

BT

BASKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



GAYİMENKULÜN ADRESİ

: MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KONACIK MAHALLESİ, 231 ADA 6 PARSEL

TALEP TARİHİ

: 02.08.2024

EKSPERTİZ TARİHİ

: 06.08.2024

RAPOR TARİHİ

: 08.08.2024

RAPOR NO

: OZL-2024-60

RAPORUN KONUSU

: Taşınmazın Güncel Piyasa Değerinin Belirlenmesi

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, KONACIK MAHALLESİ
231 ADA 6 PARSELDE KONUMLU
“ARSA” VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ

İÇİNDEKİLER

GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ :	2
TAKYİDAT BİLGİSİ :	2
GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU :	3
GAYRİMENKULÜN ULAŞIM KROKİSİ:	4
ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ :	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ :	4
RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ:	5
GAYRİMENKULUN İMAR DURUMU:	5
GAYRİMENKULÜN MEVCUT KULLANIM DURUMU :	5
DEĞERLEME YÖNTEMİ :	6
ANALİZLER VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ :	6
EMSAL KROKİSİ VE EMSAL BİLGİLERİ	8
GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR	80

İşbu rapor 14 sayfa tek nüsha olarak düzenlenmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ :

TAPU BİLGİLERİ			
İli	MUĞLA	Pafta	-
İlçesi	BODRUM	Ada	231
Bucağı	-	Parsel	6
Mahallesi	KONACIK	Yüzölçümü	3.572,40 m ²
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Mevkii	ADAYER	Blok / Kat	-
Cilt-Sayfa	5/425	B.B.No	-
Maliki	GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş.	Niteliği	-
Vasfı	ARSA	Tapu Türü	ANA TAŞINMAZ

TAKYİDAT BİLGİSİ :

Müşterimizin 01.08.2024 tarih, saat 08:55 itibarı ile Takbis portalından alınan taşınmaza ait tapu kayıt bilgisi alınmış olup, değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları incelenmiş yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın;

***BEYANLAR HANESİNDE:**

- Doğal Sit- Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır 3.DERECE DOĞAL SİT (Tarih: 19/09/2023 – Yevmiye: 31229) NOT: Belediye imar birimi ile yapılan görüşmede taşınmazın Kesin Korunacak Hassas Alanda olmadığı, 3. Derece doğal sit alanında kaldığı, ilgili kurumdan izin alınarak imarına uygun yapı yapılabileceği bilgisi edinilmiştir. Ayrıca parselin orman alanına terkinin bulunduğu terkinin yapıldıktan sonra alanının 3541,91 m2 olacağı bilgisi edinilmiştir.

NOT: TKGM sistemi üzerinden takbis belgesi alınmasından dolayı Tapu Müdürlüklerinde kütük incelemesine izin verilmemektedir.

NOT: Taşınmazın satış kabiliyeti takyidatlardan bağımsız olarak belirtilmiştir.

GAYRİMENKULÜN ADRESİ VE KONUMU :

Değerleme konusu gayrimenkul, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, Adayer Mevkiinde, 231 Ada 6 Parselde konumlanmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmaza ulaşım için, Konacık Mahallesi Alparslan Türkeş Bulvarı üzerinde kuzey yönünde ilerlerken ulaşılan döner kavşaktan Alparslan Türkeş Bulvarı yönünde 1. Çıkışa girilerek yaklaşık 700 metre ilerledikten sonra Amiral Caddesi üzerinde yaklaşık 350 metre ilerlediğimizde değerleme konusu taşınmaza ulaşılmış oluruz. Ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Bodrum Muğla'nın turistik bir tatil beldesidir. Bu bölgede ekonomik faaliyetler bu yüzden turizme dayalıdır.Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Bölge yaz aylarında oldukça fazla turist çekmektedir.

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 kruvaziyer 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.

GAYRİMENKULÜN ULAŞIM KROKİSİ:



Enlem: 37.054205 **Boylam:** 27.40816

ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ :

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi 231 ada 6 Parsel sınırları içerisinde yer alan 3.572,40 m2 yüzölçümüne sahip ARSA vasıflı taşınmazdır. Parsel geometrik olarak amorf formda olup eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Konu taşınmaz kuzeydoğu yönündeki komşu parseli 231 ada 5 parsel cephesi yaklaşık 119 metre, güneydoğu yönündeki orman alanına cephesi yaklaşık 62 metre, güneybatı yönündeki kadastral yola cephesi yaklaşık 105 metredir. Parsel etrafını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır. Bodrum Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ :

Değerleme konusu taşınmaz ARSA vasıflı olup bağımsız bölüme konu değildir.

RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ:

Bodrum Belediye Arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaza ait hazırlanmış herhangi bir mimari proje, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi tanzim olmadığı tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULUN İMAR DURUMU:

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde görevli memurdan alınan sözlü bilgiye göre; değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ada/parsel, 1/1000 Ölçekli Konacık (Bodrum-Muğla) Revizyon-İlave Uygulama İmar Planına göre, Konut alanında, Ayrık nizam, KAKS:0.15 HMAX:6,50 metre yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazın 3.derece doğal sit alanında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Belirtilen imar durumu bilgisi, belediyede görevli personelin vermiş olduğu şifai bilgi niteliğindedir. Kesin imar durumu için taşınmazın maliki tarafından onaylı imar durum belgesi alınmalıdır.

Olumlu özellikler :

- Parselin etrafında müstakil konut ve sitelerin yer alması
- Turizmin gelişmiş olduğu bölgede konumlu olması
- Kadastral yola cepheli olması
- İmar planı içinde konumlu olması
- Deniz manzaralı yerde konumlu olması
- Ulaşım kolaylığı

Olumsuz özellikler :

- Enflasyonist baskılar nedeniyle Emlak sektöründe yaşanan durgunluk
- Belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Eğimli ve amorf formda olması

GAYRİMENKULÜN MEVCUT KULLANIM DURUMU :

Değerlemeye konu taşınmazın 06.08.2024 tarihinde incelemesi yapılmış olup halihazırda boş arsa olduğu tespit edilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ :

Gayrimenkul Değerleme İşleminde kullanılan Genel Kabul Görmüş Yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartlarında da tanımlanmıştır.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- **Maliyet yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Rapora konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, emsal olarak seçilmiş olan gayrimenkuller raporumuzda gösterilmiştir.

İş bu ekspertiz raporu 14 sayfa üzerinden ibaret, taşınmazın yasal ve mevcut piyasa değerinin tespiti için, " GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ" nin talebi üzerine ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

ANALİZLER VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ :

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın niteliğinin "Arsa" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapının olmaması "Boş Arsa" durumunda olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış ve taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge

genelinde yapılan araştırmalar neticesinde; benzer yapılaşma özelliklerine ve lejanta sahip arsa birim m² değerleri belirlenmiş olup taşınmazların bulunduğu konum ve parsel özellikleri dikkate alınarak arsa birim m² takdirinde bulunulmuştur.

Takdir edilen piyasa değeri tarafımıza şifai olarak belirtilen imar durumu bilgisi dikkate alınarak yapılmıştır. Malik tarafından alınacak onaylı imar durum belgesinde imar bilgilerinde farklılık olması durumunda takdir edilen piyasa değerinde de farklılık olabileceği öngörülmektedir.

Parselin orman alanına terkinin bulunduğu terkinin yapıldıktan sonra alanının 3541,91 m² olacağı bilgisi edinilmiştir. Değer hesabında parselin alanı kesinti sonrasında kalacak olan 3541,91 m² olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri için **9.880 TL/m²** birim fiyat takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın değer oluşumları ve satış kabiliyeti, taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatlardan bağımsız olarak yorumlanmıştır.

DEĞERLEME			
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ			
	ALANI	BİRİM DEĞERİ	DEĞERİ
TOPLAM ARSA DEĞERİ	3.541,91 m ²	9880 TL/m ²	34.994.070 TL
DÜZELTME			+5.930 TL
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ			35.000.000.-TL

Sinem Binnaz ILBIRA

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 408520

Yılmaz KÖKSAL

Denetmen

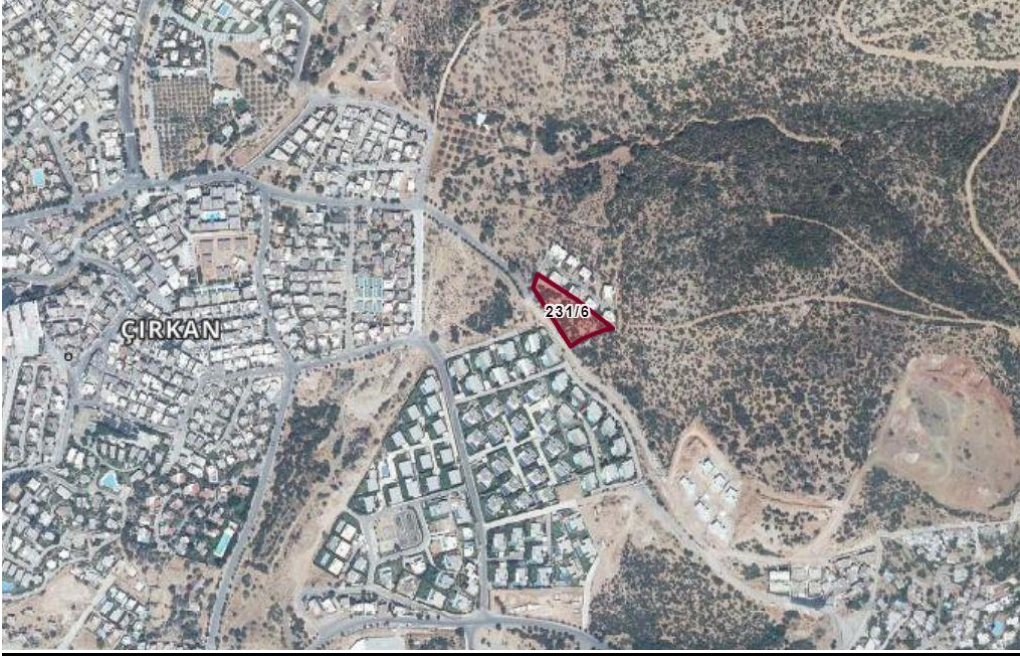
SPK Lisans No: 402209

Olca USTA

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 407179

EMSAL KROKİSİ VE EMSAL BİLGİLERİ



- **SAHİBİNDEN – 0 (532) 217 09 94**

Konu taşınmaza yakın konumda, 2.100 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli, Konut Alanı imarlı boş arsa için 35.000.000TL bedelle pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Bugün ki piyasa koşullarında talep edilen bedeli yüksek olduğu belirtilmiştir. Emsal konum olarak avantajlıdır. (%20 pazarlık payı ve -%25 konum şerefiyesi ile m2 birim değeri : 10.000 TL/ m²)

- **BODRUM MERTEV & GAYRİMENKUL – 0 (533) 816 30 04**

Konu taşınmaza yakın konumda, 1.700 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli, Konut Alanı, E: 0.15, Hmaks: 6,50 yapılaşma şartlarına sahip imarlı olduğu beyan edilen boş arsa için 40.000.000TL bedelle pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Bugün ki piyasa koşullarında talep edilen bedeli yüksek olduğu belirtilmiştir. Emsalin alanı küçük olduğundan birim değeri daha yüksektir. Emsal konum olarak avantajlıdır. (%25 pazarlık payı, -%15 alan şerefiyesi ve -%25 konum şerefiyesi ile m2 birim değeri : 9.926 TL/ m²)

- **PARANTEZ EMLAK – 0 (543) 740 31 18**

Bölgeyi bilen emlakçı ile yapılan görüşmede piyasanın durgun olduğu, konu taşınmazın bugün ki piyasa koşullarında 35.000.000-45.000.000 TL civarında bedellerle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

- **VOGALIFE EMLAK – 0 (506) 354 07 06**

Bölgeyi bilen emlakçı ile yapılan görüşmede konu taşınmazla benzer konum ve imara sahip boş arsaların değerinin 10.000 - 12.500 TL/m2 arasında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR













T.C. BODRUM BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

coğrafi bilgi sistemleri (CBS) Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumu 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.

coğrafi bilgi sistemleri (CBS) müracaatı esnasında MUSKİ'den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.

coğrafi bilgi sistemleri (CBS) UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER.



KMLDOWNLOAD [KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR](#)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Plan Onay Tarihi	-
Meri İmar Planı	KONACIK II. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI

Fonksiyon Uyarısı⁽²⁾	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı plan notları ektedir. Konut Alanı (3541,910 m²)

Bina Yüksekliği	6.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S.	-
Bina Derinliği	-	Emsal	0.15
		Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama -

KADASTRO PARSELİ

İl	MUĞLA	Pafta	N18C19D4C
İlçe	BODRUM	Ada/Parsel	231 / 6 
Tapu Kütüğü	KONACIK	Parsel Alanı (*)	4.458,35 m² (Tapu alanı değildir )

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-8-2024-08:55



Kayıt Oluşturan: NECDET DEMİR (GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	231/6
Taşınmaz Kimlik No:	91519508	AT Yüzölçümü(m2):	3572.40
İl/İlçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONACIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Adayer	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/425	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Doğal Sit- Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır 3.DERECE DOĞAL SIT(Şablon: Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı)		Bodrum - 19-09-2023 09:26 - 31229	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
622789147	(SN:5923888) GÜLERMAK AĞIR SANAYİ İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş V	-	1/1	3572.40	3572.40	Satış 25-11-2021 39907	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8d1fbwfxr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2