



MEVCUT SİTE VE YENİ PROJE DEĞERLENDİRMESİ

İçindekiler

1. PS kimdir?
2. Değerleme yaklaşımı
3. Bölge değerlendirmesi
4. Yeni proje değerlendirilmesi ve öneriler
5. Finansal tahminler
6. Mevcut site değerlendirilmesi

PS PROJE GELİŞTİRME
DANIŞMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
Bahçelievler Mah. Eski Londra Sok. Kat: 2
Nef B3 Blok No:5F İç Kapı No: 22 Kat: 22
Merter V.D. 731 064/2739



PS

PS 5 YAŞINDA

PS; ülkemizin en büyük geliştiricileriyle stratejik ortaklıklar yapan danışmanlık markasıdır.

PS; 5 şehirde, yurt dışında 20'den fazla projede faaliyet göstermiş olup, halen 34 kişilik ekibiyle binlerce gayrimenkulün satış/kiralama süreçlerini başarıyla yönetmektedir

Tek merkezden yönetilen 13 ofiste 1.500'den fazla işleme imza atmıştır. PS anlık olarak 4.500'e yakın mülk sahibine hizmet vermektedir.

5 yıldır Bodrum'da lüks projelerde 100'den fazla portföyün sezonsal kiralama danışmanlığını, consierge servisiyle birleştirerek "5 yıldızlı yazlık" kavramını üretmiştir.

Meslek gruplarına, beyaz yaka ve üst düzey yöneticilere özel kurumsal gayrimenkul danışmanlığını sunmaktadır. 14 bin kişilik müşteri havuzu, özel sunulan gayrimenkul fırsatlarından yararlanmaktadır.

PS hizmet kalitesini düzenli yapılan anketlerle %99 müşteri memnuniyet oranı ile ölçülmektedir. PS tüm iş süreçlerini **çözüm odaklı ve profesyonel** yaklaşımla yürütmektedir.

www.partnerstrategy.com.tr

MAYA



mesa

PS PROJE GELİŞTİRİCİLERİNE
DANIŞMANLIK VE PAZARLAMA
Bakırköy Mah. Eski Londra Adresli
1. Blok No: 5/1 Kat: 5. Kat
Etiler - Beşiktaş - İstanbul

AND
GAYRİMENKUL

The BO Viera
VILLAS - RESIDENCES - HOTEL
BODRUM

M
MUTLU
"SİYAHIN ANKET"

BAŞKA KÖY
MILAN

tapu
.com



Hizmetlerimiz

- Birinci El Proje Satış Pazarlama Danışmanlığı
- İkinci El Proje Satış Kiralama Danışmanlığı
- Portföy Yönetimi Alıcı Danışmanlığı
- Kurumsal Gayrimenkul Danışmanlığı
- Proptech Startup Danışmanlığı

Rakamlarla PS

Toplam 1.981 başarılı işlem, 8.000'den fazla mutlu müşteri..

Son 7 ayda **Bodrum'da** 329 Milyon TL değerinde satış işlemi (Mesa, Maya, Seba, Nef satışları)

Son 3 yılda **947 M TL** Bodrum satış hacmi

İş paylaştığımız 106 kişilik aracı ağı.

*Ayrıca PS Bodrum'da yaz sezonunda kira değeri 63 Milyon TL olan 76 portföyün yönetimini 3 kişilik uzman ekibiyle yönetmektedir.

PS PROJE GELİTİRME
DANIŞMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
Ehnelievler Mah. Eski Londra Asfaltı Cad.
Nef B3 Blok No:5/F K:1 Kat:10 Ehnelievler İSTANBUL
Mortel No: 1733 064 2730

PS

Hizmet Verdiğimiz Projeler

İstanbul

MAYA Kemer Evleri
İŞGYO-Nef İstanbul
Mutlu Villa Marin
Mutlu Radius
Mutlu Bahçe Bahçeşehir
Mutlu Avcılar port
Pruva 34
And Pastel
Nef Bahçelievler
Nef Basınekspress
Nef Kandilli
Bahçeli Yaşam Konakları
Teknik Yapı Kartal

Bodrum

Maya Bodrum Evleri
Mesa Demirbükü
Nef Gököy
Yalı Evleri
Maison Uniç
Sea Side
Nef Reserve Yalıkavak
Ayos Gökova Evleri
Gümüşlük Malikaneleri
Eşinwood
Yeşil Belde Villaları
Alba Bitez

Antalya

Primus Bella 09
Agas leaf residence
Mineral City (9.000 konut)

Çanakkale

Ara Gökköy
Ara Bayramiç

Konya

Ayos Meram Konakları
Ayos Meram Evleri

Ankara İzmir

Yakında

PS PROJE GELİŞTİRME
DANIŞMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
İncirliçiler Mah. Eski Londra Asfaltı Cad.
153 sokak Kat: 2/2 Bahçelievler İSTANBUL
Nerter N.D. 722 454 2733

*bold fontla yazılan projeler ikinci el tek yetkili danışmanlık verdiğimiz projelerdir ve toplam konut sayısı 4.550'dir.

PS

Birinci El Proje Satış Pazarlama Hizmetlerimiz

- Proje geliştirme/mimari süreçlerde satış odaklı geri bildirimlerin verilmesi
- Bağımsız bölüm şerefiyelendirme, fiyatlandırması
- Zam, indirim, vade politikasının belirlenmesi
- Satış projeksiyonu hazırlanması
- Pazarlama stratejisi hazırlanması (data, araçlar, outdoor reklamlar, dijital reklamlar)
- Pazarlama medyalarının oluşturulması kampanya takviminin belirlenmesi
- Dijital marketing yönetimi (sosyal medya reklamları + google reklamları)
- Satış ekibi yönetimi (eğitim, takip, motivasyon)
- Talep karşılama, randevu, sunum, satış kapatma
- Kontrat ve tahsilat yönetimi
- Yerli ve yabancı aracı ağının yönetilmesi
- PS müşteri datasının kullanılması
- Kurumsal gayrimenkul danışmanlığı verdiğimiz markaların 14.000 çalışanı için şirket içi kampanyaların paylaşılması

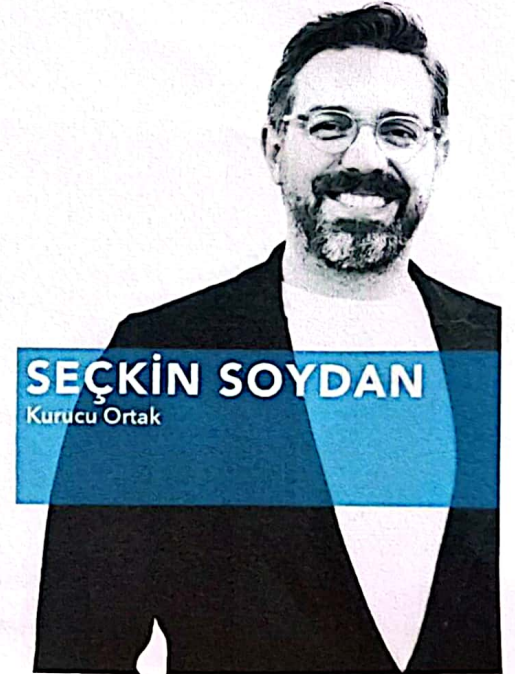
PS PROJE GELİŞTİRME
DANIŞMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
Pancarlılar Mah. Eski Londra Asfaltı Cad.
No: 63 Kat: 5/5 İç Kapı No: 2 Bahçelievler/İSTANBUL
Merkez V.D. 733 064 2739

PS

Değerleme Yaklaşımı

- Bölge emsal ürünlerin pazarlama rakamları
- Bölgede emsal ürünlerin pazarda kalma süreleri
- PS'nin sahip olduğu gerçek satış sonuçları ve pazarlama deneyimleri
- İlan siteleri, fizbot, tapusor, endeksa, tkgm kaynaklarından faydalanılmıştır.
- Bu rapor hazırlanırken Seçkin Soydan'ın 14 yıllık mesleki tecrübesinden ve 4 yıldır Bodrum bölgesindeki aktif gayrimenkul uzmanlığından faydalanılmıştır. (Özellikle yeni proje için Nef satış müdürlüğü, Nef Reserve Yalıkavak 2. el yönetimi sırasında biriken know-how ve native gayrimenkul uzmanlığı esas alınmıştır. Sporkent ikinci el değerlerlemesi için; Seçkin Soydan'ın PS ile yönetimini yaptığı binlerce konutluk ikinci el projelerdeki bilgi birikimi dikkate alınmıştır)

PS PROJE GELİŞTİRME
DANIŞMANLIK VE Pazarlama A.Ş.
Bahçelievler Mah. Eski Londra Asfaltı Cad.
Nef B3 Blok No:5/F İç Kapı No:80 Bahçelievler/İSTANBUL
Merter V.D. 733 064 2739



SEÇKİN SOYDAN
Kurucu Ortak

Bölge Değerlendirmesi



2022 tapu devri sayısı 130



2023 tapu devri sayısı 93

Kredibilitenin yok olması birçok bölgede olduğu gibi burada da satış adetlerinin %30'dan fazla düşmesine sebep oldu.

Bu durum, ülkemizdeki nakite erişimin zorlaşmasıyla firmalarda %40'a varan peşin indirimleri ve/veya ikinci elde 18 ay vadeli satılan ürünlerin oluşmasını ortam yarattı.

Görsellerde görülmeyen, satış vaadi sözleşmesi ile satılan adetler görülmemektedir. Bölgede 2 yılda toplam 280 satış oldu olarak kabul edilebilir.

PS

Bölge Değerlendirmesi

#1146088621

98.000.000 TL Kredi Teklifleri

Muğla / Bodrum / Geriş Mh.

İlan No: 1146088621
İlan Tarihi: 07 Eylül 2024
Emlak Tipi: Satılık Villa
m² (Brüt): 345
m² (Net): 255
Açık Alan m²: 500
Oda Sayısı: 4+2
Bina Yaşı: 3
Kat Sayısı: 2
Isıtma: Yerden Isıtma
Banyo Sayısı: 5
Otopark: Kapalı Otopark
Eğyali: Evet
Kullanım Durumu: Boş
Site İçerisinde: Evet
Site Adı: Belirtilmemiş
Aldat (TL): Belirtilmemiş
Krediye Uygun: Hayır
Tapu Durumu: Kat Mülkiyetli
Kimden: Emlak Ofisinden
Takas: Hayır

İlan ile ilgili Şikayetim Var

Emlak Endeksi Gayrimenkul Ekspertiz Emlak Alım Rehberi

	YALIKAVAK'TA ÖDÜLLÜ SITEDE MUHTEŞEM MANZARALI VİLLA	285	5+1	76.000.000 TL	17 Eylül 2024	Geriş Mh.
	Bodrum Yalıkavak Manzaralı 1,5Dönüm Bahçeli Köşe Villa	320	4+1	76.000.000 TL	08 Eylül 2024	Yalıkavak Mh.
	Yalıkavak'ta Deniz Manzaralı Sıfır Satılık Villa	450	5+2	75.000.000 TL	17 Eylül 2024	Dirmil Mh.
	Bodrum Yalıkavak'ta Full Deniz Manzaralı Özel Plajlı 5+2 Villa	450	5+2	75.000.000 TL	10 Eylül 2024	Yalıkavak Mh.
	BODRUM YALIKAVAK'TA 5+1 HAVUZLU ULTRA LÜKS SATILIK VİLLA	350	5+1	75.000.000 TL	23 Ağustos 2024	Yalıkavak Mh.

1. Güncel ilan sitelerinde yeni projemize alternatif olabilecek 230'den fazla emsal alternatif bulunuyor.
2. Ortalama m2 brim fiyatları 150.000 TL
3. Pazardaki mülkler 250 gün satış süresi ortalamaları var. Yani bölgede emsal ürünler ortalama 250 günde satışa dönüşüyor.
4. Bodrum'daki satılık villaların %27'si Yalıkavak'ta bulunuyor.

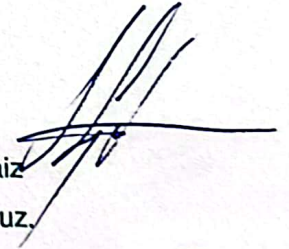
PS

Bölge Değerlendirmesi

Dirmil Mahallesi	709 gün	5	250	35,850,000.00₺	143,400.00₺
Dirmil Mahallesi	244 gün	4	677	65,000,000.00₺	96,012.00₺
Dirmil Mahallesi	241 gün	5	500	46,500,000.00₺	93,000.00₺
Dirmil Mahallesi	204 gün	5	405	53,000,000.00₺	130,864.00₺
Dirmil Mahallesi	147 gün	6	600	65,000,000.00₺	108,333.00₺
Dirmil Mahallesi	142 gün	4	319	34,500,000.00₺	108,150.00₺
Dirmil Mahallesi	125 gün	4	300	57,000,000.00₺	190,000.00₺
Dirmil Mahallesi	79 gün	4	200	65,000,000.00₺	325,000.00₺
Dirmil Mahallesi	70 gün	4	220	65,000,000.00₺	295,455.00₺
Dirmil Mahallesi	62 gün	4	350	63,000,000.00₺	180,000.00₺
Dirmil Mahallesi	37 gün	5	250	34,850,000.00₺	139,400.00₺
Dirmil Mahallesi	29 gün	5	400	55,000,000.00₺	137,500.00₺
Dirmil Mahallesi	22 gün	4	200	47,450,000.00₺	237,250.00₺
Dirmil Mahallesi	22 gün	4	200	47,450,000.00₺	237,250.00₺
Dirmil Mahallesi	4 gün	5	350	46,000,000.00₺	131,429.00₺

Yıl Year	Ay Month	Aylık Satış Yüzdesi Dağılımı	Bodrum Satış Sayıları	Birinci EL	İkinci EL
2023	Ocak - January	7%	330	719	3758
	Şubat - February	7%	314		
	Mart - March	9%	410		
	Nisan - April	8%	362		
	Mayıs - May	9%	420		
	Haziran - June	7%	306		
	Temmuz - July	8%	368		
	Ağustos - August	9%	422		
	Eylül - September	9%	420		
	Ekim - October	8%	340		
	Kasım - November	7%	305		
	Aralık - December	11%	480		

1. Bodrum'da satış adetleri mart, ağustos, eylül, aralık aylarında yükseliyor.
2. Gerçekleşen satışların %16'sı yoğun rekabetin yaşandığı birinci elde gerçekleşiyor.
3. İlan fiyatları üstünden yapılan pazarlık sonrası ortalama %15 indirimle satışlar kapanıyor.
4. 2024 yılı Bodrum'da yaklaşık 4.500 adet satışla sonlanacağını öngörüyoruz. 2025'te konut kredilerinde veya yıllık mevduat faiz oranlarında %30'un altına doğru gerileme görülmediği sürece yıllık bazda konut satışlarında %5'ten fazla bir artış beklemiyoruz.
5. 2025 yılında Yalıkavak'ta 194 adet villa satışı olmasını bekliyoruz.



PS

Yeni Proje Değerlendirmesi

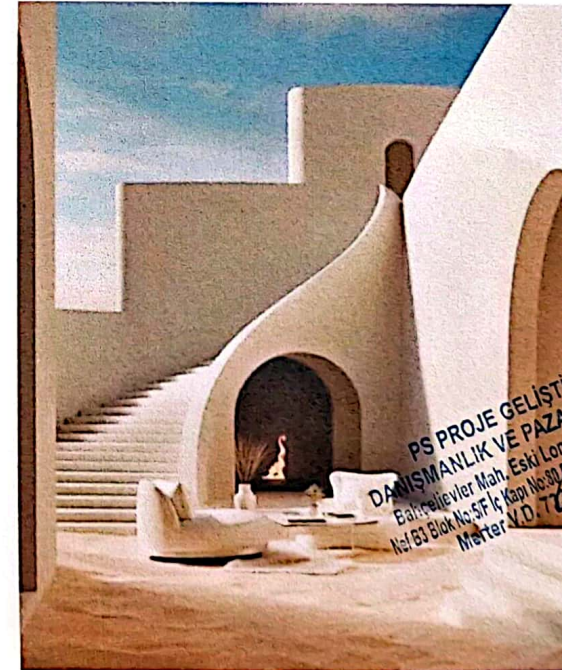
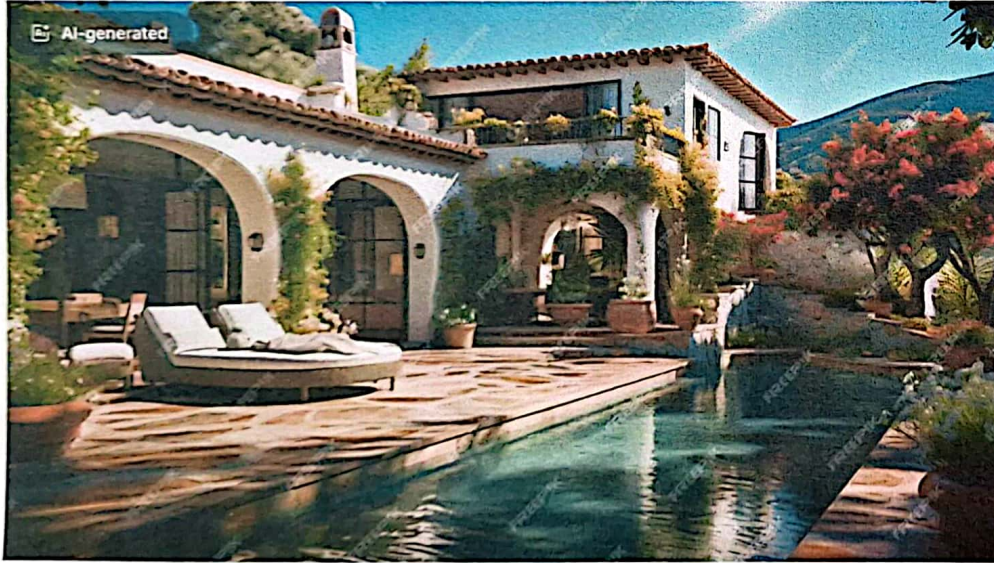
1. Deniz manzarası ✓
2. Birbirinin manzarasını kesmeyen küteller ✓
3. Kapalı otopark —
4. Geniş bahçeler ✓
5. Villalar arası mesafeler (izole küteller) —
6. Özel havuzlu villalar ✓
7. Lokasyon ✓
8. Sosyal imkanlar ✓



Yeni Proje Değerlendirmesi

Rekabetin yoğun olduğu b6lgede 6ne çıkmak için mimari farklılıklar yaratmak gerekebilir. Dış cephelerde daha Santorini effect oval hatların olduğu, doğal taşlarla aydınlık bir dizayn yakalanabilir. Yada lux-bohem zamansız doğal malzemelerin kullanıldığı tasarımlar b6lgedeki yeni projelerde birbirine benzer modernize edilmiş villa tasarımının 6n6ne geçmemizi ve karakterize edilmiş daha değerli ve eşsiz bir proje sahibi olmamızı sağlayabilir.

Peyzaj konusunda başarılı açık alanlar yaratmak projeye 6d6l kazandırmak satış hızını arttıracaktır. Birbirinin çatısını g6ren komşular için çatı peyzajları da projeyi daha değerli kılacaktır.



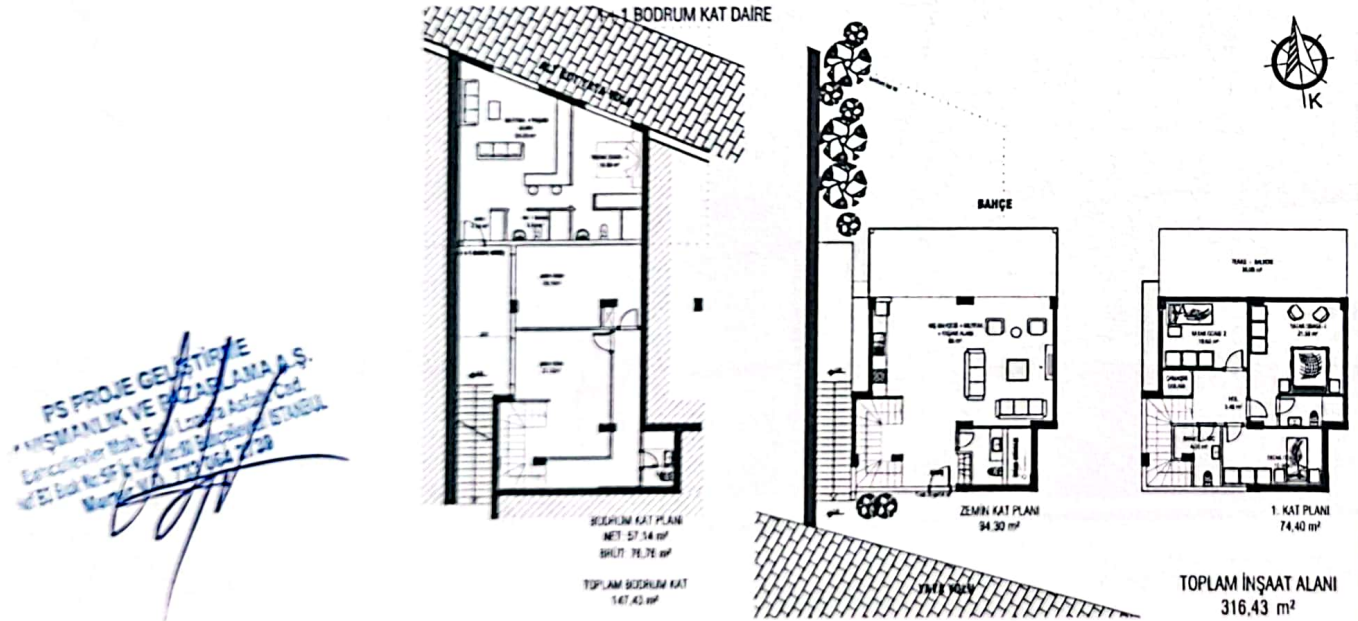
PS PROJE GELİşTİRME
DANIşMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
Bahreliievler Man. Eski Londra Asfaltı Caddesi No: 27
No: 133 Blok No: 5/F Kat: No: 30 Etiler Beşiktaş / İstanbul
Marter V.D. 703 2023

PS

Yeni Proje Değerlendirmesi

Projenin alacağı olası mimari itirazlar;

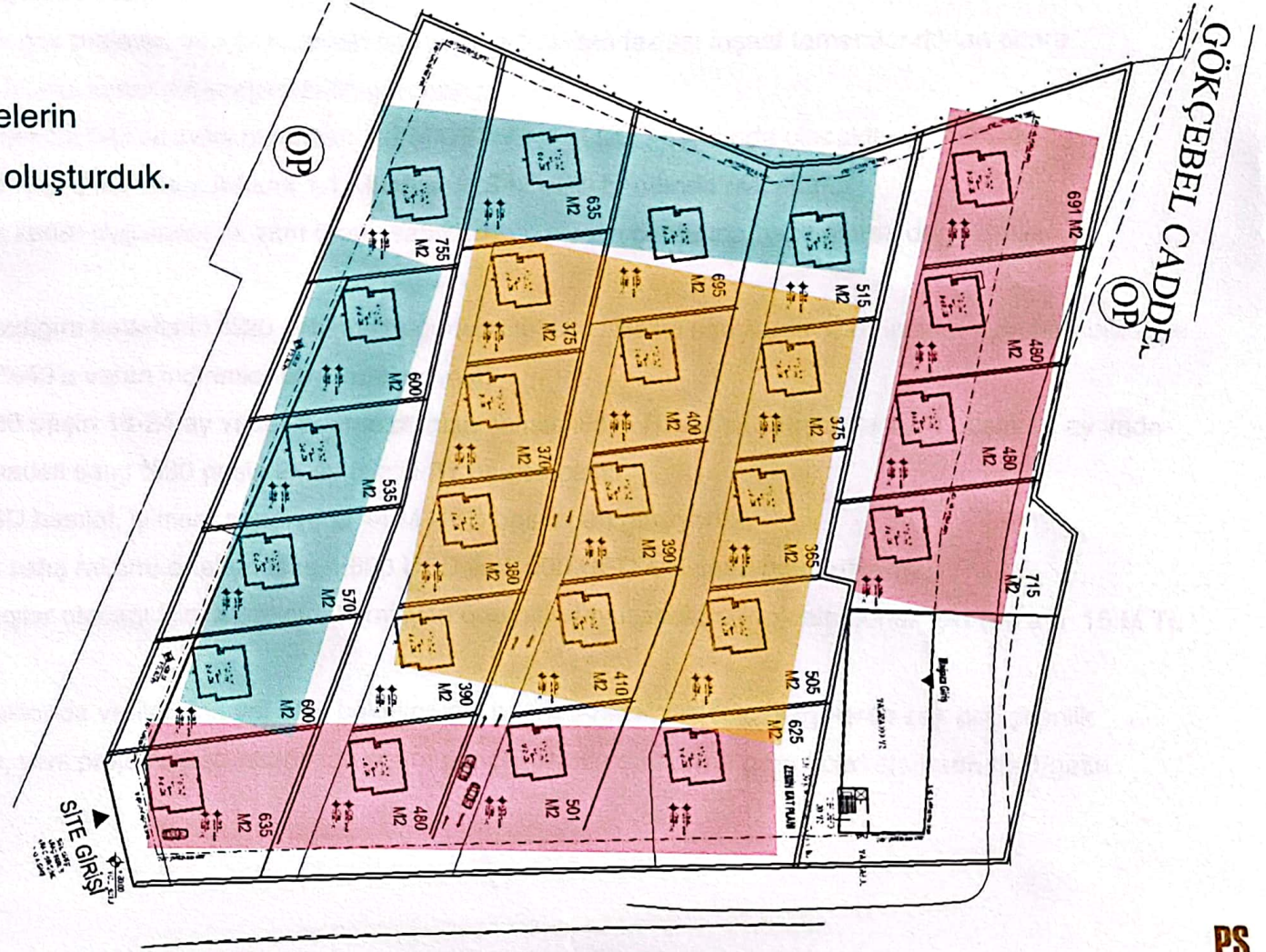
1. Müştemilat olması avantaj ancak geniş aileler için villaya dahil edilmiş daha iyi bir alternatif plan çalışılmalı. Alt katta bulunan ışık almayan oda, oda olarak sayılmıyor, bu tiplerde Bodrum'da bir sürü stok var yıllardır satılmayan. Bu villalara müşteriyi 4+1 + müştemilat şeklinde bir söylemle çağırırsakta, karşılık bulmayabilir. Planların daha iyi çalışılabilir mi?
2. Üst kat yatak odaları m2'leri çok küçük. Villa satarken 10 m2 'ilk odaları satmak pek imkanı olmuyor. Yardımcı odasında bile 12 m2 'sin altında olmaması bekleniyor.
3. Villalar birbirlerine çok yakın bulunacak, çok iyi bir peyzaj seperasyonu yapılmalı.



Finansal Tahminler

Projenin mevcut hali ile kütlelerin şerefiyelendirme için 3 alan oluşturduk.

- Yüksek Şerefiye
- Orta Şerefiye
- Düşük Şerefiye



PS PROJE GELİŞTİRME
DANIŞMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
Bahçelievler Mah. Fıski Londra Asfaltı Cad.
Nef B3 Blok No:51F İç Kapı No:37 Bahçelievler İSTANBUL
Merkez M.D. 773 064 2739

PS
Merkez Strateji

Finansal Tahminler

- 1.26 villanın satışı için 24-30 aylık bir satış süreci ön gördük.
- 2.Mevcut piyasa şartlarında bir çok projede, villa projelerinin satışlarının %60'tan fazlası inşaat tamamlandıktan sonra gerçekleşti. 10 villayı inşaat bitene kadar satacağımızı ön görebiliriz.
- 3.Proje şu an bitmiş olsaydı, mevcut hali ile satış rakamları 1.3 M USD - 1.7 M USD bandında olacaktır.
- 4.Proje şu an başlamış olsaydı topraktan satış rakamı 1.1 M USD - 1.5 M USD bandında olacaktır..
- 5.Proje satışları tamamlanana kadar uygulanacak zam oranı, satış hızına, piyasa şartlarına bağlı olarak değişkenlik gösterecektir.
- 6.Liste fiyatlarını, yukarıda yazdığım bedellerin %20 üstünde değerlendirebiliriz. Peşin satışlarda %25 indirim uygulanabilir. (Şu an rekabet yoğunluğundan %40'a varan indirimler piyasada mevcut)
- 7.Döviz vadeli satışlar için %30 peşin 18-24 ay vadeli ödeme planları çalışacaktır. TL vadeli satışlarda %50 peşin 12 ay vade değerlendirilebilir. En etkili vadeli satış %30 peşin 24 ay taksitli TL'de gelecektir.
- 8.Kötümser senaryo 34 M USD hasılat, iyimser senaryoda 44 M USD hasılat ön görüyoruz.
- 9.24 aylık satış sürecinde M2 satış rakamı ortalamasını 4.600 USD ile 5.000 USD arasında ön görüyoruz.
- 10.Satışların %60'ı aracılı satışlar olacağı için %2 ekstra komisyon ödemeleri oluşacaktır. Projenin geneli için (30 ay) 15 M TL reklam bütçesi planlanabilir.
- 11.Bodrum'da ticari alanlar hakkında veriler ana yol üstü bölgeler için tutarlı. Ancak yazlık iç bölgelerde çok değişkenlik göstermektedir. Bu sebeple, yeni proje ruhsatı alındıktan sonra güncel piyasa şartlarına göre ticari alanların fiyat/getiri tahminlenmesi yapılabilir.

PS PROJE GELİŞTİRME
DANIŞMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
Bahçelievler Mah. Eski Londra Konsolü Çarş.
Nef B3 Blok No:51F Kat:Kamusal Bina Kat:5 Kat:5/500
Mutfak V.B. 733-500-7130

PS

Finansal Tahminler

Kötümser Senaryo

8 X 1.1 M USD = 8.8 M USD

9X 1.3 M USD=11.7 M USD

9X1.5 M USD=13,5 M USD

34 M USD

- 1.Mimari yoğun itiraz alıyor
- 2.Doğru bir satış, pazarlama stratejisi uygulanmıyor. (Pazarlama dili, satış ekibi yetkinliği, aracı yönetimi, zam ve indirim politikası)

PS PROJE GELİŞTİRME
ANİŞMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
Bahreliyeler Mah. Eski Londra Asifi Cad.
No: 83 Blok No: 1 Kat: 10/10 Beşiktaş/İSTANBUL
Merkur YOL. 722 764 3139

İyimser Senaryo

8 X 1.5 M USD = 12 M USD

9X 1.7 M USD=15.3 M USD

9X1.9 M USD=17.1 M USD

44 M USD

- 1.Alternatif daire planları üretildi, mimari görünüm eşsiz, peyzaj en iyi şekilde projelendirildi.
- 2.Doğru satış pazarlama aksiyonları alındı.

*2025 yılı içinde mevcut projenin ruhsatlanması ve rekabet ortamının mevcut hali ile kaldığı durum için geçerli tahminlerdir. 2025 yılı içerisinde kaba inşaatın tamamlanmasına bağlı olarak bu rakamların satış yapılabilir. Rakip projelerin stok ve satış stratejilerinin değerlendirilmesini Sporcent yeni projesi ruhsat aldıktan sonra güncellenerek ve rapora eklenecektir.

PS
PROJE GELİŞTİRME

Mevcut Sporkent Villa Değerleri

Sporkent fiyatlaması oldukça grift. Çok farklı fiyatlar bulunuyor. Pazarlamanın birden fazla kanal ve aracı üstünden ilerliyor oluşu sitenin kendi içinde fiyat rekabeti ortamını yaratıyor. Bu durum çoğunlukla mal sahiplerinin beklentilerinin altında gerçekleşen satış rakamlarıyla sonlanıyor.

Doğru organize olunan ikinci el yönetimi, projenin doğru şekilde temsil edilmesini sağlar. Sitedeki satılık fiyatların her 3 ay içinde minimum %10 artmasını imkan tanır.

Ayrıca kiracı profillerinin, sitenin sosyo kültürel yapısına uygun olmasını sağlayacak ve kira değerlerinin artış göstermesini sağlayacaktır.

PS PROJE GELİŞTİRME
DANIŞMANLIK VE PAZARLAMA A.Ş.
Bahçeşehir Mah. Eski Londra Ağırtılı Cad.
Hef B3 Blok No:5/F Katı No:30 Bahçeşehir İSTANBUL
Mersis: TR 273 004 2739

	Sporkent	Emsal Diğer Projeler
Gerçek Satış m2 fiyatı ortalaması	₺95.000	₺113.000

SporKent Güncel Pazar			
m2	Oda Sayısı	Fiyat	m2 fiyatı
250	4+1	₺18.500.000	₺74.000
140	3+1	₺10.250.000	₺73.214
160	4+1	₺19.675.000	₺122.969
165	4+1	₺18.250.000	₺110.606
155	3+2	₺17.500.000	₺112.903
150	3+2	₺22.500.000	₺150.000

PS

Mevcut Sporkent Villa

Site İçi Şerefiye Puantajı			
Denize Yakınlık	Uzak Mesafe (kırmızı)	Orta Mesafe (Sarı)	Yakın Mesafe (Yeşil)
	%0	%10	%20
Manzara	Manzarasız/İnşaat site içi vs	Kısmi Deniz	Sunset+ Tam deniz
	%0	%10	%15
Yenileme	Yenileme yok	Orta ve alt kalite	Üst kalite
	%0	%15	%30
Bahçe 200 m2 üstü	%10		
Alt yapılı site	%25		

1. Sporkentteki villaların gerçek değerini bulmak için; evinizin yukarıdaki belirlenen kriterlere göre toplam puanını belirleyin.
2. Baz fiyat olan 13 M TL üstüne şerefiye puanınız kadar ekleme yaparak gerçek değere ulaşabilirsiniz. Böylece evin gerçek değerini bulabilirsiniz. (ÖRNEK; Denize yakın, iyi manzaralı, içi yenilenmemiş, bahçesi büyük bir evin şerefiye puanı %45 çıkıyor. Fiyatını $1,45 \times 13 \text{ M TL} = 18.8 \text{ M TL}$ olarak hesaplayabilirsiniz.) Tüm sitenin değeri, baz rakam değiştikçe değişecektir. Sitede satılan en uygun fiyatlı ürünlerin fiyatı yukarı çıktıkça tüm site değerlenecektir.)
3. Sitenin alt yapısının tamamlanmasından sonra mülklerin değerleri %25 artacağını ön görüyoruz.

YATIRIMCI VE
MÜŞMANLIK VE PAZARLAMA
Etiler Mah. Eski Londra Asfaltı Cad.
No: 51/11 Kat: 5/11 Beşiktaş/İSTANBUL
Morter V.D. 735 064 2709

