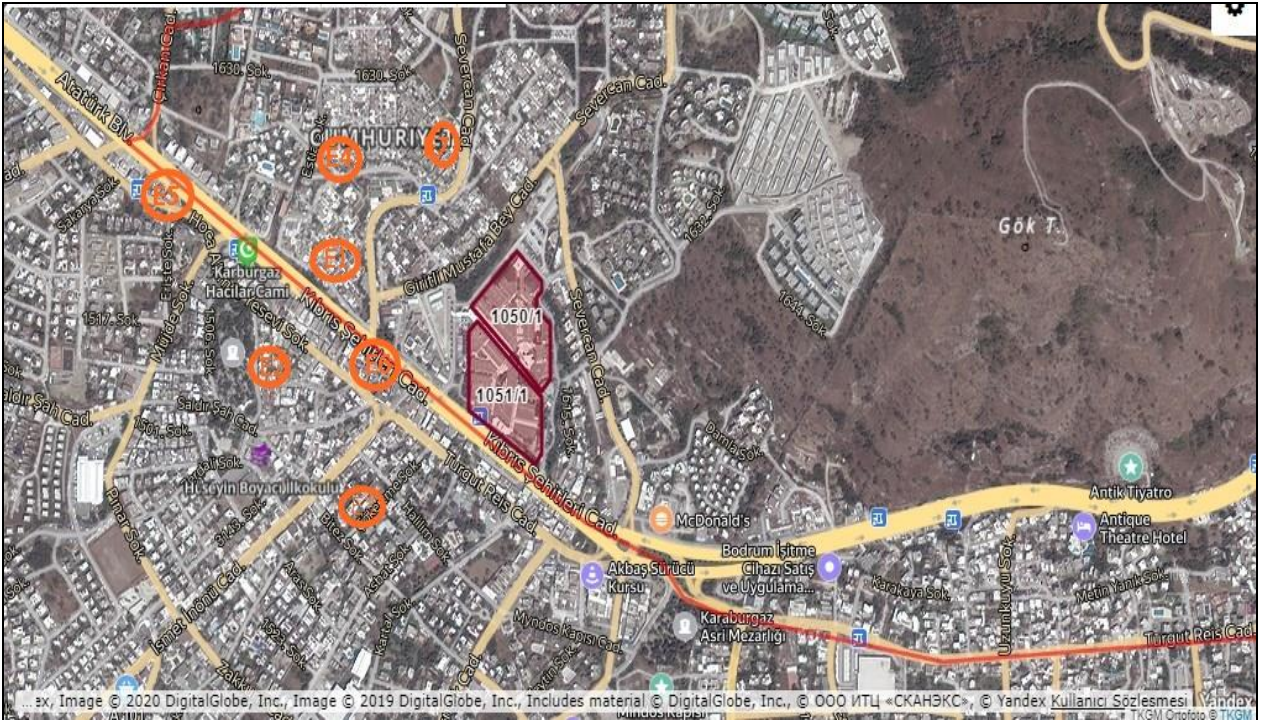
Emsallerde şerefiye uygulanırken 1051 ada 1 parselde yer alan 33 nolu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır. 33 nolu taşınmaza göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılmıştır.

Emsal 1 konu taşınmaza göre ticari hareketliliğin benzer olduğu kısmen konum dezavantajına sahip taşınmazdır.

Emsal 2,3,4,7 taşınmaza göre ticari hareketliliğin düşük olduğu, daha kötü konumda ve düşük yapı kaliteye sahiptir.

Emsal 5,6 aynı cadde üzerinde ve cadde cepheli olup kat dezavantajına sahip taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira bedelinin tespiti için benzer nitelikte dükkanlar tespit edilmiştir.



SATILIK EMSAL BİLGİLERİ

İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Niteliği	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)	150 m	150 m	200 m	100metre
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı	Ticari Gayrimenkul 553 246 72 22	Ta Bodrum Emlakçısı 530 206 26 27	Network Elvira Gayrimenkul 532 656 07 41	My Bodrum Gayrimenkul 530 565 10 80
Brüt alanı (m ²)	150,00m ²	180,00m ²	238,00m ²	190,00m ²
Oda sayısı	2	3	1	1
Katı	Z	Z	Z	
Yaşı	30	30	25	30
Konum ve Manzarası				
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	45.000.000 TL	30.000.000 TL	30.000.000 TL	48.000.000 TL
Aylık Kira Tutarı				
Satış TL karşılığı	45.000.000 TL	30.000.000 TL	30.000.000 TL	48.000.000 TL
Kira TL karşılığı			0 TL	
m ² birim fiyatı	300.000 TL	166.667 TL	126.050 TL	252.632 TL
Gerçekçi Satış fiyatı	42.000.000 TL	27.500.000 TL	27.750.000 TL	45.000.000 TL
Gerçekçi m² birim fiyatı	280.000 TL	152.778 TL	116.597 TL	236.842 TL
Konum ve şerefiye indirgemesi	30% -	9% -	20% +	30% -
İnşaat kalitesi indirgemesi	20% -	0% +	0% +	10% -
İndirgenmiş birim fiyat	140.000 TL	139.028 TL	139.916 TL	142.105 TL
Ortalama Birim fiyat				
Kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, müstakil kullanımlı, benzer özelliklere sahip 150 m ² , dükkan 45.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konum ve cephe avantajlıdır.	Aynı bölgede, 3 katlı inşa edilmiş, benzer özelliklere sahip 260 m ² dükkan 30.000.000 TL bedel ile satılıktır. (117.647 TL/m ²) (100 m ² + 60m ² /2 asma + 100m ² /2 normal: 180 m ²) Kısmen konum avantajlıdır.	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 238 m ² dükkan 30.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konum dezavantajlıdır.	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, 190 m ² dükkan 48.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı kalitesi ve konum avantajlıdır.

d

İçerik	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Niteliği	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)	50 m	150 m	250 m	200 m
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı	Bosel Gayrimenkul 539 313 08 88	Coldwell Banker 533 306 20 26	Bodrum Kule Emlak 531 725 48 23	Nizam Gorgen Gayrimenkul 533 475 24 56
Brüt alanı (m ²)	90,00m ²	149,00m ²	44,00m ²	177,00m ²
Oda sayısı	1	1	1	3
Katı	Z	Z	Z	Z
Yaşı	25	20	30	28
Konum ve Manzarası				
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	9.000.000 TL	24.900.000 TL	6.100.000 TL	18.000.000 TL
Aylık Kira Tutarı	TL	TL	TL	TL
Satış TL karşılığı	9.000.000 TL	24.900.000 TL	6.100.000 TL	18.000.000 TL
Kira TL karşılığı			0 TL	
m ² birim fiyatı	100.000 TL	167.114 TL	138.636 TL	101.695 TL
Gerçekçi Satış fiyatı	9.400.000 TL	20.500.000 TL	5.900.000 TL	17.000.000 TL
Gerçekçi m² birim fiyatı	104.444 TL	137.584 TL	134.091 TL	96.045 TL
Konum ve şerefiye indirgemesi	35% +	5% +	10% +	45% +
İnşaat kalitesi indirgemesi	0% -	0% +	5% -	0% -
İndirgenmiş birim fiyat	141.000 TL	144.463 TL	140.795 TL	139.266 TL
Ortalama Birim fiyat				
Kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 90 m ² dükkan 9.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konum dezavantajına sahiptir.	Aynı bölgede, zemin katta yer alan, benzer konumda, 149 m ² alana sahip dükkan 24.900.000 TL bedelden satılıktır. Konum dezavantajlıdır.	Aynı bölgede, zemin katta yer alan, benzer konumda, 129 m ² alana sahip dükkan 24.900.000 TL bedelden satılıktır. Konum dezavantajına, yapı kalitesi avantajına sahiptir.	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, 177 m ² alana sahip dükkan 18.000.000 TL bedelden satılıktır. Konum dezavantajına sahiptir.

E1: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, müstakil kullanımlı, benzer özelliklere sahip 150 m², dükkan 45.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konum ve cephe avantajlıdır.

E2: Aynı bölgede, 3 katlı inşa edilmiş, benzer özelliklere sahip 260 m² dükkan 30.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İndirgenmiş zemin : 100 m² + 60m²/2 asma + 100m²/2 normal: 180 m²) Kısmen konum avantajlıdır.

E3: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 238 m² dükkan 30.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konum dezavantajlıdır.

E4: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, 190 m² dükkan 48.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı kalitesi ve konum avantajlıdır.

E5: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 90 m² dükkan 9.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konum dezavantajına sahiptir.

E6: Aynı bölgede, zemin katta yer alan, benzer konumda, 149 m² alana sahip dükkan 24.900.000 TL bedelden satılıktır. Konum dezavantajlıdır.

E7: Aynı bölgede, zemin katta yer alan, benzer konumda, 129 m² alana sahip dükkan 24.900.000 TL bedelden satılıktır. Konum dezavantajına, yapı kalitesi avantajına sahiptir.

E8: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, 177 m² alana sahip dükkan 18.000.000 TL bedelden satılıktır. Konum dezavantajına sahiptir.

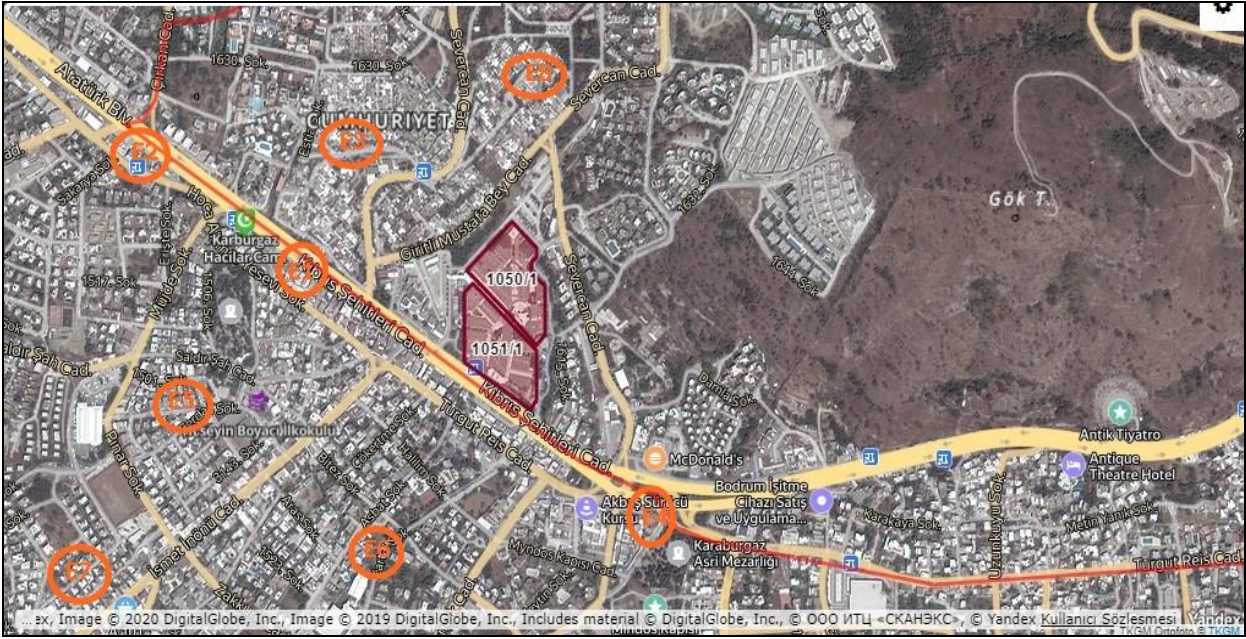
Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazların konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır. Raporu konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Emsal 1,2,4 konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan ancak ticari kabiliyetin daha yüksek olduğu yerde konumludur. Cephe avantajına sahiptir.

Emsal 3,5,6,7,8 taşınmazla benzer nitelikte dükkan olup konu taşınmaza göre konum dezavantajına sahiptir.

Ayrıca Emsal 4 ve 7 yapı kalitesi avantajlıdır.

Emsallerde şerefiye uygulanırken 1051 ada 1 parselde yer alan 33 nolu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır. 33 nolu taşınmaza göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılmıştır.



Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmaza yakın konumda benzer nitelikte emsaller ve bölgede yer alan emlak ofislerinin görüşleri dikkate alınmıştır. Bölgenin özellikleri, ulaşım ve altyapı olanakları, ana gayrimenkulün özellikleri, değerlendirme konusu taşınmazın konumu, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi ile emsal değerler dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde yukarıda verilen emsal mülkler kullanılmış olup taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve yerel emlak firması yetkilileri ile yapılan bire bir görüşmeler sonucunda, pazarlık payları olduğu anlaşılmış ve bu etkenler göz önünde bulundurulmuştur.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlara;

YASAL VE MEVCUT DEĞER ANALİZİ						
ADA	PARSEL	BLOK	BB NO	YÜZÖLÇÜM	BİRİM m ²	YASAL ve MEVCUT DEĞER
1050	1		14	81,22	₺172.371,34	₺14.000.000,00
1050	1		45	77,74	₺64.316,95	₺5.000.000,00
1050	1		58	77,37	₺40.067,21	₺3.100.000,00
1050	1		62	145,61	₺26.783,87	₺3.900.000,00
1050	1		80	39,89	₺83.980,95	₺3.350.000,00
1051	1		20	102,73	₺97.829,26	₺10.050.000,00
1051	1		33	100,1	₺139.860,14	₺14.000.000,00
1051	1		48	148,8	₺57.123,66	₺8.500.000,00
1051	1		49	102,38	₺126.977,93	₺13.000.000,00
1051	1		50	73,21	₺150.252,70	₺11.000.000,00
1051	1		51	74,92	₺278.964,23	₺20.900.000,00
1051	1		82	104,63	₺42.052,95	₺4.400.000,00
1051	1		115	101,51	₺265.983,65	₺27.000.000,00
TOPLAM						₺138.200.000,00

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yöntemi analizi ile değerlendirme yapılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmaktadır. Kira değeri analizi yapılmıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazın kira değeri analizi yapılmıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının; Dükkan niteliği olduğu kanaatindeyiz.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti bağımsız bölümün tamamı için yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi analizinde tespit edilmiştir.

YASAL VE MEVCUT DEĞER ANALİZİ				
ADA	PARSEL	BB NO	KİRA DEĞERİ ANALİZİ	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞER ANALİZİ
1050	1	14	₺14.010.204,08	₺14.000.000,00
1050	1	45	₺5.000.000,00	₺5.000.000,00
1050	1	58	₺3.102.040,82	₺3.100.000,00
1050	1	62	₺3.897.959,18	₺3.900.000,00
1050	1	80	₺3.346.938,78	₺3.350.000,00
1051	1	20	₺10.102.040,82	₺10.050.000,00
1051	1	33	₺13.979.591,84	₺14.000.000,00
1051	1	48	₺8.510.204,08	₺8.500.000,00
1051	1	49	₺13.000.000,00	₺13.000.000,00
1051	1	50	₺11.020.408,16	₺11.000.000,00
1051	1	51	₺20.816.326,53	₺20.900.000,00
1051	1	82	₺4.387.755,10	₺4.400.000,00
1051	1	115	₺26.938.775,51	₺27.000.000,00
TOPLAM			₺138.112.244,90	₺138.200.000,00

Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde; Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir. Raporu konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;

Bölgede yakın zaman kiralık/kiralanmış gayrimenkuller incelenmiş, taşınmazın kira geri dönüş süresinin 15 Yıl – 20 Yıl aralığında olduğu tespit edilmiştir. Emsaller incelendiğinde, konu taşınmaz 33 nolu taşınmazın 670 TL/m² - 700 TL/m² birim kira bedeli ile kiralanabileceği öngörülmüştür, diğer taşınmazların kira değeri bu taşınmaz üzerinden şerhelenmiştir.

Bölgedeki ticari hareketlilik, gelişme potansiyeli gibi faktörler dikkate alındığında kapitalizasyon oranının 0,0588 (17 yıl) olacağı öngörülmüştür.

Buna göre taşınmazların değeri;

AYLIK KİRA DEĞER ANALİZİ							
ADA	PARSEL	BB NO	YÜZÖLÇÜM	BİRİM m ²	YASAL ve MEVCUT DEĞER	KAPİTALİZASYON ORANI	KİRA ANALİZİ İLE ELDE EDİLEN DEĞER
1050	1	14	81,22	₺845,24	₺68.650,00	0,0588	₺14.010.204,08
1050	1	45	77,74	₺315,15	₺24.500,00	0,0588	₺5.000.000,00
1050	1	58	77,37	₺196,46	₺15.200,00	0,0588	₺3.102.040,82
1050	1	62	145,61	₺131,17	₺19.100,00	0,0588	₺3.897.959,18
1050	1	80	39,89	₺411,13	₺16.400,00	0,0588	₺3.346.938,78
1051	1	20	102,73	₺481,85	₺49.500,00	0,0588	₺10.102.040,82
1051	1	33	100,1	₺684,32	₺68.500,00	0,0588	₺13.979.591,84
1051	1	48	148,8	₺280,24	₺41.700,00	0,0588	₺8.510.204,08
1051	1	49	102,38	₺622,19	₺63.700,00	0,0588	₺13.000.000,00
1051	1	50	73,21	₺737,60	₺54.000,00	0,0588	₺11.020.408,16
1051	1	51	74,92	₺1.361,45	₺102.000,00	0,0588	₺20.816.326,53
1051	1	82	104,63	₺205,49	₺21.500,00	0,0588	₺4.387.755,10
1051	1	115	101,51	₺1.300,36	₺132.000,00	0,0588	₺26.938.775,51
TOPLAM					₺676.750,00		₺138.112.244,90

7.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle **Taşınmazların tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu olmaması göz önüne alınarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan yönetim planı irtifak hakkının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; ‘‘Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.’’ şeklindedir.

Taşınmazın yasal kullanımı ve fiili kullanımı arasında farklılık bulunmadığı tespit edilmiş olup GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sonuç itibarıyla rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN YASAL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç);

31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN YASAL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil);

YASAL VE MEVCUT DEĞER ANALİZİ						
ADA	PARSEL	BB NO	YASAL ve MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	USD KDV HARİÇ	YASAL ve MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	USD KDV DAHİL
1050	1	14	₺14.000.000,00	\$ 396.155,03	₺16.800.000,00	\$ 475.386,04
1050	1	45	₺5.000.000,00	\$ 141.483,94	₺6.000.000,00	\$ 169.780,73
1050	1	58	₺3.100.000,00	\$ 87.720,04	₺3.720.000,00	\$ 105.264,05
1050	1	62	₺3.900.000,00	\$ 110.357,47	₺4.680.000,00	\$ 132.428,97
1050	1	80	₺3.350.000,00	\$ 94.794,24	₺4.020.000,00	\$ 113.753,09
1051	1	20	₺10.050.000,00	\$ 284.382,72	₺12.060.000,00	\$ 341.259,26
1051	1	33	₺14.000.000,00	\$ 396.155,03	₺16.800.000,00	\$ 475.386,04
1051	1	48	₺8.500.000,00	\$ 240.522,70	₺10.200.000,00	\$ 288.627,24
1051	1	49	₺13.000.000,00	\$ 367.858,24	₺15.600.000,00	\$ 441.429,89
1051	1	50	₺11.000.000,00	\$ 311.264,67	₺13.200.000,00	\$ 373.517,60
1051	1	51	₺20.900.000,00	\$ 591.402,87	₺25.080.000,00	\$ 709.683,44
1051	1	82	₺4.400.000,00	\$ 124.505,87	₺5.280.000,00	\$ 149.407,04
1051	1	115	₺27.000.000,00	\$ 764.013,28	₺32.400.000,00	\$ 916.815,93
TOPLAM			₺138.200.000,00	\$ 3.910.616,11	₺165.840.000,00	\$ 4.692.739,33

31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV Hariç);

31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV Dahil);

AYLIK KİRA DEĞER ANALİZİ						
ADA	PARSEL	BB NO	YÜZÖLÇÜM	BİRİM m ²	YASAL ve MEVCUT KİRA DEĞERİ KDV HARIÇ	YASAL ve MEVCUT KİRA DEĞERİ KDV DAHİL
1050	1	14	81,22	₺845,24	₺68.650,00	₺82.380,00
1050	1	45	77,74	₺315,15	₺24.500,00	₺29.400,00
1050	1	58	77,37	₺196,46	₺15.200,00	₺18.240,00
1050	1	62	145,61	₺131,17	₺19.100,00	₺22.920,00
1050	1	80	39,89	₺411,13	₺16.400,00	₺19.680,00
1051	1	20	102,73	₺481,85	₺49.500,00	₺59.400,00
1051	1	33	100,1	₺684,32	₺68.500,00	₺82.200,00
1051	1	48	148,8	₺280,24	₺41.700,00	₺50.040,00
1051	1	49	102,38	₺622,19	₺63.700,00	₺76.440,00
1051	1	50	73,21	₺737,60	₺54.000,00	₺64.800,00
1051	1	51	74,92	₺1.361,45	₺102.000,00	₺122.400,00
1051	1	82	104,63	₺205,49	₺21.500,00	₺25.800,00
1051	1	115	101,51	₺1.300,36	₺132.000,00	₺158.400,00
TOPLAM					₺676.750,00	₺812.100,00

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- 1 USD= 35,3397,-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
YAPRAK ÇAPTUĞ EMRE AKAR MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK