



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

YALIKAVAK MAHALLESİ, 6051. SOKAK, NO: 15/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-
12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29
BODRUM / MUĞLA

06.01.2026
SM-25-SPK-043

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 043
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-043
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)	696 Ada 69 Parsel Üzerinde Yer Alan 29 Adet Villa Projesi
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Yalıkavak Mahallesi, 6051. Sokak, No: 15/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 Bodrum / MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	21
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	21
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	37
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	37
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	37
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	37
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	38
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	38
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	41
6.10 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	43
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	46
8. SONUÇ	47

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı "ARSA" nitelikli taşınmaz üzerinde henüz inşaat aşamasında olan konut projesi için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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

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 varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme 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.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

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

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	MUĞLA
İlçesi	BODRUM
Mahallesi	YALIKAVAK
Köyü	-
Mevkii	DAZLAK
Pafta No.	N18-C-16-B-2-A
Ada No.	696
Parsel No.	69
Yüz ölçümü (m²)	22.197,30
Ana Taşınmazların Niteliği	ARSA
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	34
Sayfa No.	3294
Tarih / Yevmiye No.	15.09.2022 / 32305
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 11.12.2025 tarihinde, saat 15.05'de alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz 15.09.2022 tarihinde satış işlemi ile "AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." mülkiyetine geçmiştir. Tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen 29 adet villa projesidir.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. 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. 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, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



İdari Yapı:

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.



Ulaşım:

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi: Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.



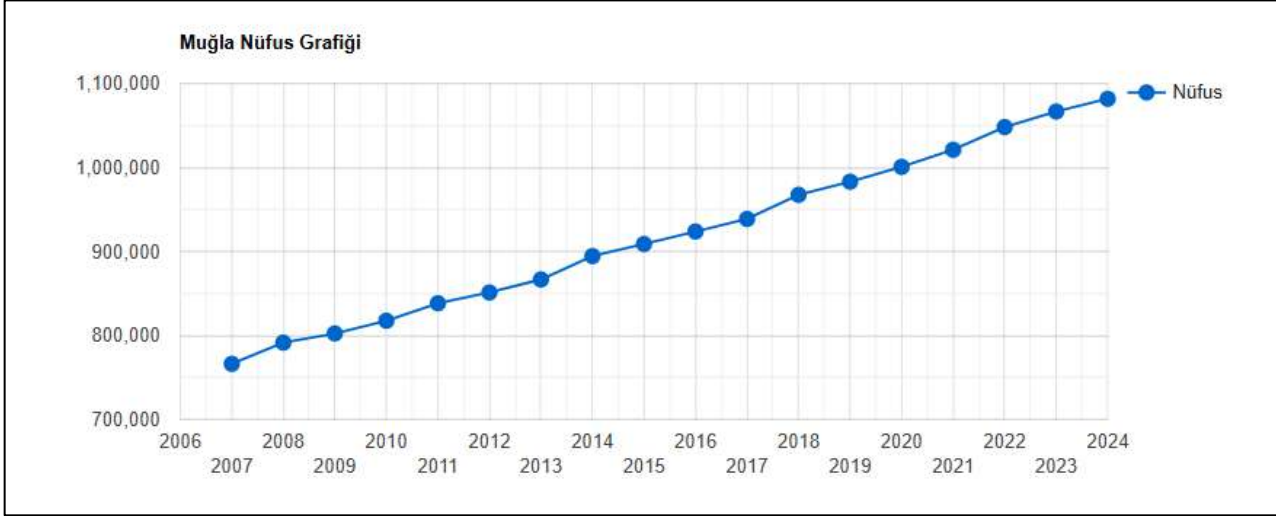
İklim ve Bitki Örtüsü:

Yöremiz, Akdeniz ve Ege bölgeleri iklim özelliğine sahiptir. Yazlar; sıcak ve kurak, kışlar; ılık ve yağmurludur. İlkbahar karsız ve çok değişken, sonbahar da kısa ve kış rejimine dönüktür. Kışın yüksek tepelerde kar görmek mümkün iken, yerleşim yeri olan ova ve sahil kesimine kar hemen hemen hiç düşmez.

Ortaca, Akdeniz iklim kuşağının tipik bitki örtüsüne sahiptir. Muğla bölgesindeki toprakların %74'ü orman ve fundalık, %15.8'i ekili ve dikili alan, %5.6'sı tarıma elverişli yerler ve %4.6'sı çayır ve meralardır. Ormanlarımızı oluşturan ağaçlar, meşe, sığla (günlük), sandal karaağaç, çınar, akçakesme, ladin, okaliptus (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam, yükseklerdeki yemişe gıcırdikeni, mersin, zakkum, pırnal, keçiboynuzu ve defne ile bodur ürün olarak kekik, adaçayı, harnup (hırnap), meyankökü ve hayıttır. Bu bodur ürünler ülkemizin ekonomisinde önemli bir yer tutarlar. Ortaca doğal kaynakları, turizm tesisleri ve kültürel değerleri bakımından turistik çekiciliği olan bir yöredir. Sarigerme ve Dalyan gibi iki önemli turizm beldesine sahip Ortaca Fethiye- Marmaris ve Muğla üçgeninin ortasında yer alması ve Dalaman Havalimanına yakınlığı nedeniyle önemli bir konuma sahiptir. Dalyan kanalından İztuzu kumsalına doğru giden yolda, 5000 yıldır canlılığını koruyan kaya mezarları, çam ormanları, günnük ağaçları, nesli tükenmekte olan Caretta Caretta kaplumbağalarının yaşam alanı olan İztuzu kumsalları ve antik kent kalıntılarının bulunduğu, ince kumu temiz denizi ve doğal güzelliğiyle Sarigerme Plajı önemli çekim değerleridir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 15.131 artmıştır. Muğla nüfusu 2024 yılına göre 1.081.867'dir. Bu nüfus, 549.074 erkek ve 532.793 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,75 erkek, %49,25 kadındır.



Yıl	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.081.867	549.074	532.793
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345
2007	766.156	392.403	373.753

(Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Bodrum, Fethiye, Milas ilçeleri yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olan ilçeler arasında yer alırken; Kavaklıdere ve Datça ilçeleri en az nüfus yoğunluğunda sahip ilçelerdir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Bodrum	203.035	103.947	99.088	% 18,77
2024	Fethiye	182.280	90.796	91.484	% 16,85
2024	Milas	150.520	76.222	74.298	% 13,91
2024	Menteşe	124.825	62.348	62.477	% 11,54
2024	Marmaris	96.589	50.126	46.463	% 8,93
2024	Seydikemer	65.861	34.607	31.254	% 6,09
2024	Ortaca	57.155	28.428	28.727	% 5,28
2024	Dalaman	51.088	26.817	24.271	% 4,72
2024	Yatağan	45.217	22.744	22.473	% 4,18
2024	Köyceğiz	41.205	20.700	20.505	% 3,81
2024	Ula	27.392	13.849	13.543	% 2,53
2024	Datça	25.866	13.007	12.859	% 2,39
2024	Kavaklıdere	10.834	5.483	5.351	% 1,00

Ekonomi:

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Turizm:

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya’ca ünlü destinasyonları; Artık birer uluslar arası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km’ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla’da turizm sektörü, 400’ü Turizm İşletme Belgeli olmak üzere 3.600’ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanı sıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

Tarım:

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya’da arıcılığın en önemli merkezlerindendir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup “Dünya Çam Balı Üretiminin Başkenti” olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90’ı ilimizden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye’de birinci sırada olan ilimizde, zeytincilik de gelişmiş olup, yağlık zeytin alanında Türkiye’de ikinci sıradadır. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde ise yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyluft) yapılmaktadır.

Endüstri:

Yatağan’da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy’de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy’de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

4.2.2 Bodrum İlçesi

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 Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. 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. Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziye yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



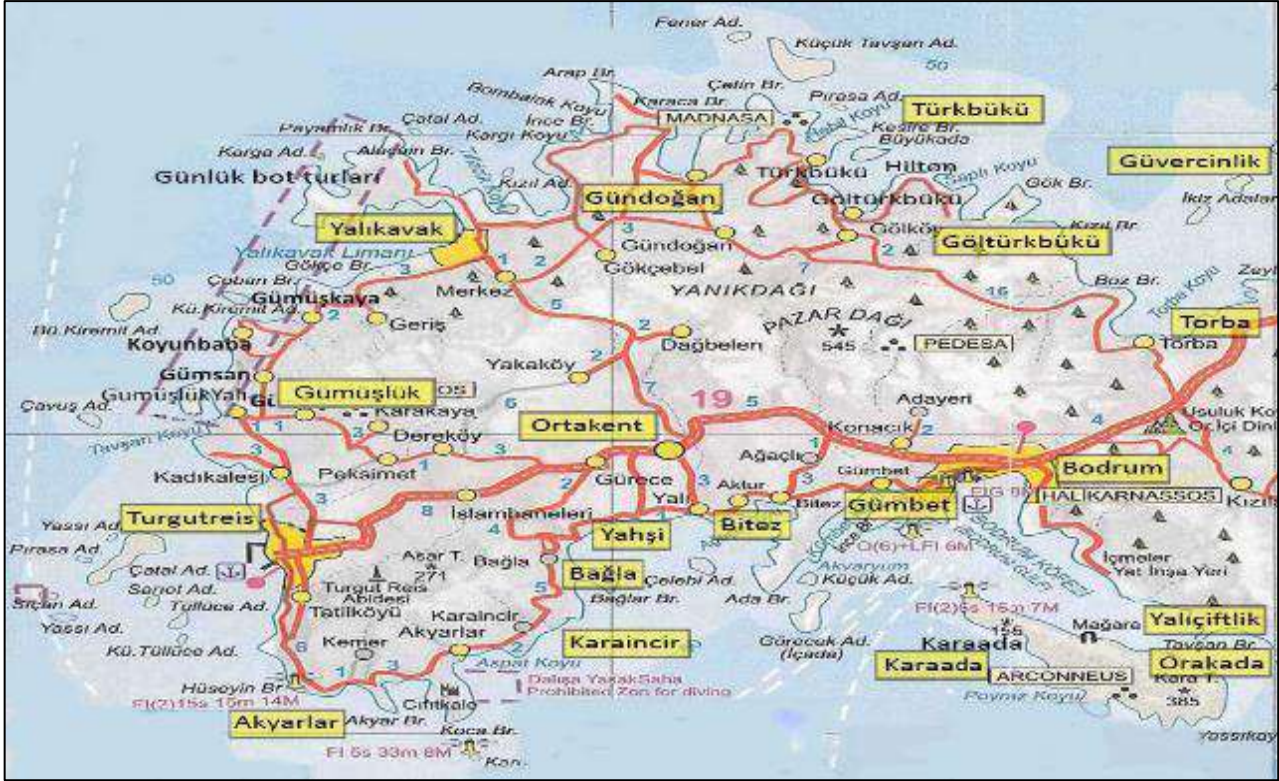
Bodrum İlçesi

İklim:

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.

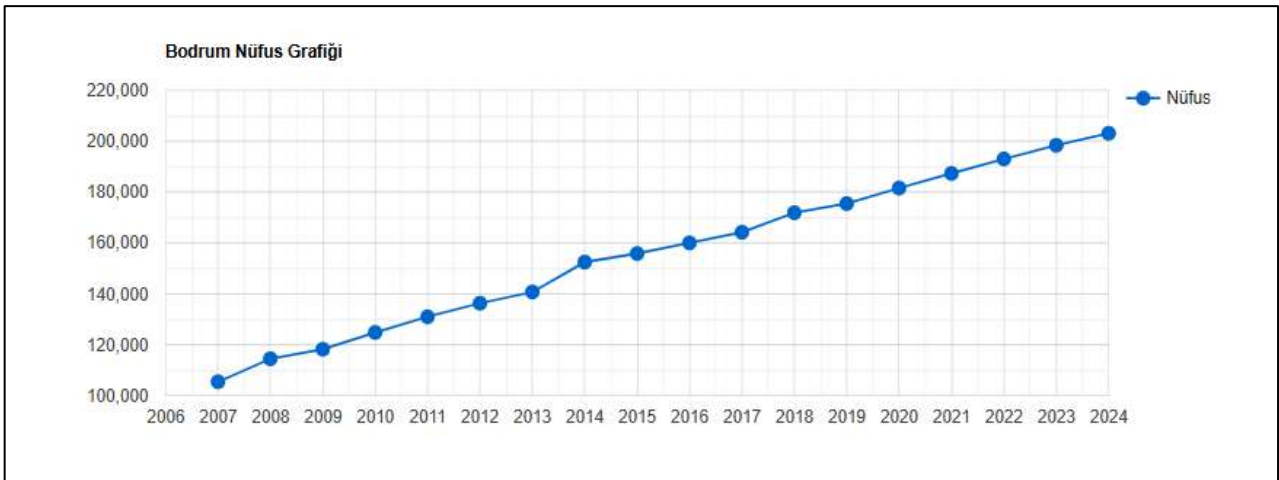
Ulaşım:

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



Nüfus:

Bodrum nüfusu 2023 yılına göre 198.335. Bu nüfus, 101.653 erkek ve 96.682 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,25 erkek, %48,75 kadındır.



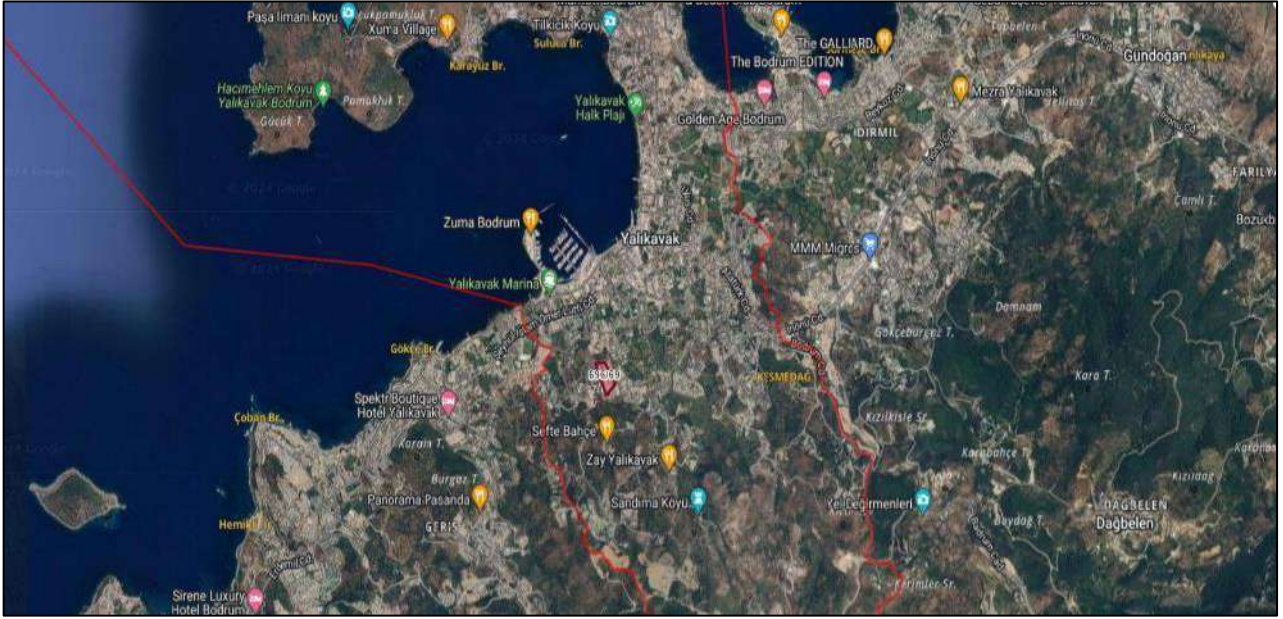
Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

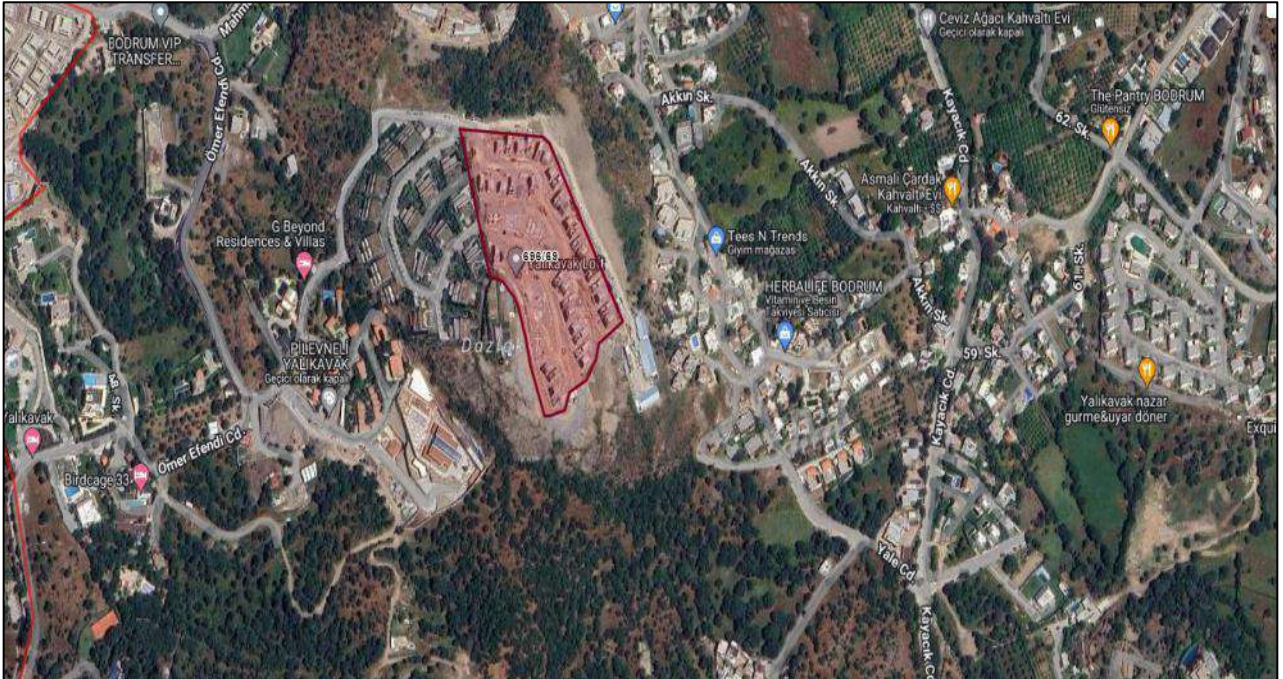
Değerleme konusu taşınmazlar Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 6051. Sokak, No: 15/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 posta adresinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden biri olan; Yalıkavak Limanı'nın yer aldığı Çökertme Caddesi üzerinden Ömer Efendi Caddesine geçilir, cadde üzerinden güney yönde devam edilir, cadde kesişiminde yer alan 6051. Sokak'a girilir değerleme konusu taşınmazlar sokağın devamı boyunca sağ tarafta dağınık şekilde konumlandıklarıdır.

Taşınmazların bulunduğu bölge altyapı hizmetleri tamamlanmış olup bölge orta ve üst ölçekli gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede: Yalıkavak Marina, Yalıkavak Belediyesi Spor Kulübü Sosyal Tesisi, Yalıkavak Halk Plajı, Paşa Limanı Koyu ve birçok sosyal donatı alanları bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



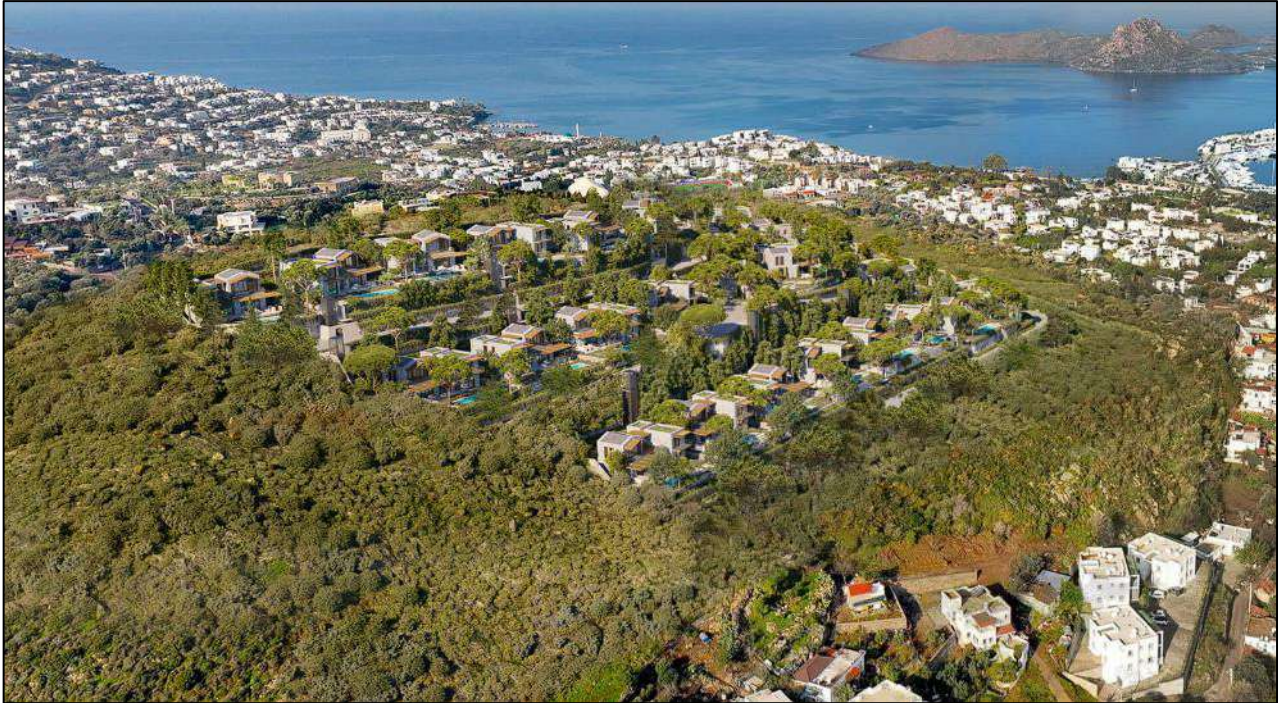
TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A
Yapım Yılı	2018	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 14,15,16,17,18,19,20,21 22,23,24,25,26,27,28,29 Bloklar: 2 (BK+NK+ÇK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Yok
Yüzme Havuzu	Var	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Onaylı mimari projesi ve mevcut durumda 696 ada 69 parsel üzerinde A, B, C olarak isimlendirilen farklı tiplerde 29 adet villa tipinde konut projesi yer almaktadır. Vaziyet planına göre A Tipi bloklar parselin kuzey cephesinde konumlu olup B ve C Tipi bloklar parselin güney ve güneybatı cephesinde konumlandıkları. A Tipi villa blokları yaklaşık brüt 145,07 m² alanlı, B ve C Tipi villa blokları yaklaşık brüt 134,30 m² alanlı olmak üzere toplamda 4.056,25 m² inşaat alanına sahiptir. Her blok önünde açık havuz yer almaktadır. Parselin kuzey ve batı kısmında yer alan bloklar deniz ve orman manzaralı, güney ve doğu kısmında yer alan bloklar ise orman manzaralı olup kısmen deniz manzaralıdır.

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 20 No.lu Bloklar:

Onaylı mimari projesine göre; B Tipinden 9 adet blok, C Tipinden 5 adet blok olup bloklar, yaklaşık brüt 134,30 m² alana sahiptir. Taşınmazlar, bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında; blok girişi, yaşam alanı, mutfak alanı ve teras hacimleri, zemin katında; 2 oda, koridor ve 2 banyo hacimleri yer almaktadır.

11, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 No.lu Bloklar:

Onaylı mimari projesine göre; A Tipinden 15 adet blok olup bloklar, yaklaşık brüt 145,07 m² alana sahiptir. Taşınmaz, bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında; blok girişi, yaşam alanı, mutfak alanı ve teras hacimleri, zemin katında; 2 oda, koridor ve 2 banyo hacimleri yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda:

- 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 23, 24. Bloklar zemin işleri, kaba inşaatı dış cephe sıvaları, zemin şapı, alçıpan, kapı ve pencere kasaları, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, zemin döşemeleri, sıhhi tesisat, vb. tamamlanmış, zemin katında yer alan tavanı, armatürler, pencereler, kapı pencereleri vitrifiye vb. kısmen tamamlanmıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Havuzlar kısmen tamamlanmıştır. Söz konusu blokların %90 inşaat seviyesindedir.

- 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 27, 28. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı dış cephe sıvaları, zemin şapı, alçıpan, kısmen kapı ve pencere kasaları, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, zemin döşemeleri, sıhhi tesisat, vb. tamamlanmış, zemin katında yer alan tavanı, armatürler, pencereler, kapı pencereleri vitrifiye vb. kısmen tamamlanmıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Havuzlar kısmen tamamlanmıştır. Söz konusu blokların %90 inşaat seviyesindedir.

- 25. ve 26. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı ve çatıları dış cephe sıvaları, zemin şapı, alçıpan, tamamlanmış olup elektrik tesisatı, sıhhi tesisat vb tamamlanmıştır. Kapı ve pencere kasaları kısmen tamamlanmış, döşeme kaplamalar tamamlanmamıştır. Armatürler, pencereler, kapı pencereleri vitrifiye vb. tamamlanmamıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Havuzlar kısmen tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %70 inşaat seviyesindedir.

- 29 No.lu Blok örnek villa olup tamamlanmış durumdadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Söz konusu blok %100 inşaat seviyesindedir.

- 7.626,36 m² alana sahip istinat duvarı tamamlanmış olup %100 inşaat seviyesindedir.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Nitelikli bir proje olması	Ulaşımın kısmen zor olması
İlçenin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alıyor olması	Yapıların inşası devam ediyor olması
Konutların hem deniz hem orman manzaralı olması	
Her villa önünde açık havuz yer alıyor olması	
Yalıkavak Marina'ya yakın konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Nitelikli bir projede yer alıyor olması - İlçenin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alıyor olması - Konutların hem deniz hem orman manzaralı olması - Her villa önünde açık havuzun yer alması - Ticari akslara yakın konumda olması	ZAYIF YANLAR	- Ulaşımın kısmen zor olması - Şehir merkezine uzak konumda olması - Henüz inşaatının tamamlanmamış olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Yalıkavak Marina'ya yakın konumda yer alıyor olması - Turizm bölgelerine yakın konumda yer alıyor olması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ**5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ**

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	Plan İptali	Lejant	Plan İptal
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	-
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur. <u>*Taşınmaz üzerinde yer alan mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.</u> Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli iptal olan Yalıkavak Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı”, E: 0,15 Hmaks: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. * Plan Notu: - MAKSİMUM EMSAL (KAKS)=0,15'DİR - MİNİMUM İFRAZ ŞARTI=1000 M², EN AZ YOL CEPHESİ 20 M'DİR - BU ALANLARDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI ADEDİ, HER BİR YAPI BAŞINA 750 M² ARSA PAYI KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur. Belediyeden alınan bilgiye istaneden en son karar eklere eklenmiş olup herhangi bir plan çalışmasının henüz yapılmadığı bilgisi verilmiştir. Ayrıca taşınmaz üzerinde mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

29 adet villa için 11.09.2018 tarih, bila sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

23.11.2018 tarih, 2018/792-30 sayılı istinat duvarı için düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

23.11.2018 tarih, 2018/792-1-2-3-4-5...29 sayılı meskenler için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

15.11.2022 tarih, 2022/754-1-2-3-4-5...29 sayılı meskenler için düzenlenmiş "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

15.11.2022 tarih, 2022/754-30 sayılı istinat duvarı için düzenlenmiş "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Taşınmaz için ilgili idaresince onaylanmış mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır.

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

Yerinde yapılan incelemeler ve edinilen bilgiler doğrultusunda, uygulamada proje bazında tadilat projesi ile giderilebilecek nitelikte villa konumları ve tiplerine göre bazı farklılıklar bulunduğu, bununla birlikte, söz konusu durumun taşınmazın kullanım amacı ve genel fonksiyonunu değiştirmedeği ve taşınmazın fiili kullanımının proje kapsamında öngörülen ana nitelikler ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Diğer taraftan, yukarıda belirtilen hususa ilişkin olarak, imar planı iptali nedeniyle bu aşamada tadilat projesi ile ilgili bekleme durumunda kalındığı, ilgili idarede yapılan araştırma sonucunda söz konusu durumun taşınmaz özelinde olmadığı, bölgesel olarak imar planı iptali söz konusu olduğu için esasen birçok projede tadilat proje onaylarının halihazırda bekletildiği anlaşılmıştır. Bu kapsamda, projenin halihazırda devam ettiği ve proje ve ruhsat uyumuna ilişkin süreçlerin yeni imar planının onaylanmasından sonra tamamlanmasına mani bir durumun bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Söz konusu parsel üzerine yapılması planlanan projenin denetimi Ortakent Yahşi Mah. Cumhuriyet Cad. No:182/Z1-Z2 Bodrum / MUĞLA adresinde faaliyet gösteren Zeybek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılacaktır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur.

Belediyeden alınan bilgiye istaneden en son karar eklere eklenmiş olup herhangi bir plan çalışmasının henüz yapılmadığı bilgisi verilmiştir. Ayrıca taşınmaz üzerinde mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.

5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu taşınmaz üzerinde inşası devam eden Yalıkavak Loft projesi bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut yasal evraklara dair yapılmıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-024, 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-051 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-051	06.01.2025	2.057.500.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-024	03.07.2024	1.832.500.000.-TL	Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı inşaat seviyesinde olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel üzerinde yer alan “Arsa” nitelikli, taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde mevcut durumda 29 adet villa konutu için geliştirilen projenin inşası devam etmektedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Omadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılganlıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılganlık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
						Level differences from June 2024 projections		
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

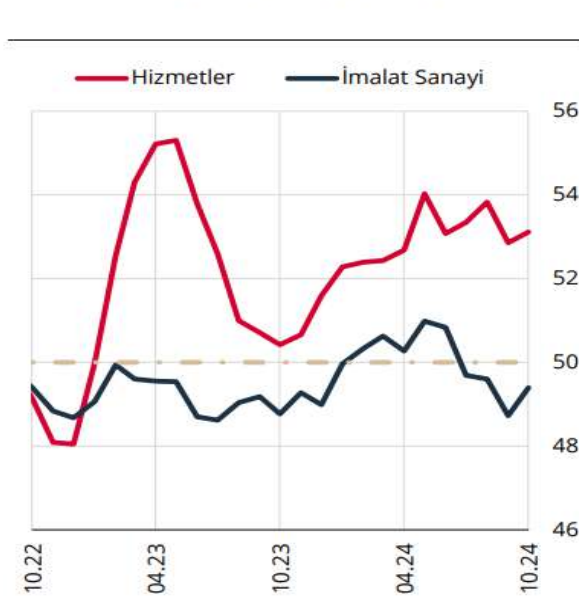
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)

Kaynak: S&P Global.

Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2023	2024 Tahmini	2025 Tahmini	
		ER 2024-III	ER 2024-IV	ER 2024-III
Euro Bölgesi	0,4	0,7	0,7	1,4
Almanya	-0,3	0,2	0,0	1,1
ABD	2,9	2,3	2,6	1,7
İngiltere	0,3	0,8	1,0	1,1
İtalya	0,7	0,9	0,8	1,0
Irak	-0,6	1,1	0,7	2,1
İspanya	2,5	2,3	2,7	1,9
Fransa	1,1	0,9	1,1	1,2
Hollanda	0,1	0,4	0,6	1,4
İsrail	2,0	1,5	1,0	3,9
Rusya	3,6	3,2	3,5	1,7
BAE	2,9	3,4	4,0	2,1
Romanya	2,1	2,8	2,0	3,5
Belçika	1,4	1,2	1,2	1,5
Polonya	0,2	2,9	3,1	3,8
Mısır	3,8	3,4	2,9	4,2
Bulgaristan	1,8	2,2	2,2	2,9
Çin	5,2	4,9	4,8	4,4

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyrini gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı

yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

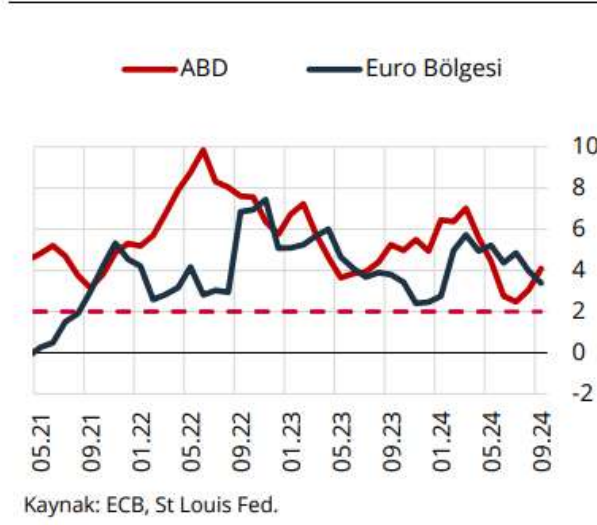
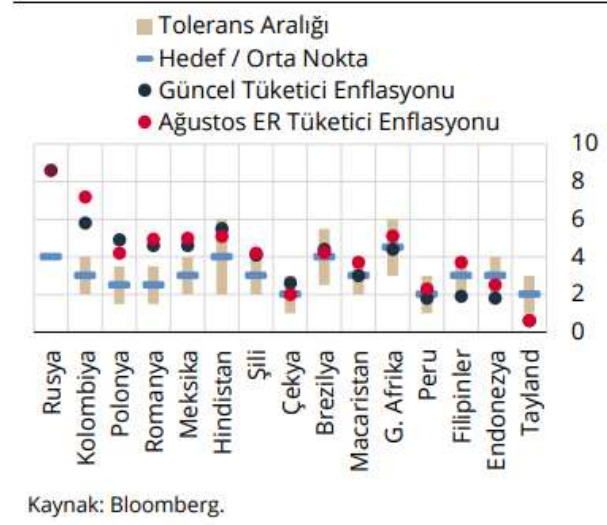
Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

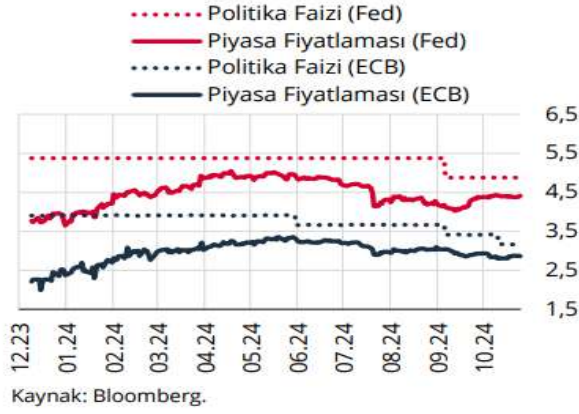
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD'de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi'nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelere yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).

Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Hizmet Enflasyonu (Yıllıklandırılmış 3 Aylık Hareketli Ortalama, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)


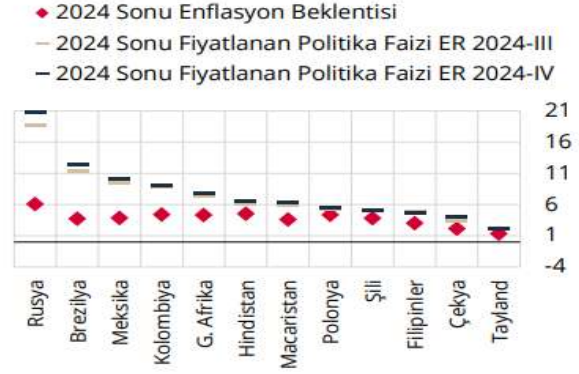
Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirimine işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon

beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).

Grafik 2.1.4: 2024 Sonu İçin Piyasa Fiyatlamalarının İma Ettiği Politika Faizi (Etketif, %)



Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri* (% Puan)



* Enflasyon beklentileri Bloomberg anketinden alınmıştır. Faiz fiyatlamaları ER 2024-III için 6 ay, ER 2024-IV için 3 ay vadeli kontratlardan hesaplanmıştır.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.

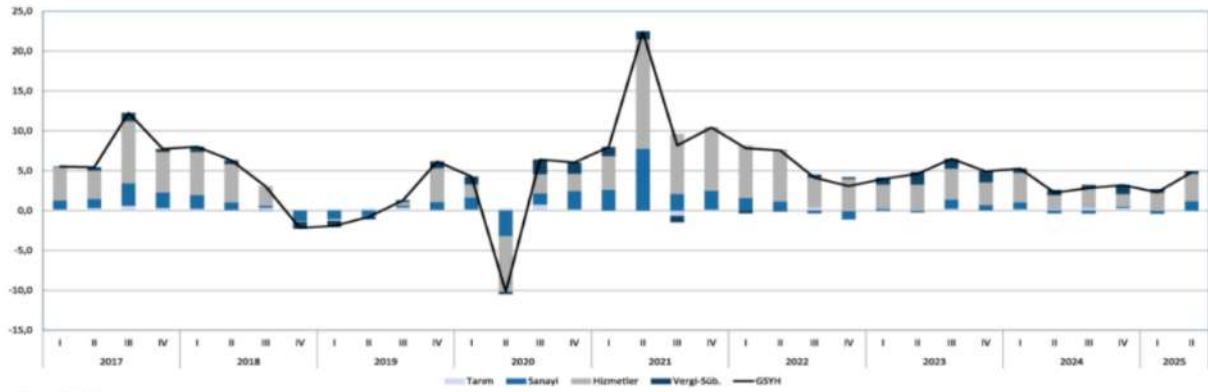


GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



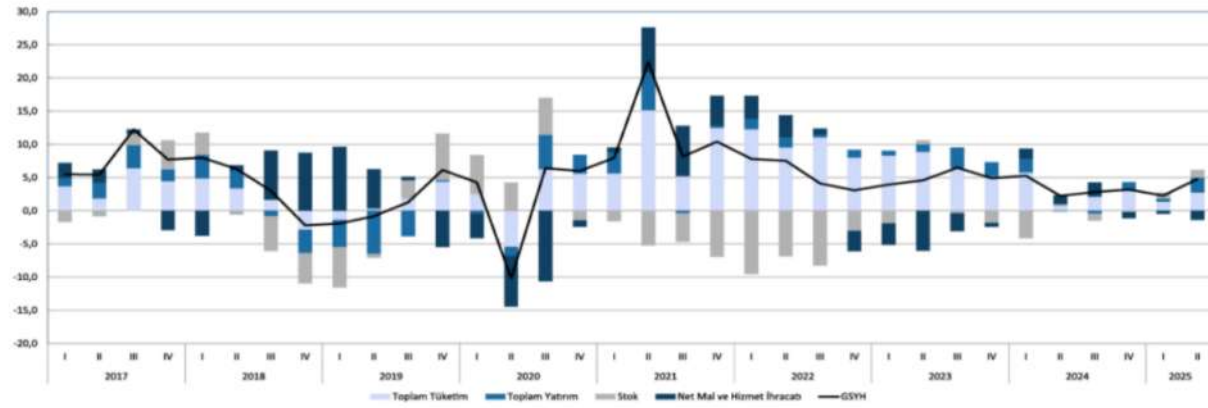
ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

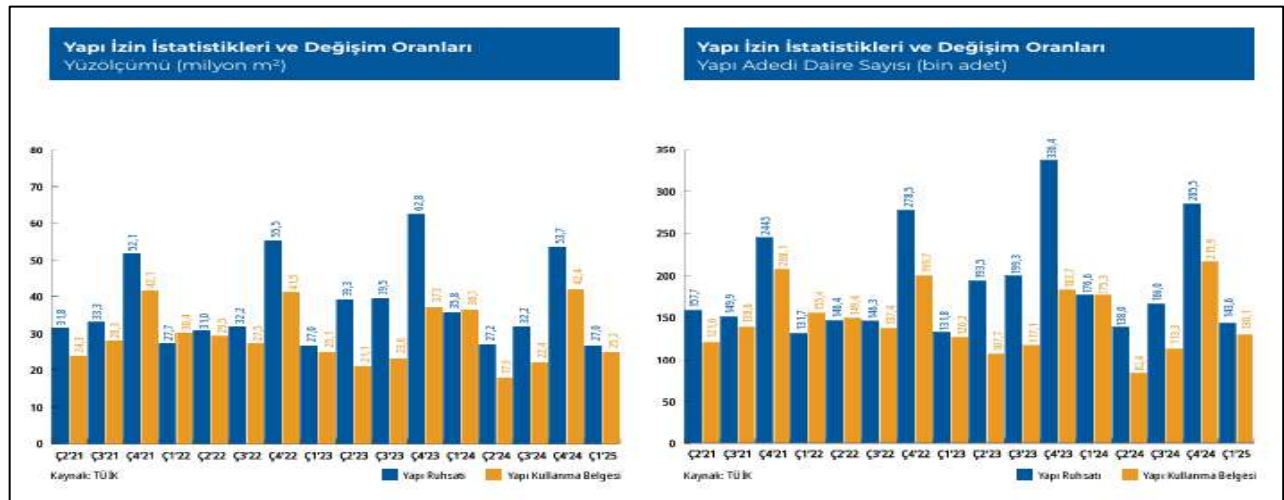
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

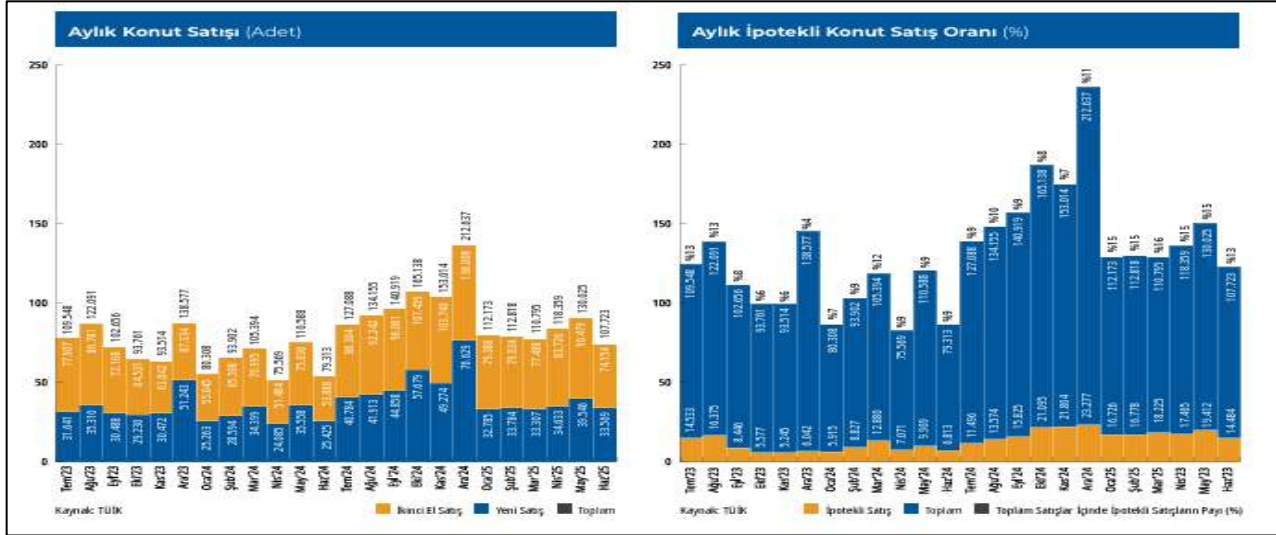
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

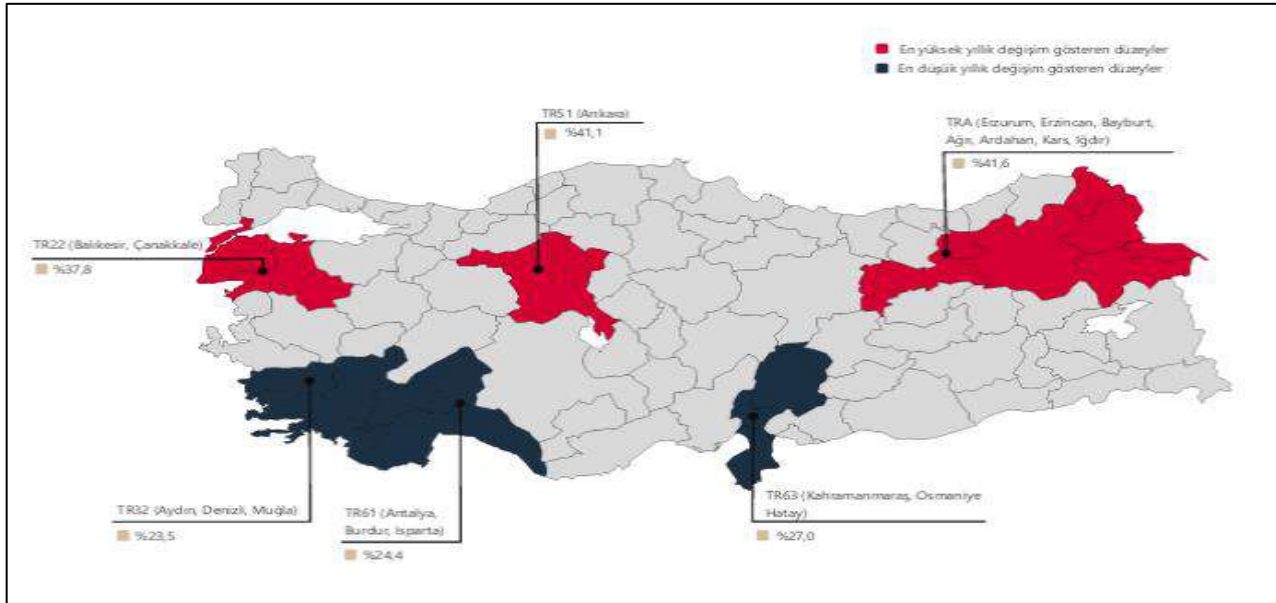
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	x	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	x	Yangın Merdiveni	x
Jeneratör	x	Kapalı Devre Kamera Sistemi	x
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: Taşınmazların mevcut durumda inşaatı devam etmekte olup söz konusu özellikleri proje detaylarından ve ruhsat belgelerinden temin edilmiştir.			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın inşasının devam ediyor olması sebebiyle “Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği” ve “Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar “Konut” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20, Hmak: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip 1.860 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 76.500.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 2 Kat, yapılaşma koşullarına sahip 3.110 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 160.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip 1.800 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 92.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

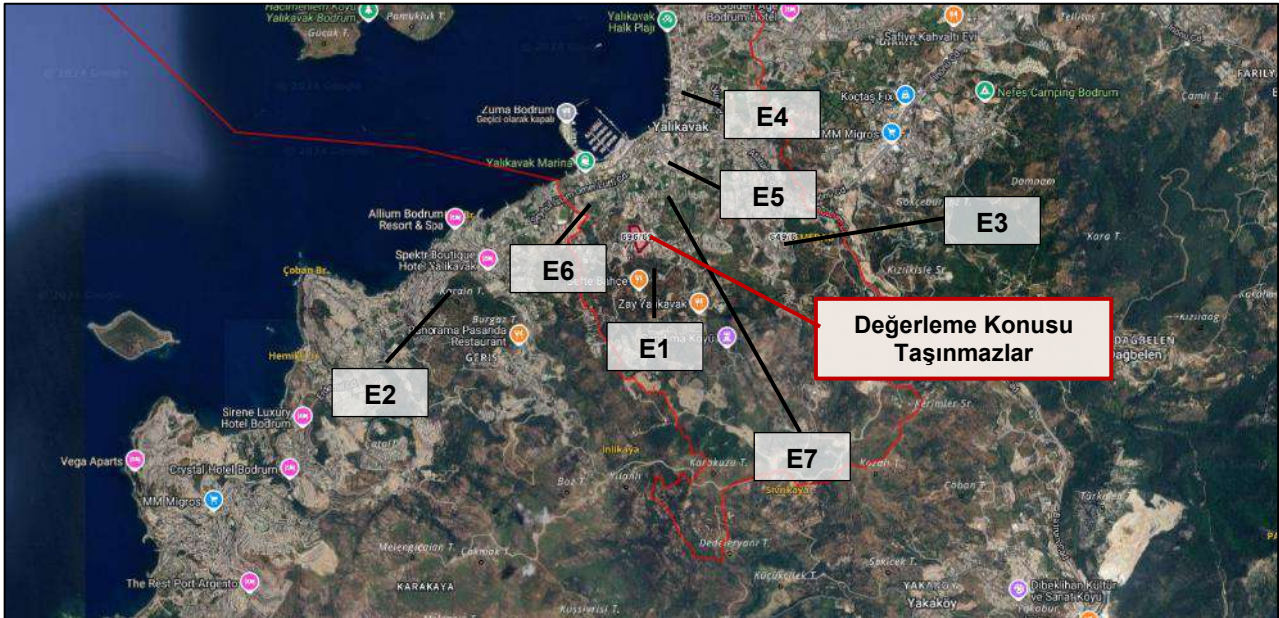
Emsal 4: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip 1.000 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 56.780.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 5: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Yalıkavak Toscana Evleri'nde, 4+1, brüt 180 m² alanlı olduğu beyan edilen 120 m² alanlı olduğu düşünülen, deniz manzaralı, havuzlu villa için pazarlıklı olarak 65.900.000.TL talep edilmektedir.

Emsal 6: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Armada Praxis Yalıkavak Marinn Projesinde, 4+1, brüt 300 m² alanlı olduğu beyan edilen 210 m² alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak Marina manzaralı, havuzsuz villa için pazarlıklı olarak 144.000.000.TL talep edilmektedir

Emsal 7: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, site içinde, 5+1, brüt 281 m² alanlı olduğu beyan edilen 200 m² alanlı olduğu düşünülen, denize sıfır manzaralı, havuzlu, siteye ait iskelesi bulunan villa için pazarlıklı olarak 200.000.000.TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazların yer aldığı Bodrum İlçesi Muğla İl'inin önemli turizm ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar deniz ve orman manzaralı kentin turizm potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 70.000.-TL/m² – 80.000.-TL/m² arsa birim değerine sahip olabileceği, villaların ise 800.000.-TL/m² – 900.000.-TL/m² birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak
Ada / Parsel	-	-	-	-	696/69
Alan (m²)	1.860,00	3.110,00	1.800,00	1.000,00	22.197,30
Satış Fiyatı-SF (TL)	76.500.000	160.000.000	92.000.000	56.780.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	72.675.000	152.000.000	87.400.000	53.941.000	
İmar Durumu	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,15	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,15
Birim Değer (TL/m²)	39.073	48.875	48.556	53.941	
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	0%	5%	5%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	-75%	-50%	-55%	-60%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Proje/Ruhsat Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	-15%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	72.284	80.643	80.117	91.700	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	81.185,93				81.185,93
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					1.802.108.486,59
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					1.802.000.000

**Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan projenin ruhsatlı ve onaylanmış projesinin olmasına istinaden bölgede emsal olarak araştırılan boş arsalarla proje/ruhsat şerefiyesi uygulanmıştır.*

KONUT EMSAL DEĞER TABLOSU			
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Konum (m)	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak
Alan (m ²)	180	300	281
Alan Düzeltmesi (m ²)	120	210	200
Satış Fiyatı-SF (TL)	65.900.000	144.000.000	200.000.000
Pazarlıklı Fiyat (%10) (TL)	62.605.000	136.800.000	190.000.000
Kullanım Tertibi	4+1	4+1	5+1
Müstakil - Normal Daire	Villa	Villa	Villa
Birim Değer (TL/m ²)	521.708	651.429	950.000
Bakım ve Yaş Şerefiyesi (%)	-15%	-25%	-10%
Denize Yakınlık Şerefiyesi (%)	-20%	-15%	10%
Site Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	719.958	936.429	940.500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	865.628,69		

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	81.181,04	~ 1.802.000.000.-
Arsa Değeri (TL)			1.802.000.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ (İNŞAAT BİTİMİŞLİK SEVİYESİNE GÖRE)				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	81.181,04		1.802.000.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	İnşaat Seviye Oranı	Değer
5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Bloklar	1.955,36	65.000	90%	114.388.560
1, 2, 3 ,4,27, 28.13,14,15, 20, 21, 22 Bloklar	1.815,90	65.000	90%	106.230.150
25. Blok	139,68	65.000	70%	6.355.440
26. Blok	139,68	65.000	70%	6.355.440
29. Blok	145,07	65.000	100%	9.429.550
İstinat Duvarı	7.626,36	22.500	100%	171.593.100
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				25.000.000
Yapı Değeri Toplam				439.352.240
Harici ve Müteferrik İşler				
*Geliştirici Karı, Şerefiye				502.065.000
Yapı Değeri Toplam				439.352.240
Arsa Değeri				1.802.000.000
Toplam Değer				2.743.500.000

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında villaların maliyeti yaklaşık 1.500 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

**Maliyet yaklaşımı çerçevesinde, geliştirme niteliği taşıyan projelerde yapı maliyetine belirli bir oranda ‘geliştirici kârı’ eklenmektedir. Bu unsur; yatırımcının üstlendiği finansal risk, proje yönetim sorumlulukları, zaman maliyeti ve organizasyon yükümlülüklerinin karşılığını temsil etmektedir. Villa projelerine ilişkin piyasa uygulamaları ve bölgedeki benzer projelerde gözlemlenen kâr marjları doğrultusunda, projenin niteliği, bölgesel piyasa dinamikleri ve yatırımcı risk düzeyi göz önünde bulundurularak yapı maliyetine %15 oranında geliştirici kârı eklenmesi uygun görülmüştür.*

MALİYET YÖNTEMİ (TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE)				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m²)	M² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	81.181,04		1.802.000.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M² birim fiyatı	İnşaat Seviye Oranı	Değer
5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Bloklar	1.955,36	65.000	100%	127.098.400
1, 2, 3 ,4,27, 28.13,14,15, 20, 21, 22 Bloklar	1.815,90	65.000	100%	118.033.500
25. Blok	139,68	65.000	100%	9.079.200
26. Blok	139,68	65.000	100%	9.079.200
29. Blok	145,07	65.000	100%	9.429.550
İstinat Duvarı	7.626,36	22.500	100%	171.593.100
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				25.000.000
Yapı Değeri Toplam				469.312.950
Harici ve Müteferrik İşler				
*Geliştirici Karı, Şerefiye				908.525.000
Yapı Değeri Toplam				469.312.950
Arsa Değeri				1.802.000.000
Toplam Değer				3.180.000.000

*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında villaların maliyeti yaklaşık 1.500 USD/m² olarak hesaplanmıştır.

*Maliyet yaklaşımı çerçevesinde, geliştirme niteliği taşıyan projelerde yapı maliyetine belirli bir oranda ‘geliştirici kârı’ eklenmektedir. Bu unsur; yatırımcının üstlendiği finansal risk, proje yönetim sorumlulukları, zaman maliyeti ve organizasyon yükümlülüklerinin karşılığını temsil etmektedir. Villa projelerine ilişkin piyasa uygulamaları ve bölgedeki benzer projelerde gözlemlenen kâr marjları doğrultusunda, projenin niteliği, bölgesel piyasa dinamikleri ve yatırımcı risk düzeyi göz önünde bulundurularak yapı maliyetine %15 oranında geliştirici kârı eklenmesi uygun görülmüştür.

6.10 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Değerlemeye konu parsel üzerinde villa projesi yer almakta olup söz konusu villaların gelir getirici mülk özelliği bulunmamakta olup onaylı mimari projesine ve ruhsatlarına istinaden yapılması planlanan projenin inşaat süresi, inşaat maliyeti, tamamlanma oranları, villa satış hızı, satış fiyatları dikkate alınarak proje geliştirme yaklaşımıyla arsa değerine ulaşılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Varsayımlar:

- Söz konusu proje bilgileri esas alınarak 4.056 m² villa alanı, 7.626,36 m² alanlı istinat duvarı olmak üzere toplam 11.682,36 m² inşaat alanı baz alınmıştır.
- Otopark alanlarının açık alandan karşılanacağı varsayılmıştır.
- Güncel inşa maliyetleri dikkate alınarak söz konusu projede ilk yıl inşa maliyeti villa tipi bloklar için 65.000 TL/m² sonraki yıl için birim maliyetin %30 oranında artacağı öngörülmüştür.
- İstinat duvarı için projede ilk yıl inşa maliyeti 22.500 TL/m² sonraki yıl için birim maliyetin %20 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Villaların değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut inşaat bitmişlik oranlarının ağırlıklı ortalaması baz alındığında %90 tamamlanma oranı hesaplanmış olup 2026 yılında inşaatın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projede yer alan villaların 2025 yılında %20'sinin 2026 yılında yaklaşık %70'inin, 2027 yılında yaklaşık %10'unun satılarak tamamlanacağı öngörülmüştür.
- 2025 yılı villa birim değeri 865.000.-TL/m² olarak baz alınmış olup 2026 yılında %30, 2027 yılında %25 oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin son altı aylık ortalaması dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı ve yapılan varsayımlardaki sapma oranı göz önünde bulundurularak yaklaşık %1-2 civarında alınarak indirim oranları belirlenmiştir. Proje geliştirmede indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %22 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME ARSA ARTIK TEKNİĞİ					
Taşınmaz A/P	696/69	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m ²)	-	Konut Birim Maliyet	65.000 TL
Yüzölçümü	22.197,30	Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı	-	Emsal Haric Birim Maliyet	22.500 TL
İmar Durumu	Konut Alanı	Konut Alanları (m ²)	4.056,00		
Emsal	0,15	İstinat Duvarları (m ²)	7.626,36	Konut Birim Satış	865.000 TL
Taks	-	Otopark Sayısı (Her 150 m ² Alana 1 Araç)	Açık Otopark	Ticaret Birim Satış	0 TL
Yençok	-	Kapalı Otopark Alanı (1 Araç 25m ²)	Açık Otopark		
Konut Alanları (m ²)	4.056,00	EMSALE HARİCİ ALAN TOPLAMI (m ²)	-	İskonto Oranı	22%
İstinat Duvarları (m ²)	7.626,36	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	11.682,36		
Toplam İnşaat Alanı	11.682,36				
Fonksiyonlar	%	Satılabilir İnşaat Alanı	Satılmayan İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı	
Konut Alanları	-	4.056,00	7.626,36	11.682,36	
TOPLAM		4.056,00	7.626,36	11.682,36	
Dönem	0	1	2	3	Toplam
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	
Gelirler					
Villa Satış Oranları	20%	70%	10%		
Alan	811,2	2.839,2	405,6		4.464.489.900
Birim Fiyat (%30 - %25 artış)	865.000	1.124.500	1.405.625		
Konut Satış Geliri	701.688.000	3.192.680.400	570.121.500		
Toplam Satış Gelirleri	701.688.000	3.192.680.400	570.121.500		4.464.489.900
Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (İskonto Oranı %22)	701.688.000	2.616.951.148	383.043.201		3.701.682.348
Giderler					
İnşaat Tamamlanma Oranı	90%	10%	0%		
Peşin Ödenen (TL)	0	0	0		
Konut Birim Maliyeti (TL)	65.000	84.500	109.850		
Konut İnşaat Maliyeti (TL)	237.276.000	34.273.200	0		271.549.200
Emsal Harici Alan İnşaat Birim Maliyeti (TL)	22.500	27.000	32.400		
Emsal Harici Alan İnşaat Maliyeti (TL)	154.433.790	20.591.172	0		175.024.962
Toplam Maliyet Giderleri	391.709.790	54.864.372	0		446.574.162
Maliyet Giderlerinin Bugünkü Değeri (İskonto Oranı %22)	391.709.790	44.970.797	0		436.680.587
İndirgeme Oranı Katsayısı	1,00000000	0,81967213	0,67186240	0,55070689	
Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri					3.701.682.348
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri					436.680.587
Projelendirilmiş Arsa Değeri					3.265.001.762
Girişimci Karı - Proje Geliştirme Bedeli (%40)					1.306.000.705
Arsa Değeri					1.959.001.057
Parsel Alanı					22.197,30
Arsa Birim Değeri					88.254

SONUÇ DEĞER TABLOSU	
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	81.181
PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (TL)	1.802.000.000
PROJE GELİŞTİRME-ARSA ARTIK TEKNİĞİNE GÖRE TAŞINMAZIN PROJELENDİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (TL)	3.265.000.000
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.743.500.000
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	3.180.000.000

* Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde inşasının devam ediyor olması sebebiyle "Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği" ve "Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği ile bölgede yapılan araştırmalar, inşaatın mevcut durumu ve varsayımlar baz alınarak projelendirilmiş arsa değerine ulaşılmış olup maliyet yöntemi ile inşaatın tespit edilen inşaat bitmişlik oranına göre ve tamamlanması durumundaki değerine ulaşılmıştır. Maliyet yönteminin daha somut verilere dayanıyor olması sebebiyle maliyet yönteminden çıkan değerler baz alınmıştır.

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut ruhsat ve projelerine istinaden hazırlanmıştır. Taşınmazın boş arazi değeri 1.802.000.000.-TL, projenin bugünkü değeri 3.265.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerleme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı, “Arsa” nitelikli taşınmaz üzerinde mevcut durumda inşası devam eden 29 adet villa dan oluşan Yalıkavak Loft isimli proje AKFEN GYO A.Ş'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Yerinde yapılan incelemeler ve edinilen bilgiler doğrultusunda, uygulamada proje bazında tadilat projesi ile giderilebilecek nitelikte villa konumları ve tiplerine göre bazı farklılıklar bulunduğu, bununla birlikte, söz konusu durumun taşınmazın kullanım amacı ve genel fonksiyonunu değiştirmedeği ve taşınmazın fiili kullanımının proje kapsamında öngörülen ana nitelikler ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Diğer taraftan, yukarıda belirtilen hususa ilişkin olarak, imar planı iptali nedeniyle bu aşamada tadilat projesi ile ilgili bekleme durumunda kalındığı, ilgili idarede yapılan araştırma sonucunda söz konusu durumun taşınmaz özelinde olmadığı, bölgesel olarak imar planı iptali söz konusu olduğu için esasen bir çok projede tadilat proje onaylarının halihazırda bekletildiği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, projenin halihazırda devam ettiği ve proje ve ruhsat uyumuna ilişkin süreçlerin yeni imar planının onaylanmasından sonra tamamlanmasına mani bir durumun bulunmadığı anlaşıldığından, yukarıda belirtilen hususun, değerlendirme konusu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasına ilişkin değerlendirmeyi olumsuz yönde etkilemediği kanaatine varılmıştır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Proje” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistemiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın inşasının devam ediyor olması sebebiyle “Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği” ve “Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Maliyet Analizi Yöntemine Göre Projenin Bugünkü Değeri (TL)	2.743.500.000.-	3.292.200.000.-
	İkimilyaryediyüzkırkükücmilyonbeşyüzbin Türk Lirası	Üçmilyarikiyüzdoksanikimilyonikiyüzbin Türk Lirası
Maliyet Analizi Yöntemine Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (TL)	3.180.000.000.-	3.816.000.000.-
	Üçmilyaryüzseksenmilyon Türk Lirası	Üçmilyarsekizyüzonaltımilyon Türk Lirası

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Kübra EKİCİ
Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.’nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.