



smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř

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

03.07.2024
SM-24-SPK-024

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	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 024
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-024
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	22
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	22
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	25
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	33
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	33
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	33
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	33
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	34
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	34

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	34
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	37
6.10 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	39
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	42
8. SONUÇ	43
9. EKLER	44
9.1 FOTOĞRAFLAR	44
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	48
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	72
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	73
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	75
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	77

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;

- Raporunda 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, değerlendirme 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,
- Raporunda 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 değerlendirme 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 değerlendirmede 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 2 adet bağımsız bölümün 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 (m ²)	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 24.06.2024 tarihinde, saat 11.00'da 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 24.06.2024 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.

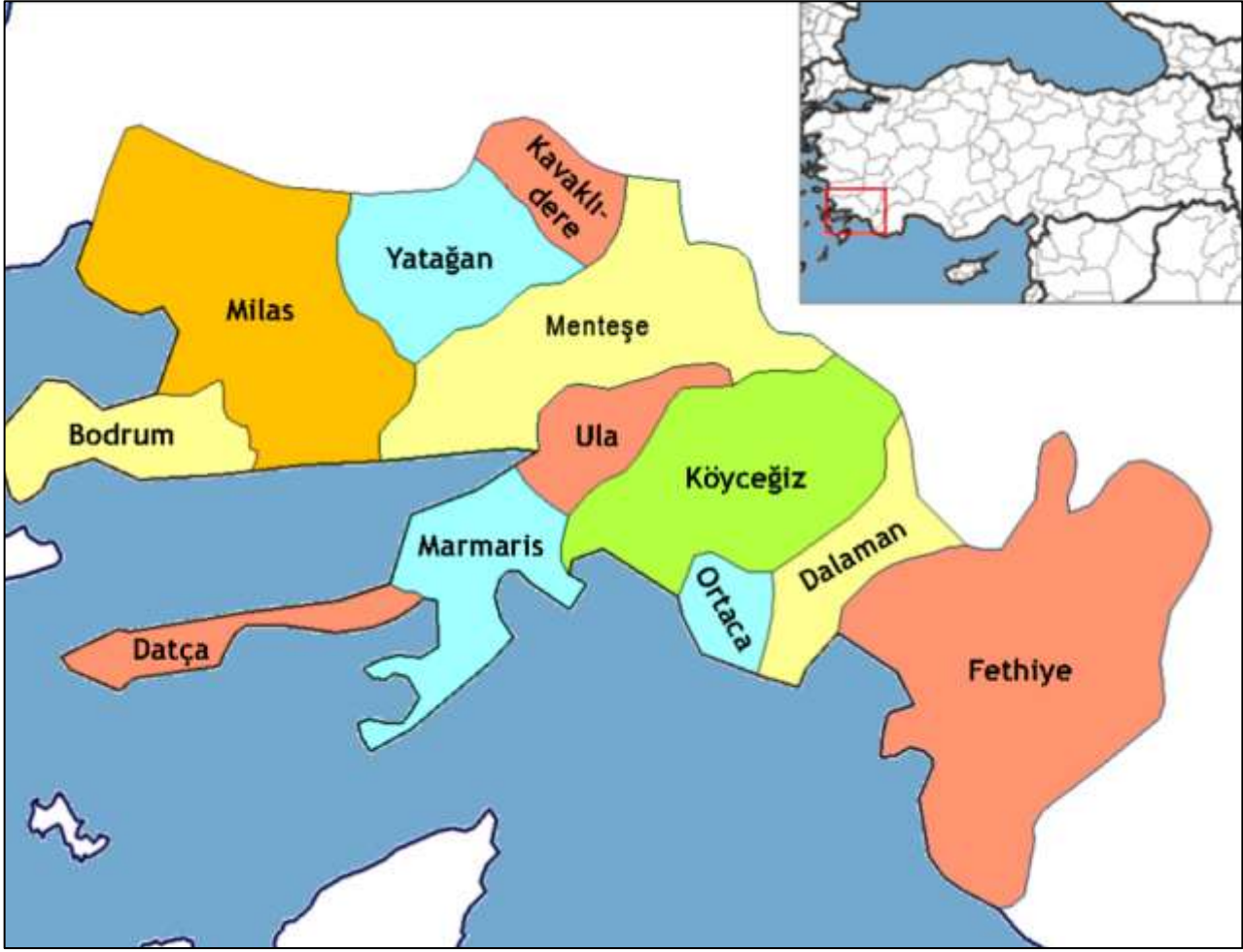


Muğla İdari Sınır Haritası

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 semtlere 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.



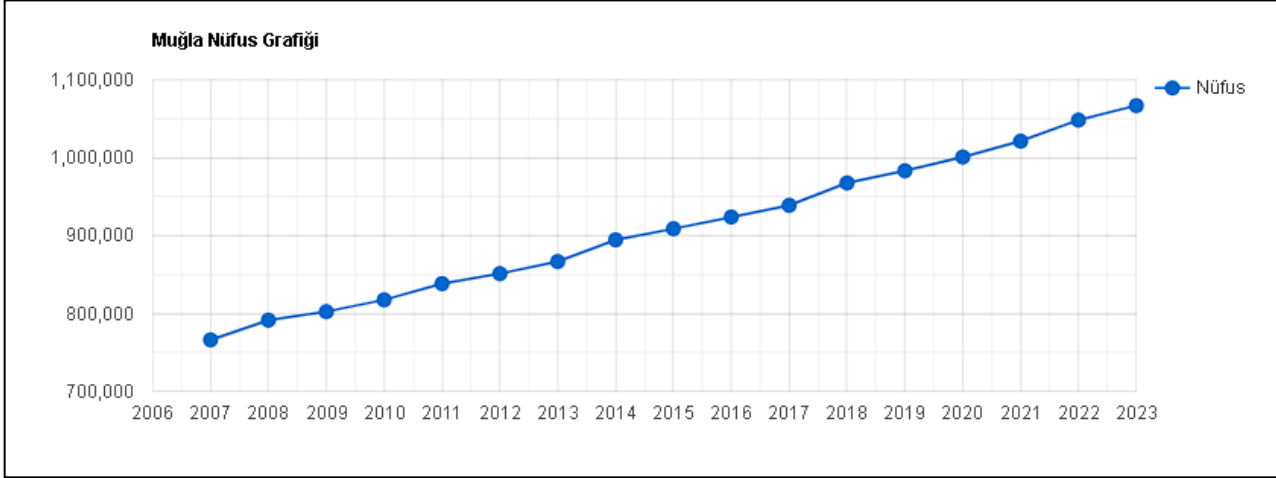
İklim ve Bitki Örtüsü:

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'si tarıma elverişli yerler ve %4.6'si 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 gıcirdikeni, 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 18.551 artmıştır. Muğla nüfusu 2023 yılına göre 1.066.736'dır. Bu nüfus, 541.870 erkek ve 524.866 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,80 erkek, %49,20 kadındır.



Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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
2023	Bodrum	198.335	101.653	96.682	% 18,59
2023	Fethiye	177.569	88.547	89.022	% 16,65
2023	Milas	149.691	75.903	73.788	% 14,03
2023	Menteşe	123.227	61.499	61.728	% 11,55
2023	Marmaris	96.778	50.607	46.171	% 9,07
2023	Seydikemer	65.851	34.346	31.505	% 6,17
2023	Ortaca	56.056	27.975	28.081	% 5,25
2023	Dalaman	49.044	25.599	23.445	% 4,60
2023	Yatağan	45.614	22.960	22.654	% 4,28
2023	Köyceğiz	40.665	20.480	20.185	% 3,81
2023	Ula	27.282	13.787	13.495	% 2,56
2023	Datça	25.649	12.956	12.693	% 2,40
2023	Kavaklıdere	10.975	5.558	5.417	% 1,03

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 Belgesi 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 merkezlerindedir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup "Dünya Çam Balı Üretimine 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, grefurt) 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 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.



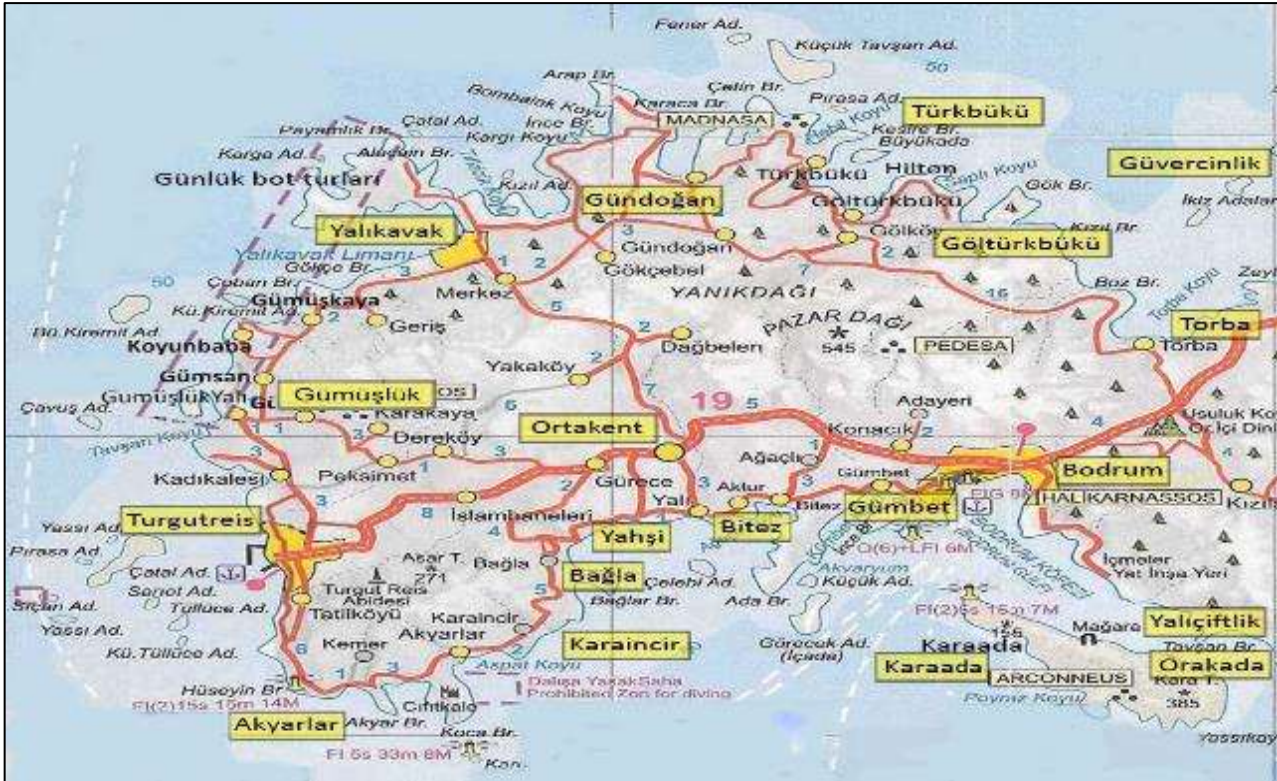
Bodrum İlçesi

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, yabancı 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.

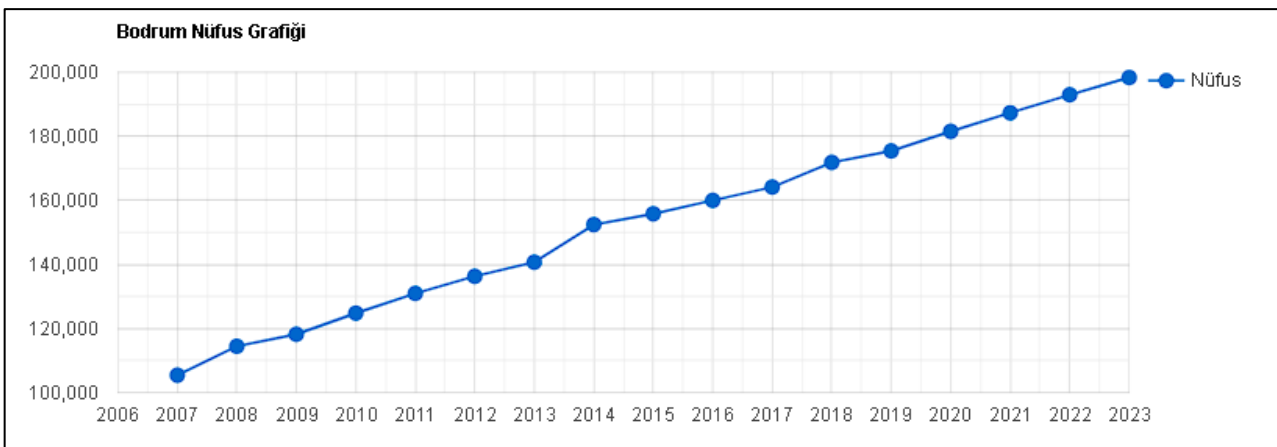
Ulaşım:

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.



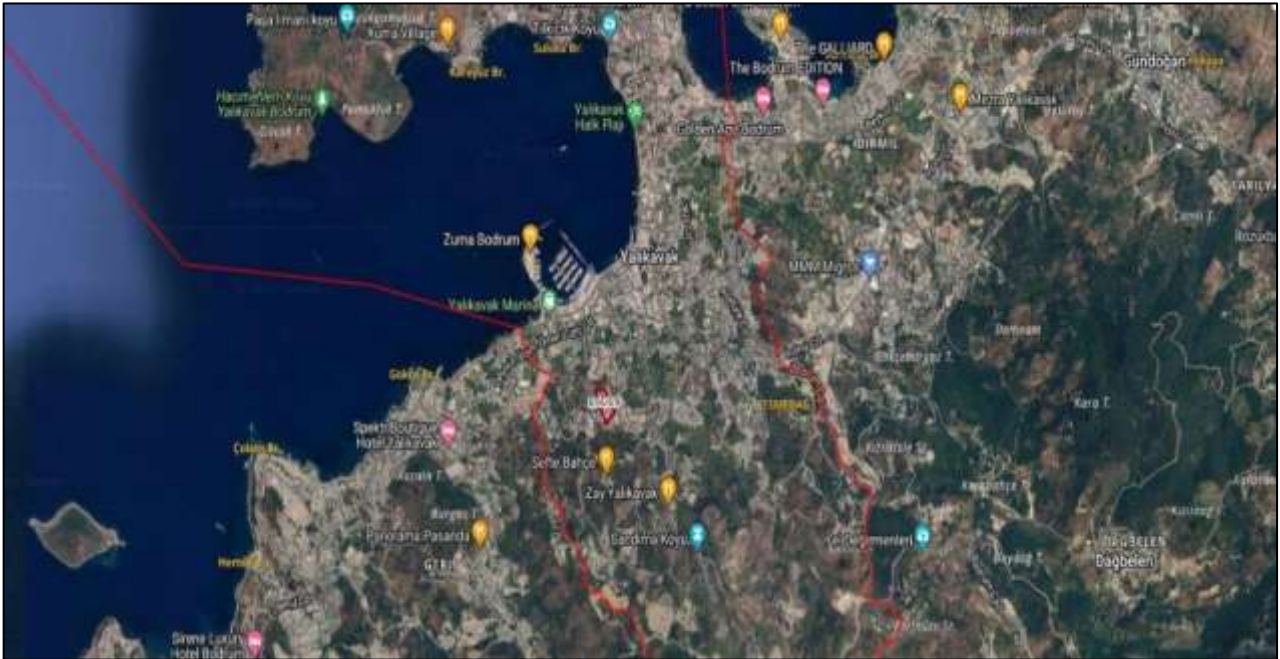
Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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 değerlendirme konusu taşınmazlar sokağın devamı boyunca sağ tarafta dağınık şekilde konumlandıkları.

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 konumludurlar. 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. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı tamamlanmış olup dış cephe sıvaları kısmen tamamlanmış, kapı ve pencereler, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %53 inşaat seviyesindedir.

- 1, 2, 3, 4, 25, 26, 27, 28. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı, çatıları dış cephe sıvaları tamamlanmış, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, döşeme kaplamalar kısmen tamamlanmış, kapı ve pencereler, vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %63 inşaat seviyesindedir.

- 13,14,15, 20, 21, 22. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı ve çatıları tamamlanmış olup dış cephe sıvaları, kapı ve pencereler, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat vb. tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %50 inşaat seviyesindedir.

- 29 No.lu Blok'un zemin işleri, kaba inşaatı, çatıları, dış cephe sıvaları, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat, döşeme kaplamaları, kapı ve pencereler, vb. tamamlanmıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Söz konusu blok %78 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	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması
İlçenin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alıyor olması	Yapıların inşası devam ediyor olması
Konutların hem deniz hem orman manzaralı olması	Ulaşımın kısmen zor 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması Ulaşımın kısmen zor olması Şehir merkezine uzak konumda olması Henüz inşaatının tamamlanmamış olması 	İÇ ETKENLER
	FIRSATLAR		<ul style="list-style-type: none"> Yalıkavak Marina'ya yakın konumda yer alıyor olması Turizm bölgelerine yakın konumda yer alıyor olması 	

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	<p>“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.</p> <p><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></p> <p>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.</p> <p>* <u>Plan Notu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 DÜURMDA 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:

Rapora konu parsel üzerinde geliştirilen projenin mimari projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki yapının mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir. 696 ada 69 parsel üzerinde yer alan 29 adet villa için proje değerlendirilmeye başlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemelere göre villaların inşası devam etmekte olup farklı inşaat seviyelerine sahiptir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

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 sayılı 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 Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu taşınmaz üzerinde Akfen GYO A.Ş. tarafından 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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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 Olmadığı 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

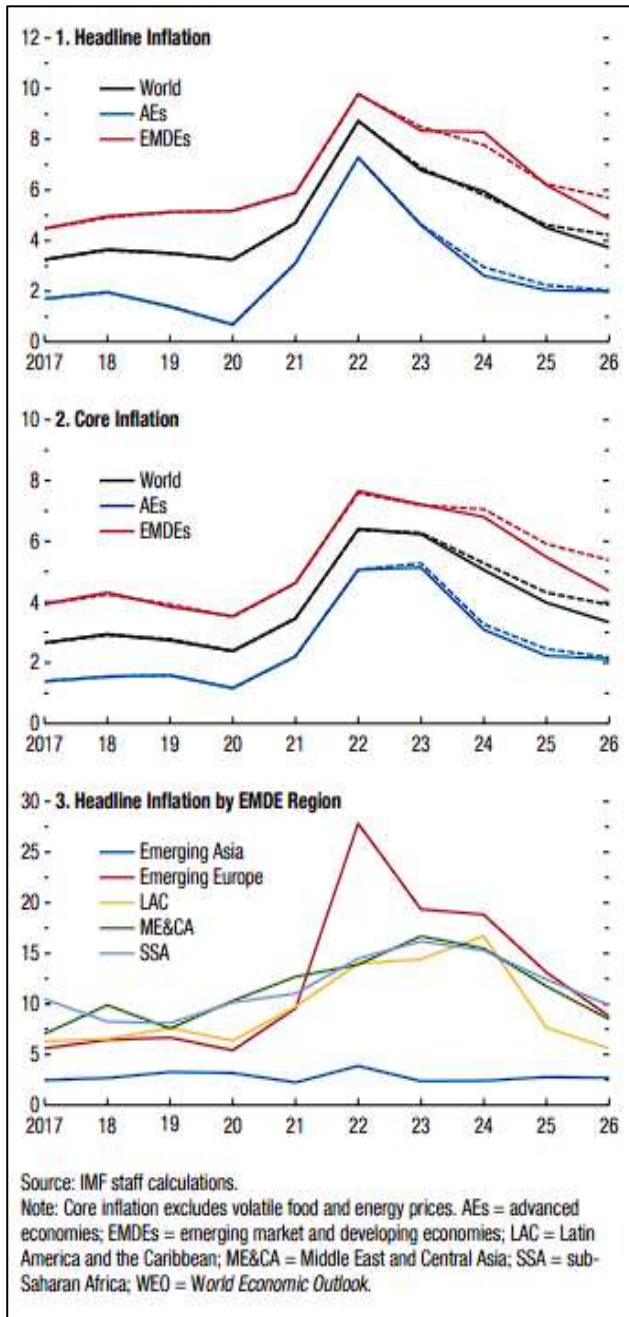
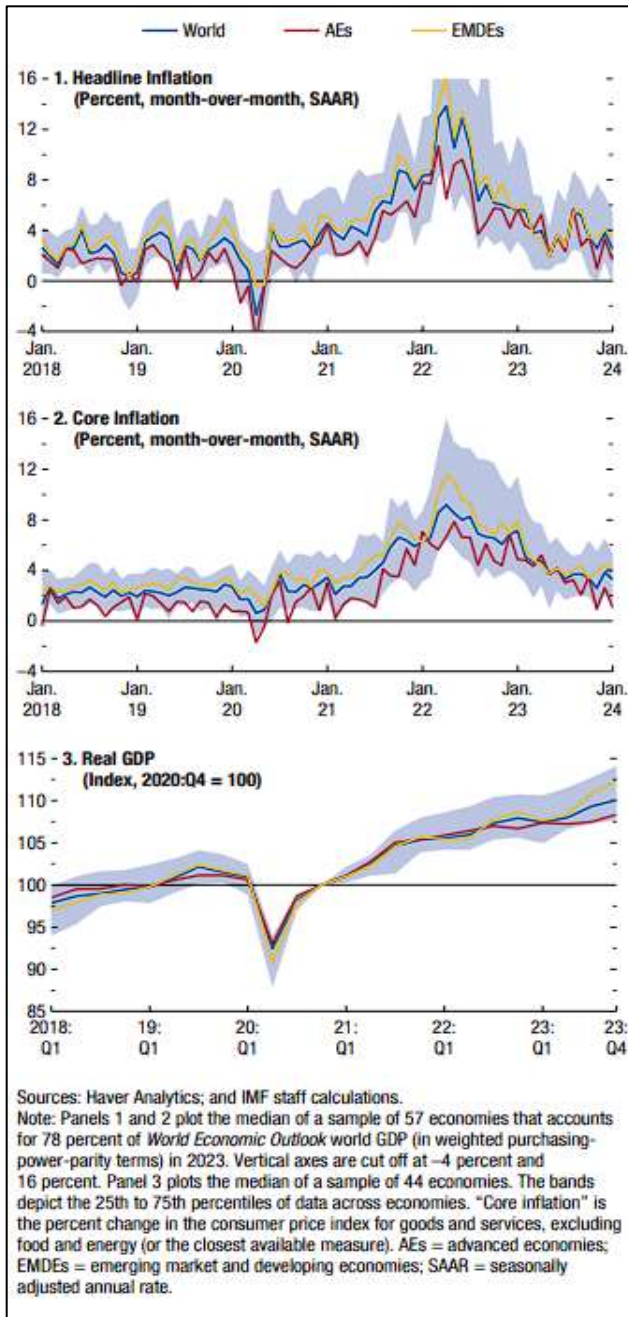
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
<i>Memorandum</i>							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

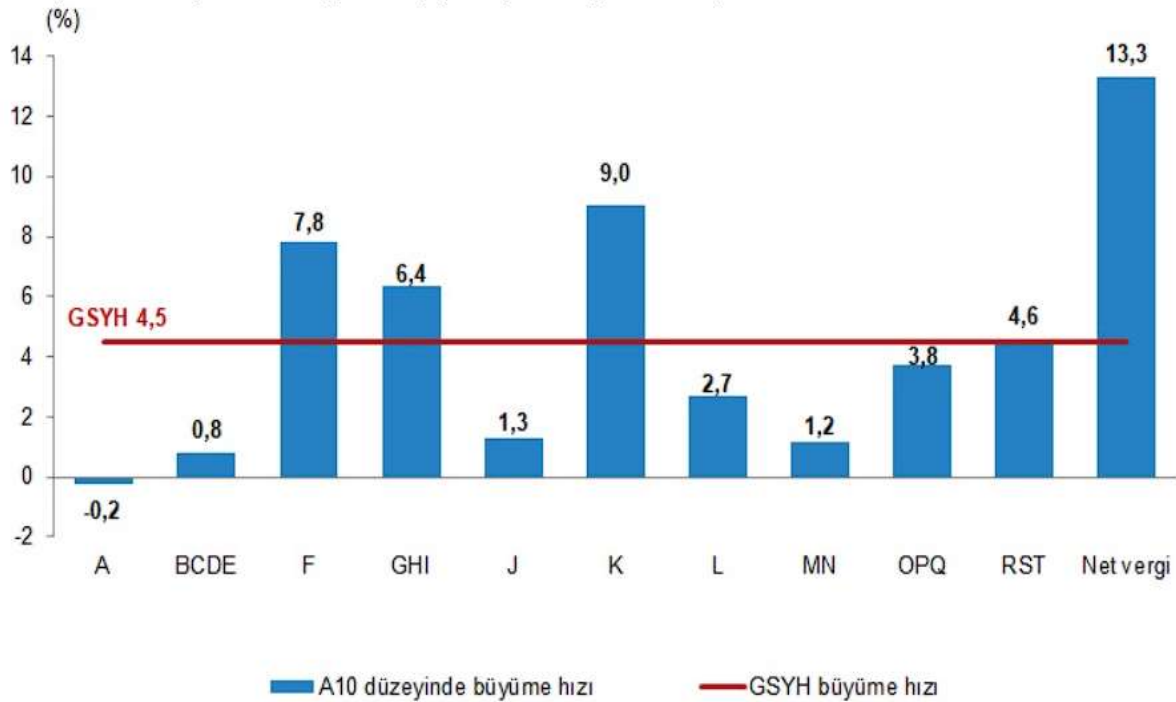
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılara satışlar, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılara yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

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	✗	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✗	Yangın Merdiveni	✗
Jeneratör	✗	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✗
Kapalı Yüzme Havuzu	✗	Sosyal Tesis	✗
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 örnekler 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 değerlendirilme 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 SEÇİLME 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 yapılaşma koşullarına sahip 1.800 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 70.800.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip 800 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 42.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,20 yapılaşma koşullarına sahip 1.855 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 64.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

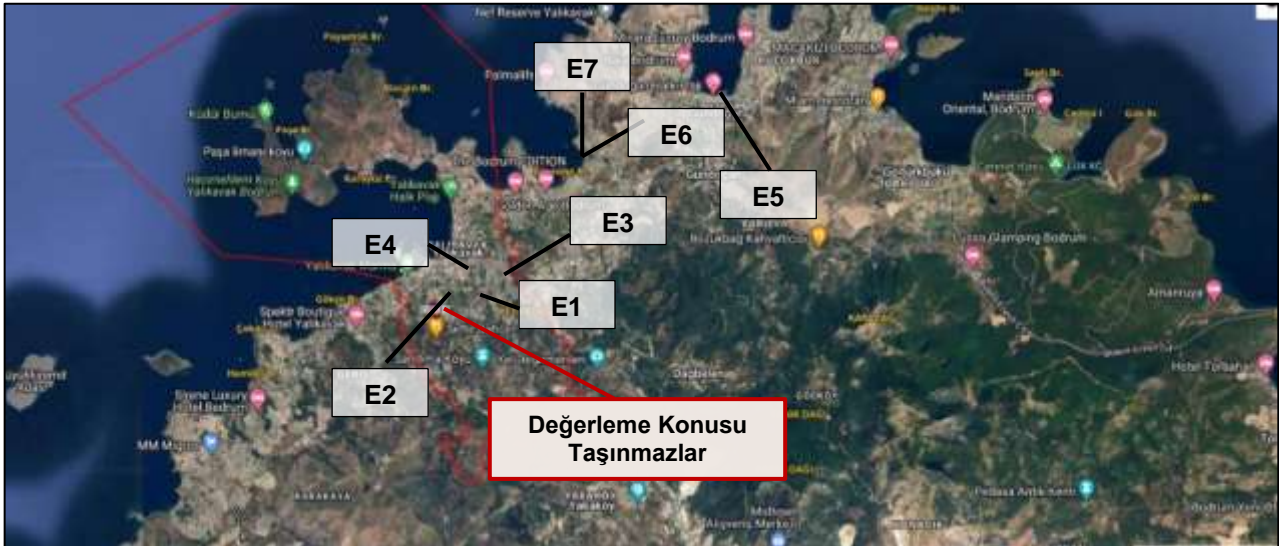
Emsal 4: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi’nde, Konut lejantlı, E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 2.000 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 65.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 5: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Armada Praxis Marina Projesinde, 6+2, brüt 600 m² alanlı olduğu beyan edilen 500 m² alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak Marina manzaralı, havuzlu villa için pazarlıklı olarak 350.000.000.TL talep edilmektedir.

Emsal 6: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Yalıkavak Küdür Casa Nova Sitesinde, 5+2, brüt 240 m² alanlı olduğu beyan edilen 180 m² alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak Marina manzaralı, havuzsuz villa için pazarlıklı olarak 108.000.000.TL talep edilmektedir

Emsal 7: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Bodrum Yalıkavak Seba Taş Evler Projesinde, 4+1, brüt 350 m² alanlı olduğu beyan edilen 250 m² alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak deniz manzaralı, havuzlu villa için pazarlıklı olarak 210.000.000.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 50.000.-TL/m² – 60.000.-TL/m² arsa birim değerine sahip olabileceği, villaların ise 550.000.-TL/m² – 600.000.-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 (m ²)	1.800,00	800,00	1.855,00	2.000,00	22.197,30
Satış Fiyatı-SF (TL)	70.800.000	42.000.000	64.000.000	65.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	68.000.000	37.000.000	59.000.000	60.000.000	
İmar Durumu	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,50	Konut, E: 0,15
Birim Değer (TL/m ²)	37.778	46.250	31.806	30.000	
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	5%	5%	15%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	-50%	-30%	-50%	-80%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Proje/Ruhsat Şerefiyesi	-10%	-10%	-10%	-10%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	59.217	62.831	49.856	50.490	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	55.598,27				55.598,27
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					1.234.131.516,49
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					1.234.000.000

**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)	600	240	350
Alan Düzeltmesi (m ²)	500	180	250
Satış Fiyatı-SF (TL)	350.000.000	108.000.000	210.000.000
Pazarlıklı Fiyat (%10) (TL)	325.500.000	100.440.000	195.300.000
Kullanım Tertibi	6+2	5+2	4+1
Müstakil - Normal Daire	Villa	Villa	Villa
Birim Değer (TL/m ²)	651.000	558.000	781.200
Bakım ve Yaş Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Denize Yakınlık Şerefiyesi (%)	5%	5%	5%
Site Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	618.450	530.100	667.926
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	605.492,00		

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	55.592,35	~1.234.000.000.-
Arsa Değeri (TL)			1.234.000.000.-

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 BİTMİŞLİK SEVİYESİNE GÖRE)				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	55.592,35		1.234.000.000 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	50.000	53%	51.817.040,00
1, 2, 3 ,4, 25, 26, 27, 28. Bloklar	1.117,48	50.000	63%	35.200.620,00
13,14,15, 20, 21, 22. Bloklar	838,11	50.000	50%	20.952.750,00
29. Blok	145,07	50.000	78%	5.657.730,00
İstinat Duvarı	7.626,36	17.000	100%	129.648.120,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				20.000.000,00
Yapı Değeri Toplam				263.276.260
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				335.390.000,00
Yapı Değeri Toplam				263.276.260,00
Arsa Değeri				1.234.000.000,00
Toplam Değer				1.832.500.000,00

**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 1.700 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

MALİYET YÖNTEMİ (TAMAMLINMASI DURUMUNA GÖRE)				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	55.592,35		1.234.000.000 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	50.000	100%	97.768.000,00
1, 2, 3 ,4, 25, 26, 27, 28. Bloklar	1.117,48	50.000	100%	55.874.000,00
13,14,15, 20, 21, 22. Bloklar	838,11	50.000	100%	41.905.500,00
29. Blok	145,07	50.000	100%	7.253.500,00
İstinat Duvarı	7.626,36	17.000	100%	129.648.120,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				20.000.000,00
Yapı Değeri Toplam				352.449.120
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				634.580.000,00
Yapı Değeri Toplam				352.449.120,00
Arsa Değeri				1.234.000.000,00
Toplam Değer				2.221.000.000,00

**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 1.700 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

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.
- Söz konusu projenin 2024 yılı itibariyle başlayıp 2025 yılında tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Güncel inşa maliyetleri dikkate alınarak söz konusu projede ilk yıl inşa maliyeti villa tipi bloklar için 50.000 TL/m² sonraki yıl için birim maliyetin %35 oranında artacağı öngörülmüştür.
- İstinat duvarı için projede ilk yıl inşa maliyeti 17.000 TL/m² sonraki yıl için birim maliyetin %20 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Villaların değerlendirme tarihi itibariyle mevcut inşaat bitmişlik oranlarının ağırlıklı ortalaması baz alındığında %56 tamamlanma oranı hesaplanmış olup 2024 yılı kalan altı ay için inşaat tamamlanma oranı %56, 2025 yılı için %44 baz alınarak inşaatın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projede yer alan villaların 2024 yılı 6 aylık dönemde yaklaşık %10'unun, 2025 yılında yaklaşık %70'inin, 2026 yılında yaklaşık %20'sinin satılarak tamamlanacağı öngörülmüştür.
- 2024 yılı villa birim değeri 600.000.-TL/m² olarak baz alınmış olup 2025 yılında %40, 2026 yılında %25 oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %21,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı ve yapılan varsayımlardaki sapma oranı göz önünde bulundurularak yaklaşık %5,5 - %6 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Proje geliştirmede indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %27 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	50.000 TL
Yüzölçümü	22.197,30	Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı	-	Emsal Haric Birim Maliyet	17.000 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	600.000 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	27%
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	0,5	1	2	3	Toplam
	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	
Villa Satış Oranları	10%	70%	20%		
Alan	405,6	2.839,2	811,2		
Birim Fiyat (%40 - %25 artış)	600.000	840.000	1.050.000		3.480.048.000
Konut Satış Geliri	243.360.000	2.384.928.000	851.760.000		
Toplam Satış Gelirleri	243.360.000	2.384.928.000	851.760.000		3.480.048.000
Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (İskonto Oranı %30)	243.360.000	1.877.896.063	528.092.256		2.649.348.319
İnşaat Tamamlanma Oranı	56%	44%	0%		
Peşin Ödenen (TL)	0	0	0		
Konut Birim Maliyeti (TL)	50.000	67.500	87.750		
Konut İnşaat Maliyeti (TL)	113.568.000	120.463.200	0		234.031.200
Emsal Harici Alan İnşaat Birim Maliyeti (TL)	17.000	20.400	24.480		
Emsal Harici Alan İnşaat Maliyeti (TL)	72.602.947	68.454.207	0		141.057.155
Toplam Maliyet Giderleri	186.170.947	188.917.407	0		375.088.355
Maliyet Giderlerinin Bugünkü Değeri (İskonto Oranı %30)	186.170.947	148.753.864	0		334.924.811
İndirgeme Oranı Katsayısı	1,00000000	0,78740157	0,62000124	0,48818995	
Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri					2.649.348.319
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri					334.924.811
Projelendirilmiş Arsa Değeri					2.314.423.508
Girişimci Karı - Proje Geliştirme Bedeli (%40)					925.769.403
Arsa Değeri					1.388.654.105
Parsel Alanı					22.197,30
Arsa Birim Değeri					62.560

SONUÇ DEĞER TABLOSU	
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	55.592
ARSA DEĞERİ (TL)	1.234.000.000
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	1.832.500.000
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.221.000.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut ruhsat ve projelerine istinaden hazırlanmıştır. Taşınmazın boş arazi değeri 1.234.000.000.-TL, projenin bugünkü değeri 1.832.500.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

Bu değerlendirme 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 inşaatı 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.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Proje" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, 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)	1.832.500.000.-	2.199.000.000.-
	Birmilyarsekizyüzotuzikimilyonbinbeşyüzbin Türk Lirası	İkimilyaryüzdoksan dokuz milyon Türk Lirası
Maliyet Analizi Yöntemine Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (TL)	2.221.000.000.-	2.665.200.000.-
	İkimilyarikiyüz yirmibirmilyon Türk Lirası	İkimilyaraltıyüzaltmışbeşmilyonikiyüzbin 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

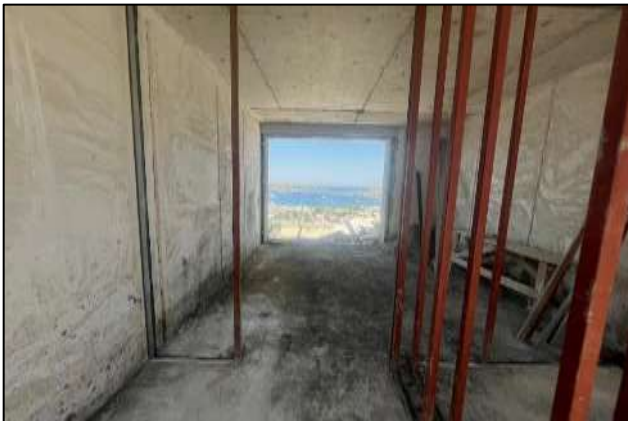
- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini 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.

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR









9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

AGIMSIZ BÖLÜME 1 ARAÇLIK AYRIM

M **NEDİM ESGİN**

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

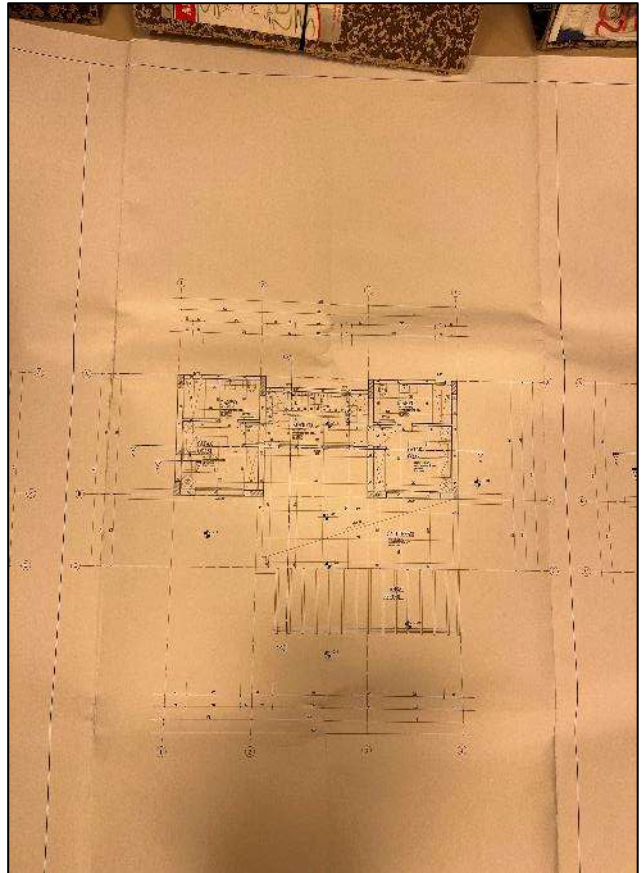
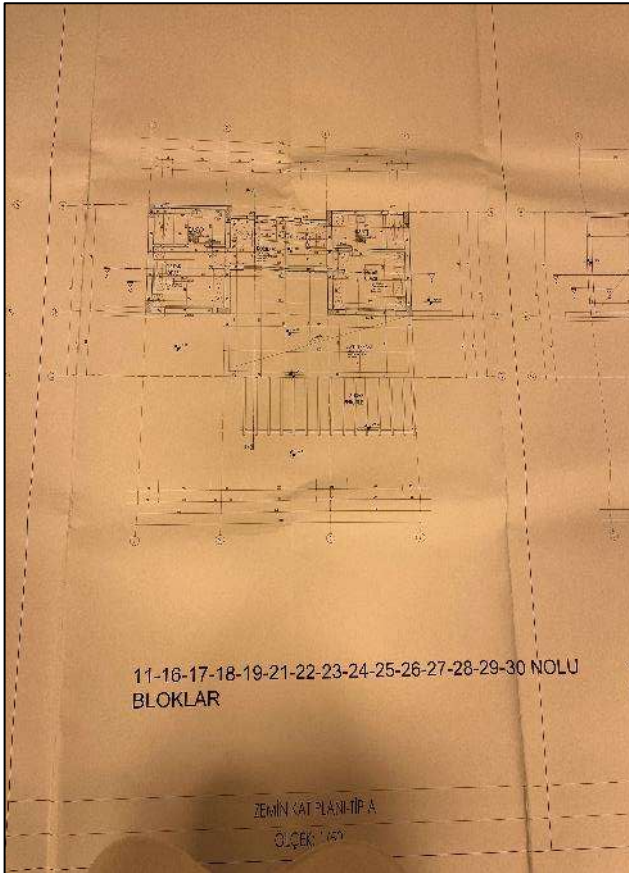
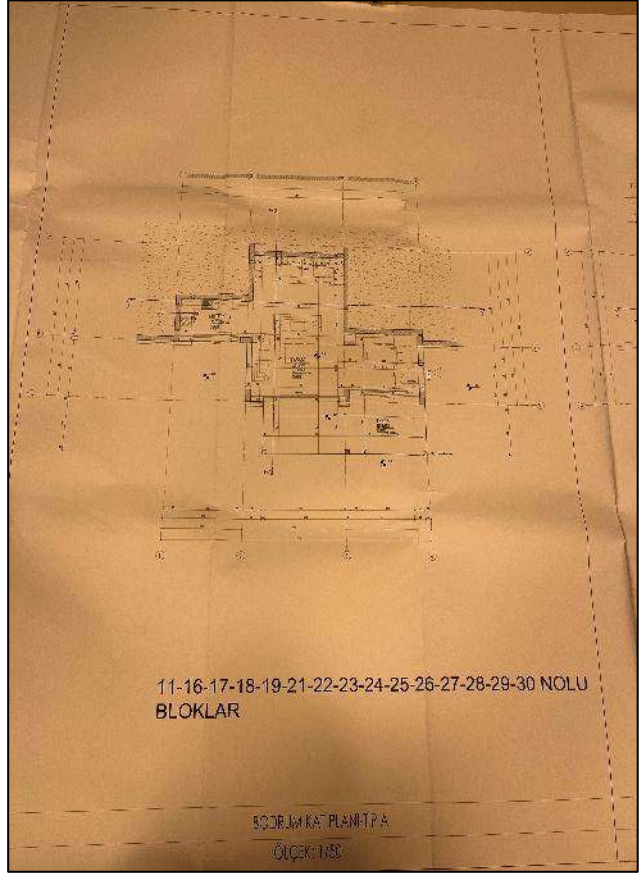
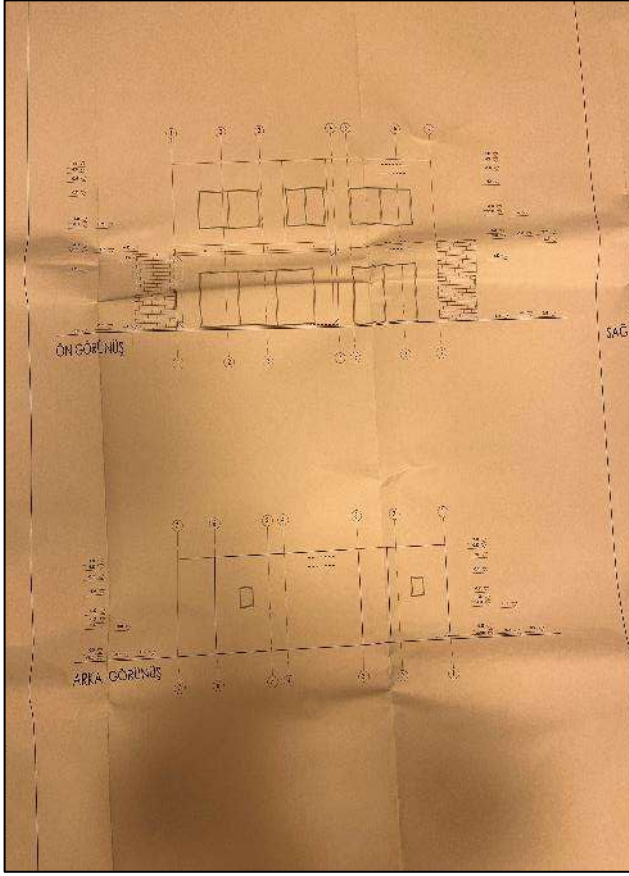
İL	MUĞLA	ADI SOYADI	A.EMRE KUNT (YUKSEK MİMAR)
İLÇE	BODRUM	ODA / BÜRO TESCİL	9642 / 48-147
MAH	YALIKAVAK	MİMARLAR ODASI	
MEVKİ	DAZLAK		
PAFTA	N18C162A	23.11.2018 tarih ve 2018/732 sayılı Yapı Ruhsatı Ekidir.	
ADA	696		
PARSEL	69	YAPI DENETİM	
MIKTAR	22.197,30 M2		
CİNSİ	BETONARME	ZEYBEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ Ordu Cad. 74/14 Bodrum/MUĞLA No: 110/114 Bodrum/MUĞLA Tic. Sic. No: 232344/42 V.D. No: 2018/1644 E-Posta: zeybekyapidenetim@gmail.com	
KAT ADEDİ	2 KAT		
AMACI	KONUT	Hatice KÖMÜRCEN Proje Mimar Tic. Sic. No: 23244	
YAPI SINIFI	3A		
TAKS / KAKS	0.15	BELEDİYE ONAYI	
EMS.AL:	3.329,59 M2		
İNŞ. ALANI	11682.61 m2	Mehmet ÜZER İnşaat Teknikeri Ece nazım YILMAZ Mimar Ganize ESEDOĞLU İmar ve Şehircilik Müd.V. Mehmet KOCADON Belediye Başkanı	

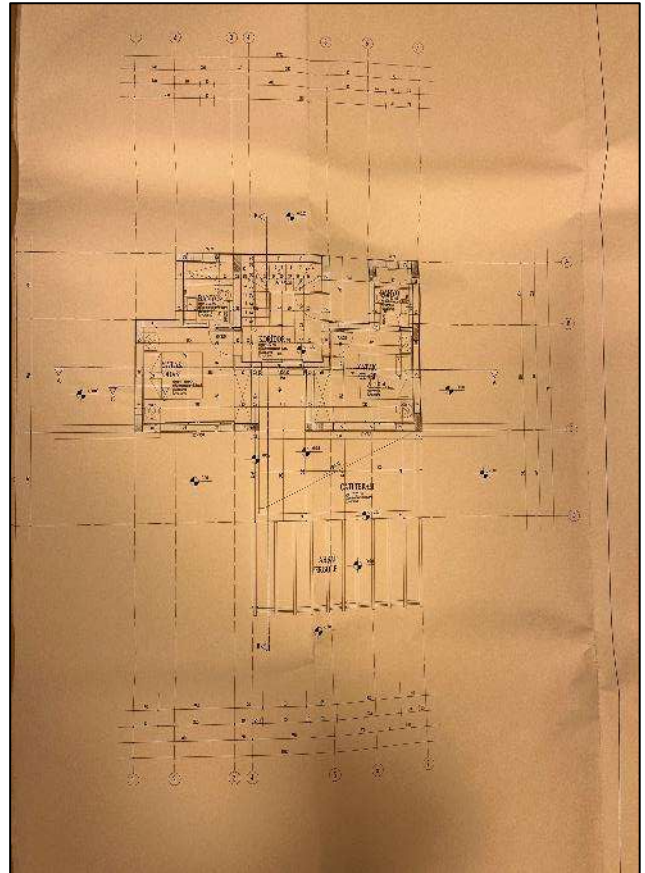
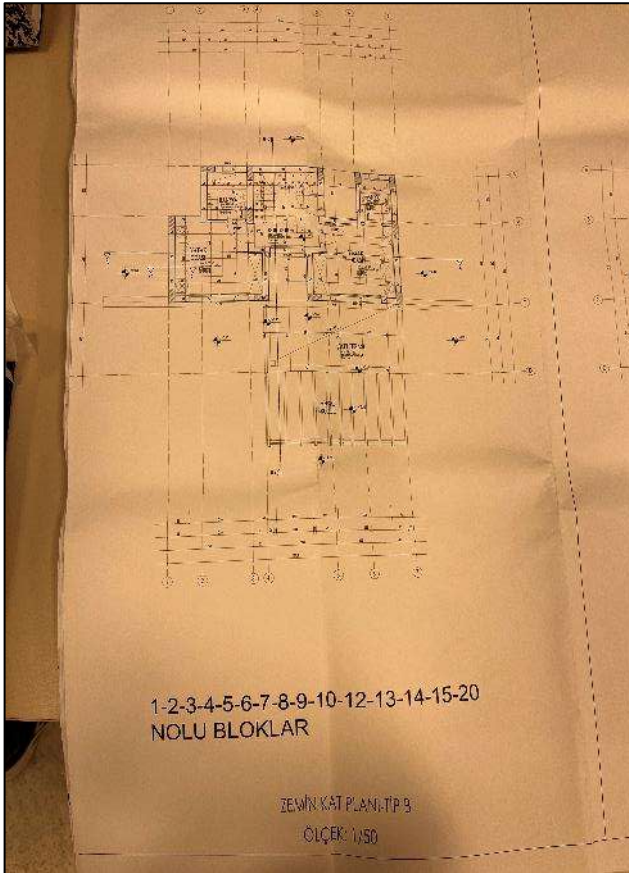
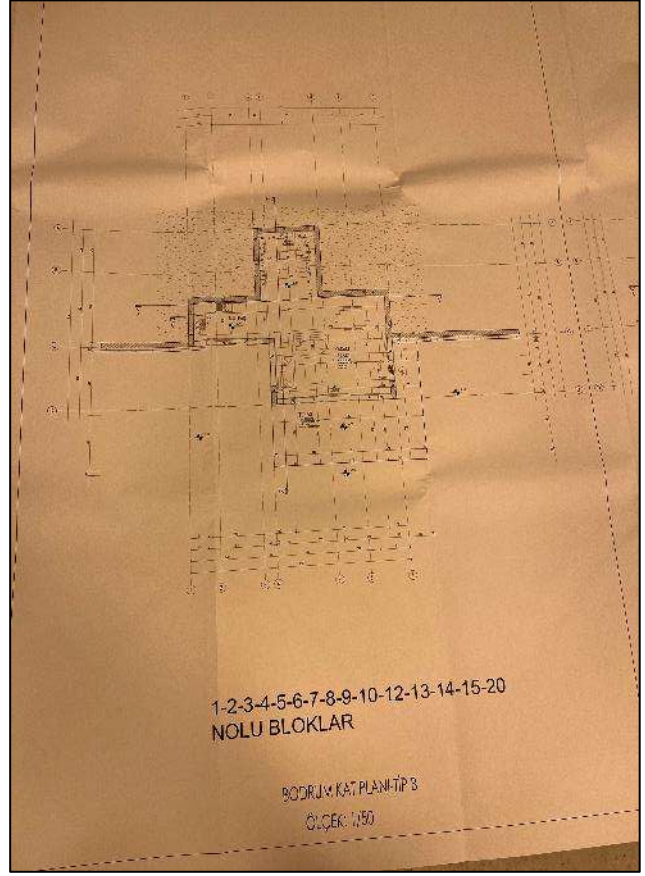
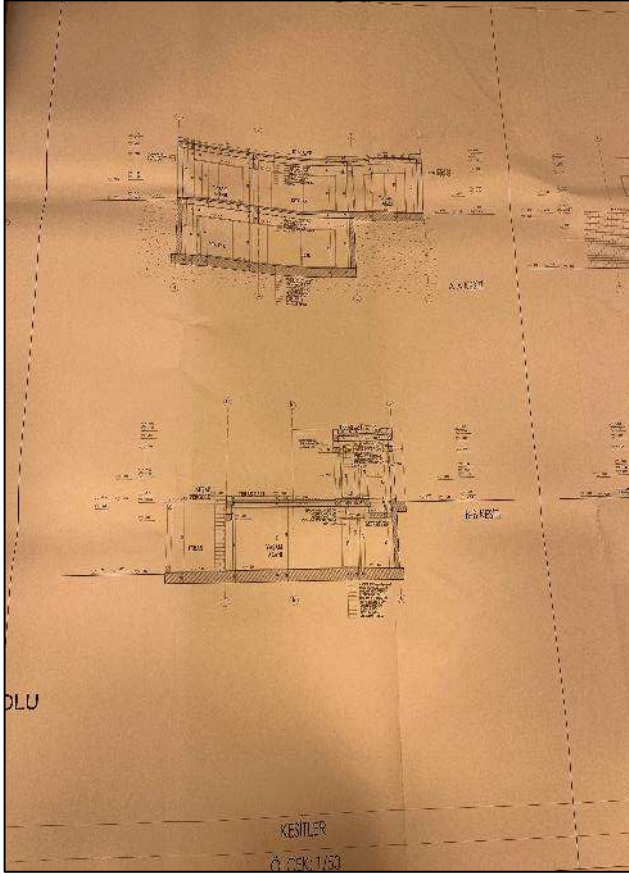
BLOK	BAĞIMSIZ NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	İMZA
1	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
2	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
3	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
4	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
5	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
6	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
7	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
8	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
9	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
10	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
11	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
12	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
13	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
14	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
15	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
16	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
17	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
18	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
19	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
20	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
21	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
22	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
23	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
24	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
25	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
26	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
27	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
28	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
29	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	

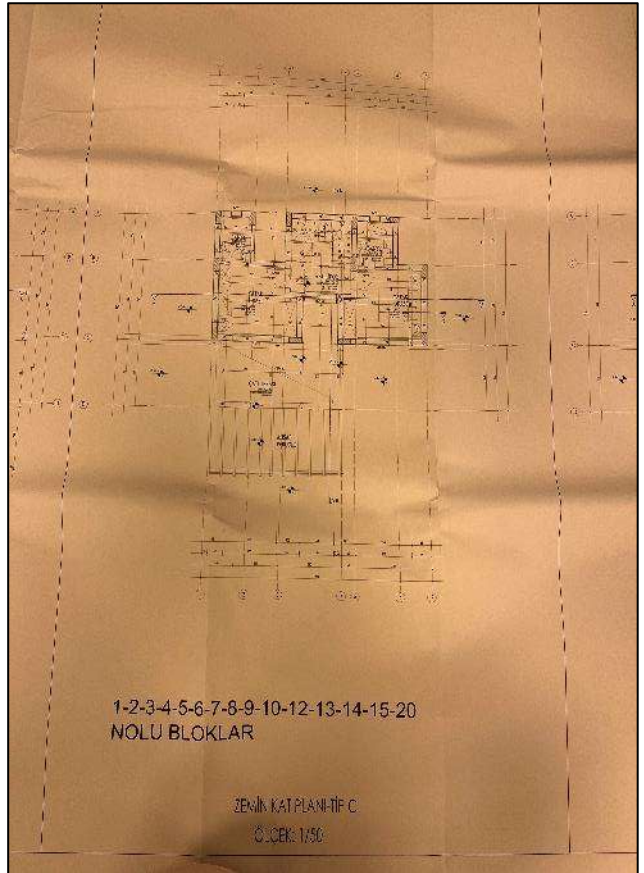
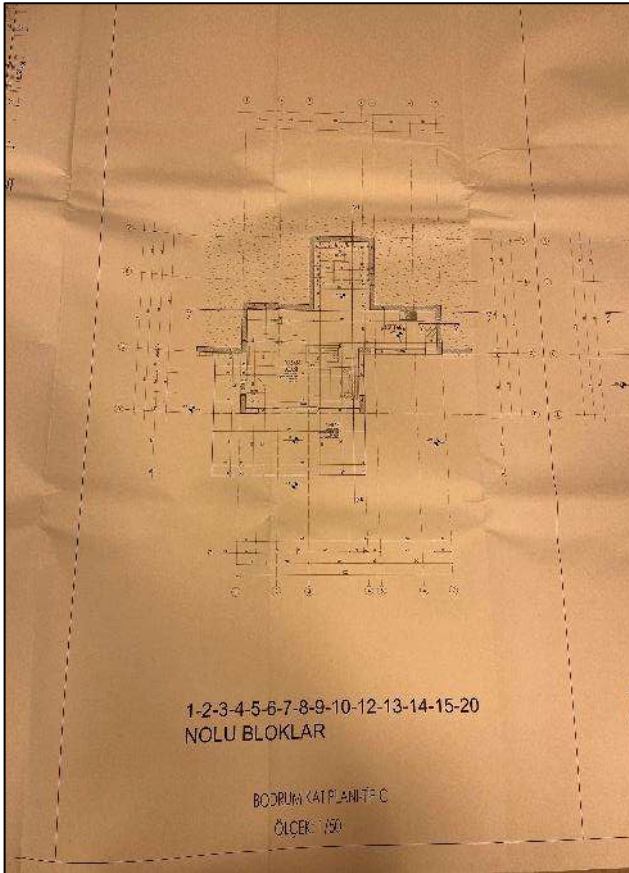
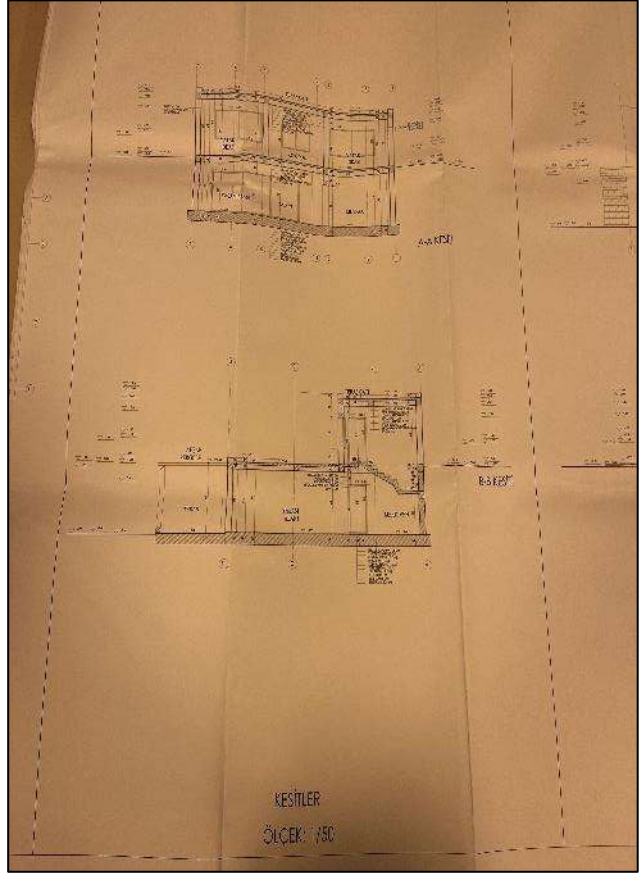
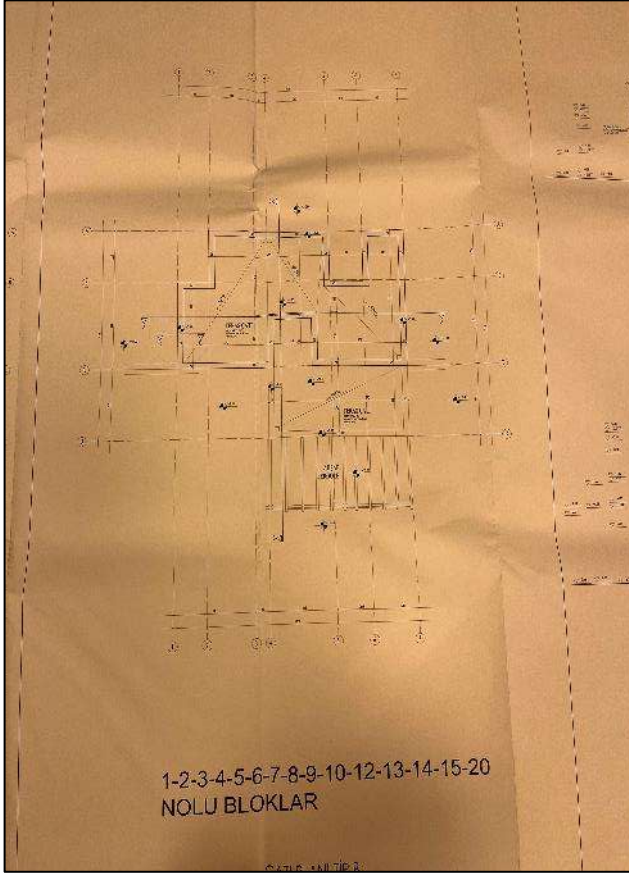
- TÜM BAHÇE DUVARLARI VE AÇIK ALAN DÜZENLEME DUVARLARI
 MAKSİMUM 1.5 METRELİK YÖRESEL TAŞ DUVAR OLARAK İMAL EDİLECEKTİR.

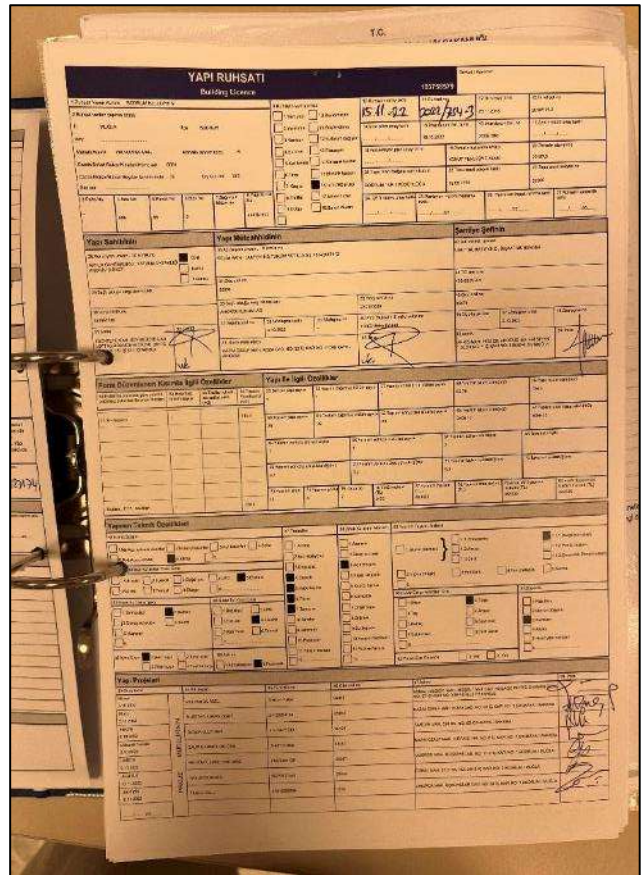
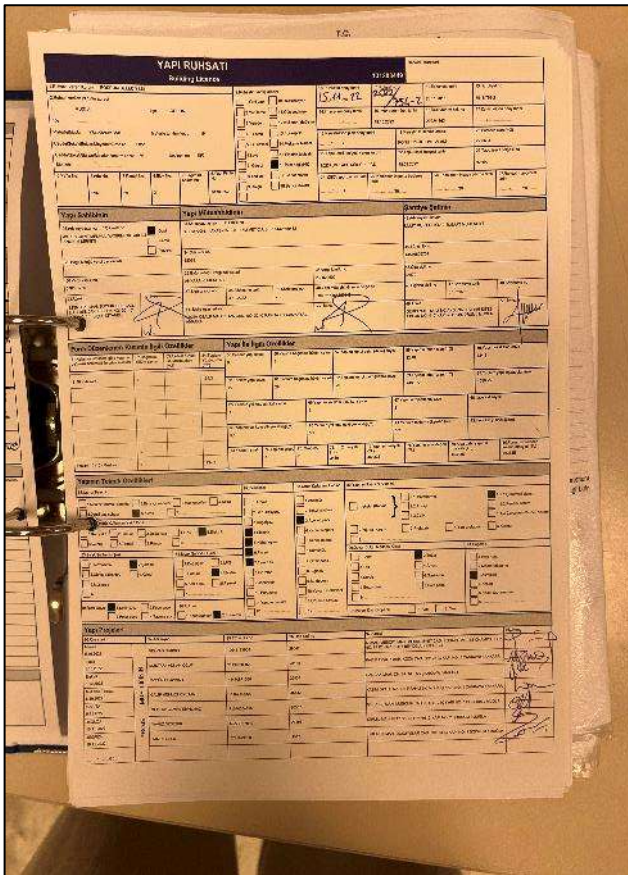
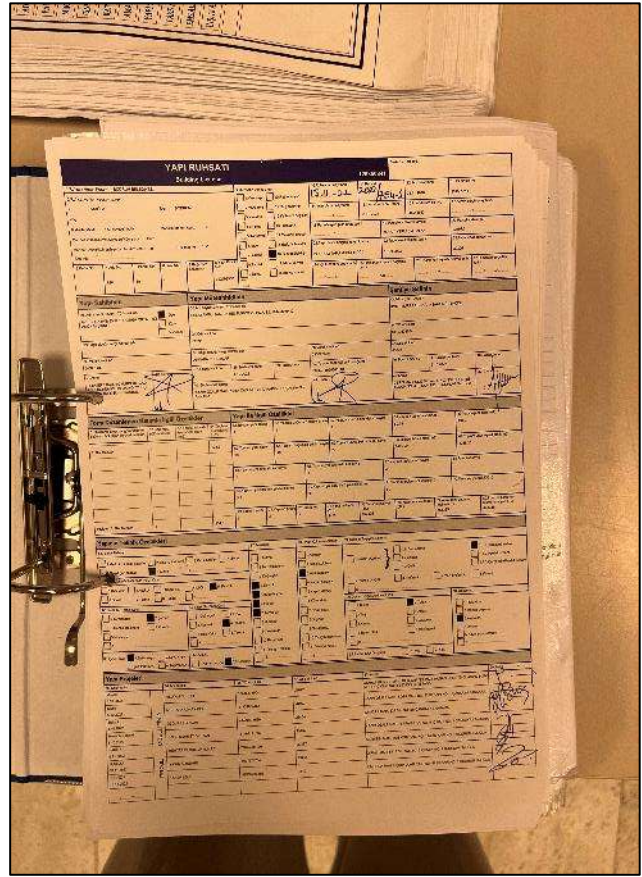
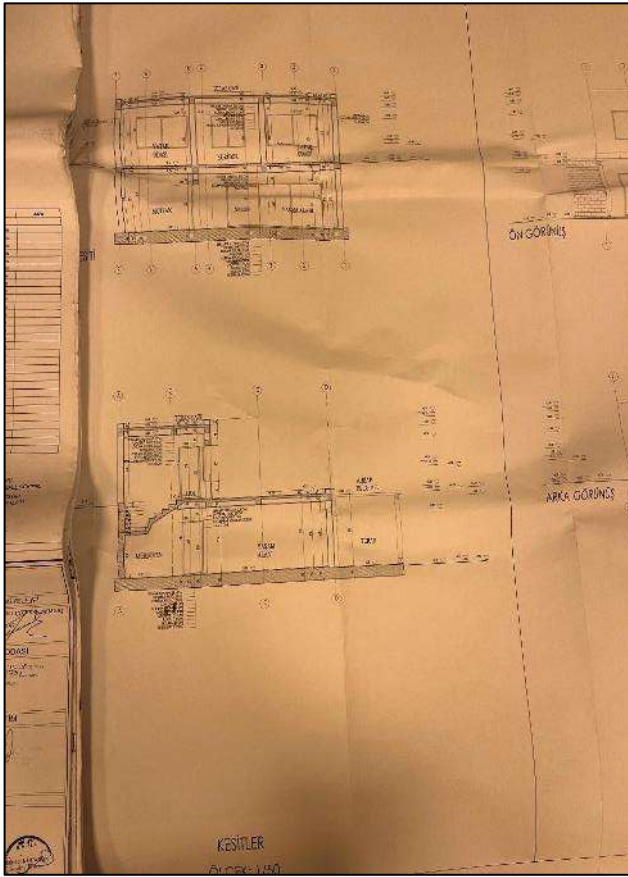
HER BİNADA BODRUM KAT YAN VE ARKALARINDAKİ TOPRAK'I TUTMAK
 AMAÇLI OLARAK H=3M YÜKSEKLİĞİNDE İSTİNAD DUVARLARININ İMALATI
 YAPILACAK, YÖRESEL TAŞ İLE KAPLANACAKTIR

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK
 HER BAĞIMSIZ BÖLÜME 1 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK TASARLANMIŞTIR.









T.C. 44758794

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 15-11-22 2021/519-6

Adı: ...

Adres: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Geçmiş İşleri: ...

Formun Doldurulması İçin Gerekli Olan Bilgiler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

T.C. 13060779

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 15-11-22 2021/519-6

Adı: ...

Adres: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Geçmiş İşleri: ...

Formun Doldurulması İçin Gerekli Olan Bilgiler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

T.C. 02913310

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 15-11-22 2021/519-6

Adı: ...

Adres: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Geçmiş İşleri: ...

Formun Doldurulması İçin Gerekli Olan Bilgiler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

T.C. 13060779

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 15-11-22 2021/519-6

Adı: ...

Adres: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Geçmiş İşleri: ...

Formun Doldurulması İçin Gerekli Olan Bilgiler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

T.C.

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 15000000

15.11.2022 2022/154

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sanayi Sektörü: ...

Formun Doldurulması İçin Gerekli Olan Bilgiler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

T.C.

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 15000000

15.11.2022 2022/154

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sanayi Sektörü: ...

Formun Doldurulması İçin Gerekli Olan Bilgiler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

T.C.

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 15000000

15.11.2022 2022/154

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sanayi Sektörü: ...

Formun Doldurulması İçin Gerekli Olan Bilgiler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

T.C.

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 15000000

15.11.2022 2022/154

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sanayi Sektörü: ...

Formun Doldurulması İçin Gerekli Olan Bilgiler: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

T.C.

YAPI RUHSATI
Building License

15 N 22 2022/254

Form Disiplinler Kurumu İçin Doldurulur

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Yapı İşleri: ...

Yapı Projesi: ...

T.C.

YAPI RUHSATI
Building License

15 N 22 2022/254

Form Disiplinler Kurumu İçin Doldurulur

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Yapı İşleri: ...

Yapı Projesi: ...

T.C.

YAPI RUHSATI
Building License

15 N 22 2022/254

Form Disiplinler Kurumu İçin Doldurulur

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Yapı İşleri: ...

Yapı Projesi: ...

T.C.

YAPI RUHSATI
Building License

15 N 22 2022/254

Form Disiplinler Kurumu İçin Doldurulur

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Yapı İşleri: ...

Yapı Projesi: ...

T.C. YAPI RUHSATI Building License

15.11.2022

YAPI SAHİBİ: M. EKİNCİ

YAPILAN İŞİN ADI: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahilisi: ...

Şantiye Sorumlusu: ...

Form Dönüşümü - Kurumla Başlı Dönüşüm: ...

Yapı İşi İlgili Dönüşüm: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

T.C. YAPI RUHSATI Building License

15.11.2022

YAPI SAHİBİ: M. EKİNCİ

YAPILAN İŞİN ADI: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahilisi: ...

Şantiye Sorumlusu: ...

Form Dönüşümü - Kurumla Başlı Dönüşüm: ...

Yapı İşi İlgili Dönüşüm: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

T.C. YAPI RUHSATI Building License

15.11.2022

YAPI SAHİBİ: M. EKİNCİ

YAPILAN İŞİN ADI: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahilisi: ...

Şantiye Sorumlusu: ...

Form Dönüşümü - Kurumla Başlı Dönüşüm: ...

Yapı İşi İlgili Dönüşüm: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

T.C. YAPI RUHSATI Building License

15.11.2022

YAPI SAHİBİ: M. EKİNCİ

YAPILAN İŞİN ADI: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahilisi: ...

Şantiye Sorumlusu: ...

Form Dönüşümü - Kurumla Başlı Dönüşüm: ...

Yapı İşi İlgili Dönüşüm: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Programı: ...

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 1212/1615

23.11.18 2018/222-4

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Şantiye Şefliği: ...

Form Düzeyleri: ...

Yapı İşleri Durumları: ...

Yapı Problemleri: ...

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 1212/1615

23.11.18 2018/222-4

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Şantiye Şefliği: ...

Form Düzeyleri: ...

Yapı İşleri Durumları: ...

Yapı Problemleri: ...

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 1212/1615

23.11.18 2018/222-4

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Şantiye Şefliği: ...

Form Düzeyleri: ...

Yapı İşleri Durumları: ...

Yapı Problemleri: ...

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 1212/1615

23.11.18 2018/222-4

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Şantiye Şefliği: ...

Form Düzeyleri: ...

Yapı İşleri Durumları: ...

Yapı Problemleri: ...

YAPI RUHSATI
 Building License

123879255

23/11/18 2018/292/5

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahaleleri: ...

Form Değerlendirme Komisyonları: ...

Yapı İşleri Durumları: ...

Yapıların Teknik Durumları: ...

Yapı Proje Bilgileri: ...

YAPI RUHSATI
 Building License

123879256

23/11/18 2018/292/6

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahaleleri: ...

Form Değerlendirme Komisyonları: ...

Yapı İşleri Durumları: ...

Yapıların Teknik Durumları: ...

Yapı Proje Bilgileri: ...

YAPI RUHSATI
 Building License

12330008

23/11/18 2018/292/2

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahaleleri: ...

Form Değerlendirme Komisyonları: ...

Yapı İşleri Durumları: ...

Yapıların Teknik Durumları: ...

Yapı Proje Bilgileri: ...

YAPI RUHSATI
 Building License

147384818

23/11/18 2018/292/8

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahaleleri: ...

Form Değerlendirme Komisyonları: ...

Yapı İşleri Durumları: ...

Yapıların Teknik Durumları: ...

Yapı Proje Bilgileri: ...

YAPI RUHSATI
Building License

19169217

23.11.18 2018/392-9

Yapı Sahibinin, Yapı Müdahalinin, Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve onaylanan ruhsat belgesidir.

Form Düzeltmelerine Kaynaklı İşletme Durumu

Yapı İşletme Durumu

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

19169218

23.11.18 2018/392-10

Yapı Sahibinin, Yapı Müdahalinin, Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve onaylanan ruhsat belgesidir.

Form Düzeltmelerine Kaynaklı İşletme Durumu

Yapı İşletme Durumu

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

19169221

23.11.18 2018/392-11

Yapı Sahibinin, Yapı Müdahalinin, Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve onaylanan ruhsat belgesidir.

Form Düzeltmelerine Kaynaklı İşletme Durumu

Yapı İşletme Durumu

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

19169218

23.11.18 2018/392-12

Yapı Sahibinin, Yapı Müdahalinin, Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve onaylanan ruhsat belgesidir.

Form Düzeltmelerine Kaynaklı İşletme Durumu

Yapı İşletme Durumu

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

12095814

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin, Sanitary Servisinin, Form Dönüşümün Kurumla İlgili Özellikleri, Yapı İşleri Özellikleri, Yapının Teknik Özellikleri, Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

12094932

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin, Sanitary Servisinin, Form Dönüşümün Kurumla İlgili Özellikleri, Yapı İşleri Özellikleri, Yapının Teknik Özellikleri, Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

120314598

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin, Sanitary Servisinin, Form Dönüşümün Kurumla İlgili Özellikleri, Yapı İşleri Özellikleri, Yapının Teknik Özellikleri, Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

12095916

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin, Sanitary Servisinin, Form Dönüşümün Kurumla İlgili Özellikleri, Yapı İşleri Özellikleri, Yapının Teknik Özellikleri, Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

17190014

23.11.18 2018/292,19

Yapı Sahibi: [] Ev Sahibi [] İşletme Sahibi [] Diğer []

Yapı Kullanım İzinleri: [] Konut [] İşyeri [] Diğer []

Formun Dönenken Kullanılmalı Olanlar

Yapı İlgili Olanlar

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Programı

YAPI RUHSATI
Building License

18190018

23.11.18 2018/292,19

Yapı Sahibi: [] Ev Sahibi [] İşletme Sahibi [] Diğer []

Yapı Kullanım İzinleri: [] Konut [] İşyeri [] Diğer []

Formun Dönenken Kullanılmalı Olanlar

Yapı İlgili Olanlar

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Programı

YAPI RUHSATI
Building License

19190020

23.11.18 2018/292,19

Yapı Sahibi: [] Ev Sahibi [] İşletme Sahibi [] Diğer []

Yapı Kullanım İzinleri: [] Konut [] İşyeri [] Diğer []

Formun Dönenken Kullanılmalı Olanlar

Yapı İlgili Olanlar

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Programı

YAPI RUHSATI
Building License

18190018

23.11.18 2018/292,19

Yapı Sahibi: [] Ev Sahibi [] İşletme Sahibi [] Diğer []

Yapı Kullanım İzinleri: [] Konut [] İşyeri [] Diğer []

Formun Dönenken Kullanılmalı Olanlar

Yapı İlgili Olanlar

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Programı

YAPI RUHSATI
Building License

10115551

23.11.18 2018/32-21

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahaleleri: ...

Genel Durum: ...

Form Düzeltmelerine Kimse İlgili Olanlar: ...

Yapı İle İlgili Olanlar: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building License

12101151

23.11.18 2018/32-21

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahaleleri: ...

Genel Durum: ...

Form Düzeltmelerine Kimse İlgili Olanlar: ...

Yapı İle İlgili Olanlar: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building License

12214500

23.11.18 2018/32-21

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahaleleri: ...

Genel Durum: ...

Form Düzeltmelerine Kimse İlgili Olanlar: ...

Yapı İle İlgili Olanlar: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building License

12245005

23.11.18 2018/32-21

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müdahaleleri: ...

Genel Durum: ...

Form Düzeltmelerine Kimse İlgili Olanlar: ...

Yapı İle İlgili Olanlar: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 100/2009/33

23.11.18 2018/992-25

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sarıya Sahibi: ...

Form Değerlendirme Komisyon İhtiyaçları: ...

Yapı İhtiyaçları: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 100/2009/33

23.11.18 2018/992-25

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sarıya Sahibi: ...

Form Değerlendirme Komisyon İhtiyaçları: ...

Yapı İhtiyaçları: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 100/2009/33

23.11.18 2018/992-25

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sarıya Sahibi: ...

Form Değerlendirme Komisyon İhtiyaçları: ...

Yapı İhtiyaçları: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 100/2009/33

23.11.18 2018/992-25

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyeti: ...

Sarıya Sahibi: ...

Form Değerlendirme Komisyon İhtiyaçları: ...

Yapı İhtiyaçları: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

YAPI RUHSATI
Building License

13339303

23/11/18 20/09/2023

Yapı Sahibi
Yapı Mülkiyetinin Sahibi

Genelçe Getiri

Form Dönüştürme Kurumu İlgili Olanlar

Yapı İle İlgili Olanlar

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

137132048

23/11/18 20/09/2023

Yapı Sahibi

Yapı Mülkiyetinin Sahibi

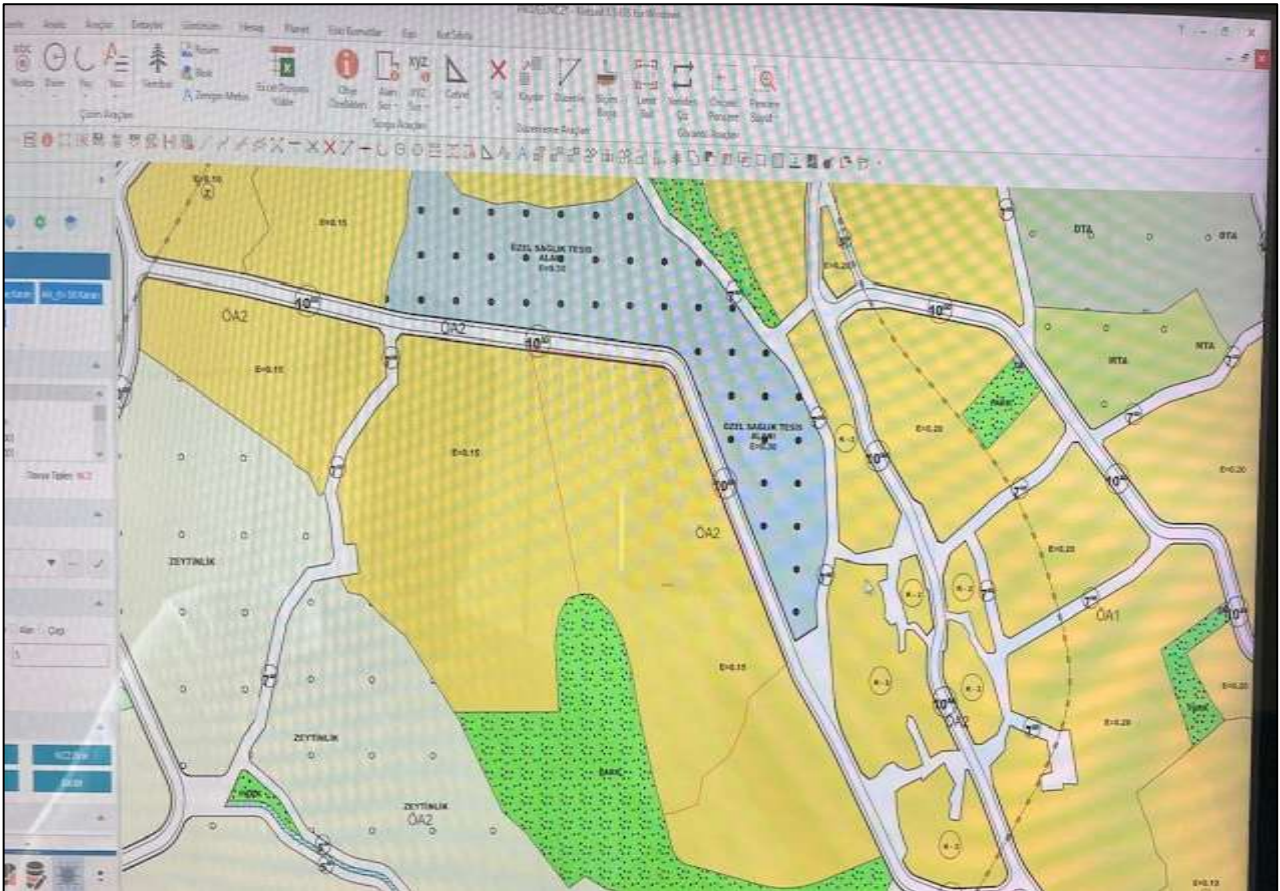
Genelçe Getiri

Form Dönüştürme Kurumu İlgili Olanlar

Yapı İle İlgili Olanlar

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapı Projesi



T.C. MUĞLA 2. İDARE MAHKEMESİ	
ESAS NO	: 2022/1180
KARAR NO	: 2022/1379
DAVACI	: TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI MUĞLA ŞUBESİ
VEKİLİ	: AV. KORAY ÇENGİZ -UETS/16442-44187-35377/
DAVALI	: ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI -UETS/35756-96577-39570/
MÜDAHİL	: 1- SÜLÜYMAN KURT (Davalı)
VEKİLİ	: AV. GÖRKAN GÜNGÖR -UETS/16707-027570-98199/
MÜDAHİL	: 2- ÇAĞANLAR YAPILM, EMLAK MAD. TUR. SAN. VE TİC.LTD. (Davalı)
VEKİLLERİ	: AV. ENES BAĞHAHAN ODABAŞI -UETS/15575-75872-20169/ AV. MELİK GÖKÇEL AK -UETS/16022-20165-27903/ AV. CAN ÖZER -UETS/16029-20963-19521/
MÜDAHİL	: 3- M.A.R. GAYRİMENKUL YATIRIM TİC.A.Ş. (Davalı)
VEKİLLERİ	: AV. DENİZ TAVŞANCI KALAFATOĞLU -UETS/16300-03740-86879/ AV. HARBUN TAVŞANCI -UETS/16291-205743-86860/
MÜDAHİL	: 4- M.A.TA MOBİLYA SAN VE TİC.A.Ş. (Davalı)
VEKİLİ	: AV. FATİH UZUN -UETS/16505-05166-83006/
MÜDAHİLLER	: 5- LUYLA YILDIZ (Davalı)
VEKİLİ	: 6- SEDA YILDIZ (Davalı) 7- FATMA ÖZER (Davalı)
VEKİLİ	: AV. MUAMMER MEHMET KAYA -UETS/16675-76688-91945/
MÜDAHİL	: 8- HASAN MURAT BUDAYICIOĞLU (Davalı)
VEKİLİ	: AV. SELVİMAN KURT -UETS/16463-64585-40938/
MÜDAHİL	: 9- MUSTAFA İR (Davalı)
VEKİLİ	: AV. NİHAN HARUTCU -UETS/16156-51268-02878/
MÜDAHİL	: 10- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI (Davalı)
VEKİLİ	: AV. MÜCAHİT ÇETINKAYA Kültür ve Turizm Bakanlığı-Hukuk Hizmetleri Gen.Mül. Ulus-Ankara Altında/ANKARA

T.C. MUĞLA 2. İDARE MAHKEMESİ	
ESAS NO	: 2022/1180
KARAR NO	: 2022/1379
MÜDAHİL	: 11- T.T. GAYRİMENKUL VE TİC. A.Ş. (Davalı)
VEKİLİ	: AV. SİDAR TUNCA Yıldızevler Mah. 738. Cad. No:2-B Çankaya/ANKARA
DAVANIN ÖZETİ	: Davacı Şehir Plancılar Odası tarafından; 25.10.2013 tarihinde Bakanlık Makamının 05516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesinde ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alan kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı askı sürecindeki nitrazam somucunda yapılan değişikliklerle 20/08/2014 tarih ve 13330 sayılı onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının; Çevre ve Orman Bakanlığınca 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ve 07.02.2013 tarih ve 2359 sayılı onaylı Muğla- Bodrum - Yalıkavak beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının kararlarına aykırı olduğu, plan değişikliklerinin çok önemli deniz ve kara ekosistemleriyle, çok zengin bir orman flora ve fauna, birinci sınıf tarım arazileri, Akdeniz Foku yaşam alanları, yöreye özgü zeytinlikler, mandalina bahçeleri vb. birçok değeri yok edecek nitelikte olduğu, bölgede bulunan konumuna gereken bölgeleri, ekosistemleri, ekolojik varlıklar gösteren ekolojik amaçlı bir plan olması gerektiği, söz konusu alanların yerleşim alanlarına dönüştürülmesi, davaya konu planlama alanının; Akdeniz'de Özel Koruma Alanları ve Biyolojik Çeşitliliğe İlişkin Protokol gereğince "Önemli Doğa Alanı" olduğu, sözleşme gereği Önemli Doğa Alanı Bölgesinde yapılacak çalışmalar ekolojik dengeyi koruyucu duyarluluk gösterilmesi gerektiği ve "Sıfır Yok Olus Alanları"nda, (Çekindire ekolojik dengeyi koruyucu ve gelişme alanı olarak belirlenmesinin zorunlu olduğu, bölgenin doğal özellikleri gereği turizm bölgesi ilan edilmesinin İEİRN Sözleşmesi/Avrupa'nın Yabun Hayatı ve Yaşam Ortamlarını Koruma) ne de aykırı olduğu; "yabani flora ve faunanın korunmasında, hilikimlerinin ulusal amaçlarında ve programlarında etkiletilmesi" gerektiği, kararın; Dünya Kültür ve Tabiat Mirasını Korunması Sözleşmesi'ne de aykırı olduğu, bölgedeki mevcut tesislere su yetmediğinden izin arz eden kuyulardan emniyetli verim hadını aşır su çekilip satılması nedeniyle yarımadada yer altı sularının kuyulardan karaya doğu tozlamaya başladığı ve bölgenin yeraltı sularının korunması için tüm yarımadanın DSI tarafından kapalı bölgeli ilan edildiği;Büyük golf alanlarının planlara yerleştirilmesi olması ve ucuz turizm anlayışıyla çok fazla insanın bölgeye gelmesi sonucu mevcut su sıkıntısının çok daha fazla artacağı ve bölgeyi kısa zaman sonra susuz bir alana dönüştürecek, planın Bakanlıkça aylardır onaylanmayı bekleyen, bütüncül plandan uzak ve parçalı olarak sadece bir yerleşmeyi kapsayan, kamu yararı taşımayan tamamen rantta yitkin olarak onaylanmasını mevzuatta ve hukuka aykırı olduğu, üst ölçekli plan kararları çerçevesinde Muğla ilinin bütüncül olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının onayı beklenirken parçacı bir şekilde Yalıkavak Beldesinin sit alanları hariç planının onaylanması, planın yürürlükte üst ölçekli planla uyumsuz plan kararları ve plan hükümlerinin (emsaller, yapılaşma koşulları, ifraz koşulları vs.) üretilmesi, 1/100.000 ölçekli planda ağaçlandırılacak alan olarak planlanmasının alanların, dava konusu çevre düzeni planında kentsel yerleşme ve gelişme alanı olarak kullanılması, Tilikicik burunda ve Azmak tepenin güneyinde üst ölçekli planda büyük kentsel yeşil alan olarak planlanan alanların, dava konusu çevre düzeni planında turizm alanı olarak planlanması, üst ölçekli planda mera alanı, mülkik fındıklık alan ve tarım alanı olarak planlanması, birçok alanların, dava konusu çevre düzeni planında kentsel gelişme alanı olarak planlanması, plan raporunda yerleşimin son döneminde artan konut talebi ve nüfus artışı ile birlikte hızlı bir değişim ve gelişim sürecini geçirdiği, aynı raporda yer alan TÜİK nüfus verilerine göre 2000-2010 yılı arasındaki 10 yıllık nüfus artış miktarının yaklaşık 3000 kişi olduğu, dolayısıyla nüfus artış hızının ve artan konut talebinin bu kapsamda tutarlılık gösterdiği,1/100.000 ölçekli planda kesin yapılaşma yasağı olan alanlarda (Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak) Ekolojik Tarım vb. kararlarla yapılaşmanın önünün açıldığı, Alanın doğu sınırında halihazırda var olan sanayi yapısının korunması amaçlı olarak, plan bütününden bağımsız ve parçalı sanayi lekelerini koruyan plan kararının, bölgenin karakteri ile

T.C. MUĞLA 2. İDARE MAHKEMESİ	
ESAS NO	: 2022/1180
KARAR NO	: 2022/1379
DAVALI İDARE YANINDA MÜDAHİL DİĞER TARAFLARIN SAVUNMASININ ÖZETİ:	Sadece müdahale dilekçeleri verilmiş olup; ayrıca savunma dilekçeleri sunulmemiştir.
TÜRK MİLLETİ ADINA	
<p>Karar verilen Muğla 2. İdare Mahkemesince, dava konusu işlemin iptali yolundaki Mahkemenin 14/01/2021 gün ve E:2017/1523, K:2021/96 sayılı kararının, Damlayış 6. Dairesi'nin Başkanlığının 11/04/2022 gün ve E:2021/4460, K:2022/4428 sayılı karar ile bozulması üzerine bozma kararına uyularak dava dosyası yeniden incelenmek suretiyle işin gereği görülmüştür:</p> <p>3194 sayılı İmar Kanunu'nun dava konusu işlemin tesis edilmiş tarihte yürürlükte olan hükmüne, 5. maddesinde, nazım imar planı; varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hali hazırda bulunan üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanımı biçimlerini, banyo bölge, tipleri, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektirildiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilişkilerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü gibi hususları gösteren ve uygulama imar planının hazırlanmasında esas olacak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve rapora ile beraber bir bütün olan plan olarak, uygulama imar planı ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulamaya yönelik imar uygulama programlarına esas olacak uygulamaları ve diğer bilgileri ayrıntıların ile gösteren plan olarak tanımlanması, 6. maddesinde, planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilişkileri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, 8. maddesinin 1. fıkrasında; planların tanımlanması yapılarak, planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademeleştirilmiş ve üst ölçekli planlarla üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına aykılı olması zorunlu olduğu belirtilmiştir.</p> <p>Dava konusu işlem tarihi olan 25.10.2013 tarihinde yürürlükte olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 3. Maddesinin 10. fıkrasında; "Çevre Düzeni/Planı Komut, sanayi, turizm, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengelerini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetmelik, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılaşma, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, veya 1:200000 ölçeğe hazırlanan, plan notları ve raporıyla bir bütün olan planlar", tanımı yer verilmiş, 11. fıkrasında " İmar Planı; belediye hükümlerine aykırı ve kaldırılabilir özelliklerini taşıyan, sonuçta bir çevre oluşturarak, yaşam kalitesini arttıran yapılaşmaya ve bu amaçla belirlenen ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmaları ve verileri dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme süreçlerini alternatif ölçümler oluşturarak suretiyle belirlenen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgelidir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamada oluşur." düzenlenmiş yer verilmiştir.</p> <p>İşlem tarihinden sonra (ve dava konusu imar planlarına nitrazam değerlendirildiği 20.08.2014 tarihi itibarıyla) Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca çıkarılan 14.06.2014 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde, "Çevre düzeni planı: Varsa mekansal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, turizm, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını</p>	

**T.C.
MÜĞLA
2. İDARE MAHKEMESİ**

ESAS NO : 2022/1180
KARAR NO : 2022/1379

Belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/500.000 veya 1/100.000 ölçeğdeki haritalar üzerinde ölçöğüne uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilir, plan notları ve raporıyla bir bütün olarak yapılan plan ifade eder” tanınma yer verilmiştir. **”Mekansal planlama kademeleri ve ilişkileri” başlıklı 6. maddesinin 1. fıkrasında, mekansal planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları olarak hazırlanacağı, buna göre planlama kademelerinin, üst kademedeki alt kademeye doğru sırasıyla; mekansal strateji planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planından oluştuğu kural altına alınmış, aynı maddenin 2. fıkrasında, mekansal planların, plan kademesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar arası kademe birliğine (iki) uyutunca yürürlükteki üst kademe planların hazırlanmasına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki plani yönlendirmek zorunda olduğu düzenlenmiştir” 25.maddesinde;”*İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tanınmasını veya plan ana kararlarını etkileyecek bir konunun yönlenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılacağı, İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabileceği” hükümleri yer verilmiştir.***

Yukarıda anlatılan mevzuat hükümlerine göre, alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, kararlarına uyumu olması gerektirir ve kuşku bulunmamaktadır.

Planların kademe birliğine iki şekilde çerçevesinde her alt ölçekli planlama kademesinin bir üst ölçeğin ana kararlarını korumakla birlikte üst ölçekli planlarda daha fazla bilgi ve ayrıntı içermesi gerekir. Bu nedenle, nazım imar planları çevre düzeni planlarının, uygulama imar planları da nazım imar planlarının, büyütülmüş kopyaları olmayıp soyutlan sonata inen plan kararlarının altındaki farklı özellikleri ve ayrıntıları içeren belgeler olduğu bilinmektedir.

Alt ölçekli planların denetleyen, yönlendiren ve esneklik çerçevesini çizen üst ölçekli planlar, kesin ana gelişme kararlarını ve arazi parçalarının kullanış biçimlerini ilke düzeyinde veren belgelerdir. Üst ölçekli plan niteliğinde olan çevre düzeni planında da bölgesel nitelikte genel arazi kullanım kararları getirilmekte ve getirilen bu kararlar çevre kirliliğinin oluşmaması (önce önlenibilmesi ve sağlıklı bir çevrenin oluşturulmasına yönelik hedef, ilke, strateji ve politikaları sağlayacak nitelikte olmaktadır. Bu yönüyle söz konusu plan, bu plana dayalı olarak yapılacak ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımı ile genel yoğunluğunun belirlendiği 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve nazım imar planları esaslarına göre çizilen ve parsel bazında fiziki kullanım durumunun belirlendiği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile öngörülen arazi kullanım kararlarından farklılık arz etmemektedir. Bu itibarla, ilke plan olan ve alt ölçekli plan kararlarına esas olacak yapılaşma şartlarını ortaya koyan genel arazi kullanım kararlarının üretildiği çevre düzeni planının nazım ve uygulama imar planları gibi değerlendirilmesi mümkün değildir.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ile planlama ilke ve esasları çerçevesinde değerlendirilme yapıldığında; 3194 sayılı Yasanın nazım imar planına yönelik düzenlenmesinde, **varsayımlı bölge veya çevre düzeni planlarına uygunsuz** sağlanarak, tanımda yer verilen özellikleri taşımacı kaydıyla yapılabileceğinin öngörülmesi, aynı alanı yönelik olarak çevre düzeni planının iptal edilmesinin tek başına alt ölçekli nazım ve uygulama imar planının iptal edilebileceği anlamına gelmeyeceği, bu halde çevre düzeni planının iptal sebepleri dikkate alınarak iptal sebebinin nazım imar planında da iptalini gerekli kılması gerektiği değerlendirilerek karar verilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Dava konusu planların iptali istemiyle Mahkemenizin E:2014/1337 sayılı dosyasında açılan davada verilen kararın bozulmasına ilişkin Danıştay Altıncı Dairesinin 30.01/2017 tarih ve E:2016/2999, K:2017/474 sayılı kararının gerektirildi; **”Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının**

**T.C.
MÜĞLA
2. İDARE MAHKEMESİ**

ESAS NO : 2022/1180
KARAR NO : 2022/1379

İptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesi’nin E:2013/702, K: 2015/995 sayılı kararı Danıştay Altıncı Dairesinin 30.01.2017 tarihli E:2016/1962, K:2017/473 sayılı kararı ile Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesi’nin 22/12/2015 tarihli, E:2014/1337, K:2015/1328 sayılı kararı da Danıştay Altıncı Dairesinin 30.01.2017 tarihli E:2016/2999, K:2017/474 sayılı kararı bozulduğundan İdare Mahkemesince verilen bozma kararları da dikkate alınarak yeniden karar verilmesi gerekmektedir.” şeklinde olup, dairesinin anılan kararında atfı yaptığı, işbu davada iptali istenen planların üst ölçekli planı olan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının iptali istemiyle Mahkemenizin E:2013/702 sayılı dosyasında açılan davada Mahkemenin verilen kararın bozulmasına ilişkin olan Danıştay Altıncı Dairesinin 30.01.2017 tarihli E:2016/1962, K:2017/473 sayılı kararının gerektirilmesi ise, **” Danıştay Altıncı Dairesince, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı üzerine açılan davada, 1/25.000 ölçekli plan bakımından 30.01.2017 tarihli E:2013/9073 sayılı karar ile yürürlükten kaldırılması isteminin reddine karar verilmiş olup İdare Mahkemesince, bu karar dikkate alınarak yeniden karar verilmesi gerekmektedir.”** açıklamalarına yer verilmiş ve Mahkemenizin E:2013/702 sayılı dosyasında verilen kararın bozulması üzerine kaydedildiği E:2018/76 sayılı dosyada Mahkemenin 11/07/2019 tarih ve E:2018/76, K:2019/740 sayılı karar ile derdestlik medeniyetle incelenmezsiniz ret kararı verilmiş, bu kararda Danıştay Altıncı Dairesinin 15/03/2021 tarih ve E: 2019/19734, K: 2021/3780 sayılı kararı ile **”Her ne kadar, Dairesince 30/01/2017 tarih ve E:2016/1962, K:2017/473 sayılı kararı ile Muğla 2. İdare Mahkemesince verilen 12/10/2015 tarihli, E:2013/702, K:2015/995 sayılı karar bozulmuş ise de, önderindeki usunsuzluk ile Dairesinin E:2013/9073 esas kaydıyla girilen davada iptali istenen çevre düzeni planları farklı olduğundan, İdare Mahkemesince Çevre ve Şehircilik Bakanlığına 07/02/2013 tarihinde onaylanan dava konusu Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı hakkında yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir.”** gerekçesiyle bozulduğu ve dosyanın Mahkemenizin E:2022/666 (dava konusu planların üst ölçekli planı olan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının iptali istemiyle açılan dava) sayılı esasına kaydedildiği görülmüştür.

Dava dosyasının incelenmesinden; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıkavak Mahallesine ilişkin 25.10.2013 tarihinde Bakanlık Makam’ının 16516 sayılı Oturları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesinde alt sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına aşkı sürecindeki ihzarat sonucunda yapılan değişikliklerle 20/08/2014 tarih ve 13330 sayılı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Notice itibarıyla usunsuzluk konusu planların plan hiyerarşisi kapsamında bir üst plan olan ve imar mevzuatı açısından ilke, esas ve kararlarına uygun olması zorunlu olan 07/02/2013 tarih ve 2359 sayılı onaylı Muğla-Bodrum - Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Mahkemenizin E:2022/666 sayılı dosyasında dava konusu yapıldığı ve Mahkemenizin anılan dosyasında verdiği 29/09/2022 tarih ve K:2022/1149 sayılı karar ile Muğla- Bodrum - Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının “usunsuzluk konusu 1/25000 ölçekli planın, Plan Yapımına Alın Esaslarına Dayı Yönelimlik dikkate alınmadan hazırlanmış, topografya, doğal bilgi örtüsü, flora ve fauna özelliklerinin korunabilmesi için düşük yoğunlukta da olsa yapılaşma faaliyetlerinden korunmasını gerektiren alanların ekolojik tarım alanı olarak yapılaşmaya açıldığı, üst ölçekli planda büyük kentleşmiş alan olarak planlanan Tikiçik Barın ve Azmak tepenin girişindeki alanların, dava konusu çevre düzeni planında tarım alanı ve kentleşme alanı olarak planlanıldığı, üst ölçekli plana aykırı olarak mera alanı, makilik fundalık alan ve tarım alanı olarak planlanmış bazı alanların, dava konusu çevre düzeni planında kentleşme alanı olarak planlandığı, işlevsel bütünlük gösteren Turizm Merkezi Sınırının bitimini kapsamındaki ve plan hükümlerinin hiçbirini de çeltilmiş dikkate alınmalıdır.” dava konusu 1/25000 ölçekli planın üst ölçekli plana, imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmaktadır.” gerekçesiyle iptaline karar

57

67

**T.C.
MÜĞLA
2. İDARE MAHKEMESİ**

ESAS NO : 2022/1180
KARAR NO : 2022/1379

verdiği gerekçelendirme:

Bu dosyada; dava konusu planların Mahkemenizin 29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararına uyumu iptal edilmiş 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirildiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirtilen hükümlerle ilgili olarak dava konusu planda da etkileri sınırlı olarak olduğu anlaşılmıştır. Dava konusu 25.10/2013 tarihinde Bakanlık Makam’ının 16516 sayılı Oturları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesinde alt sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon ile 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.

Açıklaştıran delillerle; bozma kararına istinadla mevzuat ile dava konusu iptaline ilişkin, açıldığı ilkeleri yapılan 261.2H TL, yarğılıma giderinin davalı tarafından alınan dosyasına verilmesinde, ilke karar tarihindeki şehirlikte bulunan Avukatlık Anđari Ücreti Yatırımı yapılmaması halinde oluşan 5.200.000-TL, makro vektör (buharın davalı tarafından alınarak dosyasına verilmesinde, davalı idare tarafından yapılan 489.55 TL, posta giderinin davalı idare tarafından bulunmasında, kullanılabilir bulunan yapılan yarğılıma giderlerinin aynı ayrı maddeler ile dosyada bulunmamasında, diğer gider unsurlarının talep edilmesinde haksızlık olduğu, talep edilmesini haksızlığa bilhassa kasıtlı olarak davacı idarenin dava ve/veya yarımların idaresinde, davalı idarenin buharın masraf olarak masrafla karşılanarak alınması gibi hususların anılan idarenin genel bütçeli olması nedeniyle tahsilini gerektirmediğinden, ilke kararın marifet ve itibarını koruyduğu, ebirdi ilkeye ilişkin idarenin 30 gün içinde (Mahkemenin verilmiş ilkesiyle) Danıştay ile dava konusu için açık olarak itiraz, 08/11/2022 tarihinde ayırtıldığı karar verilmiştir.

Bakım	Gye	Gye
LEVANT ÖZALP	OGUZHAN SİR	KADİR SİMŞEK
118842	182112	216783
YARĞILAMA GİDERELERİ		
Başvuru Harcı :	25,20 TL	
Kayıt Harcı :	90,70 TL	
Y.D. Harcı :	41,50 TL	
Yüklet Harcı :	5,90 TL	
Posta Gideri :	710,00 TL	
TOPLAM :	203,20 TL	

70

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2024-11:00



Kayıd Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	696/69
Taşınmaz Kimlik No:	93977201	AT Yüzölçüm(m2):	22197.30
İl/İlçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YALIKAVAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Dazlak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3294	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
689086810	(SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22197.30	22197.30	Satış 15-09-2022 32305	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BabVNgDq_k kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

Düzenleme Tarihi: 8.06.2021 Belge No: 918484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca



KÜBRA EKİCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU Serkan KARABACAK
LİSANSLAMA SIRA VE SİCİL MÜDÜRÜ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



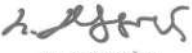

Düzenleme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU Serkan KARABACAK
LİSANSLAMA SIRA VE SİCİL MÜDÜRÜ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan E. Nevzat ÖZTANGUT
GENEL SEKRETER BAŞKAN



9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.11.2022 Belge No: 2022-03.10634

Sayın Kübra EKİCİ
(T.C. Kimlik No: 45352026940 - Lisans No: 918464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Konut Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

Sayın Merve GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

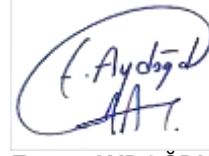
Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Kübra EKİCİ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 45352026940		
İKAMETGAH ADRESİ	: Tuzluçayır Mahallesi, Natoyolu Caddesi, No: 35/18, Mamak / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2016 - 2020) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2023 -) (Yüksek Lisans)		
<u>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</u>	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.08.2021 - 918464)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %100			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)