



**smartkurumsal**  
gayrimenkul değerleme danışmanlık

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ő.**

KIYIKIŞLACIK MAHALLESİ,310 ADA 1 PARSEL VE 453 ADA 11 PARSEL  
MİLAS / MUğLA

03.07.2024  
SM-24-SPK-025

## Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	25.04.2024 / 025
<b>Değerleme Tarihi</b>	28.06.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	03.07.2024
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-025
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Arsa ve 1 Adet Zeytinlik
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi</b>	Kıyıkışlacık Mahallesi, 310 Ada 1 Parsel ve 453 Ada 11 Parsel Milas / MUĞLA
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	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 TAŞINMAZLARIN 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 TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	22
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	22
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
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
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	38
8. SONUÇ	39
9. EKLER	40
9.1 FOTOĞRAFLAR	40
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	44
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	52
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	54
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	56
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	58

# **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

## **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Kıyıkışlacık Mahallesi'nde, 52.021,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 310 ada 1 parsel numaralı "ARSA" nitelikli ve 31.603,53 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 453 ada 11 parsel numaralı "ZEYTİNLİK" nitelikli taşınmazlar için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

## **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme 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 tebliğinin 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) uygundurma 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](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://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](mailto: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 taşınmazların 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 TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR		
İli	MUĞLA	
İlçesi	MİLAS	
Mahallesi	KIYIKIŞLACIK	
Köyü	-	
Mevkii	GÖKLİMAN (ZİNDAF-ÇAN)	GÖKLİMAN (ZİNDAF-ÇANACIK)
Pafta No.	N19A21C4C	N19-A-21-C-3-D
Ada No.	310	453
Parsel No.	1	11
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	52.021,06	31.603,53
Ana Taşınmazların Niteliği	ARSA	ZEYTİNLİK
Blok No.	-	
Kat No.	-	
Bağımsız Bölüm No.	-	
Bağımsız Bölümün Niteliği	-	
Arsa Payı	-	
Cilt No.	46	17
Sayfa No.	4456	1593
Tarih / Yevmiye No.	22.07.2022 / 28636	
Sahibi	GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT VE JEOTERMAL TİCARET A.Ş. (1/1)	

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 24.06.2024 tarihinde, saat 11:09'da alınan tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

#### **Beyanlar**

- TURİSTİK TESİS VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANIDIR. 18/03/1994 YEV:974 (18.03.1994 – 974) (310 ada 1 parsel)-

### **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 taşınmazların 22.07.2022 tarih, 28636 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği sebebi ile değişiklik olduğu gözlemlenmiş olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir.

## 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

### 4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, 52.021,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 310 ada 1 parsel numaralı” ARSA” nitelikli ve 31.603,53 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 453 ada 11 parsel numaralı “ZEYTİNLİK” nitelikli taşınmazlardır.

### 4.2 TAŞINMAZLARIN 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 km<sup>2</sup>'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 kütleli şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



#### İdari Sınırlar:

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.





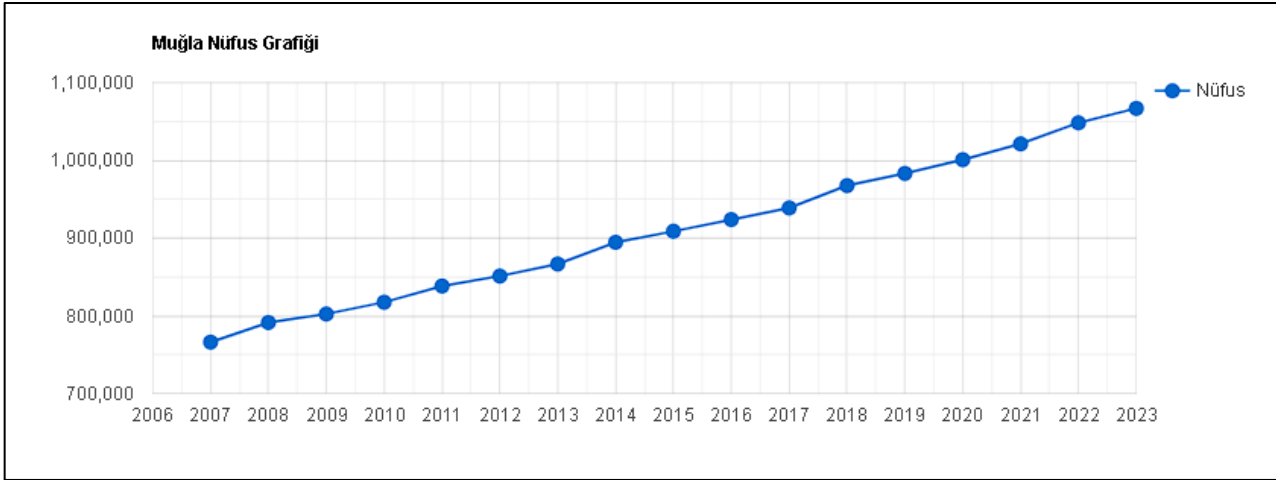
### **İklim ve Bitki Örtüsü:**

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	Muğla 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	50.807	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, greyluft) yapılmaktadır.

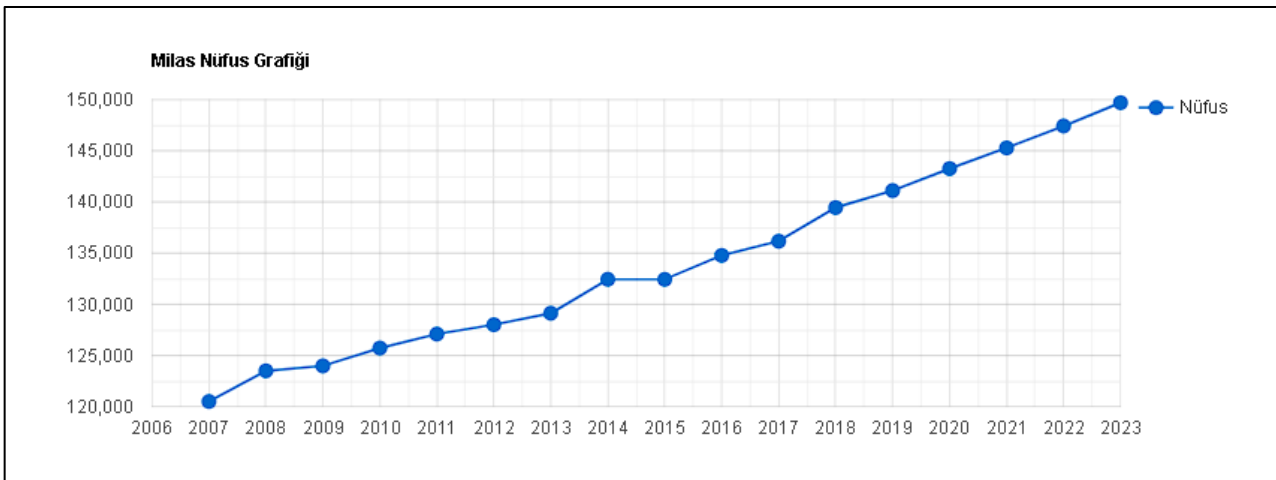
### **Endüstri:**

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

## 4.2.2 Milas İlçesi

Milas, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. Milas, Anadolu'nun güneybatısında Muğla ilinin en büyük ikinci ilçesidir. 27 derece 30 dakika – 28 derece 30 dakika doğu boylamları ile 37 derece – 37 derece 30 dakika kuzey enlemleri arasındadır. Yüzölçümü 235.224 hektardır. Kuzeyinde; Bafa Gölü ve Beşparmak Dağları ile Çomakdağı da kapsayan Batı Menteşe Dağları yer alır. Doğusunda; Kurukümes Dağı, Akdağ ve Marçalı Dağları yükselir. Güneyinde; Gökova (Kerme) Körfezi ile körfezin karşı kıyısında Datça (Reşadiye) Yarımadası vardır. Batısında ise Güllük (Mandalya) Körfezi ile Bodrum Yarımadası bulunur.

Karya Uygarlığı'na ve Menteşe Beyliği'ne başkentlik yapmış ilçe merkezi ve yanı başında yer alan, tarihin pek çok döneminde Milas'ın müstahkem kalesi işlevi görmüş Beçin başta olmak üzere ilçede tarihleri derin, köklü bir geçmişe uzanan pek çok yerleşim bulunmaktadır. Düzenli kent merkezi, antik kalıntıları, tarihî değeri bulunan eserleri ve evleri, canlı çarşısı, dünyaca ünlü Milas halıları ile turistik açıdan pek çok ilginç özelliği bulunan, ancak Bodrum'a giden yolcuların bazen kenarından geçerek gözden kaçırdığı bir yerdir. Günümüz Milas'ının yerleşiminin belkemiğini Yörük-Türkmenler oluşturmaktadır.



**Grafik. Milas İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**



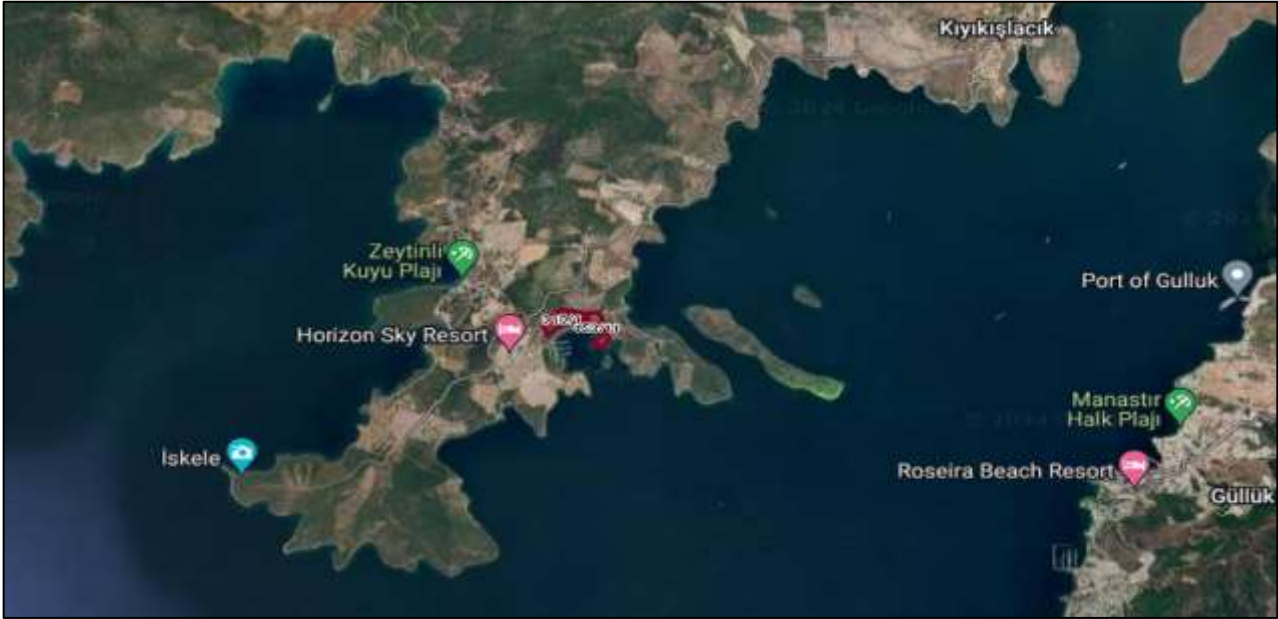
Milas, Akdeniz iklim kuşağındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Kış aylarında nadiren yüksek birkaç dağın doruklarına kar yağar. Yaz aylarında ortalama sıcaklık 32 – 34 derece arasında olup, bazen 40 dereceyi bile geçmesi sebebiyle sıcaklar bunaltıcıdır. Kış aylarında ortalama sıcaklık 12–14 derece olup, nadiren de olsa 0 derecenin altına indiği görülür. Yağışlar kış aylarında yoğunlaşır. Bazen mayıs ve haziran aylarında kırkikinci yağmurları görülür. Milas'ta daha çok kuzeyli ve güneyli rüzgarlar görülür. Yazın karayel ve poyraz havanın aşırı sıcak hissedilmesine neden olmakta, kışın ise dondurucu ayaz yapmaktadır. Güneyli rüzgarlardan meltem yazın serinletmekte, kışın havanın ılımasını sağlamakta; lodos da kışın havayı ılıtmakta ve yağmur getirmektedir. İlçede ulaşım otobüs ile sağlanmaktadır.

Türkiye genelinde olduğu gibi, ilçe ekonomisi ekonomisi de tarıma dayanmaktadır. Halkın büyük çoğunluğunun tarımsal etkinlikte bulunduğu ilçede, tarıma dayalı sanayii ve ticaret önemli bir yer kaplamaktadır. Zeytincilik bu bölgede en büyük payı almaktadır. Fakat günümüz şartlarında zeytin alanlarında daralmalar görülmektedir. İlçe zengin mermer yataklarının merkezidir. Mermer yatakları, mermerle ilgili ticareti büyük ölçüde etkilemiştir. İş alanları gelişme göstermiştir. İlçenin sanayi alanları geniş olmamakla birlikte sanayii alanlarının ilçe merkezi içerisinde kalması gelişmesini engellemektedir.

### 4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Port İsasos Marina'nın bulunduğu isimsiz kadastro yolu üzerinden güney yönde ilerlenir, isimsiz kadastro yolu boyunca ilerlenmeye devam edilir, sağ kolda yer alan isimsiz kadastro yoluna geçilir, kadastro yolunda yaklaşık 150 m ilerlendikten sonra 310 ada 1 parsel kuzey batı yönünde konumlanmıştır. 310 ada 1 parselin doğu cephesine sınırlı 453 ada 11 parsel konumludur. Taşınmazların bulunduğu bölge Milas İlçesi'nin ender manzaralarından birine sahip olup bölgenin doğal yapısı bozulmamış, yapılaşma çok azdır. Bölgede; Port İsasos Marina, İsasos İlyas Camping, Patili Tatil, Tokatbasıbüyük Adası, Küçükada, Ziraat Adası birçok doğal mimariye sahip taşınmazlar mevcuttur.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

## 4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### Ana Taşınmazların Özellikleri:

#### 310 Ada 1 Parsel:

Değerleme konusu 310 ada 1 parsel no.lu, 52.021,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli taşınmaz, geometrik açıdan yamuk şeklinde olup eğimli ve engebeli bir topografyaya sahiptir. Konu taşınmazın kuzeydoğu cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna yaklaşık 250 m cepheli, doğu cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna yaklaşık 65 m cepheli, kuzeybatı cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna yaklaşık 230 m cepheli ve batı cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna 105 m cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde stabilize yol geçmekte olup herhangi yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 27.03.2024 tarih, 2024/133 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmakta olup söz konusu ruhsat 62.123,40 m<sup>2</sup>'lik Apart Otel ve Bina Dışı Yapı için ve 27.03.2024 tarih, 2024/133-1 sayılı İstinat Yapı Ruhsatı 11.827,32 m<sup>2</sup>'lik Bina Dışı Yapı için verilmiştir. Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede parsel üzerinde 12.03.2024 onay tarihli mimari proje mevcut olup söz konusu projenin fiziki olarak bulunmaması nedeni ile CAD ortamında taranmış proje tarafımıza iletilmiştir. CAD ortamında iletilen proje kapağında onay tarihi bulunmamakta olup yapı ruhsatına esas proje olduğu bilgisi belediyeden öğrenilmiştir.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / parsel no	310 / 1
Yüz ölçümü (m)	52.021,06 m <sup>2</sup>
Arazinin geometrik şekli	Yamuk
Kadaastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet
Yola cephesi (m)	Kadaastro yollarına: yaklaşık: 250m, 230m, 105m, 65m
Eğim – Topografik Yapı	Eğimli
Arazi Yapısı	Engebeli
Altyapı hizmetleri var mı?	Kısmen
Arazi üzerinden ya da yakınından enerji nakil geçiyor mu?	Hayır
Arazi üzerinde yapı var mı?	Hayır
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Evet

**453 Ada 11 Parsel:**

Değerleme konusu 453 ada 11 parsel no.lu, 31.603,53 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip “Zeytinlik” nitelikli taşınmaz, geometrik açıdan amorf şeklinde olup eğimli ve engebeli bir topografyaya sahiptir. Konu taşınmazın batı cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna yaklaşık 75 m cephesi bulunmakta olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrilidir. Değerleme günü itibariyle taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda farklı türlerde ağaçlar bulunmaktadır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / parsel no	453 / 11
Yüz ölçümü (m)	31.603,53 m <sup>2</sup>
Arazinin geometrik şekli	Amorf
Kadaastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet
Yola cephesi (m)	Açılmamış kadastro yoluna: 75 m
Eğim – Topografik Yapı	Eğimli
Arazi Yapısı	Engelibeli
Altyapı hizmetleri var mı?	Kısmen
Arazi üzerinden ya da yakınından enerji nakil geçiyor mu?	Hayır
Arazi üzerinde yapı var mı?	Hayır
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Hayır
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Hayır
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Evet

### Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
310 ada 1 parselde ait yapı ruhsatı bulunması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Koya yakın mesafede yer alması	310 ada 1 parselde ait mimari projenin onaylanmamış olması
Yat limanına yakın konumda yer alması	453 ada 11 parselin zeytinlik nitelikli olması
310 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında yer alması	Bölgeye ulaşımın kısmen zor olması
	Yapılaşmaya uzak konumda yer alması

### 4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>310 ada 1 parselde ait yapı ruhsatı bulunması</li> <li>Koya yakın mesafede yer alması</li> <li>Yat limanına yakın konumda yer alması</li> <li>310 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer alması</li> <li>Muğla İl'inin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması</li> <li>310 ada 1 parselde ait mimari projenin onaylanmamış olması</li> <li>453 ada 11 parselin zeytinlik nitelikli olması</li> <li>Bölgeye ulaşımın kısmen zor olması</li> <li>Taşınmazların eğimli ve engebeli bir topografyaya sahip olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
	<b>FIRSATLAR</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gelişmekte olan bölgede konumlu olması</li> </ul>	

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Kismen Turizm Tesis Alanı, Kismen Günübirlik Tesis Alanı, Orman Alanı
İnşaat Nizamı	-	H max	15,50 m (Turizm Tesis Alanı)
TAKS	-	KAKS (Emsal)	0,90 (Turizm Tesis Alanı)
Çekme Mesafeleri	-	Yan: -	-
Diğer	Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede; 05.05.2011 tarih, 29 sayılı kararla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği planı kapsamında 310 ada 1 parsel numaralı taşınmaz Kismen Turizm Tesis Alanı, Kismen Günübirlik Tesis Alanı lejantında, E: 0,90 Hmax: 15,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazın yaklaşık 22.000,00 m <sup>2</sup> lik kısmı Günübirlik Tesisi Alanı, 30.021,05 m <sup>2</sup> lik kısmı ise Turizm Tesisi Alanı lejantında kalmaktadır. * Parselin yola terki söz konusu olup yola terk uygulaması mevcut durumda yapılmamıştır. 453 ada 11 parsel 1/25.000 ölçekli Muğla Çevre Düzeni Planı kapsamında "Orman Alanı" lejantında kalmaktadır.		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir

### 5.3 TAŞINMAZLARA 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.

Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan araştırmalara göre;

310 ada 1 parsel üzerinde 27.03.2024 tarih, 2024/133 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmakta olup söz konusu ruhsat 62.123,40 m<sup>2</sup>'lik Apart Otel ve Bina Dışı Yapı için ve 27.03.2024 tarih, 2024/133-1 sayılı İstinat Yapı Ruhsatı 11.827,32 m<sup>2</sup>'lik Bina Dışı Yapı için verilmiştir. Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede parsel üzerinde yapı ruhsatı üzerinde yer alan 12.03.2024 onay tarihli mimari proje mevcut olup söz konusu projenin fiziki olarak bulunmaması nedeni ile CAD ortamında taranmış proje tarafımıza iletilmiştir. CAD ortamında iletilen proje kapağında onay tarihi bulunmamakta olup yapı ruhsatına esas proje olduğu bilgisi belediyeden öğrenilmiştir. 453 ada 1 parsel zeytinlik nitelikli olup herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

Taşınmazlardan 310 ada 1 parsel üzerinde yapılması planlanan proje için 17.01.2024 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan ÇED başvurusuna ilişkin olarak "Çevresel Etki



Değerlendirmesi Olumlu" kararı alındığı bilgisi alınmıştır. Müşteri tarafından tarafımıza iletilen belge ekte yer almaktadır.

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

### **5.3.1 Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durum Analizi:**

310 ada 1 parsel üzerinde 27.03.2024 tarih, 2024/133 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmakta olup söz konusu ruhsat 62.123,40 m<sup>2</sup>'lik Apart Otel ve Bina Dışı Yapı için ve 27.03.2024 tarih, 2024/133-1 sayılı İstinat Yapı Ruhsatı 11.827,32 m<sup>2</sup>'lik Bina Dışı Yapı için verilmiştir. Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede parsel üzerinde yapı ruhsatı üzerinde yer alan 12.03.2024 onay tarihli mimari proje mevcut söz konusu projenin fiziki olarak bulunmaması nedeni ile CAD ortamında taranmış, proje kapağında onay tarihi belirlenmeyen proje tarafımıza iletilmiştir. Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir. Parsel üzerinde zeytin ağaçları bulunmaktadır. 453 ada 11 parsel zeytinlik nitelikli olup parsel üzerinde zeytin ağaçları bulunmaktadır.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 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 taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma söz konusu olmayıp 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" un 11 Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

### **5.3.5 Projeye 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**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ait 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**

Değerleme konusu taşınmazlardan, 310 ada 1 parsel "ARSA" 453 ada 11 parsel "ZEYTİNLİK" niteliğindedir.

### **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

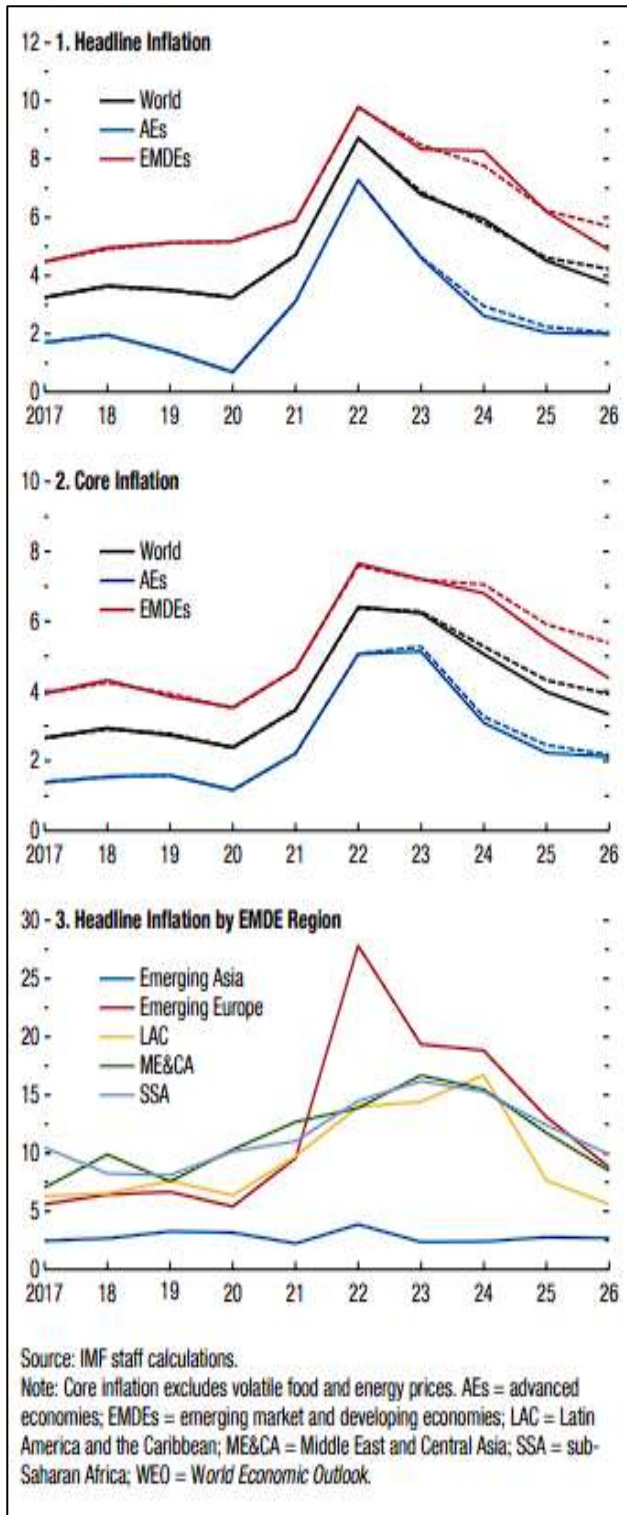
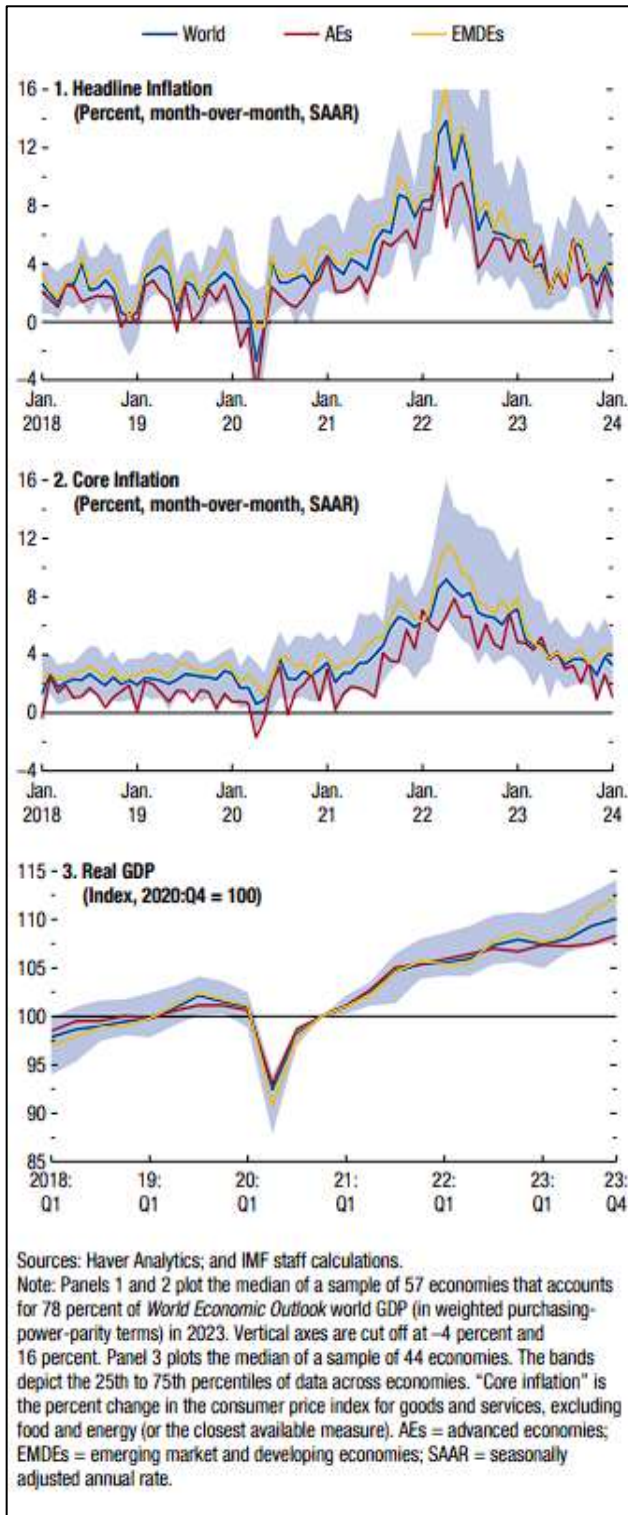
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel 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 ekonomileri için 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 <sup>1</sup>		Difference from October 2023 WEO <sup>1</sup>	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
<b>World Output</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
<b>Advanced Economies</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
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 <sup>2</sup>	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
<b>Emerging Market and Developing Economies</b>	<b>4.3</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
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 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries <sup>5</sup>	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
<b>World Trade Volume (goods and services)</b>	<b>0.3</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>-0.4</b>
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
<b>Commodity Prices (US dollars)</b>							
Oil <sup>6</sup>	-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
<b>World Consumer Prices<sup>7</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>
Advanced Economies <sup>8</sup>	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies <sup>7</sup>	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*.

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

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

<sup>5</sup> 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

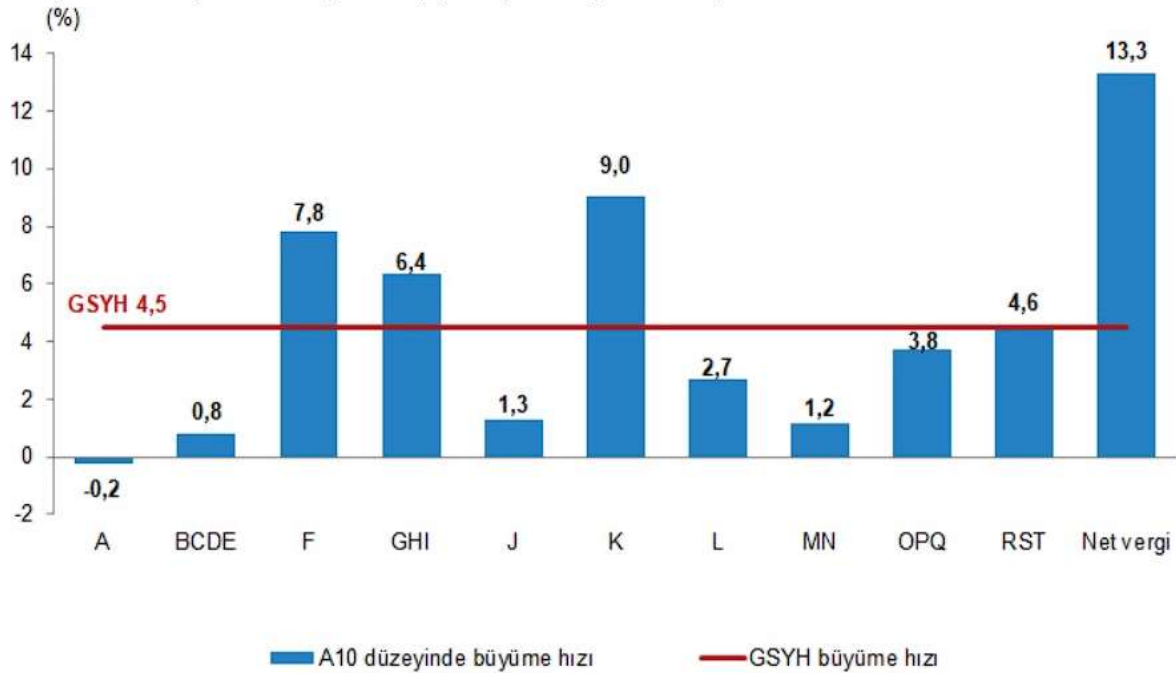
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

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, İktisadi 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 <sup>(r)</sup>	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II <sup>(r)</sup>	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III <sup>(r)</sup>	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.

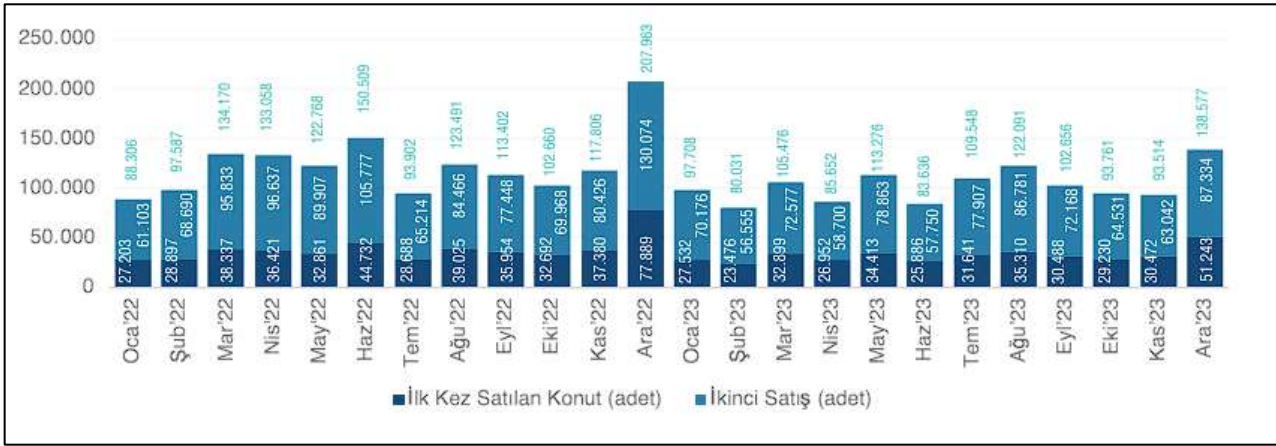
Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 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/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 35.465 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 23.292 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



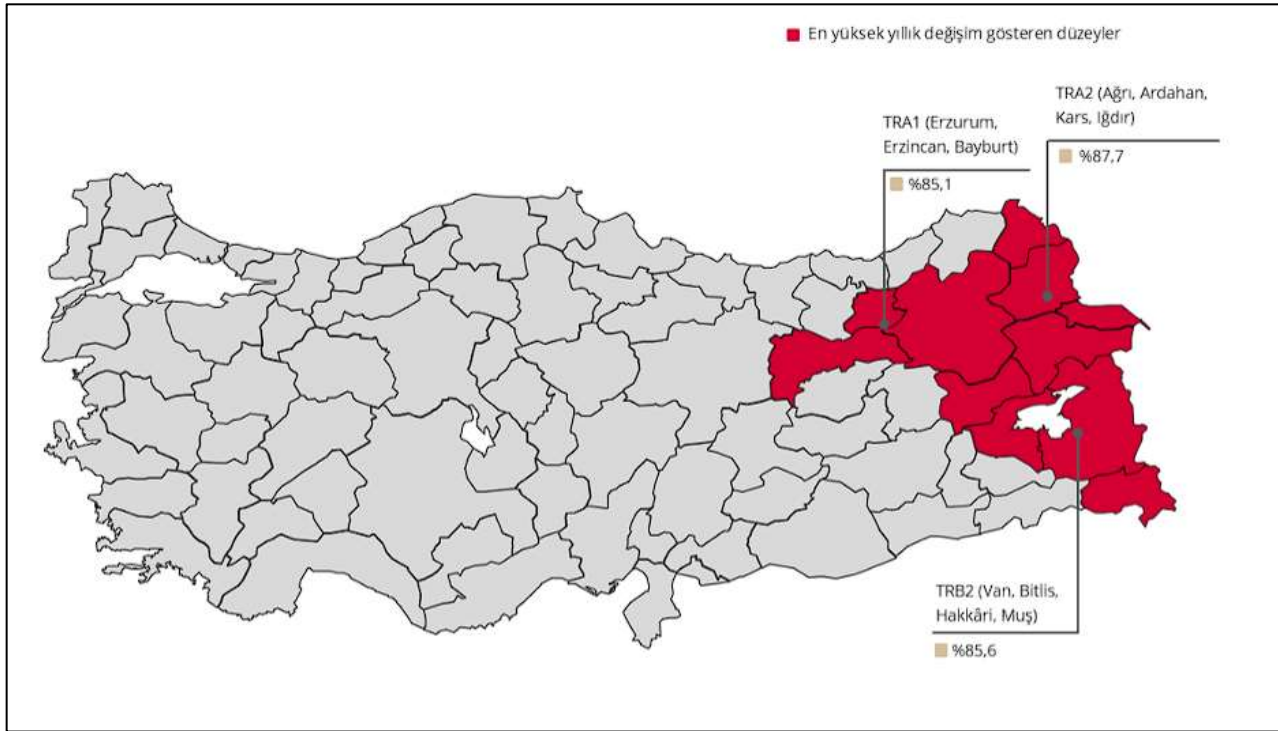


Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü 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 <sup>2</sup> )**
 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**

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma söz konusu olmayıp taşınmazların fiziki özellikleri dikkate alınmıştır.

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

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

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü 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 bilmeseyse 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**

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” 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 “Arsa ve Arazi” 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, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 374 ada 16 parselde Ticaret + Konut lejantlı, E: 0,15 yapılaşma koşullarına sahip 199,26 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 3.500.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 2:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, Turzim lejantlı, E: 0,30 sahip 7.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 120.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 3:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 532 ada 26 parselde Konut lejantlı, E: 0,15 , yapılaşma koşullarına sahip 510,55 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 13.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 4:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 451 ada 6 parselde Turzim lejantlı, E: 0,30 , yapılaşma koşullarına sahip 7.951,59 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 135.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 5:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 394 ada 660 parselde Zeytinlik lejantlı, 917,65 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 4.550.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

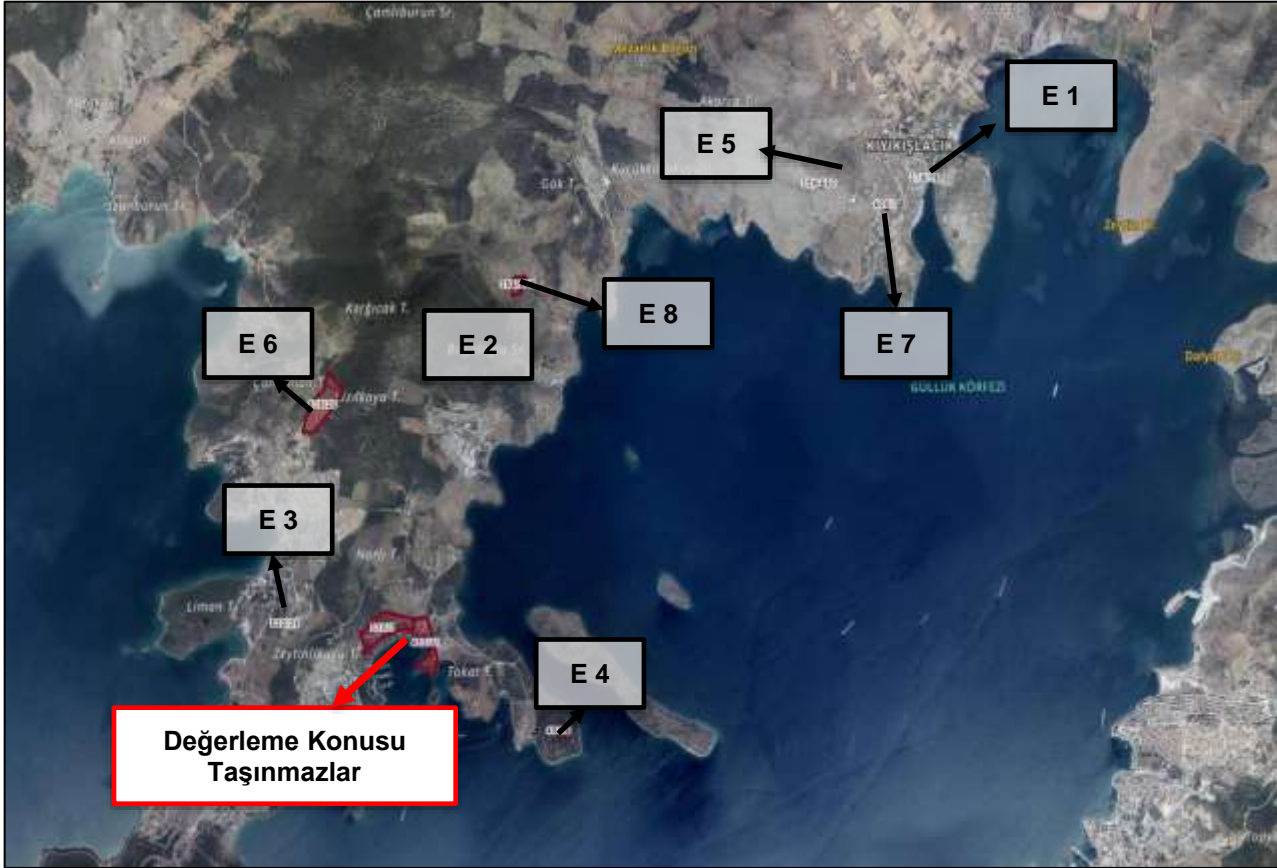
**Emsal 6:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde 418 ada 20 parselde konumlu, Zeytinlik lejantlı, 13.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arazinin 13.000 m<sup>2</sup>’lik hissesi için pazarlıklı olarak 52.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 7:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 400 ada 1 parselde Zeytinlik lejantlı, 943,33 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 6.500.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Emsal 8:** Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 394 ada 952 parselde Zeytinlik lejantlı, 8.013,38 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arazinin 100 m<sup>2</sup>’lik hissesi için pazarlıklı olarak 525.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

**Beyan:** Konu taşınmazların yer aldığı bölge turizm açısından gelişmekte olan bölgelerden biri olup kentin sahil koy kesiminde yer alan nadir arsalarından/arazilerden biridir. İlçenin merkezine uzak konumda olması ve çevrede ticari işletmelerin az olması taşınmazların bulunduğu konum bakımından dikkate alınmıştır. Çevrede

yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazların konumuna uygun arza/arazi olmaması sebebiyle taşınmazlara emsal olabilecek satılık/satılmış arsa/arazi bulunmamaktadır. Konu taşınmazların yz olęümü, yapılaşma koşulları bulunduğu konumu, imar durumu gibi kriterler gyz önünde bulundurulduğunda 310 ada 1 parsel için arsa birim değerinin 35.000.-TL/m<sup>2</sup> – 40.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında, 453 ada 11 parsel için arazi birim değerinin 6.000 – 7.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında, 310 ada 1 parsel Günübirlik Tesis Alanı için 15.000 – 20.000.-TL/m<sup>2</sup> olabileceği düşünölmektedir.



### Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerleme 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	Kıyıkışlacık	Kıyıkışlacık	Kıyıkışlacık	Kıyıkışlacık	Kıyıkışlacık	
Ada / Parsel	374/16	-	532/26	451/6	310/1	
Alan (m <sup>2</sup> )	199,26	7.000,00	510,55	7.961,59	22.000,00	30.021,06
Satış Fiyatı-SF (TL)	3.500.000	120.000.000	13.000.000	135.000.000		
Pazarlıklı Fiyat (TL)	3.250.000	110.000.000	9.250.000	125.000.000		
İmar Durumu	Ticari+Konut, E: 0,15	Turizm Alanlı E; 0,30	Konut, E; 0,15	Turizm Alanlı E; 0,30	Günübirlük Tesis Alanı	Turizm Tesis Alanı, E: 0,90
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	16.310	15.714	18.118	15.700		
İmar Durumu Şerefiyesi	-40%	-35%	-40%	-35%		
Konum Şerefiyesi	-50%	-50%	-50%	-50%		
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%		
Büyükük Şerefiyesi	-15%	-10%	-12%	-10%		
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	39.389	35.004	42.613	34.973		
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	37.994,63				18.997,32	37.994,63
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>417.940.959,47</b>	<b>1.140.639.147,33</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>417.900.000</b>	<b>1.140.600.000</b>

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kıyıkışlacık	Kıyıkışlacık	Kıyıkışlacık	Kıyıkışlacık	Kıyıkışlacık
Ada / Parsel	394/660	418/20	400/1	394/952	453/11
Alan (m <sup>2</sup> )	917,65	13.000,00	943,33	100,00	31.603,53
Satış Fiyatı-SF (TL)	4.550.000	52.000.000	6.500.000	525.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.100.000	48.000.000	5.900.000	475.000	
İmar Durumu	Zeytinlik	Zeytinlik	Zeytinlik	Zeytinlik	Zeytinlik
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	4.468	3.692	6.254	4.750	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Konum Şerefiyesi	-60%	-60%	-40%	-60%	
Hisse Şerefiyesi	0%	-25%	0%	0%	
Büyükük Şerefiyesi	15%	10%	15%	25%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	6.076	6.646	7.443	5.700	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	6.466,33				6.466,33
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>204.358.910,32</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>204.400.000</b>

### Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
310 Ada 1 Parsel (Günübirlük Tesis Alanı)	22.000,00	18.995,45	~417.900.000.-
310 Ada 1 Parsel (Turizm Tesis Alanı)	30.021,06	37.993,33	~1.140.600.000.-
<b>Toplam Arsa Değeri (TL)</b>			<b>~ 1.558.500.000.-</b>

Taşınmaz	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
453 Ada 11 Parsel	31.603,53	6.467,63	~204.400.000.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>204.400.000.-</b>

ADA	PARSEL	NİTELİK	İMAR DURUMU	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)	TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (TL)
310	1	ARSA	Günübirlik Tesis Alanı	22.000,00	18.995,45	417.900.000	1.558.500.000
			Turizm Tesis Alanı	30.021,06	37.993,33	1.140.600.000	
453	11	ZEYTİNLİK	ZEYTİNLİK	31.603,53	6.467,63	204.400.000	204.400.000
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)</b>							<b>1.762.900.000</b>

### Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### 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

Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi'nde yer alan, 31.603,53 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 453 ada 11 parsel "Zeytinlik" nitelikli, 52.021,06 yüz ölçümüne sahip 310 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli taşınmazlar, Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Ticaret 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 taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların tapu kaydındaki niteliği ile mevcut durumları arasında herhangi bir fark yoktur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Arsa" 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 taşınmazların piyasa değeri tespiti için "Pazar Değer Analizi" yöntemi kullanılmıştır.



## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın 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)
310 Ada 1 Parsel Taşınmaz Değeri (TL)	1.558.500.000.-	1.870.200.000.-
	<b>Birmilyarbeşyüzeikizmilyonbeşyüzbin Türk Lirası</b>	<b>Birmilyarsekizyüzetmişmilyonikiyüzbin Türk Lirası</b>
453 Ada 11 Parsel Taşınmaz Değeri (TL)	204.400.000.-	245.280.000.-
	<b>İkiyüzdörtmilyondörtüzbün Türk Lirası</b>	<b>İkiyüzkırkbeşmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası</b>
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri (TL)	1.762.900.000.-	2.115.480.000.-
	<b>Birmilyaryediyüzaltmışikimilyondokuzyüzbin Türk Lirası</b>	<b>İkimilyaryüzonbeşmilyondörtüzbün Türk Lirası</b>

(\*) 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: 418464

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 Değer 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









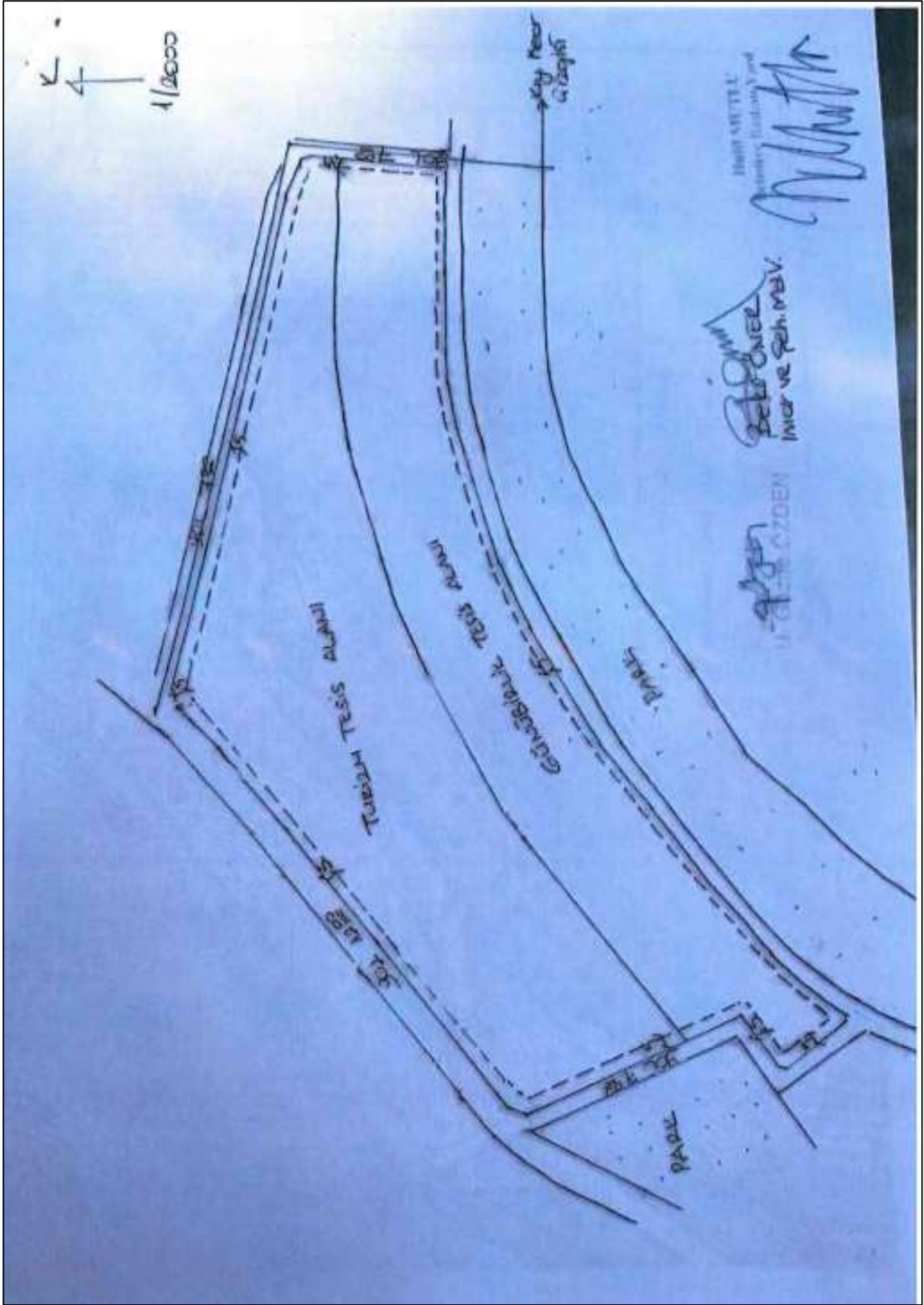




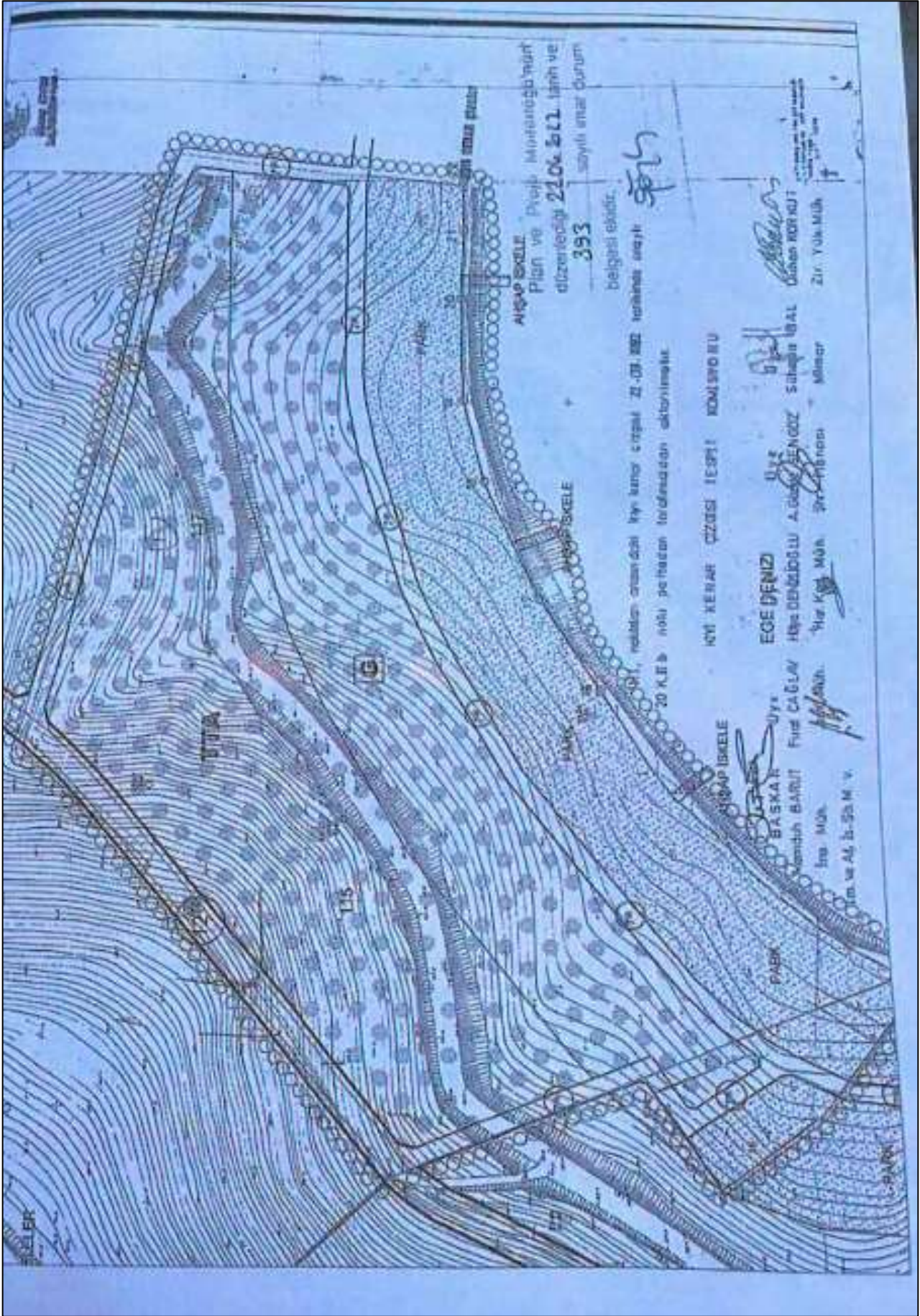




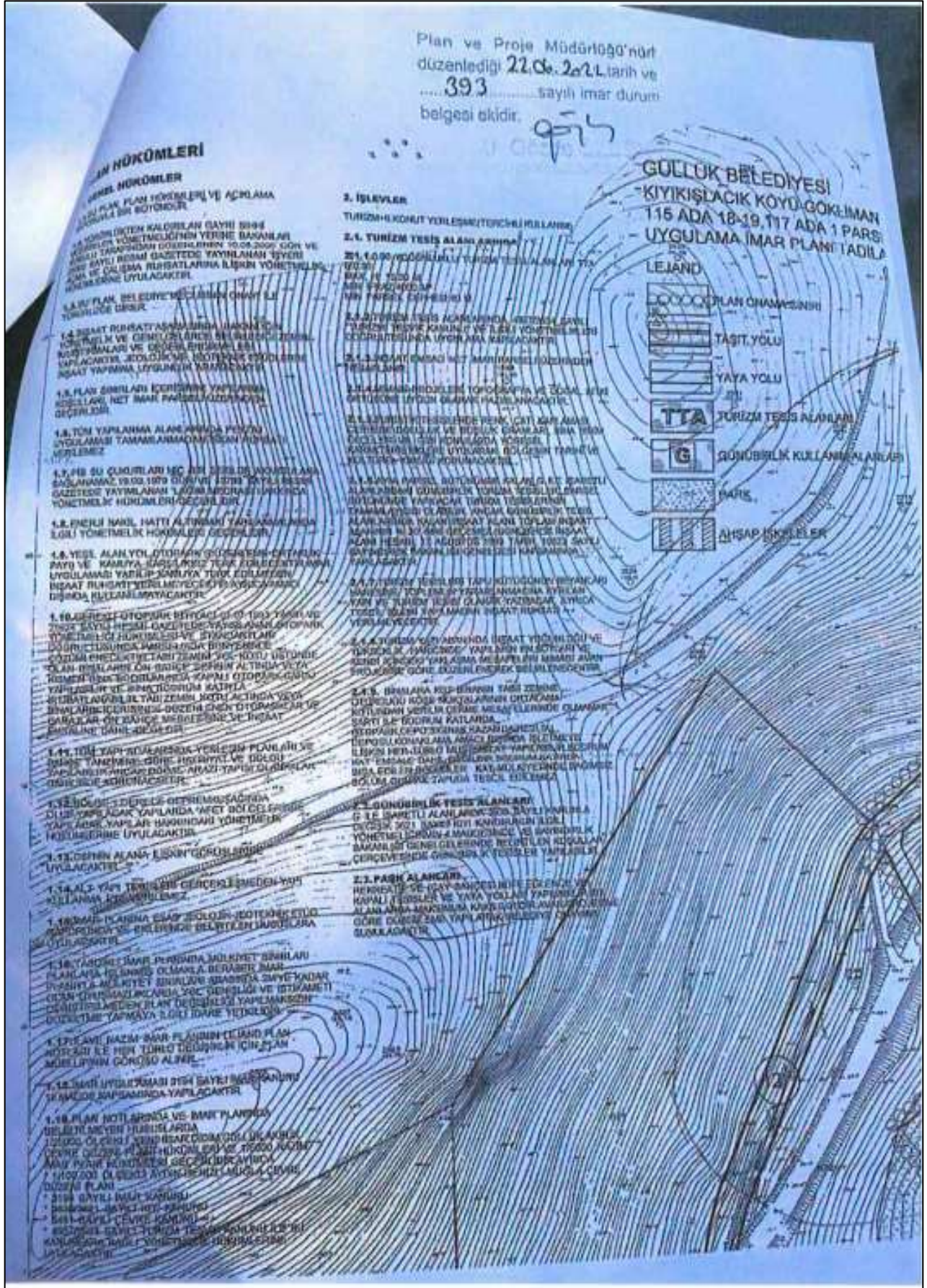
















T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü



Sayı : E-38496763-220.01-8529078  
Konu : Loft Iasos Turizm Konaklama Tesisi (464  
Odalı Apart Otel) Projesi ÇED Olumlu  
Kararı

17.01.2024

### DAĞITIM YERLERİNE

Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, Zeytinlikuyu Mevkii (310 ada 1 no'lu parselde) sınırları içerisinde, Gökliman Yatırım İnş. Tur. ve Jeotermal Tic. A.Ş. tarafından yapılması planlanan "Loft Iasos Turizm Konaklama Tesisi (464 Odalı Apart Otel)" projesi ile ilgili olarak Bakanlığımıza Çevrimiçi ÇED süreci Yönetim Sisteminden sunulan ÇED Raporu, İnceleme Değerlendirme Komisyonu tarafından incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

"Loft Iasos Turizm Konaklama Tesisi (464 Odalı Apart Otel)" projesi hakkında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin (Geçici 1. Maddesi kapsamında) 14. maddesi gereğince Bakanlığımızca "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" Kararı verilmiş olup, Muğla Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından kararın halka duyurulması gerekmektedir.

Söz konusu projeye ait Nihai ÇED Raporu ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı Çevre Kanununa istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, projede yapılacak Yönetmeliğe tabi değişikliklerin de Bakanlığımıza veya Muğla Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)ne iletilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, bahse konu proje ile ilgili olarak proje sahibi tarafından, 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin 18. Maddesi 4. Fıkrasında yer alan hüküm kapsamında, ÇED Olumlu Karar tarihinden itibaren üç (3) aylık periyotlarda yatırımın; inşaat öncesine ve inşaat dönemine ilişkin kaydedilen gelişmeleri içeren Proje İlerleme Raporu'nun Bakanlığımıza sunulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Cihan TATAR

Bakan a.

Çevresel Etki Değerlendirmesi,  
İzin ve Denetim Genel Müdürü

Ek: ÇED Olumlu Belgesi

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 9FFD675B-997B-44E5-A987-5E816D2FAA19

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Caddesi No:52 Çankaya / Ankara

Telefon No: (0312) 410 10 00 Faks:(0312) 419 21 92

KEP Adresi : [cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Meltem GENÇAY

Mühendis



Dağıtım:

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR  
BAKANLIĞINA (Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.  
Ş. Genel Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA (Muğla  
Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA (Yatırım  
ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) (EK  
KONULMADI)  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA (Devlet Su  
İşleri Genel Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA (Doğa  
Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü) (EK  
KONULMADI)  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA (Orman  
Genel Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA (Su  
Yönetimi Genel Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞINA  
(Karayolları Genel Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE (EK KONULMADI)  
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE (EK KONULMADI)  
ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Deniz ve Kıyı Yönetimi Dairesi Başkanlığı) (EK  
KONULMADI)  
ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Sıfır Atık Uygulamaları Dairesi Başkanlığına) (EK  
KONULMADI)  
ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Su ve Toprak Yönetimi Dairesi Başkanlığına) (EK  
KONULMADI)  
ÇED İZLEME VE ÇEVRE DENETİMİ DAİRESİ  
BAŞKANLIĞINA (EK KONULMADI)  
MUĞLA VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim  
Değişikliği İl Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
MUĞLA VALİLİĞİNE (İl Afet ve Acil Durum  
Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
MUĞLA VALİLİĞİNE (İl Kültür ve Turizm  
Müdürlüğü) (EK KONULMADI)  
MUĞLA VALİLİĞİNE (İl Tarım ve Orman  
Müdürlüğü) (EK KONULMADI)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 9FFD675B-997B-44E5-A987-5E816D2FAA19

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Caddesi No:52 Çankaya / Ankara

Telefon No: (0312) 410 10 00 Faks:(0312) 419 21 92

KEP Adresi : [cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Meltem GENÇAY

Mühendis



MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
BAŞKANLIĞINA (EK KONULMADI)  
MİLAS BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (EK  
KONULMADI)  
GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT TURİZM VE  
JEOTERMAL TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE  
(Adres: Kazım Özalp Mah. Koza Cad. No:22/3  
Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA)  
ENVA ÇEVRE İŞ SAĞL. VE GÜV. ENERJİ MÜH.  
MÜŞ. DAN. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. NE  
(EK KONULMADI)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 9FFD675B-997B-44E5-A987-5E816D2FAA19  
Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Caddesi No:52 Çankaya / Ankara  
Telefon No: (0312) 410 10 00 Faks:(0312) 419 21 92  
KEP Adresi : [cevresahircilikbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:cevresahircilikbakanligi@hs01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Meltem GENÇAY  
Mühendis



### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2024-11:09



Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN ( GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT TURİZM VE JEOTERMAL TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	310/1
Taşınmaz Kimlik No:	62530445	AT Yüzölçüm(m2):	52021.06
İl/ilçe:	MUĞLA/MİLAS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Milas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIYIKIŞLACIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÖKLİMAN (ZINDAF-ÇAN)	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	46/4456	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TURİSTİK TESİS VE GÜNÜ BİRLİK TESİS ALANIDIR. 18/03/1994 YEV:974( Şablon: Diğer)		Milas - 18-03-1994 00.00 - 974	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
675290233	(SN:8397216) GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT TURİZM VE JEOTERMAL TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	52021.06	52021.06	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-07-2022 28636	

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

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


2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-6-2024-11:09



Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN ( GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT TURİZM VE JEOTERMAL TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	453/11
Taşınmaz Kimlik No:	84344992	AT Yüzölçüm(m2):	31603.53
İl/İlçe:	MUĞLA/MİLAS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Milas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIYIKIŞLACIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Gökliman (Zindaf-Çanacık)	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1593	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytinlik

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
675290232	(SN:8397216) GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT TURİZM VE JEOTERMAL TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	31603.53	31603.53	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 22-07-2022 28636	-

1 / 2

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

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0u9Bdmcka 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

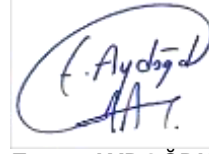
**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(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)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>	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)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
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)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
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)