



## Real Estate Appraisal Report

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

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

06.01.2025  
SM-24-SPK-051

**Report Summary**

<b>Title and Contact Information of the Institution Performing the Valuation</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, 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>Title and Contact Information of the Customer Requesting Valuation</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Street, No:201, Levent Loft, C Block, Floor:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Reference Contract Date / Number</b>	22.01.2024
<b>Request Contract Date / Number</b>	01.10.2024 / 051
<b>Valuation Date</b>	31.12.2024
<b>Appraisal Report Date</b>	06.01.2025
<b>Appraisal Report Number</b>	SM-24-SPK-051
<b>Appraisal Report Type</b>	Real Estate Appraisal Report
<b>Subject Real Estates</b>	29 Villa Project on 696 Block 69 Parcel
<b>Full Address of Property</b>	Yalıkavak Neighborhood, 6051. Street, 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
<b>Assistant Appraiser</b>	Kübra EKİCİ Real Estate Development and Management (Ankara University) Appraiser (Licence No:918464)
<b>Appraiser</b>	Merve GÜNEŞ Topographical Engineer (Selçuk University) Appraiser (Licence No: 409249)
<b>Controller / Responsible Appraiser</b>	Mehmet ÖZTÜRK Urban Planner (Gazi University) Appraiser (Licence No: 401187)

## **TABLE OF CONTENTS**

1. SCOPE AND PRINCIPLES OF VALUATION	5
1.1 PURPOSE OF THE APPRAISAL REPORT	5
1.2 DECLARATION OF CONFORMITY	5
1.3 STANDARDS AND METHODS USED IN VALUATION STUDIES	5
2. COMPANY AND CUSTOMER INFORMATION	8
2.1 TITLE AND CONTACT INFORMATION OF THE INSTITUTION MAKING THE VALUATION	8
2.2 TITLE AND CONTACT INFORMATION OF THE CLIENT REQUESTING VALUATION	8
2.3 SCOPE OF CUSTOMER REQUEST AND LIMITATIONS	8
3. OWNERSHIP INFORMATION OF REAL ESTATE	9
3.1 DEED REGISTRATIONS	9
3.2 INFORMATION ON ENCUMBRANCES OF THE TITLE DEED	10
3.3 SALE TRANSACTIONS IN THE LAST THREE YEARS	10
4. GENERAL INFORMATION ABOUT SUBJECT REAL ESTATE	11
4.1 DEFINITION OF REAL ESTATE	11
4.2 CHARACTERISTICS OF THE REGION WHERE THE IMMOVABLES ARE LOCATED	11
4.3 THE LOCATION AND NEAR SURROUNDING FEATURES OF THE REAL ESTATES	18
4.4 STRUCTURAL / PHYSICAL CHARACTERISTICS OF THE PROPERTY	19
4.5. SWOT ANALYSIS	21
5. LEGAL PROCESS ANALYSIS OF THE REAL ESTATE	22
5.1 CURRENT ZONING INFORMATION ABOUT THE REAL ESTATE	22
5.2 ZONING PLAN CHANGES AND EXPROPRIATION PROCEDURES	22
5.3 LEGAL DOCUMENT (FILE, LICENSE, PROJECT, ETC.) REVIEWS FOR IMMOVABLE PROPERTIES	23
6. ANALYSIS RELATED TO THE REAL ESTATES SUBJECT TO APPRAISAL	25
6.1 CURRENT ECONOMIC CONDITIONS AND PROPERTY MARKET ANALYSIS	25
6.2 FACTORS THAT ADVERSELY AFFECT OR LIMIT THE VALUATION PROCESS	33
6.3 DATA USED IN THE VALUATION OF THE STRUCTURAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLES	33
6.4 PHYSICAL AND TECHNICAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLE PROPERTIES AND DATA USED AS BASIS FOR VALUATION	33

6.5 ASSUMPTIONS USED IN THE VALUATION PROCESS AND THE REASONS FOR THEIR USE	33
6.6 THE METHODS USED IN THE VALUATION PROCEDURE AND THE REASONS FOR THE CHOICE	34
6.7 MOST EFFICIENT AND BEST USE VALUE ANALYSIS	34
6.8 MARKET VALUE ANALYSIS	34
6.9 RECONSTRUCTION (REPLACEMENT) COST ANALYSIS	37
6.10 CASH FLOW ANALYSIS	39
7. ASSESSMENT OF THE PROPERTY INVESTMENT PARTNERSHIP PORTFOLIO	42
8. CONCLUSION	43
9. ANNEXES	44
9.1 PHOTOGRAPHS	44
9.2 PERMITS AND PROJECTS	57
9.3 TITLE DEED REGISTRATION CERTIFICATE (TAKBİS CERTIFICATE)	81
9.4 APPRAISERS LICENSES	82
9.5 PROFESSIONAL EXPERIENCE CERTIFICATES OF THE VALUATION EXPERTS SIGNING THE REPORT	84
9.6 BIOGRAPHIES OF THE AUTHORS OF THE REPORT	86

## 1. SCOPE AND PRINCIPLES OF VALUATION

### 1.1 PURPOSE OF THE APPRAISAL REPORT

The purpose of this valuation report is to prepare the Valuation Report which includes the market value for the residential project which is still under construction on the immovable property with a surface area of 22.197,30 sq m, parcel number 696, block 69, in Yalıkavak Neighborhood, upon the request of AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1.2 DECLARATION OF CONFORMITY

We hereby declare that the valuation report prepared by us;

- That the findings presented in the report are correct to the best of the Appraiser's knowledge,
- That the reported analysis, opinions and conclusions are only professional analysis, opinions and conclusions that are personal, unbiased and unprejudiced, constrained only by assumptions and limiting conditions,
- That the Appraiser has no personal interest or bias in the real estate subject to appraisal and the related parties,
- That the remuneration for the valuation service does not depend on the actions and events that may be revealed based on the analysis, opinions and conclusions in this report,
- That the valuation service is not developed and reported to achieve predetermined results,
- That the evaluation is carried out in accordance with ethical rules and standards,
- That the Appraiser meets the requirements for professional training,
- That the Appraiser personally inspected the property,
- That no one other than those mentioned in the report has provided any professional assistance in the preparation of this report

### 1.3 STANDARDS AND METHODS USED IN VALUATION STUDIES

The valuation study included in this report has been prepared within the scope of the Capital Markets Board's "Communiqué on Real Estate Valuation Institutions to Operate in the Capital Market (III-62.3)" dated 31.08.2019 and numbered III-62.3 and includes the "Minimum Issues to be included in the Appraisal Report" in the annex of the communiqué (Annex-1). It also covers International Valuation Standards (2017).

**Market value** is the estimated amount at which an asset or liability is expected to change hands between a willing seller and a willing buyer, as a result of appropriate marketing activities, in an arm's length transaction between knowledgeable and prudent parties, acting knowledgeably, prudently and without compulsion, as at the valuation date. The concept of market value is recognized as the price that is negotiated in an open and competitive market where participants are free to do so. The market for an asset may be an international or local market. A market may consist of a large number of buyers and sellers or a characteristically limited number of market participants. The market in which the asset is assumed to be offered for sale is theoretically a market in which the asset changing ownership changes hands in the normal course of business.

Market value is the most probable price that could reasonably be obtained in the market as of the valuation date in accordance with the definition of market value. This price is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer.

In this context, the following matters are assumed to be valid in the valuation study:

- In the analysis, due to the nature of the real estate, the existence of an existing market is assumed in advance.
- The buyer and seller are reasonable and rational and both are acting independently.
- The parties have reasonable knowledge of the real estate and are acting in a manner that will maximize their benefit.
- A reasonable time has been given for the sale of the properties.
- Payment is made in cash or similar instruments in advance.
- The financing that may be required during the purchase and sale of real estate is realized at market interest rates.
- The most probable value of the real estate properties that can be obtained under reasonable conditions is appraised.
- The market value has been determined as of the valuation date and is specific to the valuation date.

The basis of value in this valuation report is the most possible price that could be obtained in an exchange transaction in an honest and competitive market.

Among the valuation approaches defined in IAS 105, the three approaches defined and described below are the main approaches used in valuation.

- (a) Market Approach,
- (b) Income Approach,
- (c) Cost Approach.

#### **(a) Market Approach**

Market approach refers to the approach where the indicative value is determined by comparing the asset with the same or comparable (similar) assets for which price information is available.

**In the comparable transactions method**, also known as the guideline transactions method, among the market approach methods, information on transactions related to the same or similar assets subject to valuation is utilized in order to reach the indicative value. The basic steps of the comparable transactions method are:

- (a) identifying the units of comparison used by participants in the relevant market,
- (b) identifying relevant comparable transactions and calculating the underlying valuation criteria for those transactions,
- (c) performing a consistent comparative analysis of the quantitative similarities and differences between comparable assets and the asset subject to valuation,
- (d) making adjustments to the valuation criteria (if any) to reflect differences between comparable assets and the assets subject to valuation,
- (e) applying the adjusted valuation criterion to the asset subject to valuation and
- (f) if multiple valuation criteria are used, the indicative values are aggregated into a single conclusion.

## **b) Income Approach**

The income approach allows the indicative value to be determined by converting future cash flows into a single current value. Under the income approach, the value of the asset is determined based on the present value of the revenues, cash flows or cost savings generated by the asset.

Although there are many ways of applying the income approach, the methods within the income approach are actually based on discounting future cash amounts to present value. These are variations of the Discounted Cash Flow (DCF) method and the concepts in the standards apply in whole or in part to all income approach methods. In the DCF method, the estimated cash flows are discounted to the valuation date, resulting in the present value of the asset. The basic steps of the DCF method are:

- (a) select the type of cash flows that best fits the nature of the asset being valued and the nature of the valuation task (for example, pre-tax or after-tax cash flows, total cash flows or equity cash flows, real or nominal cash flows, etc.),
- (b) determining the most appropriate precise period, if any, over which to estimate the cash flows,
- (c) preparation of cash flow forecasts for the period in question,
- (d) determine whether the going concern value at the end of the final estimation period (if any) is appropriate for the asset subject to valuation; and then determine the going concern value appropriate to the nature of the asset,
- (e) determining the appropriate discount rate; and
- (f) applying the discount rate to the estimated cash flows, including the going concern value, if any.

## **c) Cost Approach**

The cost approach is an approach to determining the indicative value by applying the economic principle that a buyer will not pay more for an asset, whether acquired by purchase or construction, than it would cost to acquire another asset of equal utility, unless there are factors such as time, inconvenience, risk, etc. that impose an undue burden. In this approach, indicative value is determined by calculating the current replacement cost or reproduction cost of an asset and deducting all depreciation, including physical deterioration and other forms of depreciation. There are three main cost approach methods:

- (a) the replacement cost method: the indicative value is determined by calculating the cost of a similar asset that provides an equivalent benefit.
- (b) the reproduction cost method: the indicative value is determined by calculating the cost of producing an identical asset.
- (c) addition method: the method by which the value of the asset is calculated by adding the value of each of its components.

## **2. COMPANY AND CUSTOMER INFORMATION**

### **2.1 TITLE AND CONTACT INFORMATION OF THE INSTITUTION MAKING THE VALUATION**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 – Fax : (312) 287 44 20

E-mail : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit Tax Office – 7720681407

Trade Registry Number: 382333

Capital: 1.000.000.-TRY

### **2.2 TITLE AND CONTACT INFORMATION OF THE CLIENT REQUESTING VALUATION**

#### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Street, No: 201 Levent Loft C Block, 8th Floor, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Trade Registry Number: 372278-0

Capital: 3.900.000.000.-TRY

### **2.3 SCOPE OF CUSTOMER REQUEST AND LIMITATIONS**

The institution receiving the service has a demand for ;

- Determination of market value

as of the valuation date of the immovables in the report.

This report has been prepared in accordance with the “Minimum Issues to be included in the Valuation Report” in the annex (Annex-1) of the Capital Markets Board Communiqué dated 31.08.2019 and numbered III-62.3) “Communiqué on Real Estate Valuation Institutions to Operate in the Capital Market (III-62.3)” and within the scope of International Valuation Standards 2017 and may not be used for any other purpose.

No restrictions have been imposed on us by the client.

### 3. OWNERSHIP INFORMATION OF REAL ESTATE

#### 3.1 DEED REGISTRATIONS

SUBJECT REAL ESTATE	
Province	MUĞLA
District	BODRUM
Neighborhood	YALIKAVAK
Village	-
Locality	DAZLAK
Cadastral Map No	N18-C-16-B-2-A
Block No	696
Parcel No	69
Surface Area (sq m)	22.197,30
Description of Property	LAND
Building Block No	-
Floor No	-
Individual Division No	-
Qualification of Individual Division	-
Owner's Share In the Land	-
Volume / Page No	34
Real Estate ID No	3294
Date / Journal No	15.09.2022 / 32305
Owner	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)

### **3.2 INFORMATION ON ENCUMBRANCES OF THE TITLE DEED**

According to the title deed record obtained from the General Directorate of Land Registry and Cadastre System at 10.26 on 25.12.2024, there are no encumbrances on the immovable.

### **3.3 SALE TRANSACTIONS IN THE LAST THREE YEARS**

According to the TAKBİS document received from the General Directorate of Land Registry and Cadastre on 24.06.2024, the immovable has been transferred to the ownership of "AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." with the sale transaction on 15.09.2022. Inspection of the land registry is not allowed at the land registry offices.

## **4. GENERAL INFORMATION ABOUT SUBJECT REAL ESTATE**

### **4.1 DEFINITION OF REAL ESTATE**

The immovable subject to the valuation is a 29 villa project developed on a 22.197,30 sq m “Land” qualified immovable with a surface area of 22.197,30 sq m and parcel number 696, block 69 in Yalıkavak Neighborhood, Bodrum District, Muğla Province according to the title deed records.

### **4.2 CHARACTERISTICS OF THE REGION WHERE THE IMMOVABLES ARE LOCATED**

#### **4.2.1 Muğla Province**

Muğla is a province and the twenty-fourth most populous city in Turkey. As of 2020, it has a population of 1,021,773. It is a settlement in the Aegean Region, with a small part of its territory falling within the Mediterranean Region, famous for its holiday resorts such as Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça and Bodrum. There are 13 districts in the province. The area of Muğla province is 12.654 km<sup>2</sup>. Muğla is under the influence of Mediterranean climate. Located at the southwestern tip of Turkey, it is surrounded by Aydın to the north, Denizli and Burdur to the northeast, Antalya to the east, the Mediterranean Sea to the south and the Aegean Sea to the west. With a total coastline of 1479 km, Muğla is the province with the longest coastline in Turkey. The largest district is Fethiye. There are also two large lakes in Muğla province. These are Lake Bafa, which spreads within the borders of Milas and Söke district of Aydın province, and Lake Köyceğiz in Köyceğiz district. Three important rivers are the Çine Stream (Yatağan Stream passing through Yatağan), Esen Stream (Seki Stream passing through the town of Seki) and the Dalaman Stream between Ortaca and Dalaman, which is accepted as the border between these two districts. Muğla was founded on the foothills of Mount Asar, which is 670 m above sea level and has an interesting appearance as a flat rock mass. Muğla Plain is one of the bowl-shaped depressions formed by the subsequent karstification of the depressions formed in the Neogene age on the Menteşe limestone plateau.



#### **Administrative Structure:**

Muğla was included in the metropolitan status with the Law No. 6360, which was adopted on 12.11.2012 and entered into force after being published in the Official Gazette dated 06.12.2012 and numbered 28489, and was restructured administratively and consisted of a total of 13 districts, Menteşe being the central district.

Districts of Muğla province: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula and Yatağan.



### **Transport:**

The important harbours of the province are in Bodrum, Marmaris, Fethiye and Güllük. There are also two airports in the province; Milas-Bodrum Airport and Dalaman Airport.

Inner city Muğla extends from Bodrum to Seydikemer and there is no problem in urban transport. It is possible to reach the bazaar from the old neighbourhoods without a vehicle. Only newly established neighbourhoods such as Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe and Akçaova and Karabağlar need city vehicles for transportation.

Highway: Muğla has developed road connections due to its proximity to world-famous tourism centres. Highways coming from big cities such as İstanbul, Ankara and İzmir and other parts of the country and reaching important tourism centres such as Marmaris, Fethiye and Bodrum pass through Muğla. D 320, D 400 and D 550 motorways start or end in Muğla. It is possible to reach other cities of Turkey from Muğla without a transfer. In addition, buses and minibuses are constantly travelling to its districts, especially in the summer season.



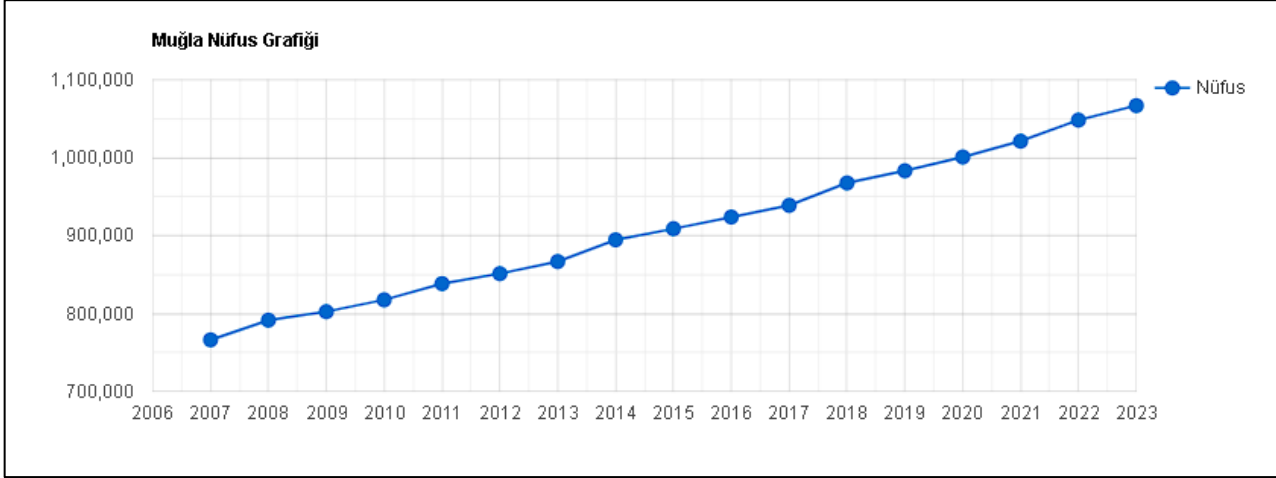
### Climate and Vegetation:

Our region has the climate characteristics of the Mediterranean and Aegean regions. Summers are hot and dry, winters are mild and rainy. Spring is snowless and very variable and fall is short and winter-like. While it is possible to see snow on high hills in winter, snow almost never falls on the plain and coastal areas.

Ortaca has the typical vegetation of the Mediterranean climate zone. 74% of the land in the Muğla region is forests and heathlands, 15.8% is cultivated and planted areas, 5.6% is arable land and 4.6% is meadows and pastures. The trees that make up our forests are oak, sweetgum (log), sandal elm, sycamore, white oak, spruce, eucalyptus (sulfata), gum, heather, willow, poplar, laurel, maple, The coniferous trees are red pine and larch, the higher ones are myrtle, myrtle, oleander, myrtle, locust, carob and laurel, and the dwarf crops are thyme, sage, carob, licorice and chaste. These dwarf crops have an important place in the economy of our country. Ortaca is a touristic attraction in terms of its natural resources, tourism facilities and cultural values. Ortaca, which has two important tourism resorts such as Sarigerme and Dalyan, has an important position due to its location in the middle of the Fethiye-Marmaris and Muğla triangle and its proximity to Dalaman Airport. On the way from Dalyan canal to Iztuzu beach, Sarigerme Beach with its fine sand, clean sea and natural beauty, where rock tombs, pine forests, sunflower trees, Iztuzu beaches, which are the habitat of the endangered Caretta Caretta turtles, and ancient city ruins that have preserved their vitality for 5000 years, are important attraction values.

### Population and Demographic Structure:

Muğla population increased by 18,551 compared to the previous year. According to 2023, the population of Muğla is 1.066.736. This population consists of 541.870 men and 524.866 women. In percentage terms: 50,80% male and 49,20% female.



Years	Total Population	Male Population	Female Population
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

(Source: TÜİK, Statistical Indicators, Address Based Population Registration System (ABPRS) Results)

Bodrum, Fethiye and Milas districts are among the districts with the highest population density, while Kavaklıdere and Datça districts have the lowest population density.

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	% 4,80
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

### **Economy:**

The main axes of Muğla's economy are tourism and agriculture. Apart from energy and mining facilities, there are no major industrial initiatives.

### **Tourism:**

The tourism sector in Muğla, which is a tourism paradise with its world-famous destinations such as Bodrum, Marmaris and Fethiye; districts such as Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer, which have now become international brands; distinguished tourism alternatives such as Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Butterfly Valley, Sedir Island; nearly 1,500 km of coastline and hundreds of beaches, most of which have blue flags, provides employment opportunities for tens of thousands of people with over 3. With over 3,600 accommodation facilities, 400 of which have Tourism Management Certificates, a total bed capacity of over 260,000, and an average annual inflow of nearly 3.5 million foreign tourists, the tourism sector not only provides employment opportunities for tens of thousands of people, but also creates trade volume for other sectors with which it is in direct and indirect exchange, and generates significant foreign exchange revenues.

### **Agriculture:**

Muğla province draws attention with the diversity of its agricultural products. It is one of the most important centers of beekeeping in the world. Especially Marmaris district is famous for its pine honey and is known as the "Capital of World Pine Honey Production". Our province provides 90% of the pine honey produced in our country. In our province, which ranks first in Turkey in the production of marine aquaculture, olive cultivation is also developed and ranks second in Turkey in the field of olives for oil. In Ortaca, Fethiye, Dalaman and Dalyan districts, citrus fruits (orange, lemon, tangerine, grapefruit) are widely cultivated.

### **Industry:**

There is Yatağan Thermal Power Plant in Yatağan, Yeniköy Thermal Power Plant in Yeniköy and Kemerköy Thermal Power Plant in Kemerköy. The province has rich mineral deposits. In this sector, Yatağan lignite reserves and Fethiye chrome deposits can be counted among the first items. It also has important marble deposits.

#### **4.2.2 Bodrum District**

Bodrum is one of the 13 districts of Muğla. Today, the district is known for being an important tourism center, which is influenced by the fact that Bodrum has some unique features. Bodrum is a district known not only in Turkey but also in the world in terms of tourism.

In terms of population, it is the largest district in the province, surpassing Menteşe and Fethiye. Most of the district's territory is located on a peninsula bearing its name, which is surrounded by the Aegean Sea to the north, west and south. It has no administrative borders except Milas to the east. Bodrum has well-developed transportation facilities due to its status as a world-famous holiday destination. The city's air transportation is provided via Milas-Bodrum Airport, which is 32 km from the city. Bodrum also has three large marinas and a cruise berthing pier. The first marina is the Milta marina in the center of Bodrum. The second marina is D Marin in the town of Turgutreis and the third is Pal Marina in the town of Yalikavak. Bodrum is not located at an important road junction. Transportation to Bodrum by road is provided by a double-lane asphalt road via Milas. Bodrum is 111 km to the provincial center Muğla, 242 km to İzmir, 165 km to Marmaris and 234 km to Fethiye.

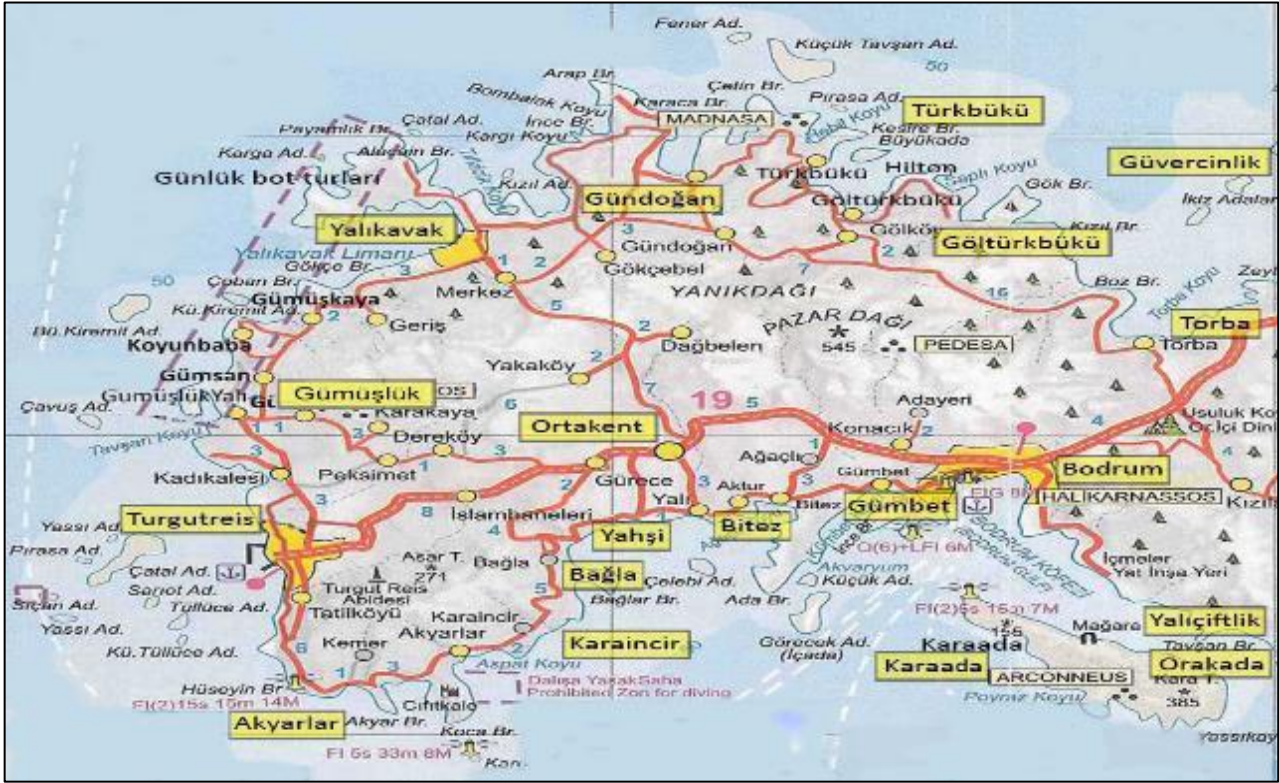


#### **Climate:**

In terms of climate, it has a feature consisting of the synthesis of Aegean and Mediterranean climates. As a peninsula, it shows a microclimate area feature. There is almost no humidity in the summer months. In the winter months, the humidity is quite low. The summer months are hot and dry, while the winter months are quite mild and rainy. Since 1970 until today, snowfall has been observed only in February 2004 and the average snow thickness reached 5 cm. The peninsula is very distinctly divided into two in terms of vegetation. The vegetation to the west of the Bodrum-Milas highway is covered with shrubs and heaths and thorny grasses called "çeti" in the region. The part to the east of the highway is covered with coniferous red pine, wild strawberry, myrtle and sandalwood trees. 61.3% of the district's land is considered forest. However, as a result of forest fires in recent years, a significant decrease in forest cover has been observed. There are no regular rivers in the district.

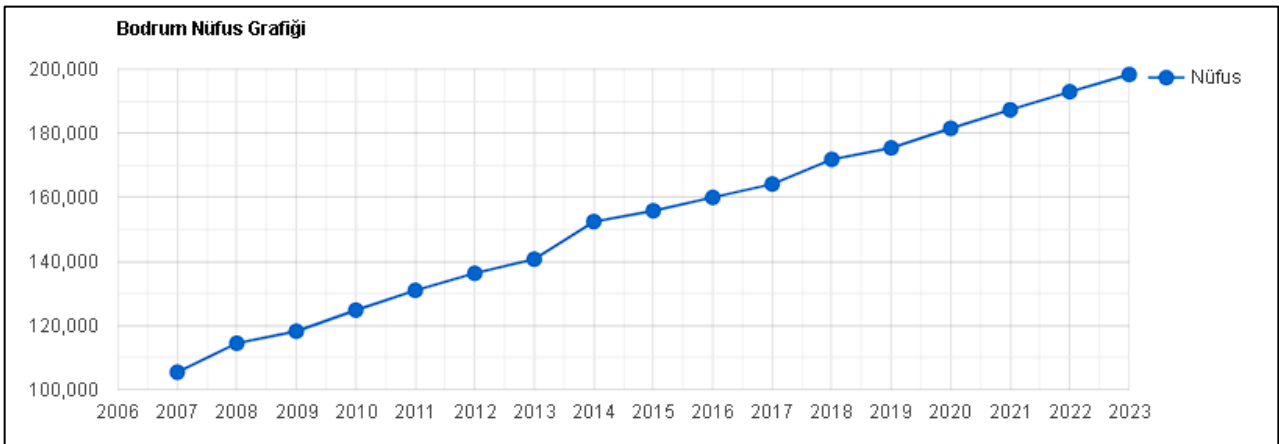
## Transportation:

Bodrum, being a world-famous holiday destination, has well-developed transportation facilities. The city's air transportation is provided via Milas-Bodrum Airport, which is 32 km from the city. Bodrum also has three large marinas and a cruise berthing pier. The first marina is the Milta marina in the center of Bodrum. The second marina is D Marin in the town of Turgutreis and the third is Pal Marina in the town of Yalıkavak. Bodrum is not located at an important road junction. Transportation to Bodrum by road is provided by a double-lane asphalt road via Milas. Bodrum is 111 km to the provincial center Muğla, 242 km to İzmir, 165 km to Marmaris and 234 km to Fethiye.



## Population:

Bodrum population is 198.335 according to 2023. This population consists of 101.653 men and 96.682 women. In percentage terms: 51,25% male and 48,75% female.



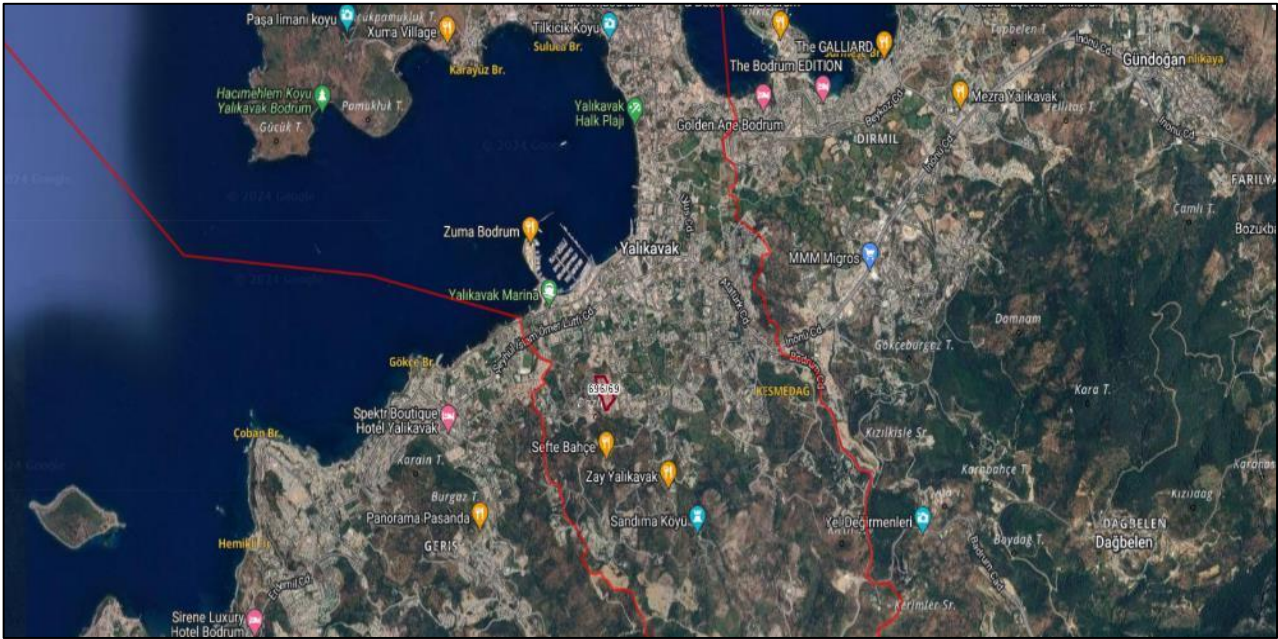
**Graph: Bodrum District Address Based Population Data Changes by Year**

#### 4.3 THE LOCATION AND NEAR SURROUNDING FEATURES OF THE REAL ESTATES

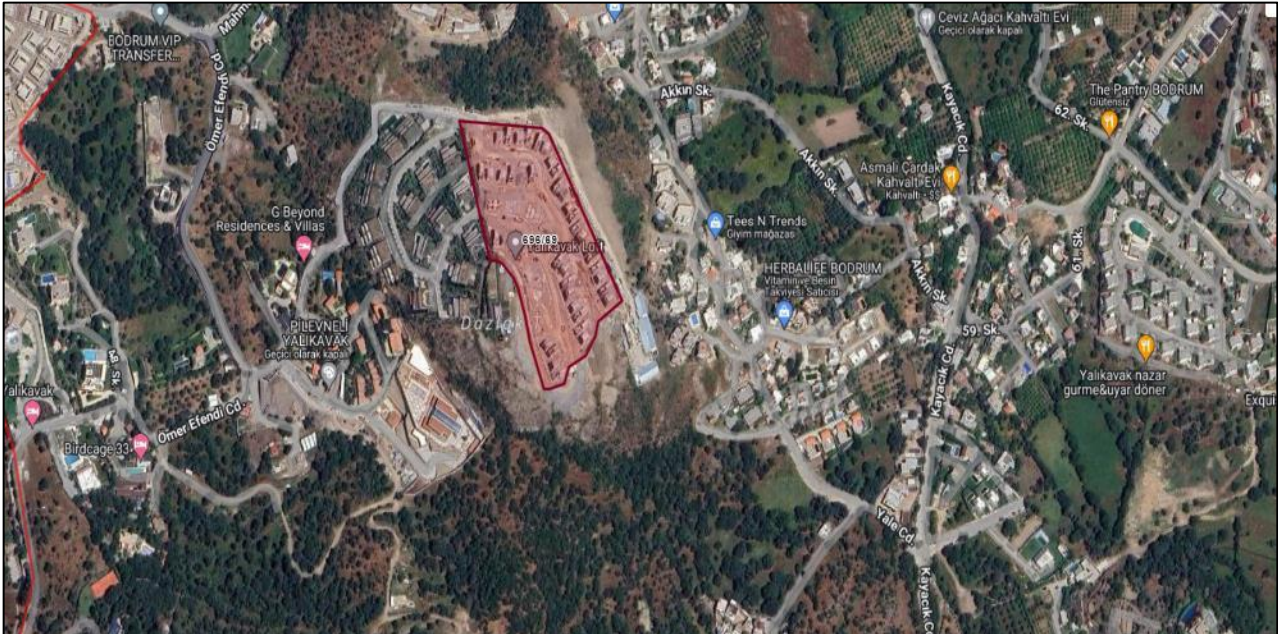
The immovables subject to valuation are located in Muğla Province, Bodrum District, Yalıkavak Neighborhood, 6051. Street, No: 15/1-2-3-3-4-5-6-7-8-9-10-11-10-11-12-13-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.

In order to reach the immovables subject to valuation, one of the main arteries of the region; Ömer Efendi Street is passed through Çökertme Street, where Yalıkavak Port is located, continue in the south direction on the street, enter the 6051st Street located at the intersection of the street, and the immovables subject to valuation are scattered on the right side along the continuation of the street.

The infrastructure services in the region where the immovables are located have been completed and the region appeals to the middle and upper income group. In the region: Yalıkavak Marina, Yalıkavak Municipality Sports Club Social Facility, Yalıkavak Public Beach, Paşa Limanı Bay and many social facilities.



DISTANT ENVIROMENT of REAL ESTATE



LOCATION of REAL ESTATE

#### 4.4 STRUCTURAL / PHYSICAL CHARACTERISTICS OF THE PROPERTY

##### Characteristics of the Main Immovables:

CHARACTERISTICS OF THE MAIN IMMOVABLES			
Construction Type	Reinforced Concrete	Class and Group of Structure	3/A
Year of Construction	2018	Building Ordinance	Discrete
Total Number of Floors	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 Blocks: 2 (BF+GF+RF)	Total Number of Independent Sections in the Main Real Estate	-
Parking Lot	Yes	Elevator	None
Swimming Pool	Yes	Security	Yes
Earthquake Zone Degree	Grade 1	Earthquake Damage Status	None
<b>Explanation:</b> The latest update of the Regulation on Buildings to be Built in Earthquake Zones published in the Official Gazette dated 06/03/2007 and numbered 26454, which was published in the Official Gazette is still in force after the earthquakes experienced in our country, was made on 18/03/2018 and was regulated as Turkey Earthquake and Building Regulation. The construction of the main immovable, where the immovable subject to valuation is located, was built before the regulation dated 06/03/2007, which was regulated after the earthquakes.			



According to the approved architectural project and the current situation, there are 29 villa type housing projects of different types named as A, B, C on Block 696, Parcel 69. According to the site plan, Type A blocks are located on the north side of the parcel and Type B and C blocks are located on the south and southwest sides of the parcel. Type A villa blocks have a gross construction area of approximately 145,07 sq m, Type B and Type C villa blocks have a gross construction area of approximately 134,30 sq m, totaling 4.056,25 sq m. There is an outdoor pool in front of each block. The blocks located in the north and west of the parcel have sea and forest views, while the blocks located in the south and east of the parcel have forest views and partially sea views.

**Blocks 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 20:**

According to the approved architectural project; there are 9 blocks of Type B and 5 blocks of Type C and the blocks have a gross area of approximately 134,30 sq m. The immovables have 2 floors: basement, ground floor and roof floor. On the basement floor; block entrance, living area, kitchen area and terrace volumes, on the ground floor; 2 rooms, corridor and 2 bathrooms.

**Blocks 11, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29:**

According to the approved architectural project; there are 15 blocks of Type A and the blocks have a gross area of approximately 145,07 sq m. The immovable has 2 floors: basement, ground floor and roof floor. On the basement floor; block entrance, living area, kitchen area and terrace volumes, on the ground floor; 2 rooms, corridor and 2 bathrooms.

**As a result of the on-site examination of the immovables subject to valuation:**

- The ground works and rough construction of Blocks 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 23, 24 have been completed, exterior plastering has been partially completed, doors and windows, floor coverings, electrical installation, plumbing, etc. have not been completed. These blocks are at 64% construction level.
- The ground works, rough construction, roofs and exterior plastering of Blocks 1, 2, 3, 4, 25, 26, 27, 28 have been completed, electrical installation, plumbing, floor coverings have been partially completed, doors and windows, etc. have not been completed. These blocks are at 69% construction level.
- Blocks 13, 14, 15, 20, 21, 22 have completed ground works, rough construction and roofs, but exterior plastering, doors and windows, floor coverings, electrical installation, plumbing, etc. are not completed. These blocks are at 62% construction level.
- Block 29's ground works, rough construction, roofs, exterior plastering, electrical installation, plumbing, floor coverings, doors and windows, etc. have been completed. Landscaping has not been completed. The block in question is at 87% construction level.
- The 7,626.36 sq m retaining wall has been completed and is at 100% construction level.

**Positive and Negative Factors;**

POSITIVE FEATURES	NEGATIVE FEATURES
Being a qualified project	Appealing to a specific buyer group due to the size of the investment
Being located in one of the important touristic areas of the district	Ongoing construction of buildings
Houses have both sea and forest views	Partially difficult transportation
Outdoor pool in front of each villa	
Close to Yalikavak Marina	

**4.5. SWOT ANALYSIS**

POSITIVE FEATURES		NEGATIVE FEATURES		
<b>STRONG SIDES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Being located in a qualified project</li> <li>Being located in one of the important touristic areas of the district</li> <li>Houses have both sea and forest views</li> <li>Outdoor pool in front of each villa</li> <li>Close to commercial axes</li> </ul>	<b>WEAK SIDES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appealing to a specific buyer group due to the size of the investment</li> <li>Partially difficult transportation</li> <li>Location far from the city center</li> <li>Construction is not yet completed</li> </ul>	<b>INTERNAL FACTORS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Located close to Yalikavak Marina</li> <li>Being located close to tourism regions</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Fluctuations in the national economy</li> </ul>	

## 5. LEGAL PROCESS ANALYSIS OF THE REAL ESTATE

### 5.1 CURRENT ZONING INFORMATION ABOUT THE REAL ESTATE

CURRENT ZONING STATUS OF THE IMMOVABLES			
Plan Type	Plan Cancellation	Legend	Plan Cancel
Construction Regulations	Discrete	H max	-
BCR	-	FAR	-
Setback Distance	Front: -	Sides: -	Back: -
Other	<p>"As per the decision dated 29/09/2022 and numbered E:2022/666, K: 2022/1149 dated 29/09/2022 and numbered E: 2022/666 and K: 2022/1149, it is understood that the unlawfulness determined in the Environmental Plan is also affecting the plan subject to the lawsuit, It has been concluded that the revision + additional 1/5000 scale Master Zoning Plan and 1/1000 scale Implementation Zoning Plans covering an area of 3038 hectares, excluding protected areas, of Muğla-Bodrum-Yalıkavak Town, approved on 25/10/2013 with the Approval No. 16516 of the Ministerial Authority, are not in compliance with the zoning legislation, planning techniques, urbanism principles and public interest. " decision, the plan is canceled.</p> <p><u>*Since the building license has been obtained, the project has been approved and the construction is ongoing on the immovable, the plan cancellation does not affect the immovable.</u></p> <p>According to the information received from Bodrum Municipality Directorate of Zoning and Urbanization, the subject immovable has "Residential Area", E: 0,15 Hmax: 6,50 m construction conditions.</p> <p>* <u>Plan Note</u></p> <p>- MAXIMUM PRECEDENT (FAR)=0,15</p> <p>- MINIMUM DEVELOPMENT REQUIREMENT=1000 SQ M, MINIMUM ROAD FRONTAGE IS 20 M</p> <p>- MORE THAN ONE BUILDING CAN BE BUILT ON A PARCEL IN THESE AREAS. IN THIS CASE, THE NUMBER OF BUILDINGS WILL BE CALCULATED BY ASSUMING A 750 SQ M LAND SHARE PER EACH BUILDING.</p>		

### 5.2 ZONING PLAN CHANGES AND EXPROPRIATION PROCEDURES

"As per the decision dated 29/09/2022 and numbered E:2022/666, K: 2022/1149 dated 29/09/2022 and numbered E: 2022/666 and K: 2022/1149, it is understood that the unlawfulness determined in the Environmental Plan is also affecting the plan subject to the lawsuit, It has been concluded that the revision + additional 1/5000 scale Master Zoning Plan and 1/1000 scale Implementation Zoning Plans covering an area of 3038 hectares, excluding protected areas, of Muğla-Bodrum-Yalıkavak Town, approved on 25/10/2013 with the Approval No. 16516 of the Ministerial Authority, are not in compliance with the zoning legislation, planning techniques, urbanism principles and public interest. " decision, the plan is canceled. Based on the information

received from the Municipality, the latest decision is attached to the annexes and it has been informed that no plan work has been carried out yet. In addition, since there is a project on the immovable, for which a building license has been obtained, the project has been approved and the construction is ongoing, the plan cancellation does not affect the immovable.

### **5.3 LEGAL DOCUMENT (FILE, LICENSE, PROJECT, ETC.) REVIEWS FOR IMMOVABLE PROPERTIES**

In accordance with the relevant legislation, all necessary permits for the project realized on the parcel have been obtained and all legally required documents for the project are fully and accurately available.

In the investigations carried out in Bodrum Municipality;

For 29 villas, there is an "Approved Architectural Project" dated 11.09.2018 and numbered bila.

There is a "Building License" dated 23.11.2018 and numbered 2018/792-30 for the retaining wall.

There is a "New Building License" dated 23.11.2018 and numbered 2018/792-1-2-3-3-4-5-5...29 issued for residential buildings.

There is a "Name Change Building License" dated 15.11.2022 and numbered 2022/754-1-2-3-3-4-5-5...29 issued for residential buildings.

There is a "Name Change Building License" dated 15.11.2022, numbered 2022/754-30 for the retaining wall.

No negative decision was found in the zoning archive file sent to us in digital format.

#### **5.3.1 Legal and Current Situation Analysis of Immovables**

According to the architectural project of the project developed on the parcel subject to the report, the building areas and usage patterns have been determined, and as a result of the measurements taken on site and observations made, it has been observed that the structure on the parcel is compatible with the architectural project. Project valuation is made for 29 villas located on 696 block 69 parcel. According to the inspections made in the neighborhood, the construction of the villas is ongoing and has different construction levels.

#### **5.3.2 Information On Whether There Are Any Changes In The Buildings That Require A New Licence To Be Obtained Within The Scope Of Article 21 Of The Zoning Law No. 3194**

According to Article 21 of the Zoning Law No. 3194, there is no situation that requires a new licence.

#### **5.3.3 Information Building Inspection Organisation and Transactions**

The project in which the immovable subject to valuation is located is subject to the Building Inspection Law published in the Official Gazette dated 29.06.2001 and numbered 4708. The supervision of the project planned to be built on the parcel in question is carried out by Ortakent Yahşi Mah. Cumhuriyet Cad. No:182/Z1-Z2 Bodrum / MUĞLA will be carried out by Zeybek Yapı Denetim Ltd. Şti.

#### **5.3.4 Analysis of the Legal Status of Real Estate and Related Rights**

"As per the decision dated 29/09/2022 and numbered E:2022/666, K: 2022/1149 dated 29/09/2022 and numbered E: 2022/666 and K: 2022/1149, and since it is understood that the unlawfulnesses determined in the environmental plan are also affecting the plan subject to the lawsuit, It has been concluded that the revision + additional 1/5000 scale master development plan and 1/1000 scale implementation plans covering an area of 3038 hectares, excluding protected areas, of Muğla-Bodrum-Yalıkavak Town, which were approved with the Approval No. 16516 of the Ministerial Authority on 25/10/2013, are not in compliance with the zoning legislation, planning techniques, urbanism principles and public interest. " decision, the plan is canceled.

Based on the information received from the Municipality, the latest decision is attached to the annexes and it has been informed that no plan work has been carried out yet. In addition, since there is a project on the immovable, for which a building license has been obtained, the project has been approved and the construction is ongoing, the plan cancellation does not affect the immovable.

### **5.3.5 Explanation that the Detailed Information and Plans Regarding the Project and the Value in question are entirely related to the Existing Project, and that the value to be found in case of the implementation of a different project may be different**

Yalıkavak Loft project, which is under construction by Akfen REIC, is located on the immovable subject to the report. The valuation is based on the existing legal documents prepared and approved for these immovables.

### **5.3.6 Information Regarding the Last 3 Valuations Prepared by Our Company for the Immovables Subject to Valuation**

A valuation report dated 03.07.2024 and numbered SM-24-SPK-024 has been prepared for the immovable subject to valuation.

Report No	Date	Value of the Immovable (TL)	Experts Signing the Report
SM-24-SPK-024	03.07.2024	1.832.500.000.-TRY	Kübra EKİCİ Appraisal Expertise Assistant (SPK Lisans No:918464)
			Merve GÜNEŞ Appraiser (SPK Licence No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Responsible Appraiser (SPK Licence No:401187)

### **5.3.7 Information on the Energy Efficiency Certificate of the Property, If Any**

The building on the parcel in question is at the construction level and does not have an energy identity certificate.

### **5.3.8 If The Subject Of The Appraisal Is Land Or Land, Information On Whether There Is Any Disposition For The Development Of A Project On It Even Though Five Years Have Passed Since Its Purchase**

The immovable subject to valuation is a "Land" qualified immovable located in Muğla Province, Bodrum District, Yalıkavak Neighborhood, on parcel 696, block 69 with a surface area of 22.197,30 sq m according to the land registry records. Currently, the construction of the project developed for 29 villa residences continues on the immovables.

### **5.3.9 If the Subject of Valuation is Surface Right or Timeshare, Information on Whether There Are Any Restrictions on the Transferability of Surface Right and Timeshare Rights, Except Those Arising Directly from the Provisions of the Law Specific to Contracts**

The immovables subject to valuation are out of this scope.

### **5.3.10 Opinion On Whether There Is Any Obstacle To The 'Transfer / Purchase / Sale' Of The Valued Real Estate, Real Estate Project Or Rights And Benefits Related To Real Estate Within The Framework Of Capital Markets Legislation**

As a result of the encumbrance examination and legal document examinations made for the immovables subject to valuation; there is no obstacle to transfer and purchase and sale within the framework of Capital Market Legislation.

## **6. ANALYSIS RELATED TO THE REAL ESTATES SUBJECT TO APPRAISAL**

### **6.1 CURRENT ECONOMIC CONDITIONS AND PROPERTY MARKET ANALYSIS**

#### **6.1.1 Global Economy**

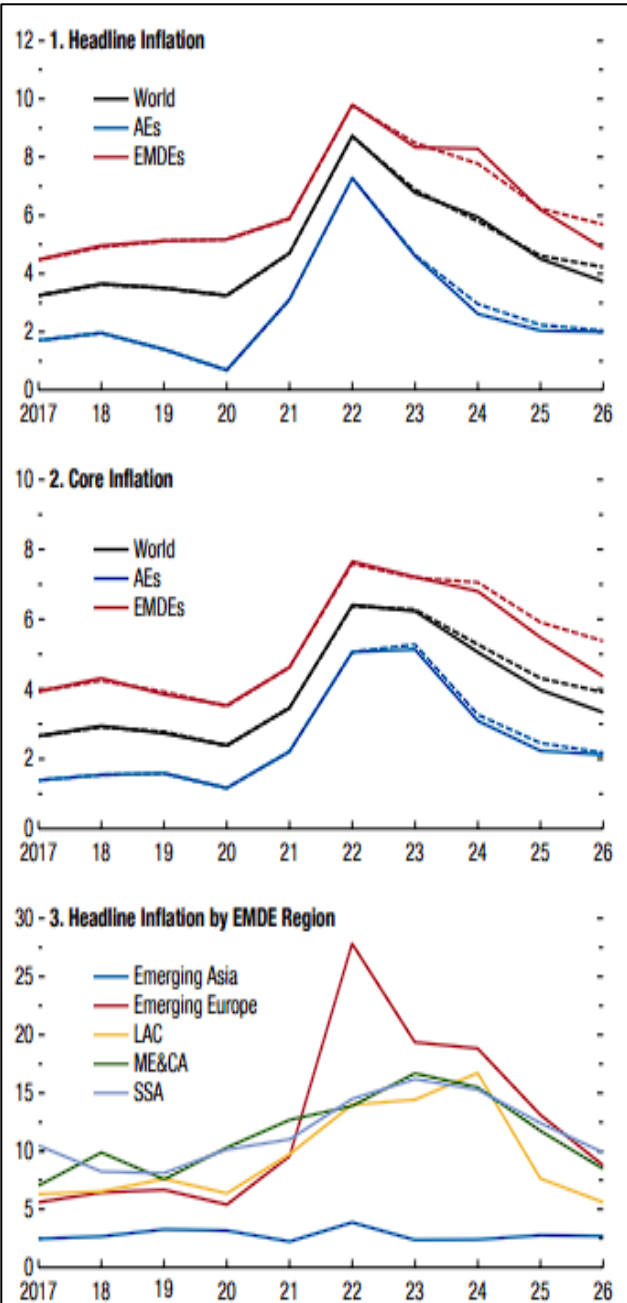
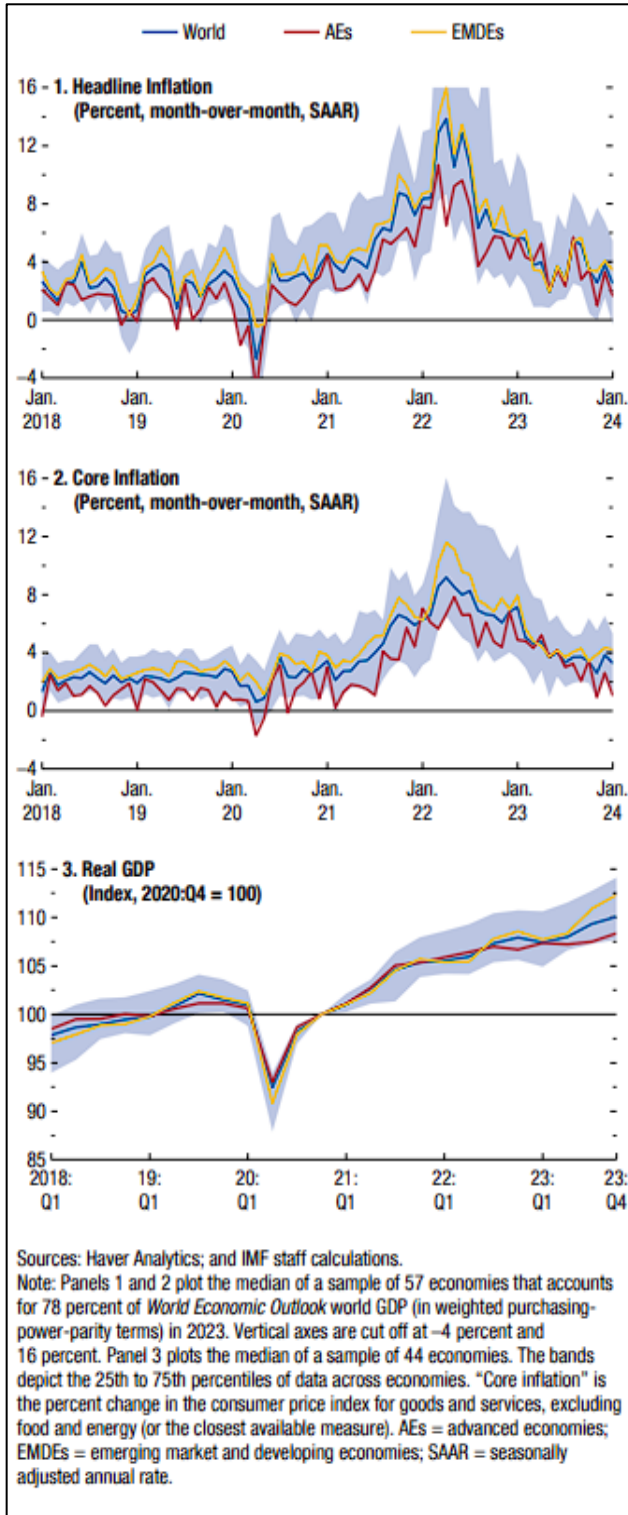
Throughout 2023, the primary problem in the global economy was inflation and the measures taken against it. A similar trend continued in the first quarter of 2024. In order to reduce inflationary pressure, many central banks, particularly those of advanced economies, continued to implement tight monetary policies. In particular, the approaches of central banks with high global influence such as the Fed and the ECB, which prioritise disinflation, caused monetary costs to remain high.

In emerging economies, the cost of accessing external resources, which will increase due to factors such as the general level of prices and unemployment hovering above global inflation, continued to pose risks for economies. Developing countries have endeavoured to solve both internal and external problems by implementing different economic policies within themselves. Differentiation has become more evident in monetary and anti-inflation policies. However, the problems of growth and loss of employment in developing countries have become more prominent than in developed countries.

In the first quarter of 2024, geopolitical risks, which have persisted from the previous year, increased from time to time. The gradual increase in geopolitical risks, which are not directly economic but affect almost all economic processes as an important risk factor, continued to adversely affect the global outlook. The ongoing Ukraine-Russia war, on the one hand, and the unfavourable developments in the Middle East, on the other, started to exert inflationary pressure by negatively affecting international trade, particularly through commodity prices.

Activity in the world economy remained resilient in the first quarter of 2024. On a global scale, the services sector accelerated, albeit at a limited pace, while manufacturing activity moved back into the expansion zone in the first quarter. Expectations for the interest rate paths of the US (Fed) and European (ECB) Central Banks diverge. While forecasts that the ECB will start to cut interest rates in the summer have strengthened, expectations for the Fed's rate cuts have been postponed due to the inflation data that exceeded forecasts and the statements of Fed officials. Recently, rising geopolitical tensions in the Middle East and export restrictions on Russia have led to fluctuations in commodity prices, particularly energy prices. These developments raise concerns over the pace of recovery in global inflation. High interest rates and recently heightened geopolitical tensions add to the downside risks to the global growth outlook. Although there are signs of economic recovery in China, uncertainties regarding the property sector persist. The Bank of Japan ended the negative interest rate policy that it had been pursuing for many years.

In the IMF's Global Economic Outlook Report published in April 2024, the main forecast is that the world economy will continue to grow at the same pace in 2024 and 2025 as in 2023. A slight acceleration in the advanced economy - where growth is expected to accelerate from 1.6 per cent in 2023 to 1.7 per cent in 2024 and 1.8 per cent in 2025 - will be offset by a slight slowdown in emerging markets and developing economies from 4.3 per cent in 2023 to 4.2 per cent in 2024 and 2025. Five years from now, the global growth forecast - 3.1 per cent - is projected to be at its highest level. Global inflation is projected to fall steadily from 6.8 per cent in 2023 to 5.9 per cent in 2024 and 4.5 per cent in 2025, with advanced economies returning to their inflation targets earlier than emerging markets and developing economies. Core inflation is generally projected to decline more gradually.

\* Source: *Global Economic Outlook Report*

## Inflation Charts

	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
<b>Memorandum</b>							
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.\*Source: *Global Economic Outlook Report*

Table of Economic Expectations of Countries in 2024-2025

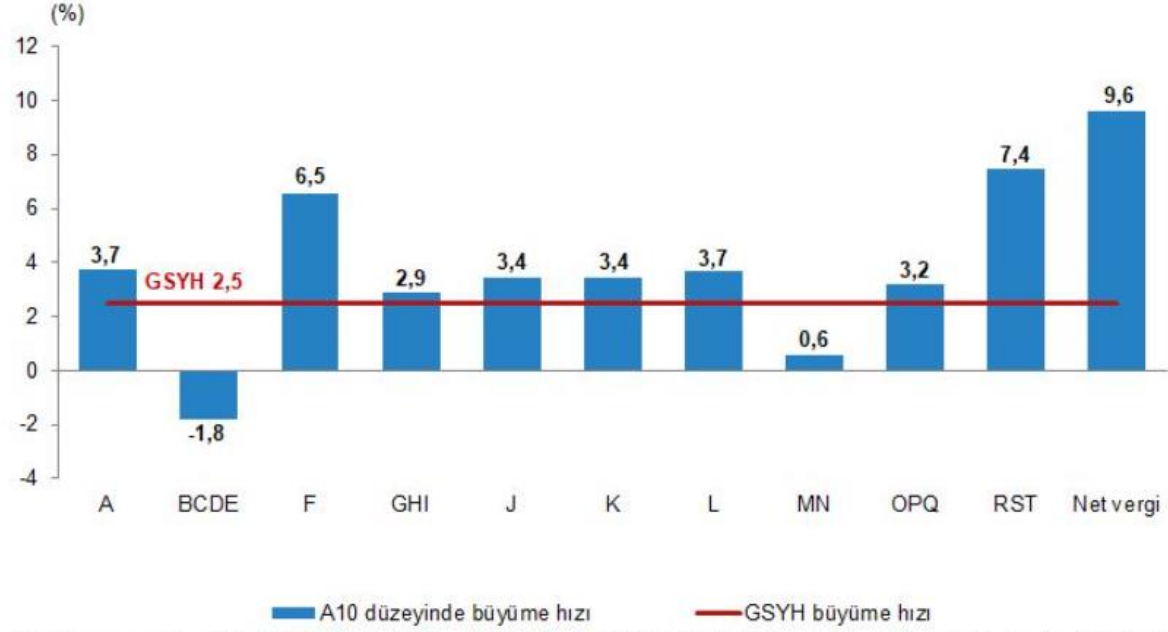
### **6.1.2 Turkish Economy - Macro Indicators**

The first estimate of GDP for the second quarter of 2024; as chained volume index, increased by 2.5 per cent compared to the same quarter of the previous year.

Turkish economy grew faster than expected in the fourth quarter of 2023. In the fourth quarter of 2023, gross domestic product (GDP) grew on the back of domestic demand despite the restraining effect of inventories and external demand. According to calendar and seasonally adjusted data, GDP increased by 1.0 per cent on a quarterly basis, while GDP growth was 4.0 per cent on an annual basis. As a result, GDP growth in 2023 was 4.5 per cent. GDP, which was USD 905.8 billion in 2022, increased to USD 1 trillion 118.6 billion in 2023. In Turkey, the preliminary data for the first quarter of 2024 indicate that economic activity remains resilient. In the labour market, according to seasonally adjusted data, the unemployment rate, which was 9.0% in January, decreased to 8.7% in February, while broadly defined unemployment indicators showed a general decline. Manufacturing purchasing managers' index (PMI) rose to 50.2 in February, up from 49.2 in January and exited the contraction zone. Although the manufacturing PMI came in at 50.0 in March, data for April show that the index dropped to 49.3 and entered the contraction zone. Capacity utilisation rate increased slightly in the last three months, while sectoral confidence indices followed a fluctuating course. Other indicators for banking sector loan volume and expenditures point to a slight slowdown.

External balance continued to improve in the first quarter. While exports continued to recover, imports and foreign trade deficit narrowed due to the decline in energy and gold items. Although travel revenues increased, the contraction in transport revenues limited the improvement in the current account balance. According to TURKSTAT data, exports increased by 3.6% in the first three months compared to the same period of 2023, while imports fell by 12.8%. Therefore, the foreign trade deficit narrowed from USD 34.8 billion in the first quarter of 2023 to USD 20.3 billion in the first quarter of 2024. The 12-month total current account deficit narrowed from USD 45.5 billion in December 2023 to USD 31.8 billion in February 2024.

Wage increases, the rise in some tax items and the deterioration in expectations led to a limited increase in inflation in the first quarter. Annual inflation in the general consumer prices index (CPI), which was 64.8% at the end of 2023, rose to 68.5% in March. In the same period, annual inflation in the general domestic producer price index (D-PPI) rose from 44.2% to 51.5%. Moreover, fluctuations in commodity prices and deterioration in expectations also fuelled the upside risks to inflation. Having raised the policy rate from 42.50% to 45.00% in January, the CBRT kept interest rates unchanged in the February meeting, while contrary to general expectations, it raised the policy rate by 500 basis points to 50.00% in March. As of the 21 November 2024 meeting, CBRT kept the policy rate at 50.00% and stated that the slowdown in domestic demand has reached levels that support the decline in inflation. The CBRT also introduced additional macroprudential and liquidity measures to help rebalance domestic demand. At the beginning of the second quarter, the CBRT continued to simplify macroprudential policies to preserve the functionality of the market mechanism and macro financial stability.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024****GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

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	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(r)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(r)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(r)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(r)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(r)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Real Estate Market:

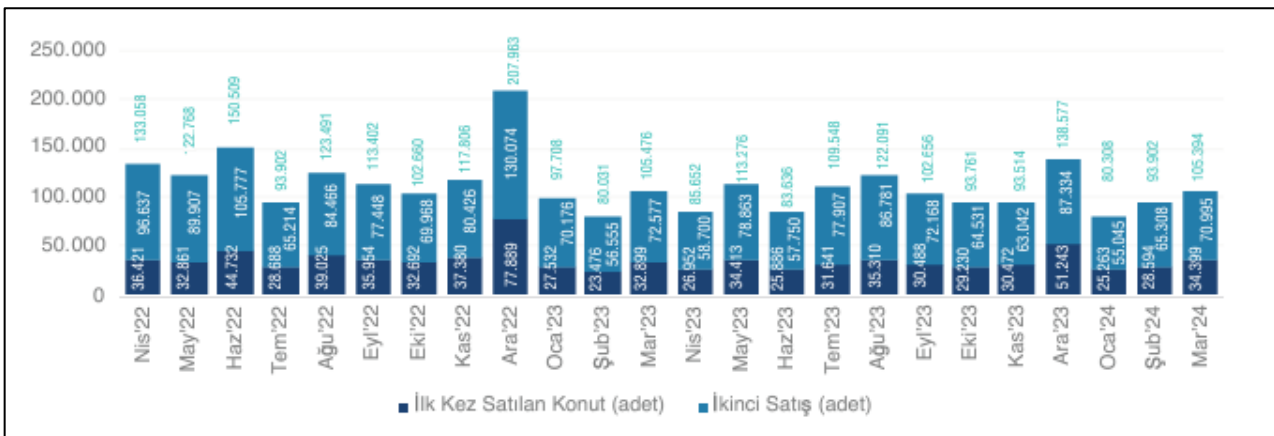
In the first quarter of 2024, house sales decreased by 1.3% yoy and 14.3% qoq to 279,604 units. With these results, house sales in the first quarter of 2024 were recorded as the lowest in the last twelve quarters.

In terms of sales status, first-hand sales performed better compared to the same quarter of the previous year, both in terms of number of sales and as a percentage of total sales. While the share of first-hand sales in total sales was 29.6% in the same quarter of the previous year, it was 31.6% this year. The share of second-hand sales declined to 68.4% from 70.4%. Thus, first-hand sales amounted to 88,256 units and second-hand sales to 191,348 units in the first quarter.

An analysis by type of sales reveals a 63.8% increase in mortgaged sales compared to Q4 2023, but the share of mortgaged sales in total sales continued to hover below its historical average. The share of mortgaged sales in total sales increased from 5.2% in the previous quarter to 9.9% in the first quarter. The weighted average of mortgage interest rates, which recorded a partial decline in the first quarter, decreased from 41.9% in the previous quarter to 41.7% in the first quarter. On an annual basis, mortgaged sales declined by 53.0% while other sales increased by 6.5%. As a result, mortgaged sales amounted to 27,622 units and other sales to 251,982 units in the first quarter.

Sales to foreigners amounted to 5,685 units in the first quarter, registering a significant decline of 48.0% yoy compared to the overall housing sales. The share of sales to foreigners in total sales decreased to 2.0% from 2.1% in the previous quarter. In terms of nationalities, the highest number of purchases were made by Russian Federation citizens, and the highest number of sales by province was realized in Istanbul in the first quarter, thus Istanbul regained the first place from Antalya after the second quarter of 2022. Antalya ranked first with a share of 36.1%, followed by Antalya with 35.6% and Mersin with 9.0%.

After reaching an annual rate of 189.1% in September, house price inflation declined for seventeen consecutive months to 58.31% in February. On the other hand, in real terms, the real change was -5.2% yoy as of February, the first negative realization on an annual basis since December 2019. New house prices followed a similar pattern to house prices, increasing by 57.0% in nominal terms and decreasing by 6.0% in real terms on an annual basis as of February. As of February 2024, housing unit prices increased to 31,365 TL/m<sup>2</sup> across Turkey, while housing unit prices in Istanbul, Izmir and Ankara reached 45,421 TL/m<sup>2</sup>, 36,065 TL/m<sup>2</sup> and 24,919 TL/m<sup>2</sup>, respectively. (GYODER, Turkey Real Estate Sector 2024)

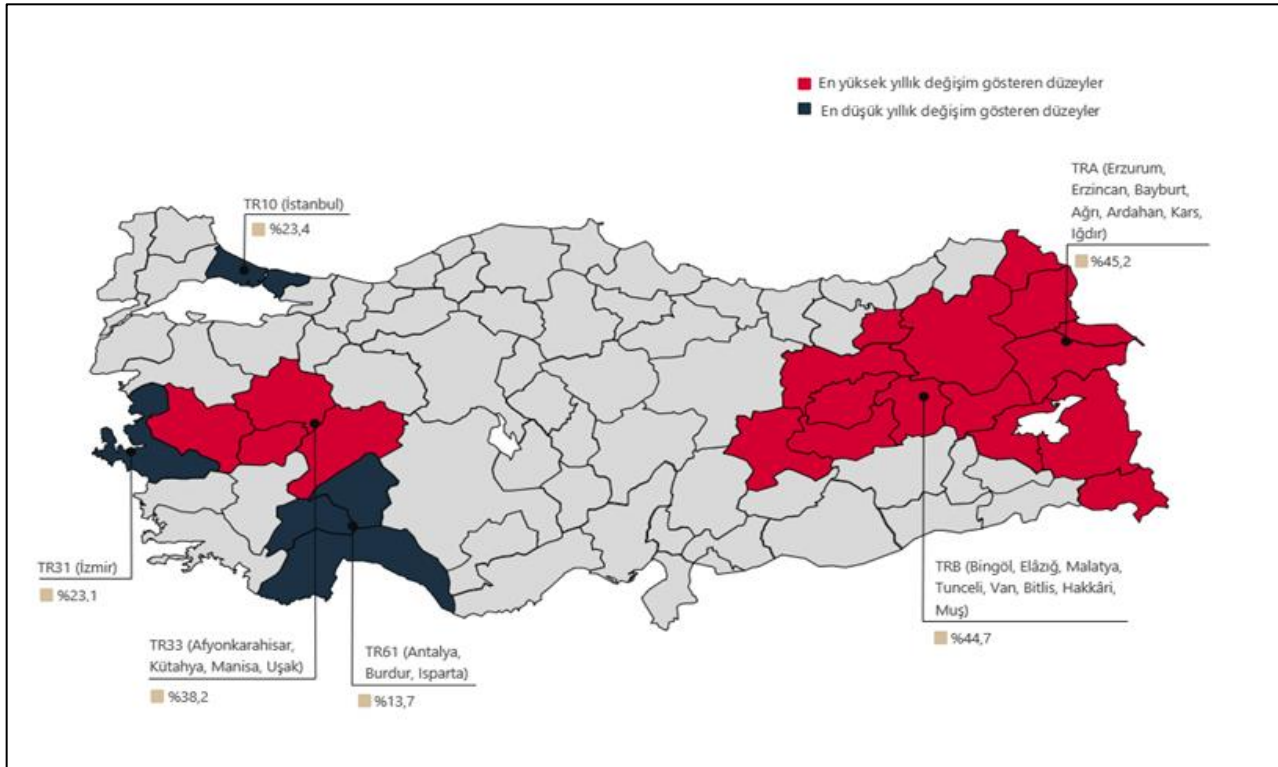







The monthly interest rate rose to 3.01% at the end of the third quarter of 2023 and ended the last quarter of the year at 2.96%. At the end of the first quarter of 2024, the monthly interest rate stood at 3.03%. Similarly, the annual interest rate rose to 42.79% in the third quarter of 2023 and ended December 2023 at 41.84%. At the end of the first quarter of 2024, the monthly interest rate stands at 43.13%.

At the end of March 2024, housing loan volume amounted to TL 444.3 billion. The share of public deposit banks in total housing loan volume decreased from 63.98% in March 2023 to 56.66% in March 2024. Compared to the same period of the previous year, the share of domestic private banks increased from 18.84% to 23.07% in March 2024. The share of foreign deposit banks increased from 8.41% to 10.55%. The ratio of non-performing housing loans to total housing loans started to decline in October 2019 and stood at 0.11% as of March 2024.

Total consumer loans stood at TRY 1.62 trillion in March. The share of housing loans in total consumer loans, which was 30.8% in March 2023, decreased by 3.5 points to 27.3% in March 2024. Total loans stood at around TL 12.9 trillion, while the share of retail loans in total loans was 23.5%. This ratio was 21.7% in March 2023.

In September 2024, the Central Bank's CPI, which increased by 1.0 percent compared to the previous month, rose by 27.4 percent in nominal terms and decreased by 14.7 percent in real terms compared to the same month of the previous year. The house price indices for Istanbul, Ankara and Izmir increased by 1.2, 2.2 and 0.8 percent month-on-month in September 2024, respectively. Compared to the same month of the previous year, house price indices increased by 23.4, 30.4 and 23.1 percent in Istanbul, Ankara and Izmir, respectively.



					
	<b>TÜRKİYE</b>	<b>İSTANBUL</b>	<b>ANKARA</b>	<b>İZMİR</b>	
<b>Konut Fiyat Endeksi</b>	148,0	139,4	153,7	142,5	
<b>Yıllık Değişim</b>	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1	
<b>Aylık Değişim</b>	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8	

## **6.2 FACTORS THAT ADVERSELY AFFECT OR LIMIT THE VALUATION PROCESS**

In the valuation of the immovables, there are no factors that negatively affect or limit the valuation by the client.

## **6.3 DATA USED IN THE VALUATION OF THE STRUCTURAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLES**

The valuation of the structural features of the immovables subject to appraisal is based on the examinations and determinations made on site and in official institutions.

## **6.4 PHYSICAL AND TECHNICAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLE PROPERTIES AND DATA USED AS BASIS FOR VALUATION**

TECHNICAL SPECIFICATIONS OF THE IMMOVABLES			
Electricity	✓	Water	✓
Sewerage	✓	Heating System	✓
Elevator	×	Air Conditioning System	✓
Indoor Parking	×	Fire Escape	×
Generator	×	Closed Circuit Camera System	×
Indoor Swimming Pool	×	Social Facility	×
<b>Other Features:</b> The construction of the immovables is currently underway and the aforementioned features have been obtained from the project details and license documents.			

In the valuation of the technical features of the immovables subject to appraisal, the features planned in the project were taken as a basis with the examinations and determinations made on site. With the assumption that the technical equipment of the immovables is an integral part of the structure, the technical features have been evaluated together with the structural features.

## **6.5 ASSUMPTIONS USED IN THE VALUATION PROCESS AND THE REASONS FOR THEIR USE**

There are three different valuation methods accepted in Turkey. These methods are “Market Value Approach”, “Cash Flow / Income Streams Approach” and “Reconstruction (Replacement) Cost Approach”. The assumptions and reasons for these methods are given below.

### **Market Value Analysis, Assumptions and Reasons**

The existence of an existing market for the type of real estate being analyzed is assumed in advance. It is assumed that buyers and sellers in this market are reasonably well informed about the property and therefore time is not an important factor. It is accepted that the property has been on the market for a reasonable period of time at a reasonable selling price. It is considered that the selected comparables have common basic characteristics with the real estate subject to valuation. It is accepted that the data of the selected comparable examples are valid in today's socio-economic conditions in making price adjustments.

### **Cash Flow / Income Flow Analysis, Assumptions and Reasons**

With this method, the value of a real estate property is based on the result of the effective investment required to acquire, without undue delay, a comparable income-producing real estate property that can be substituted, providing the same desirable rate of return. The rental multiplier, which is based on the income and sales prices of comparable examples, is considered to indicate the market value of the real estate subject to valuation.

### **Reconstruction (Replacement) Cost Analysis, Assumptions and Reasons**

In this method, the cost of reconstruction of an existing structure under today's economic conditions is accepted as the basis for the valuation of real estate. In this sense, the main principle of the cost approach can be explained by the value in use. Value in use is defined as "A good has a real value even if no one has a desire for it or knows its value." This method assumes that the real estate has a significant remaining economic life expectancy. Therefore, it is assumed that the value of real estate will decrease over time due to physical wear and tear and functional and economic obsolescence. In other words, it is assumed that the value of an existing real estate building can never exceed the cost of reconstruction. The value of real estate is considered to be composed of two different physical phenomena: land and buildings.

### **6.6 THE METHODS USED IN THE VALUATION PROCEDURE AND THE REASONS FOR THE CHOICE**

"Market Value Approach" method was used in the valuation of the immovables subject to valuation since the existing precedents in the region where the immovables are located provide sufficient information about the unit prices of the land in the region, and 'Reconstruction (Replacement) Cost Analysis' and 'Cash Flow Analysis' method were used since the immovable is a hotel due to its nature.

### **6.7 MOST EFFICIENT AND BEST USE VALUE ANALYSIS**

In the International Valuation Standards 2017 published in accordance with the Board's Communiqué Serial III-62.1 dated 01.02.2017 and numbered "Communiqué on Valuation Standards in Capital Markets", the most efficient and best use is defined as the use that is physically possible, financially profitable, legally permitted and results in the highest value.

In this context, the most effective and efficient use of the immovable subject to valuation is for "Tourism" purposes.

### **6.8 MARKET VALUE ANALYSIS**

The following data were obtained from the researches conducted in the vicinity of the immovable subject to valuation.

**Comparable 1:** TL 68.400.000.TRY is demanded as a bargain for the land with a surface area of 1.333 m<sup>2</sup>, which is located in the same region with the subject immovables, in Yalıkavak Neighbourhood, with a residential legant, with E: 0,20 construction conditions.

**Comparable 2:** The precedent is located in the same region with the subject immovables, in Yalıkavak Neighbourhood, with a residential legant, E: 0,20 construction conditions, with a surface area of 900 m<sup>2</sup>, TL 42.000.000. TRY is demanded as a bargain. The precedent is disadvantageous in terms of location.

**Comparable 3:** 99.000.000. TRY is demanded for the land with a surface area of 1.756,77 m<sup>2</sup>, located in the same region as the subject immovables, in Yalıkavak Neighbourhood, 649 block 6 parcel, with a housing legant, with E: 0,20 construction conditions. The precedent is disadvantageous in terms of location.

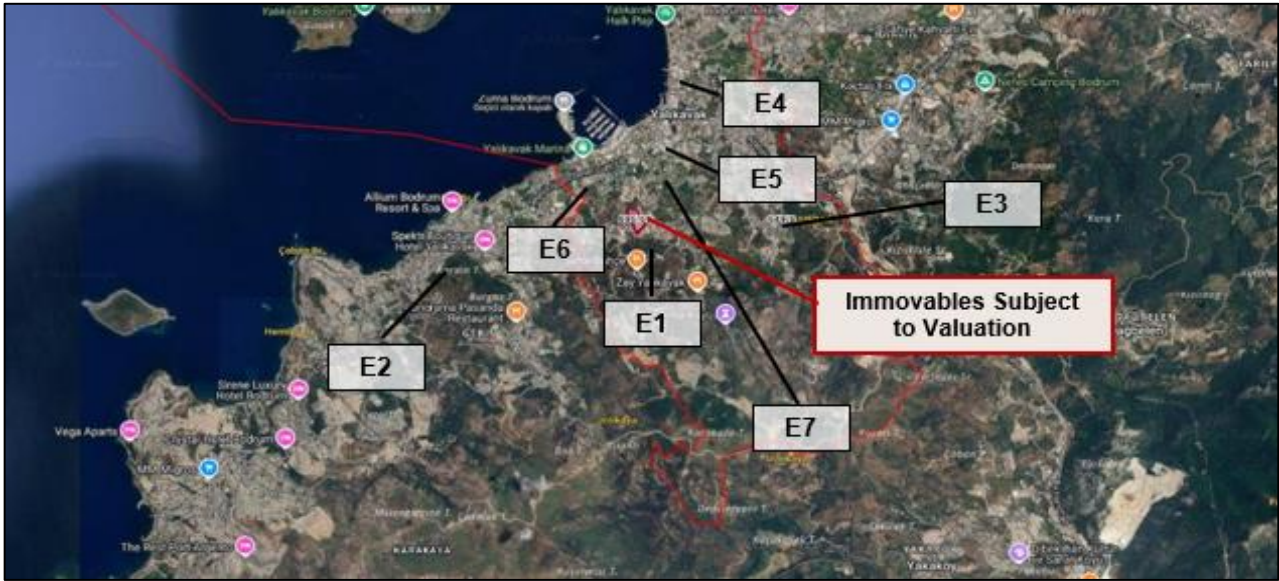
**Comparable 4:** The precedent is located in the same region with the subject immovables, in Yalikavak Neighbourhood, with a residential legant, E: 0,50 construction conditions, with a surface area of 2.000 m<sup>2</sup>, TL 65.000.000. TRY is demanded as a bargain. The precedent is disadvantageous in terms of location.

**Comparable 5:** The precedent is located in the same region with the subject immovables, in Yalikavak Neighbourhood, in Armada Praxis Marina Project, 6+2, gross 600 m<sup>2</sup> area, which is declared to have a gross area of 500 m<sup>2</sup>, with a view of Yalikavak Marina, 400.000.000. TRY is demanded with a bargain for the villa with pool.

**Comparable 6:** The precedent is located in the same region as the subject immovables, in Yalikavak Neighbourhood, in Address Yalikavak Site, 5+2, gross area of 500 m<sup>2</sup> declared to be 315 m<sup>2</sup> area, Yalikavak Marina view, poolless villa with a bargain price of 158.000.000. TRY is requested.

**Comparable 7:** The precedent is located in the same region with the subject immovables, in Yalikavak Neighbourhood, in Tepe Evleri Arşipel Yalı Kavak Site, 5 + 1, gross 300 m<sup>2</sup> area, which is declared to have a gross area of 200 m<sup>2</sup>, Yalikavak sea view, pool villa, 120.000.000.TRY is demanded as a bargain.

**Opinion / Information:** Bodrum District, where the subject immovables are located, is one of the important tourism districts of Muğla Province, and the land where the immovables are located is important since the immovables in question are located in one of the parts of the city with high tourism potential with sea and forest views. In the interview made with the real estate office officials actively working in the region where the subject immovables are located, it has been declared that the lands with similar zoning status and size can have a unit value of 60.000.-TRY / sq m - 65.000.-TRY / sq m, and the villas can have a unit value of 600.000.-TRY / sq m - 700.000.-TRY / sq m.



### **Evaluation of Comparables:**

In the Market Value Analysis, existing market information was utilized, price adjustments were made within the framework of the criteria that may affect the market value by taking into account the similar immovables that have been recently marketed and sold / rented in the region, and the land sales unit prices for the subject real estate were determined by taking into account the error / error and bargaining shares in the usage areas declared in the precedents. The precedents found were compared within the criteria such as location, size, usage function, zoning conditions, and real estate marketing firms and owners were interviewed for the current evaluation of the real estate market in the vicinity; as well as the information in our office was utilized.

Comparables are located in the same region with the immovable. The location, usage areas, bargaining shares, all positive and negative features of the real estate subject to valuation were taken into consideration in the valuation.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Neighborhood/Village / Location (m)	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak
Block / Parcel	-	-	649/6	-	696/69
Area (sq m)	1.333,00	900,00	1.756,77	2.000,00	22.197,30
Sale Price (TRY)	68.400.000	42.000.000	99.000.000	65.000.000	
Negotiated Price (TRY)	64.980.000	39.900.000	94.050.000	61.750.000	
Zoning Status	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,50	Konut, E: 0,15
Unit Value (TRY/sq m)	48.747	44.333	53.536	30.875	
Zoning Status Goodwill	5%	5%	5%	15%	
Location Goodwill	-30%	-40%	-15%	-80%	
Share Goodwill	0%	0%	0%	0%	
Project/Licence Goodwill	-10%	-10%	-10%	-10%	
Adjusted Unit Value (TRY/sq m)	66.223	64.860	64.337	51.963	
Average Unit Value (TRY/sq m)	61.845,48				61.845,48
Subject Real Estate Value (TRY)					1.372.802.744,32
Rounded Value of Real Estate (TRY)					1.373.000.000

*\* Based on the fact that the project on the parcel subject to valuation has a licensed and approved project, project / licence goodwill has been applied to the vacant land researched as a precedent in the region.*

KONUT EMSAL DEĞER TABLOSU			
	Comparable-5	Comparable-6	Comparable-7
Neighborhood/Village / Location (m)	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak
Area (sq m)	600	580	300
Area Correction (sq m)	500	300	200
Sale Price (TRY)	400.000.000	158.000.000	120.000.000
Negotiated Price (TRY)	360.000.000	142.200.000	108.000.000
Order of Use	6+2	4+1	4+1
Detached - Normal Apartment	Villa	Villa	Villa
Unit Value (TRY/sq m)	720.000	474.000	540.000
Maintenance and Age Goodwill (%)	0%	-25%	-15%
Proximity to Sea Goodwill (%)	5%	5%	5%
Site Goodwill (%)	0%	0%	0%
Area Goodwill (%)	0%	0%	0%
Adjusted Unit Value (TRY/sq m)	684.000	562.875	589.950
Average Unit Value (TRY/sq m)	612.275,00		

### Market Value (Land Value)

Real Estate	Gorss Area (sqm)	Unit Value (TRY/sqm)	Market Value (TRY)
Block 696, Parcel 69	22.197,30	61.854,37	~1.373.000.000.-
Land Value (TRY)			1.373.000.000.-

## 6.9 RECONSTRUCTION (REPLACEMENT) COST ANALYSIS

In this method, the value of the immovable was reached by taking into account the land value obtained from the precedent immovables in the immediate vicinity and the values of the buildings on the land with the cost approach. While determining the building unit values, the good materials and workmanship used in the buildings on the parcel were taken into consideration.

COST METHOD (ACCORDING TO CONSTRUCTION COMPLETION LEVEL)				
Real Estate Information	Land Area (sqm)	Unit Value (TRY/sqm)		Land Value
Block 696 Parcel 69	22.197,30	61.854,37		1.373.000.000 TL
Yapı Değerleri	Closed Area	sqm unit price	Amortization Rate	Value
Blocks 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24.	1.955,36	55.000	64%	68.828.672
Blocks 1, 2, 3, 4, 25, 26, 27, 28.	1.117,48	55.000	69%	42.408.366
Blocks 13,14,15, 20, 21, 22.	838,11	55.000	62%	28.579.551
29. Block	145,07	55.000	87%	6.941.600
Retaining Wall	7.626,36	18.500	100%	141.087.660
Landscaping, Infrastructure and External Miscellaneous Works				<b>20.000.000</b>
Structure Value Total				307.845.849
External and Miscellaneous Works				
Developer Profit, Goodwill				<b>376.510.000</b>
Land Value				<b>307.845.849</b>
Structure Value				<b>1.373.000.000</b>
Total Value				<b>2.057.500.000</b>

*\*The cost of the villas is calculated as approximately USD 1.700/sq m based on market conditions, taking into consideration the inflation in the approximate unit costs of the building published in the Official Gazette from the date of publication until the valuation date.*

MALİYET YÖNTEMİ (TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE)				
Real Estate Information	Land Area (sqm)	Unit Value (TRY/sqm)		Land Value
Block 696 Parcel 69	22.197,30	61.854,37		1.373.000.000 TL
Yapı Değerleri	Closed Area	sqm unit price	Amortization Rate	Value
Blocks 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24.	1.955,36	55.000	100%	107.544.800
Blocks 1, 2, 3 ,4, 25, 26, 27, 28.	1.117,48	55.000	100%	61.461.400
Blocks 13,14,15, 20, 21, 22.	838,11	55.000	100%	46.096.050
29. Block	145,07	55.000	100%	7.978.850
Retaining Wall	7.626,36	18.500	100%	141.087.660
Landscaping, Infrastructure and External Miscellaneous Works				<b>20.000.000</b>
Structure Value Total				384.168.760
External and Miscellaneous Works				
Developer Profit, Goodwill				<b>702.870.000</b>
Land Value				<b>384.168.760</b>
Structure Value				<b>1.373.000.000</b>
<b>Total Value</b>				<b>2.460.000.000</b>

*\*The cost of the villas is calculated as approximately USD 1.700/sq m based on market conditions, taking into consideration the inflation in the approximate unit costs of the building published in the Official Gazette from the date of publication until the valuation date.*

## **6.10 CASH FLOW ANALYSIS**

There is a villa project on the parcel subject to valuation, and the villas in question do not have income-generating property features, and the land value has been reached with the project development approach by taking into account the construction period, construction cost, completion rates, villa sales speed, sales prices of the project planned to be built based on the approved architectural project and licences.

### **Assumptions Used in Project Development Approach:**

- Based on the aforementioned project information, a total construction area of 11.682,36 sq m, including 4.056 sq m villa area and 7.626,36 sq m retaining wall, is taken as a basis.
- It is assumed that the car parking areas will be met from the open area.
- Considering the current construction costs, it is foreseen that the unit cost will increase by 35% for the following year and the construction cost for the first year will be 55.000 TRY/sq m for villa type blocks.
- For the retaining wall, the construction cost for the first year of the project is 18.500 TRY/sq m and it is estimated that the unit cost will increase by 20% for the following year.
- Based on the weighted average of the current construction completion rates of the villas as of the valuation date, 66% completion rate is calculated and it is predicted that the construction will be completed in 2025.
- It is estimated that 10% of the villas in the project will be sold in 2024, approximately 70% in 2025 and approximately 20% in 2026.
- The villa unit value in 2024 is based on 610.000.-TRY/sq m and it is assumed that it will increase by 50% in 2025 and 25% in 2026.
- During the studies, the yields of 10-year government bonds were taken into consideration and obtained as the risk-free rate of return. According to the analyses, the risk-free rate of return on the last 10-year government bonds is around 20,50%.
- The risk premium was determined by taking the sum of the risks over the determined risk-free rates of return and the deviation rate in the assumptions made, approximately 5,5% - 6%. In project development, the discount rate was taken as 25% with the sum of the risk-free rate of return and the risk premium.
- Taxes and VAT are not included in the studies within the scope of International Valuation Standards.
- All payments are assumed to be made in cash.

PROJECT DEVELOPMENT PLOT RESIDUAL TECHNIQUE					
Immovable B/P	696/69	CONSTRUCTION AREA INCLUDED IN F.A.R.	-	Housing Unit Cost	55.000 TL
Surface Area	22.197,30	F.A.R. External Technical Area Coefficient	-	F.A.R. External Unit Cost	18.500 TL
Zoning Status	Konut Alanı	Housing Areas (sq m)	4.056,00		
FAR	0,15	Retaining Walls (sq m)	7.626,36	Housing Unit Sales	610.000 TL
BCR	-	Number of Car Parking (1 Vehicle per 150 sq m)	Açık Otopark	Trade Unit Sales	0 TL
Hmax	-	Closed Car Parking Area (1 Vehicle 25sq m)	Açık Otopark		
Housing Areas (sq m)	4.056,00	F.A.R. External Total Area (sq m)	-	Discount Rate	25%
Retaining Walls (sq m)	7.626,36	TOTAL CONSTRUCTION AREA (sq m)	11.682,36		
Total Construction Area	11.682,36				
Functions	%	Sellable Construction Area	Unsold Construction Area	Total Construction Area	
Housing Areas	-	4.056,00	7.626,36	11.682,36	
TOTAL		4.056,00	7.626,36	11.682,36	
Period	0	1	2	3	Total
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	
Revenues					
Villa Sales Rates	10%	70%	20%		
Area	405,6	2.839,2	811,2		3.773.094.000
Unit Price (%50 - %25 artışı)	610.000	915.000	1.143.750		
Housing Sales Revenue	247.416.000	2.597.868.000	927.810.000		
Total Sales Revenues	247.416.000	2.597.868.000	927.810.000		3.773.094.000
Present Value of Sales Revenues (Discount Rate 30%)	247.416.000	2.078.294.400	593.798.400		2.919.508.800
Expenses					
Construction Completion Rate	66%	34%	0%		
Prepaid (TRY)	0	0	0		
Housing Unit Cost (TRY)	55.000	74.250	96.525		
Housing Construction Cost (TRY)	146.757.465	103.035.422	0		249.792.887
Construction Unit Cost of F.A.R. External (TRY)	18.500	22.200	26.640		
Construction Cost of F.A.R. External (TRY)	92.817.228	57.924.518	0		150.741.746
Total Cost Expenses	239.574.693	160.959.940	0		400.534.634
Present Value of Cost Expenses (Discount Rate 30%)	239.574.693	128.767.952	0		368.342.646
Discount Rate Coefficient	1,00000000	0,80000000	0,64000000	0,51200000	
Present Value of Total Revenues			2.919.508.800		
Present Value of Total Construction Costs			368.342.646		
Projected Land Value			2.551.166.154		
Entrepreneur Profit - Project Development Fee (40%)			1.020.466.462		
Land Value			1.530.699.693		
Parcel Area			22.197,30		
Land Unit Value			68.959		

RESULT VALUE TABLE	
LAND UNIT VALUE (TRY/sq m)	61.854
LAND VALUE OF THE IMMOVABLE ACCORDING TO MARKET VALUE APPROACH (TRY)	1.373.000.000
PROJECTED LAND VALUE OF THE IMMOVABLE ACCORDING TO PROJECT DEVELOPMENT-LAND SURPLUS TECHNIQUE (TRY)	2.551.165.000
PRESENT VALUE OF THE PROJECT ACCORDING TO COST ANALYSIS METHOD (TRY)	2.057.500.000
PRESENT VALUE OF THE PROJECT AT COMPLETION ACCORDING TO COST ANALYSIS METHOD (TRY)	2.460.000.000

\* "Project Development-Land Residual Technique" and "Reconstruction Cost Analysis" methods were used in the valuation of the immovable subject to valuation due to the ongoing construction. With the Project Development-Land Residual Technique, the projected land value was reached based on the researches conducted in the region, the current status of the construction and assumptions, and with the cost method, the value of the construction was reached according to the determined construction completion rate and in case of completion. Since the cost method is based on more concrete data, the values obtained from the cost method are taken as basis.

### **Vacant Land and Project Values of Developed Lands**

The valuation study has been prepared based on the existing licence and projects of the immovable. The vacant land value of the immovable is 1.373.000.000.-TRY and the present value of the project is 2.057.500.000.-TRY.

### **Precedent Share Ratios in Projects to be Built with Revenue Sharing or Flat Reciprocity Method**

In this valuation report, revenue sharing and/or flat for land method is not used.

### **Analizi Valuation Analysis of Joint or Divided Portions**

The immovable subject to valuation, according to the land registry records, Muğla Province, Bodrum District, Yalıkavak Neighbourhood, 22.197,30 sq m surface measurement, 696 block 69 parcel numbered, 'Land' qualified immovable, the project named Yalıkavak Loft, consisting of 29 villas, which is currently under construction, belongs to AKFEN GYO A.Ş.

## **7. ASSESSMENT OF THE PROPERTY INVESTMENT PARTNERSHIP PORTFOLIO**

### **Opinion on whether there is any obstacle in the framework of Capital Markets Legislation to include the Valued Real Estate, Real Estate Project or Rights and Benefits Related to Real Estate in the Real Estate Investment Trusts Portfolio:**

There is no restriction on the transfer of the immovable subject to valuation in the title deed records. It has been observed that the current status of the subject immovable is in compliance with its legal documents. The immovable has an approved architectural project, building license and occupancy permit and the immovable has completed the legal process.

In line with these explanations, there is no obstacle for the immovable subject to valuation to be included in the Real Estate Investment Trust portfolio under the title of "Right Based on Real Estate" in accordance with the provisions of the relevant Capital Markets Legislation.

### **Conclusion of the Responsible Valuation Expert**

The appraiser's working systematics, analyses and conclusions were checked and found to be appropriate.

### **Reasons for the omission of the minimum information not included in the report**

There are no issues not included in the report from the minimum information.

### **Harmonization of Different Valuation Methods and Analysis Results and Explanation of the Method Followed and Reasons for This Purpose**

In this valuation report, 'Market Value Approach' method has been used in the valuation of the subject immovable due to the fact that the existing precedents in the region where the subject immovable is located provide sufficient information about the unit prices of land in the region, and 'Project Development-Land Residual Technique' and 'Reconstruction Cost Analysis' method have been used due to the ongoing construction of the immovable.

## 8. CONCLUSION

The Market Value of the immovable property, the characteristics of which are specified in the report content, is shown in the table below according to the current economic conditions according to its location, size, architectural features, legal status and market researches conducted in the vicinity.

MARKET VALUE (TRY)		
Immovable	Market Value (TRY)	Market Value (Including VAT*) ( TRY)
Present Value of the Project According to Cost Analysis Method (TRY)	2.057.500.000.-	2.469.000.000.-
	Two Billion Two Million Five Hundred Thousand Turkish Lira	Two Billion Four Hundred And Sixty-Nine Million Turkish Lira
Present Value of the Project at Completion According to Cost Analysis Method (TRY)	2.460.000.000.-	2.952.000.000.-
	Two Billion Two Hundred Twenty One Million Turkish Lira	Two Billion Four Hundred And Sixty Million Turkish Lira

(\*) According to the Presidential Decree published in the Official Gazette dated 07.07.2023 and numbered 32241, 20% VAT was applied for the immovable.

Submitted for your information.

Regards,

Assistant Appraiser  
Kübra EKİCİ  
Licence No: 918464

Appraiser  
Merve GÜNEŞ  
Licence No: 409249

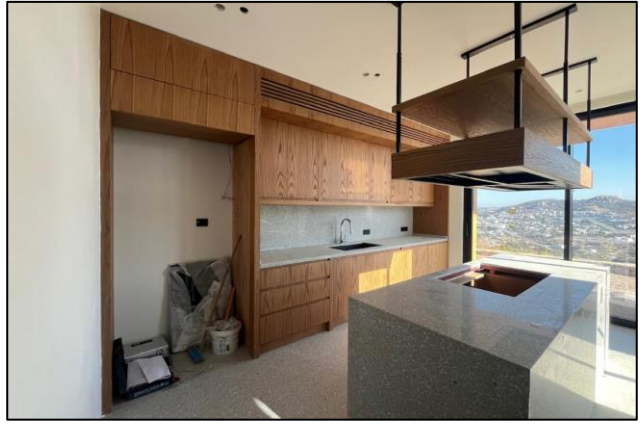
Responsible Appraiser  
Mehmet ÖZTÜRK  
Licence No: 401187

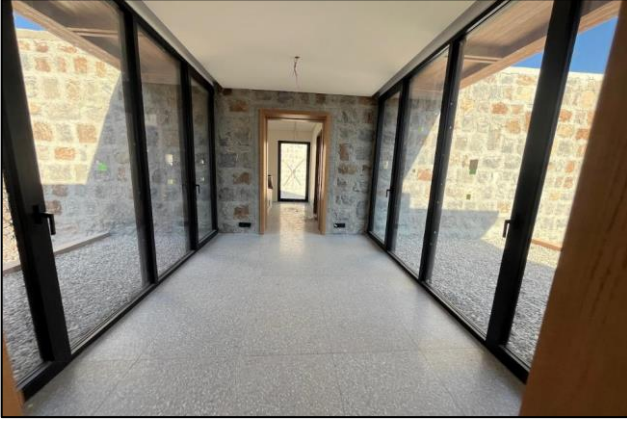
- This report has been prepared in triplicate and in original upon the written request of **AKFEN GYO A.Ş.**, and our Company is not responsible for any consequences that may arise if copies are used.
- Our company has obtained the License Certificate from the Republic of Turkey Prime Ministry Capital Markets Board with the decision number 18/916 dated 14.07.2015.
- This Valuation Report has been prepared in accordance with the valuation standards within the framework of CMB legislation.
- This report reflects the findings available at the time of the review.
- The special provisions of the Tax Laws regarding exemption, exemption and tax rate of Value Added Tax have not been taken into consideration.
- This report cannot be used by any other organization or person other than the requesting organization.

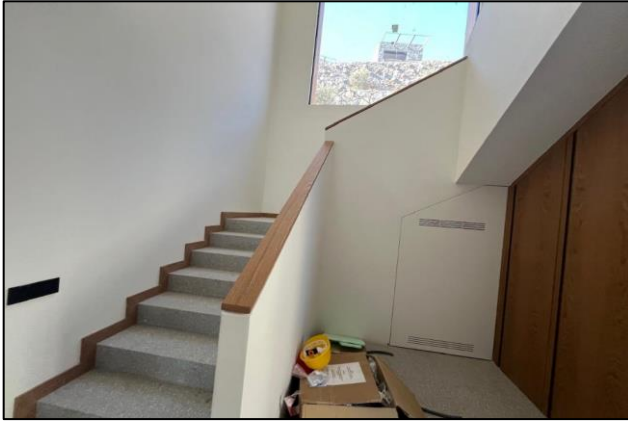
## 9. ANNEXES

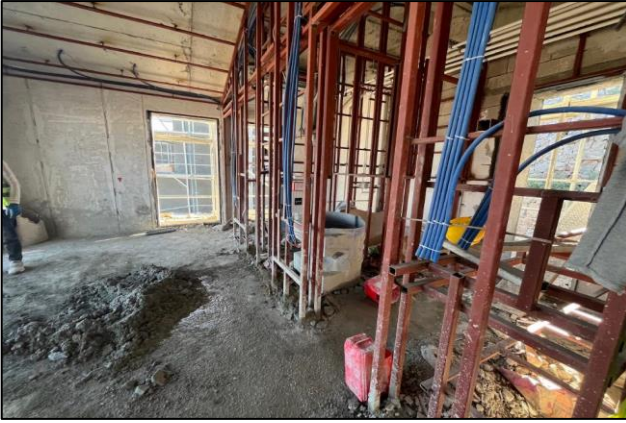
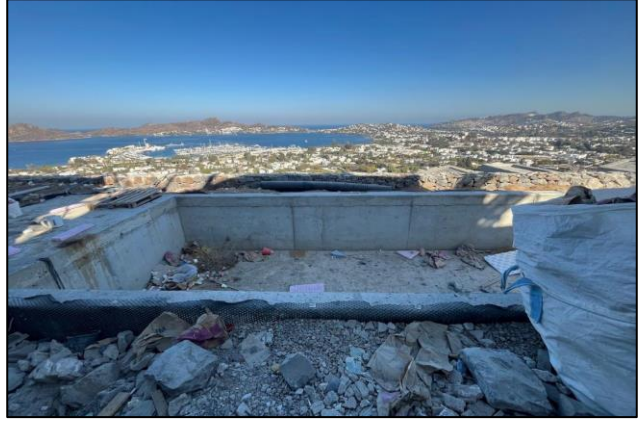
### 9.1 PHOTOGRAPHS



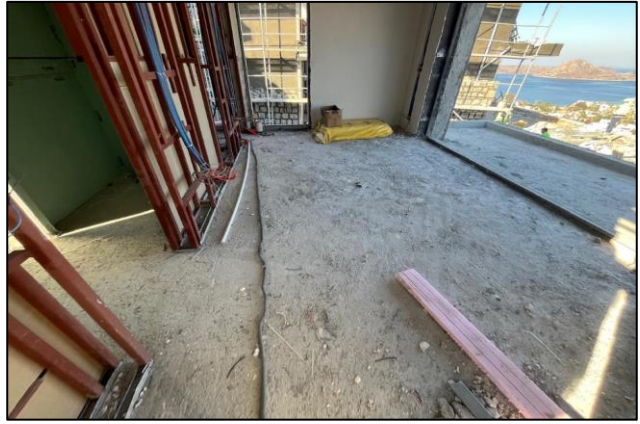
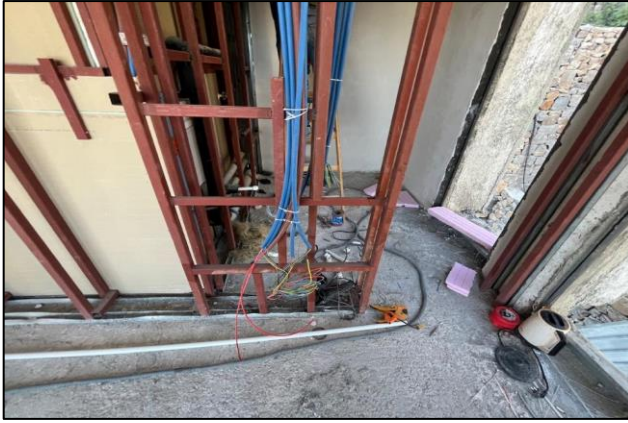
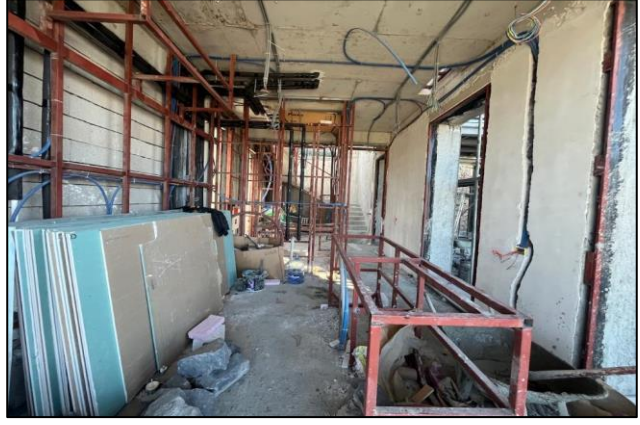


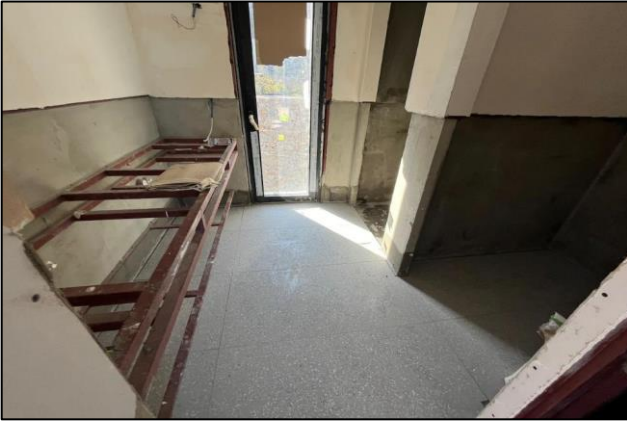


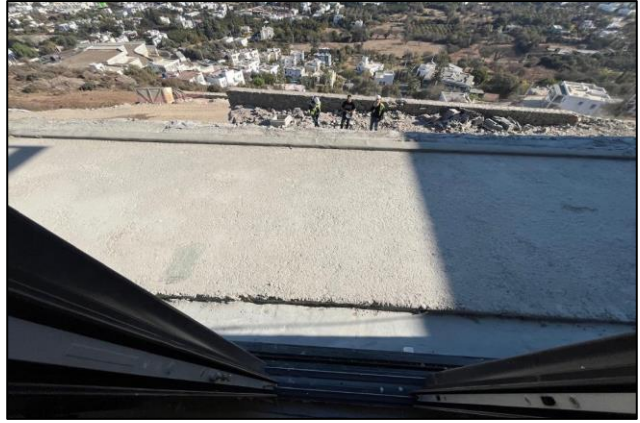




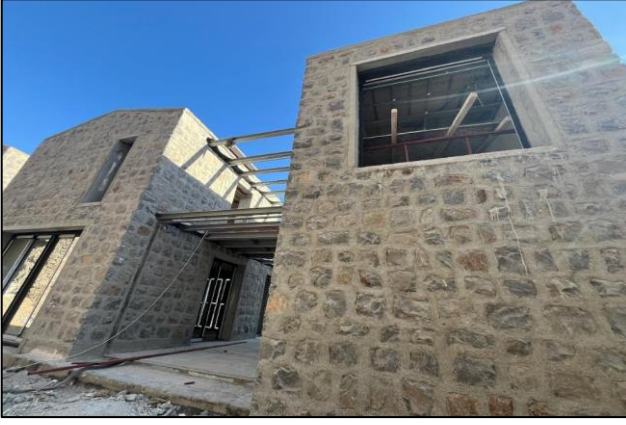


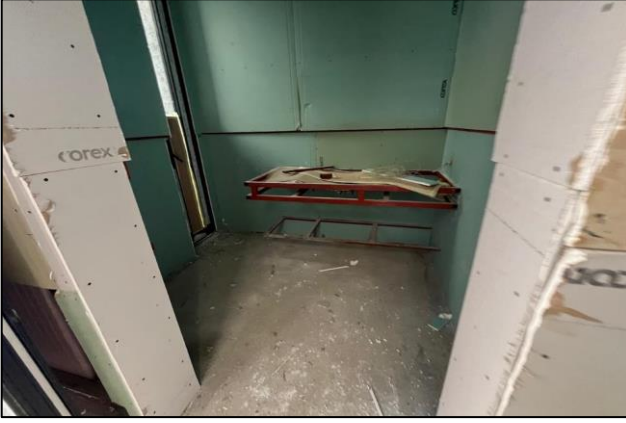


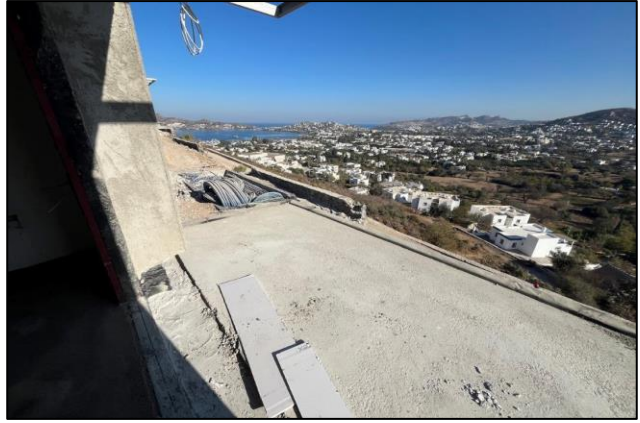












**9.2 PERMITS AND PROJECTS**

**M**

**NEDİM ESGİN**

**MİMARİ PROJE MÜELLİFİ**

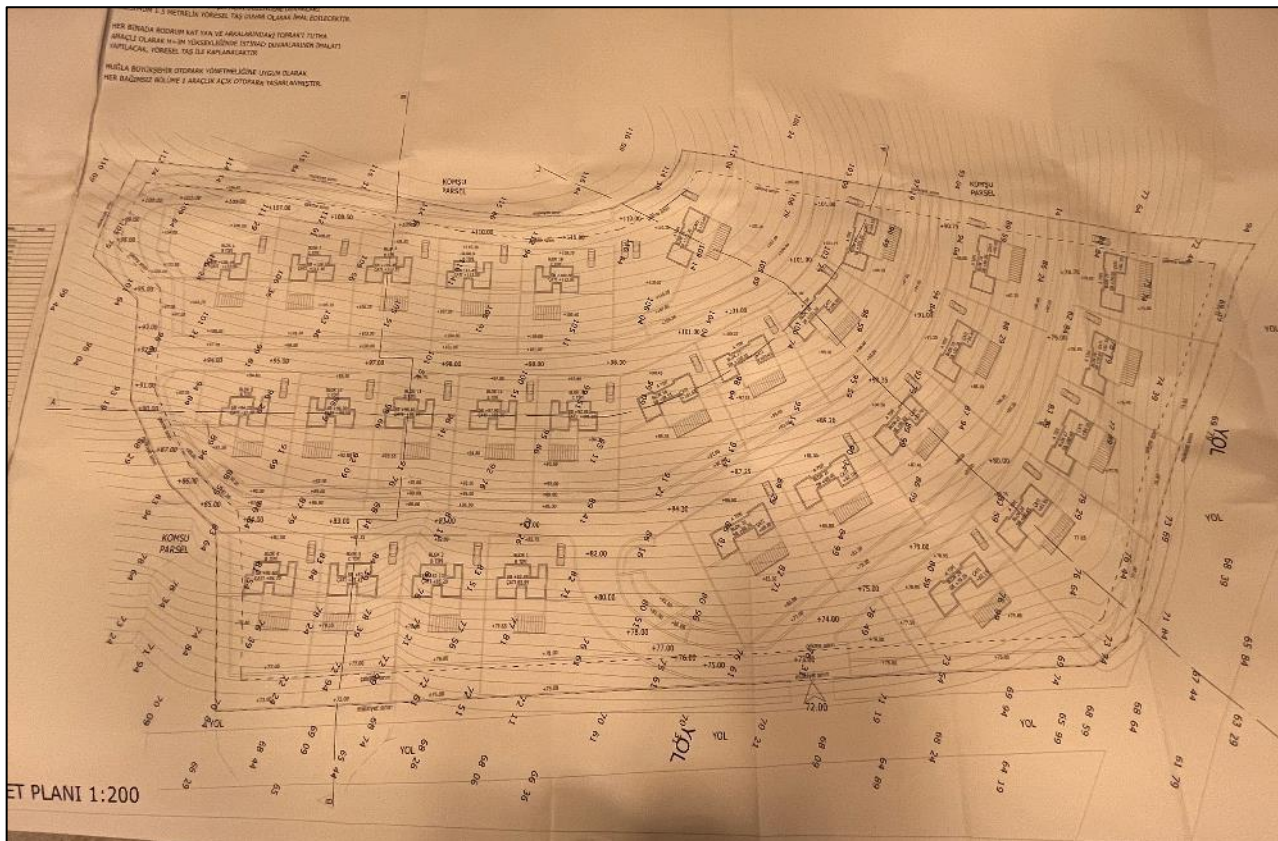
İL	MUĞLA	ADI SOYADI	A.EMRE KUNT (YUKSEK MİMAR)
İLÇE	BODRUM	ODA / BÜRO TESCİL	9642 / 48-147
MAH	YALIKAVAK		
MEVKİ	DAZLAK		
PAFTA	N18C162A	<b>MİMARLAR ODASI</b>	
ADA	696	23.11.2018 tarih ve 2018/732 sayılı Yapı Ruhsatı Ekidir.	
PARSEL	69		
MİKTAR	22.197,30 M2		
CİNSİ	BETONARME	<b>YAPI DENETİM</b>	
KAT ADEDİ	2 KAT	ZEYBEK YAPI DENETİM LTD. STİ Ortakent Yalı Mah. Cumhuriyet Cad. No: 110/1-14 Bodrum/MUĞLA Tic. Sic. No: 252 348 42 45 R. No: 1/16 1/16 1/16 1/16 1/16 M. No: 1/16 1/16 1/16 1/16 1/16 E-posta: zeybekyapidenetim@gmail.com	
AMACI	KONUT	Hatice KÖRÖĞREN Proje Mimar Denetçi No: 25244	
YAPI SINIFI	3A		
TAKS / KAKS	0.15		
EMS.AL:	3.329,59 M2		
İNŞ. ALANI	11682.61 m2		
<b>BELEDİYE ONAYI</b>			
Mehmet ÜZER İnşaat Teknikeri		Ecneaz ÇILMAZ Mimar	
Serkan SÖLÜK İnş. Müh.		Ganize ESEDOĞLU İmar ve Şehircilik Müh. V.	
		Mehmet KOCADON Belediye Başkanı	

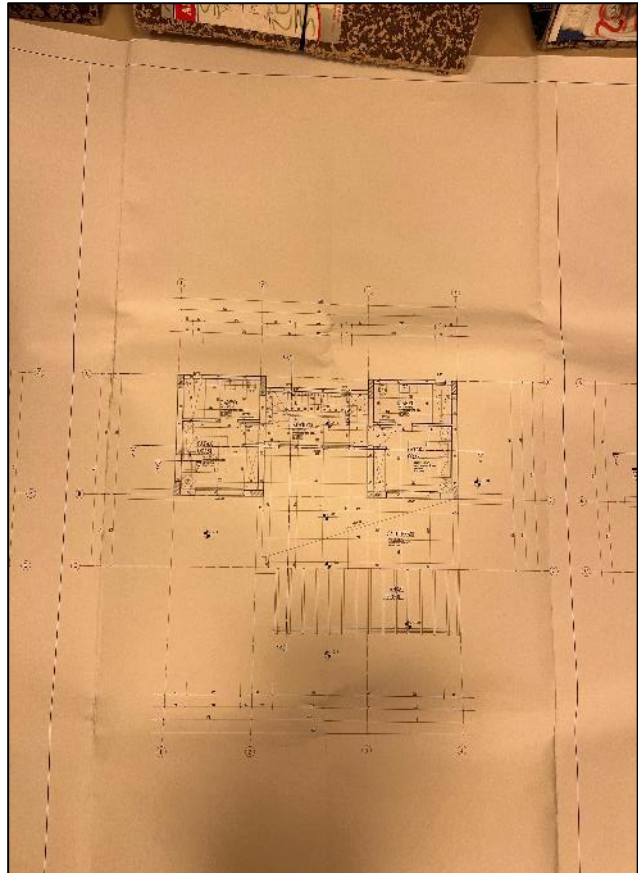
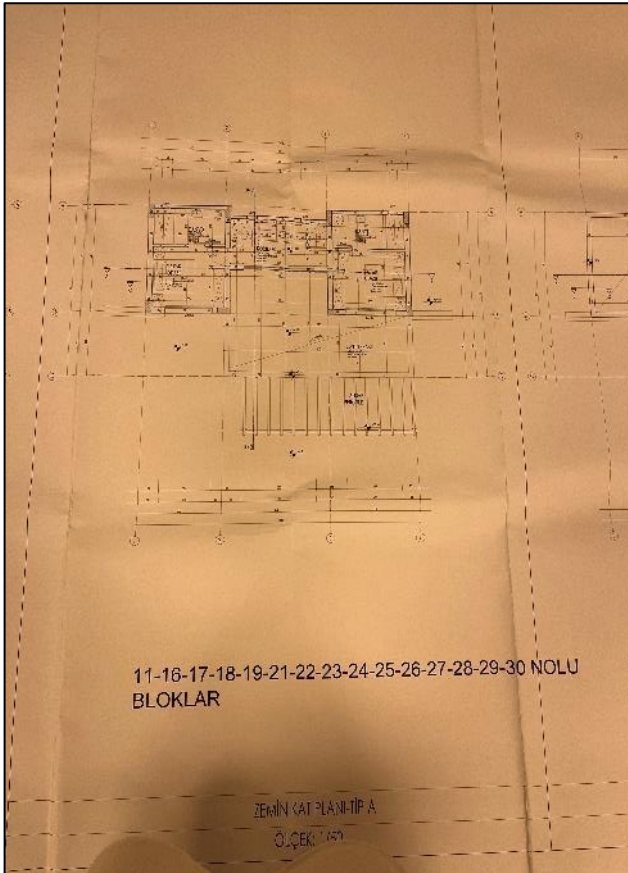
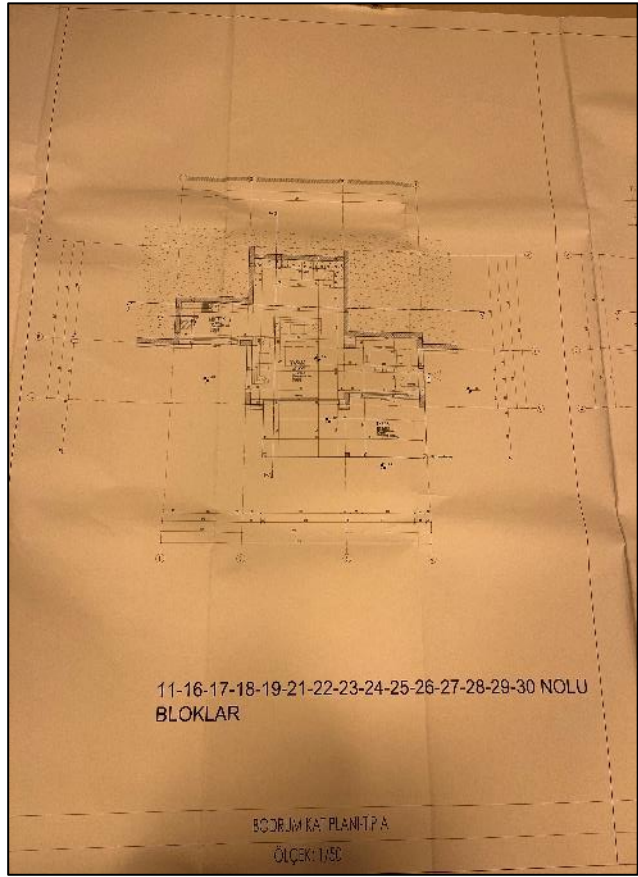
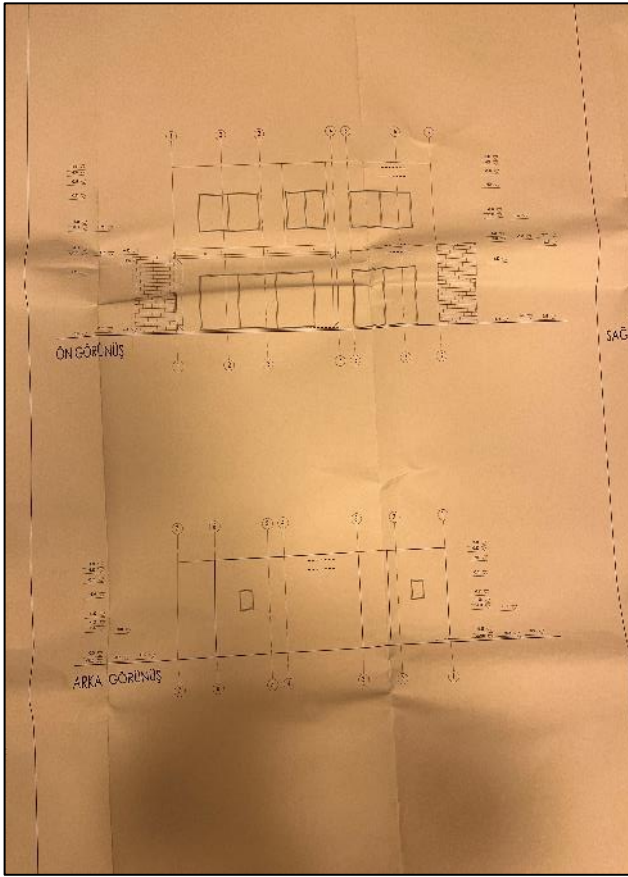
BLOK	BAĞIMSIZ NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	İMZA
1	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
2	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
3	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
4	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
5	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
6	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
7	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
8	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
9	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
10	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	

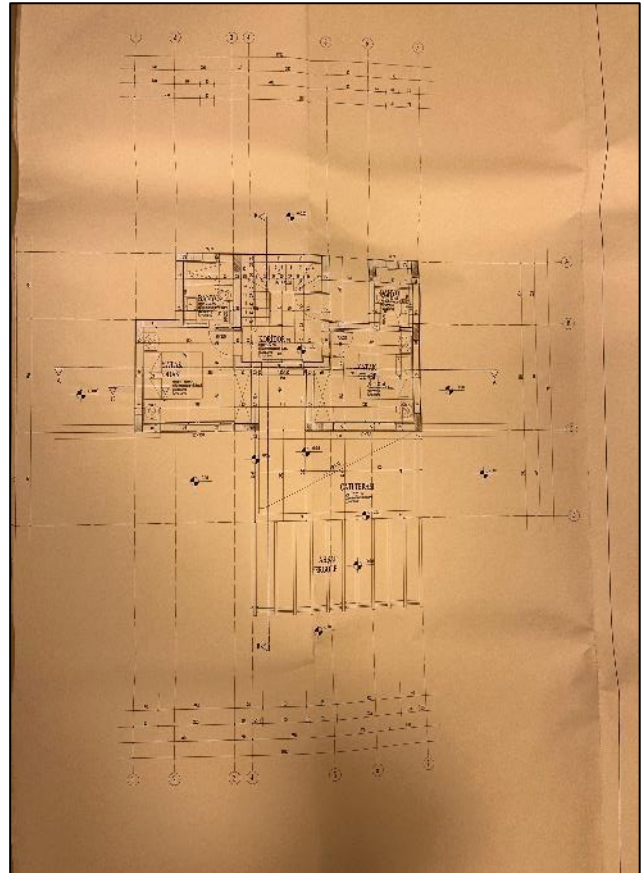
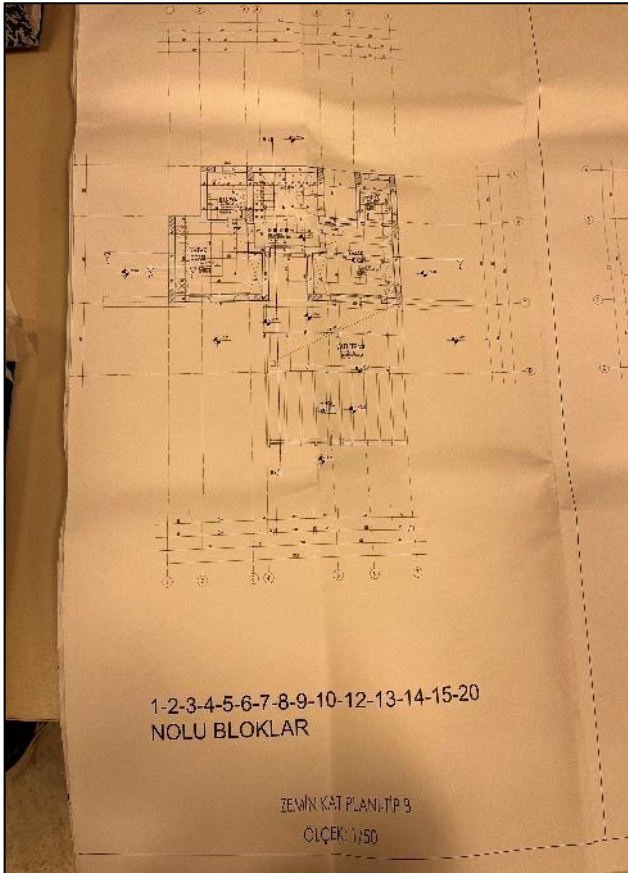
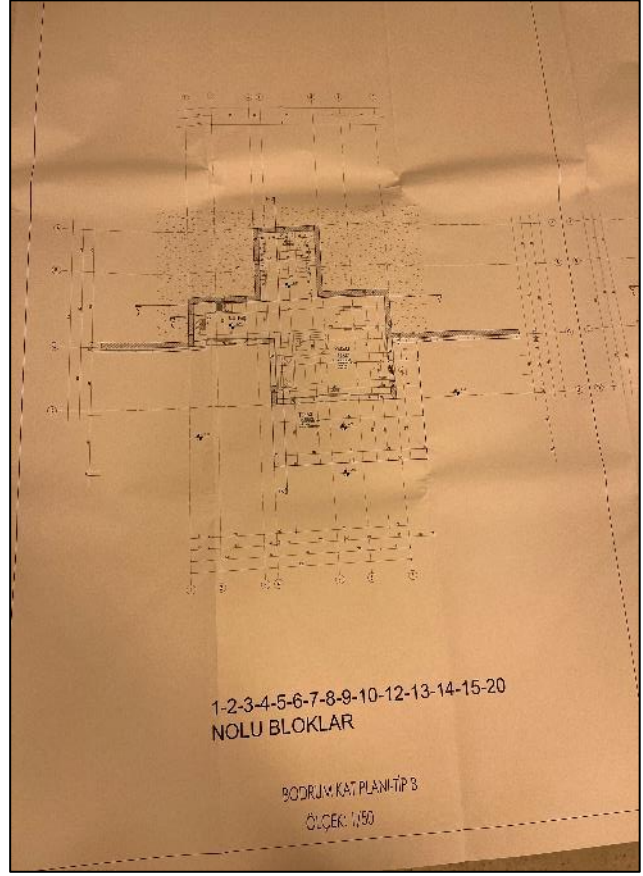
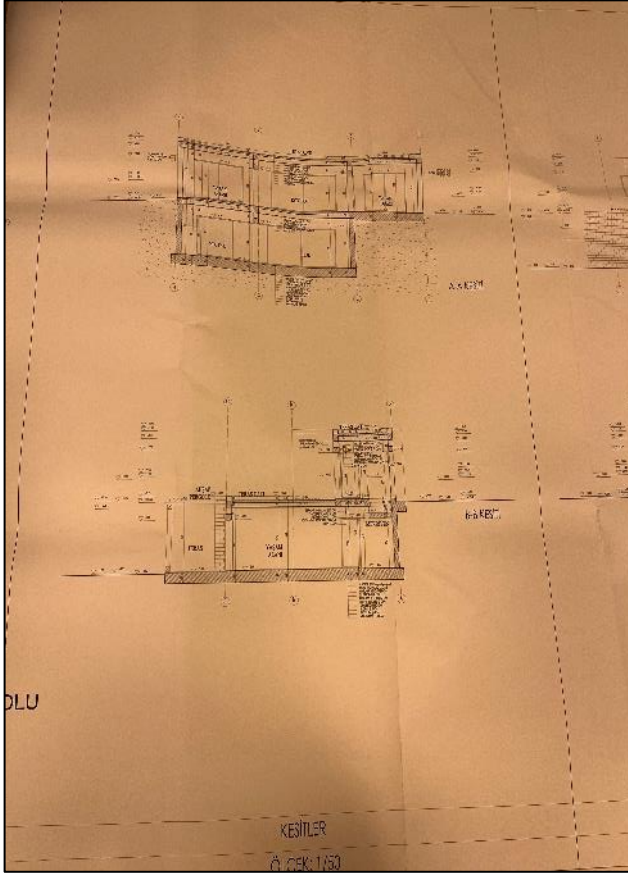
- TÖM BAHÇE DUVARLARI VE AÇIK ALAN DÜZENLEME DUVARLARI  
MAKSİMUM 1.5 METRELİK YÖRESEL TAŞ DUVAR OLARAK İMAL EDİLECEKTİR.

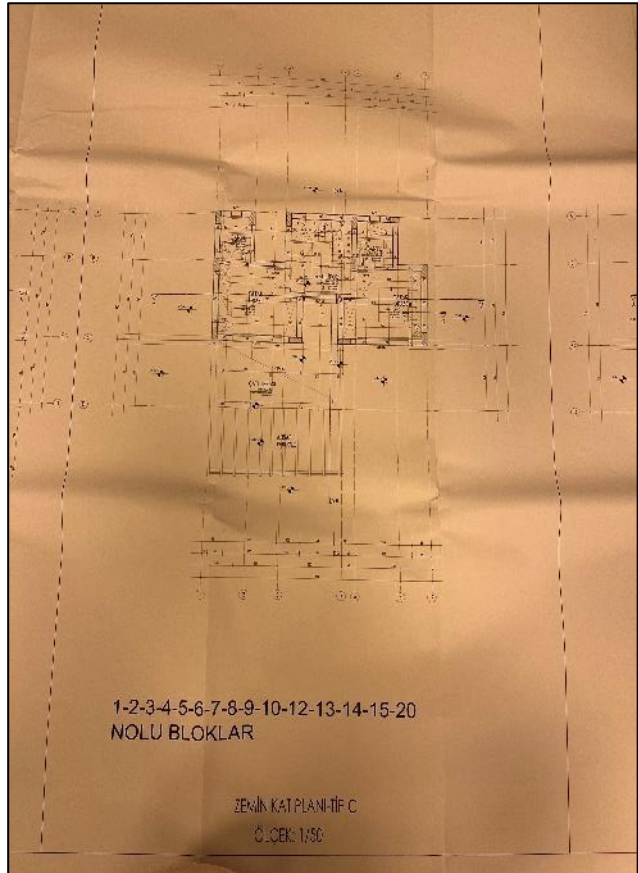
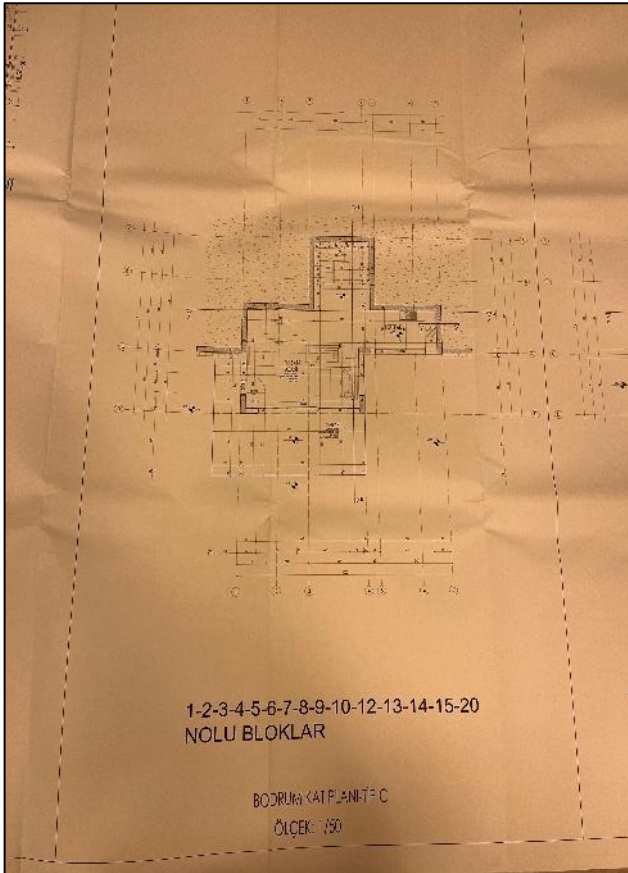
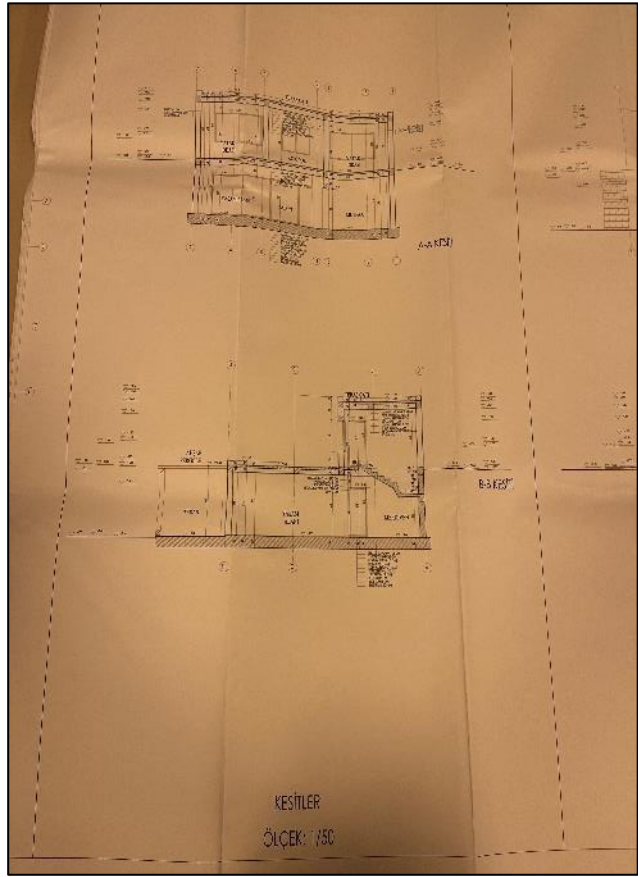
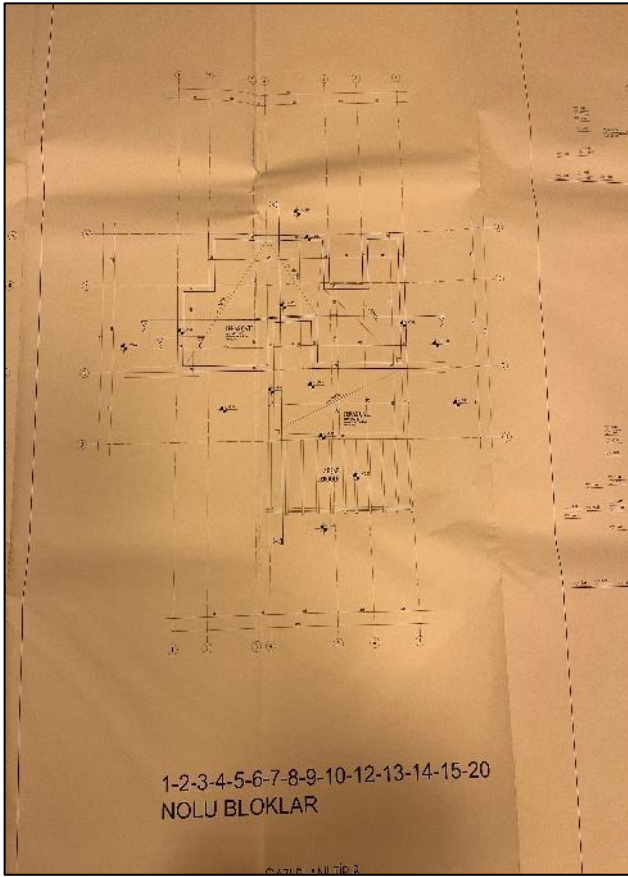
HER BİNADA BODRUM KAT YAN VE ARKALARINDAKİ TOPRAK'I TUTMAK  
AMAÇLI OLARAK H=3M YÜKSEKLİĞİNDE İSTİNAD DUVARLARININ İMALATI  
YAPILACAK, YÖRESEL TAŞ İLE KAPLANACAKTIR

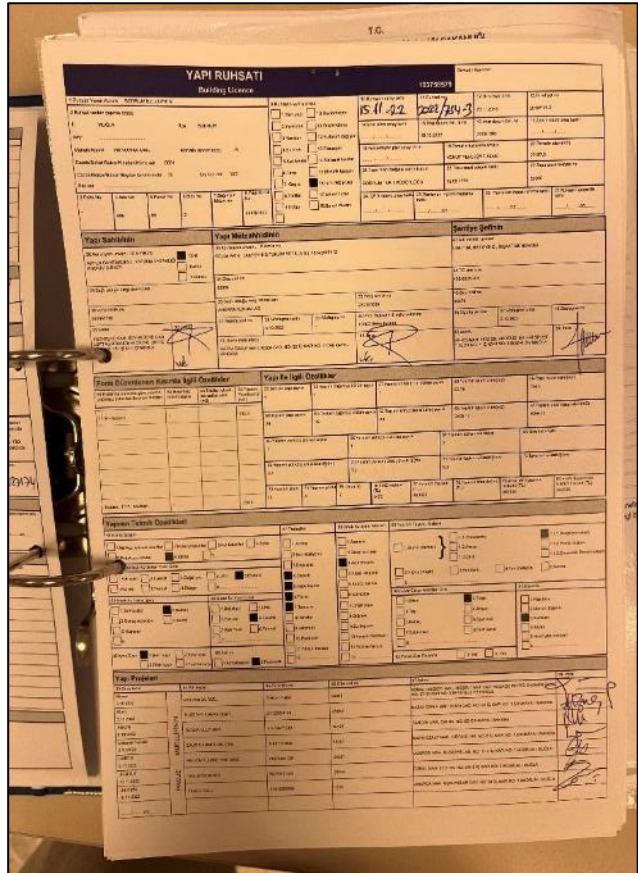
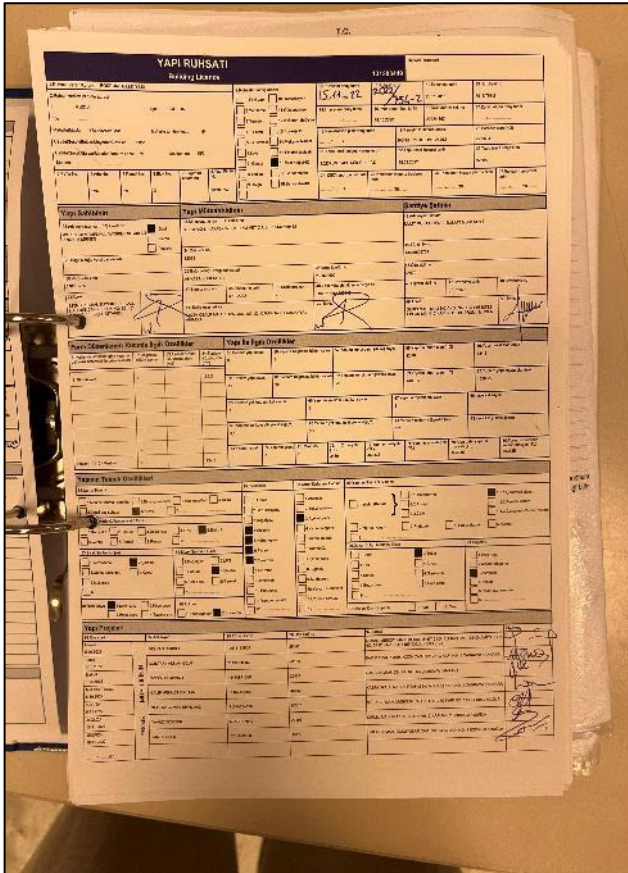
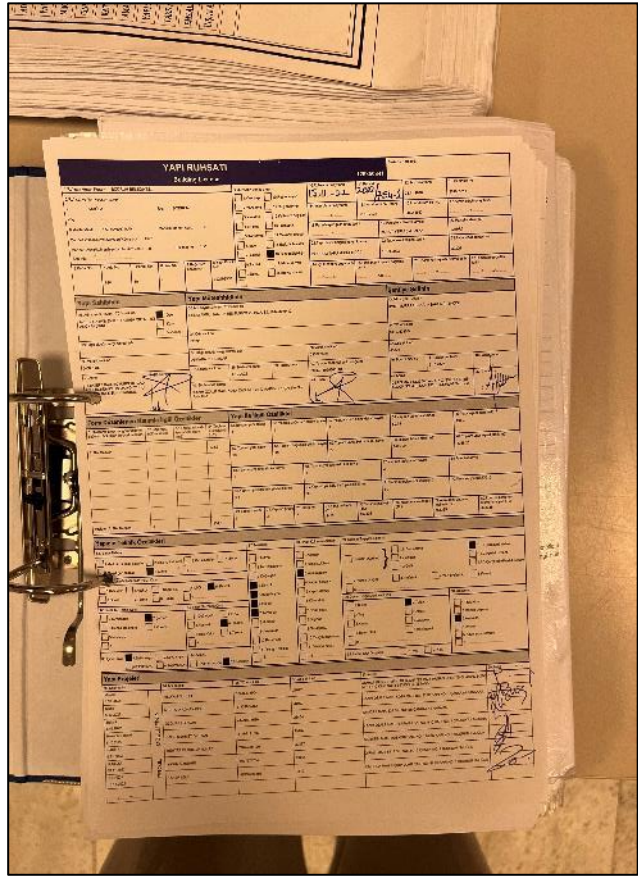
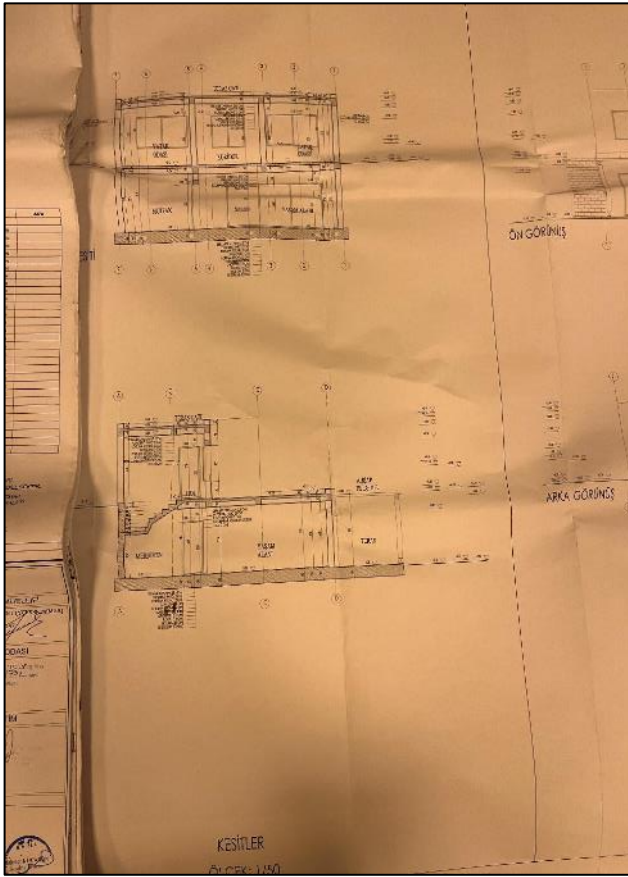
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK  
HER BAĞIMSIZ BÖLÜME 1 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK TASARLANMIŞTIR.











[illegible][illegible]

YAPI RUHSATI										Sistem Otopark	
Binaların Kimliği										TARİHİ	
1. Bina Adı: ... 2. Bina No: ... 3. Bina Adres: ... 4. Bina Sahibi: ... 5. Bina Kullanıcı: ... 6. Bina Durumu: ... 7. Bina Tutarı: ... 8. Bina Yüzölçümü: ... 9. Bina Yüksekliği: ... 10. Bina Kat Sayısı: ... 11. Bina Alanı: ... 12. Bina Çevresi: ... 13. Bina Durumu: ... 14. Bina Tutarı: ... 15. Bina Yüzölçümü: ... 16. Bina Yüksekliği: ... 17. Bina Kat Sayısı: ... 18. Bina Alanı: ... 19. Bina Çevresi: ... 20. Bina Durumu: ... 21. Bina Tutarı: ... 22. Bina Yüzölçümü: ... 23. Bina Yüksekliği: ... 24. Bina Kat Sayısı: ... 25. Bina Alanı: ... 26. Bina Çevresi: ... 27. Bina Durumu: ... 28. Bina Tutarı: ... 29. Bina Yüzölçümü: ... 30. Bina Yüksekliği: ... 31. Bina Kat Sayısı: ... 32. Bina Alanı: ... 33. Bina Çevresi: ... 34. Bina Durumu: ... 35. Bina Tutarı: ... 36. Bina Yüzölçümü: ... 37. Bina Yüksekliği: ... 38. Bina Kat Sayısı: ... 39. Bina Alanı: ... 40. Bina Çevresi: ... 41. Bina Durumu: ... 42. Bina Tutarı: ... 43. Bina Yüzölçümü: ... 44. Bina Yüksekliği: ... 45. Bina Kat Sayısı: ... 46. Bina Alanı: ... 47. Bina Çevresi: ... 48. Bina Durumu: ... 49. Bina Tutarı: ... 50. Bina Yüzölçümü: ... 51. Bina Yüksekliği: ... 52. Bina Kat Sayısı: ... 53. Bina Alanı: ... 54. Bina Çevresi: ... 55. Bina Durumu: ... 56. Bina Tutarı: ... 57. Bina Yüzölçümü: ... 58. Bina Yüksekliği: ... 59. Bina Kat Sayısı: ... 60. Bina Alanı: ... 61. Bina Çevresi: ... 62. Bina Durumu: ... 63. Bina Tutarı: ... 64. Bina Yüzölçümü: ... 65. Bina Yüksekliği: ... 66. Bina Kat Sayısı: ... 67. Bina Alanı: ... 68. Bina Çevresi: ... 69. Bina Durumu: ... 70. Bina Tutarı: ... 71. Bina Yüzölçümü: ... 72. Bina Yüksekliği: ... 73. Bina Kat Sayısı: ... 74. Bina Alanı: ... 75. Bina Çevresi: ... 76. Bina Durumu: ... 77. Bina Tutarı: ... 78. Bina Yüzölçümü: ... 79. Bina Yüksekliği: ... 80. Bina Kat Sayısı: ... 81. Bina Alanı: ... 82. Bina Çevresi: ... 83. Bina Durumu: ... 84. Bina Tutarı: ... 85. Bina Yüzölçümü: ... 86. Bina Yüksekliği: ... 87. Bina Kat Sayısı: ... 88. Bina Alanı: ... 89. Bina Çevresi: ... 90. Bina Durumu: ... 91. Bina Tutarı: ... 92. Bina Yüzölçümü: ... 93. Bina Yüksekliği: ... 94. Bina Kat Sayısı: ... 95. Bina Alanı: ... 96. Bina Çevresi: ... 97. Bina Durumu: ... 98. Bina Tutarı: ... 99. Bina Yüzölçümü: ... 100. Bina Yüksekliği: ... 101. Bina Kat Sayısı: ... 102. Bina Alanı: ... 103. Bina Çevresi: ... 104. Bina Durumu: ... 105. Bina Tutarı: ... 106. Bina Yüzölçümü: ... 107. Bina Yüksekliği: ... 108. Bina Kat Sayısı: ... 109. Bina Alanı: ... 110. Bina Çevresi: ... 111. Bina Durumu: ... 112. Bina Tutarı: ... 113. Bina Yüzölçümü: ... 114. Bina Yüksekliği: ... 115. Bina Kat Sayısı: ... 116. Bina Alanı: ... 117. Bina Çevresi: ... 118. Bina Durumu: ... 119. Bina Tutarı: ... 120. Bina Yüzölçümü: ... 121. Bina Yüksekliği: ... 122. Bina Kat Sayısı: ... 123. Bina Alanı: ... 124. Bina Çevresi: ... 125. Bina Durumu: ... 126. Bina Tutarı: ... 127. Bina Yüzölçümü: ... 128. Bina Yüksekliği: ... 129. Bina Kat Sayısı: ... 130. Bina Alanı: ... 131. Bina Çevresi: ... 132. Bina Durumu: ... 133. Bina Tutarı: ... 134. Bina Yüzölçümü: ... 135. Bina Yüksekliği: ... 136. Bina Kat Sayısı: ... 137. Bina Alanı: ... 138. Bina Çevresi: ... 139. Bina Durumu: ... 140. Bina Tutarı: ... 141. Bina Yüzölçümü: ... 142. Bina Yüksekliği: ... 143. Bina Kat Sayısı: ... 144. Bina Alanı: ... 145. Bina Çevresi: ... 146. Bina Durumu: ... 147. Bina Tutarı: ... 148. Bina Yüzölçümü: ... 149. Bina Yüksekliği: ... 150. Bina Kat Sayısı: ... 151. Bina Alanı: ... 152. Bina Çevresi: ... 153. Bina Durumu: ... 154. Bina Tutarı: ... 155. Bina Yüzölçümü: ... 156. Bina Yüksekliği: ... 157. Bina Kat Sayısı: ... 158. Bina Alanı: ... 159. Bina Çevresi: ... 160. Bina Durumu: ... 161. Bina Tutarı: ... 162. Bina Yüzölçümü: ... 163. Bina Yüksekliği: ... 164. Bina Kat Sayısı: ... 165. Bina Alanı: ... 166. Bina Çevresi: ... 167. Bina Durumu: ... 168. Bina Tutarı: ... 169. Bina Yüzölçümü: ... 170. Bina Yüksekliği: ... 171. Bina Kat Sayısı: ... 172. Bina Alanı: ... 173. Bina Çevresi: ... 174. Bina Durumu: ... 175. Bina Tutarı: ... 176. Bina Yüzölçümü: ... 177. Bina Yüksekliği: ... 178. Bina Kat Sayısı: ... 179. Bina Alanı: ... 180. Bina Çevresi: ... 181. Bina Durumu: ... 182. Bina Tutarı: ... 183. Bina Yüzölçümü: ... 184. Bina Yüksekliği: ... 185. Bina Kat Sayısı: ... 186. Bina Alanı: ... 187. Bina Çevresi: ... 188. Bina Durumu: ... 189. Bina Tutarı: ... 190. Bina Yüzölçümü: ... 191. Bina Yüksekliği: ... 192. Bina Kat Sayısı: ... 193. Bina Alanı: ... 194. Bina Çevresi: ... 195. Bina Durumu: ... 196. Bina Tutarı: ... 197. Bina Yüzölçümü: ... 198. Bina Yüksekliği: ... 199. Bina Kat Sayısı: ... 200. Bina Alanı: ... 201. Bina Çevresi: ... 202. Bina Durumu: ... 203. Bina Tutarı: ... 204. Bina Yüzölçümü: ... 205. Bina Yüksekliği: ... 206. Bina Kat Sayısı: ... 207. Bina Alanı: ... 208. Bina Çevresi: ... 209. Bina Durumu: ... 210. Bina Tutarı: ... 211. Bina Yüzölçümü: ... 212. Bina Yüksekliği: ... 213. Bina Kat Sayısı: ... 214. Bina Alanı: ... 215. Bina Çevresi: ... 216. Bina Durumu: ... 217. Bina Tutarı: ... 218. Bina Yüzölçümü: ... 219. Bina Yüksekliği: ... 220. Bina Kat Sayısı: ... 221. Bina Alanı: ... 222. Bina Çevresi: ... 223. Bina Durumu: ... 224. Bina Tutarı: ... 225. Bina Yüzölçümü: ... 226. Bina Yüksekliği: ... 227. Bina Kat Sayısı: ... 228. Bina Alanı: ... 229. Bina Çevresi: ... 230. Bina Durumu: ... 231. Bina Tutarı: ... 232. Bina Yüzölçümü: ... 233. Bina Yüksekliği: ... 234. Bina Kat Sayısı: ... 235. Bina Alanı: ... 236. Bina Çevresi: ... 237. Bina Durumu: ... 238. Bina Tutarı: ... 239. Bina Yüzölçümü: ... 240. Bina Yüksekliği: ... 241. Bina Kat Sayısı: ... 242. Bina Alanı: ... 243. Bina Çevresi: ... 244. Bina Durumu: ... 245. B											

YAPI RUHSATI				Building Licence		Form No: 194	
1. Adres: ...				2. Tarih: ...		3. Sayı: ...	
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. ...		30. ...	
31. ...				32. ...		33. ...	
34. ...				35. ...		36. ...	
37. ...				38. ...		39. ...	
40. ...				41. ...		42. ...	
43. ...				44. ...		45. ...	
46. ...				47. ...		48. ...	
49. ...				50. ...		51. ...	
52. ...				53. ...		54. ...	
55. ...				56. ...		57. ...	
58. ...				59. ...		60. ...	
61. ...				62. ...		63. ...	
64. ...				65. ...		66. ...	
67. ...				68. ...		69. ...	
70. ...				71. ...		72. ...	
73. ...				74. ...		75. ...	
76. ...				77. ...		78. ...	
79. ...				80. ...		81. ...	
82. ...				83. ...		84. ...	
85. ...				86. ...		87. ...	
88. ...				89. ...		90. ...	
91. ...				92. ...		93. ...	
94. ...				95. ...		96. ...	
97. ...				98. ...		99. ...	
100. ...				101. ...		102. ...	
103. ...				104. ...		105. ...	
106. ...				107. ...		108. ...	
109. ...				110. ...		111. ...	
112. ...				113. ...		114. ...	
115. ...				116. ...		117. ...	
118. ...				119. ...		120. ...	
121. ...				122. ...		123. ...	
124. ...				125. ...		126. ...	
127. ...				128. ...		129. ...	
130. ...				131. ...		132. ...	
133. ...				134. ...		135. ...	
136. ...				137. ...		138. ...	
139. ...				140. ...		141. ...	
142. ...				143. ...		144. ...	
145. ...				146. ...		147. ...	
148. ...				149. ...		150. ...	
151. ...				152. ...		153. ...	
154. ...				155. ...		156. ...	
157. ...				158. ...		159. ...	
160. ...				161. ...		162. ...	
163. ...				164. ...		165. ...	
166. ...				167. ...		168. ...	
169. ...				170. ...		171. ...	
172. ...				173. ...		174. ...	
175. ...				176. ...		177. ...	
178. ...				179. ...		180. ...	
181. ...				182. ...		183. ...	
184. ...				185. ...		186. ...	
187. ...				188. ...		189. ...	
190. ...				191. ...		192. ...	
193. ...				194. ...		195. ...	
196. ...				197. ...		198. ...	
199. ...				200. ...		201. ...	
202. ...				203. ...		204. ...	
205. ...				206. ...		207. ...	
208. ...				209. ...		210. ...	
211. ...				212. ...		213. ...	
214. ...				215. ...		216. ...	
217. ...				218. ...		219. ...	
220. ...				221. ...		222. ...	
223. ...				224. ...		225. ...	
226. ...				227. ...		228. ...	
229. ...				230. ...		231. ...	
232. ...				233. ...		234. ...	
235. ...				236. ...		237. ...	
238. ...				239. ...		240. ...	
241. ...				242. ...		243. ...	
244. ...				245. ...		246. ...	
247. ...				248. ...		249. ...	
250. ...				251. ...		252	

[illegible]

YAPI RUHSATI										19/03/2008	
Bulding license										Date of issue	
<b>1. Applicant Name:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>2. Project Name:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>3. Plot No:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>4. Section No:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>5. Sub-section No:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>6. Plot Area:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>7. Section Area:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>8. Sub-section Area:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>9. Plot No. 1:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>10. Plot No. 2:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>11. Plot No. 3:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>12. Plot No. 4:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>13. Plot No. 5:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>14. Plot No. 6:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>15. Plot No. 7:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>16. Plot No. 8:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>17. Plot No. 9:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>18. Plot No. 10:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>19. Plot No. 11:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>20. Plot No. 12:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>21. Plot No. 13:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>22. Plot No. 14:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>23. Plot No. 15:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>24. Plot No. 16:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>25. Plot No. 17:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>26. Plot No. 18:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>27. Plot No. 19:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>28. Plot No. 20:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>29. Plot No. 21:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>30. Plot No. 22:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>31. Plot No. 23:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>32. Plot No. 24:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>33. Plot No. 25:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>34. Plot No. 26:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>35. Plot No. 27:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>36. Plot No. 28:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>37. Plot No. 29:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>38. Plot No. 30:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>39. Plot No. 31:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>40. Plot No. 32:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>41. Plot No. 33:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>42. Plot No. 34:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>43. Plot No. 35:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>44. Plot No. 36:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>45. Plot No. 37:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>46. Plot No. 38:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>47. Plot No. 39:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>48. Plot No. 40:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>49. Plot No. 41:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>50. Plot No. 42:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>51. Plot No. 43:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>52. Plot No. 44:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>53. Plot No. 45:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>54. Plot No. 46:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>55. Plot No. 47:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>56. Plot No. 48:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>57. Plot No. 49:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>58. Plot No. 50:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>59. Plot No. 51:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>60. Plot No. 52:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>61. Plot No. 53:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>62. Plot No. 54:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>63. Plot No. 55:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>64. Plot No. 56:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>65. Plot No. 57:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>66. Plot No. 58:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>67. Plot No. 59:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>68. Plot No. 60:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>69. Plot No. 61:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>70. Plot No. 62:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>71. Plot No. 63:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>72. Plot No. 64:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>73. Plot No. 65:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>74. Plot No. 66:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>75. Plot No. 67:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>76. Plot No. 68:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>77. Plot No. 69:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>78. Plot No. 70:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>79. Plot No. 71:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>80. Plot No. 72:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>81. Plot No. 73:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>82. Plot No. 74:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>83. Plot No. 75:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>84. Plot No. 76:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>85. Plot No. 77:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>86. Plot No. 78:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>87. Plot No. 79:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>88. Plot No. 80:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>89. Plot No. 81:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>90. Plot No. 82:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>91. Plot No. 83:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>92. Plot No. 84:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>93. Plot No. 85:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>94. Plot No. 86:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>95. Plot No. 87:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>96. Plot No. 88:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>97. Plot No. 89:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>98. Plot No. 90:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>99. Plot No. 91:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>100. Plot No. 92:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>101. Plot No. 93:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>102. Plot No. 94:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>103. Plot No. 95:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>104. Plot No. 96:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>105. Plot No. 97:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>106. Plot No. 98:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>107. Plot No. 99:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>108. Plot No. 100:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>109. Plot No. 101:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>110. Plot No. 102:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>111. Plot No. 103:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>112. Plot No. 104:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>113. Plot No. 105:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>114. Plot No. 106:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>115. Plot No. 107:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>116. Plot No. 108:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>117. Plot No. 109:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>118. Plot No. 110:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>119. Plot No. 111:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>120. Plot No. 112:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>121. Plot No. 113:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>122. Plot No. 114:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>123. Plot No. 115:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>124. Plot No. 116:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>125. Plot No. 117:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>126. Plot No. 118:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>127. Plot No. 119:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>128. Plot No. 120:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>129. Plot No. 121:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>130. Plot No. 122:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>131. Plot No. 123:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>132. Plot No. 124:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>133. Plot No. 125:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>134. Plot No. 126:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>135. Plot No. 127:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>136. Plot No. 128:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>137. Plot No. 129:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>138. Plot No. 130:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>139. Plot No. 131:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>140. Plot No. 132:</b> <u>YAPI RUHSATI</u> <b>141. Plot No. 133:</b> <u>YAPI RUHSATI&lt;/</u>											

YAPI RUHSATI Building License									
1. Owner Name (Soyadı, Adı) (20/04/2012)		2. Project Name (Proje Adı)		3. Plot No (15 H 22)		4. Plot Area (m <sup>2</sup> )		5. Plot No (15 H 22)	
6. Project Address (Proje Adresi)		7. Project Type (Proje Türü)		8. Project Status (Proje Durumu)		9. Project Date (Proje Tarihi)		10. Project Location (Proje Konumu)	
11. Project Description (Proje Açıklaması)		12. Project Details (Proje Detayları)		13. Project Notes (Proje Notları)		14. Project Status (Proje Durumu)		15. Project Location (Proje Konumu)	
16. Project Details (Proje Detayları)		17. Project Status (Proje Durumu)		18. Project Notes (Proje Notları)		19. Project Status (Proje Durumu)		20. Project Location (Proje Konumu)	
21. Project Details (Proje Detayları)		22. Project Status (Proje Durumu)		23. Project Notes (Proje Notları)		24. Project Status (Proje Durumu)		25. Project Location (Proje Konumu)	
26. Project Details (Proje Detayları)		27. Project Status (Proje Durumu)		28. Project Notes (Proje Notları)		29. Project Status (Proje Durumu)		30. Project Location (Proje Konumu)	
31. Project Details (Proje Detayları)		32. Project Status (Proje Durumu)		33. Project Notes (Proje Notları)		34. Project Status (Proje Durumu)		35. Project Location (Proje Konumu)	
36. Project Details (Proje Detayları)		37. Project Status (Proje Durumu)		38. Project Notes (Proje Notları)		39. Project Status (Proje Durumu)		40. Project Location (Proje Konumu)	
41. Project Details (Proje Detayları)		42. Project Status (Proje Durumu)		43. Project Notes (Proje Notları)		44. Project Status (Proje Durumu)		45. Project Location (Proje Konumu)	
46. Project Details (Proje Detayları)		47. Project Status (Proje Durumu)		48. Project Notes (Proje Notları)		49. Project Status (Proje Durumu)		50. Project Location (Proje Konumu)	
51. Project Details (Proje Detayları)		52. Project Status (Proje Durumu)		53. Project Notes (Proje Notları)		54. Project Status (Proje Durumu)		55. Project Location (Proje Konumu)	
56. Project Details (Proje Detayları)		57. Project Status (Proje Durumu)		58. Project Notes (Proje Notları)		59. Project Status (Proje Durumu)		60. Project Location (Proje Konumu)	
61. Project Details (Proje Detayları)		62. Project Status (Proje Durumu)		63. Project Notes (Proje Notları)		64. Project Status (Proje Durumu)		65. Project Location (Proje Konumu)	
66. Project Details (Proje Detayları)		67. Project Status (Proje Durumu)		68. Project Notes (Proje Notları)		69. Project Status (Proje Durumu)		70. Project Location (Proje Konumu)	
71. Project Details (Proje Detayları)		72. Project Status (Proje Durumu)		73. Project Notes (Proje Notları)		74. Project Status (Proje Durumu)		75. Project Location (Proje Konumu)	
76. Project Details (Proje Detayları)		77. Project Status (Proje Durumu)		78. Project Notes (Proje Notları)		79. Project Status (Proje Durumu)		80. Project Location (Proje Konumu)	
81. Project Details (Proje Detayları)		82. Project Status (Proje Durumu)		83. Project Notes (Proje Notları)		84. Project Status (Proje Durumu)		85. Project Location (Proje Konumu)	
86. Project Details (Proje Detayları)		87. Project Status (Proje Durumu)		88. Project Notes (Proje Notları)		89. Project Status (Proje Durumu)		90. Project Location (Proje Konumu)	
91. Project Details (Proje Detayları)		92. Project Status (Proje Durumu)		93. Project Notes (Proje Notları)		94. Project Status (Proje Durumu)		95. Project Location (Proje Konumu)	
96. Project Details (Proje Detayları)		97. Project Status (Proje Durumu)		98. Project Notes (Proje Notları)		99. Project Status (Proje Durumu)		100. Project Location (Proje Konumu)	

[illegible]

[illegible][illegible]

TC

YAPI RUHSATI									
Başlık ve İçerik									
1. Proje Adı		2. Proje No		3. Proje Tutarı		4. Proje Tutarı		5. Proje Tutarı	
6. Proje Adı		7. Proje No		8. Proje Tutarı		9. Proje Tutarı		10. Proje Tutarı	
11. Proje Adı		12. Proje No		13. Proje Tutarı		14. Proje Tutarı		15. Proje Tutarı	
16. Proje Adı		17. Proje No		18. Proje Tutarı		19. Proje Tutarı		20. Proje Tutarı	
21. Proje Adı		22. Proje No		23. Proje Tutarı		24. Proje Tutarı		25. Proje Tutarı	
26. Proje Adı		27. Proje No		28. Proje Tutarı		29. Proje Tutarı		30. Proje Tutarı	
31. Proje Adı		32. Proje No		33. Proje Tutarı		34. Proje Tutarı		35. Proje Tutarı	
36. Proje Adı		37. Proje No		38. Proje Tutarı		39. Proje Tutarı		40. Proje Tutarı	
41. Proje Adı		42. Proje No		43. Proje Tutarı		44. Proje Tutarı		45. Proje Tutarı	
46. Proje Adı		47. Proje No		48. Proje Tutarı		49. Proje Tutarı		50. Proje Tutarı	
51. Proje Adı		52. Proje No		53. Proje Tutarı		54. Proje Tutarı		55. Proje Tutarı	
56. Proje Adı		57. Proje No		58. Proje Tutarı		59. Proje Tutarı		60. Proje Tutarı	
61. Proje Adı		62. Proje No		63. Proje Tutarı		64. Proje Tutarı		65. Proje Tutarı	
66. Proje Adı		67. Proje No		68. Proje Tutarı		69. Proje Tutarı		70. Proje Tutarı	
71. Proje Adı		72. Proje No		73. Proje Tutarı		74. Proje Tutarı		75. Proje Tutarı	
76. Proje Adı		77. Proje No		78. Proje Tutarı		79. Proje Tutarı		80. Proje Tutarı	
81. Proje Adı		82. Proje No		83. Proje Tutarı		84. Proje Tutarı		85. Proje Tutarı	
86. Proje Adı		87. Proje No		88. Proje Tutarı		89. Proje Tutarı		90. Proje Tutarı	
91. Proje Adı		92. Proje No		93. Proje Tutarı		94. Proje Tutarı		95. Proje Tutarı	
96. Proje Adı		97. Proje No		98. Proje Tutarı		99. Proje Tutarı		100. Proje Tutarı	
101. Proje Adı		102. Proje No		103. Proje Tutarı		104. Proje Tutarı		105. Proje Tutarı	
106. Proje Adı		107. Proje No		108. Proje Tutarı		109. Proje Tutarı		110. Proje Tutarı	
111. Proje Adı		112. Proje No		113. Proje Tutarı		114. Proje Tutarı		115. Proje Tutarı	
116. Proje Adı		117. Proje No		118. Proje Tutarı		119. Proje Tutarı		120. Proje Tutarı	
121. Proje Adı		122. Proje No		123. Proje Tutarı		124. Proje Tutarı		125. Proje Tutarı	
126. Proje Adı		127. Proje No		128. Proje Tutarı		129. Proje Tutarı		130. Proje Tutarı	
131. Proje Adı		132. Proje No		133. Proje Tutarı		134. Proje Tutarı		135. Proje Tutarı	
136. Proje Adı		137. Proje No		138. Proje Tutarı		139. Proje Tutarı		140. Proje Tutarı	
141. Proje Adı		142. Proje No		143. Proje Tutarı		144. Proje Tutarı		145. Proje Tutarı	
146. Proje Adı		147. Proje No		148. Proje Tutarı		149. Proje Tutarı		150. Proje Tutarı	
151. Proje Adı		152. Proje No		153. Proje Tutarı		154. Proje Tutarı		155. Proje Tutarı	
156. Proje Adı		157. Proje No		158. Proje Tutarı		159. Proje Tutarı		160. Proje Tutarı	
161. Proje Adı		162. Proje No		163. Proje Tutarı		164. Proje Tutarı		165. Proje Tutarı	
166. Proje Adı		167. Proje No		168. Proje Tutarı		169. Proje Tutarı		170. Proje Tutarı	
171. Proje Adı		172. Proje No		173. Proje Tutarı		174. Proje Tutarı		175. Proje Tutarı	
176. Proje Adı		177. Proje No		178. Proje Tutarı		179. Proje Tutarı		180. Proje Tutarı	
181. Proje Adı		182. Proje No		183. Proje Tutarı		184. Proje Tutarı		185. Proje Tutarı	
186. Proje Adı		187. Proje No		188. Proje Tutarı		189. Proje Tutarı		190. Proje Tutarı	
191. Proje Adı		192. Proje No		193. Proje Tutarı		194. Proje Tutarı		195. Proje Tutarı	
196. Proje Adı		197. Proje No		198. Proje Tutarı		199. Proje Tutarı		200. Proje Tutarı	
201. Proje Adı		202. Proje No		203. Proje Tutarı		204. Proje Tutarı		205. Proje Tutarı	
206. Proje Adı		207. Proje No		208. Proje Tutarı		209. Proje Tutarı		210. Proje Tutarı	
211. Proje Adı		212. Proje No		213. Proje Tutarı		214. Proje Tutarı		215. Proje Tutarı	
216. Proje Adı		217. Proje No		218. Proje Tutarı		219. Proje Tutarı			

[illegible]

[illegible]

Handwritten form titled "YAPI RUHSATI" (Building License) from the Ministry of Urbanization and Climate Change (MURKEM). The form is dated 2014/07/18 and contains various fields for project details, applicant information, and official stamps. The form is filled out with handwritten text and includes several official stamps, including a large red stamp from the Ministry of Urbanization and Climate Change.

[illegible]

YAPI RUHSATI										1508488	
Bina No: 1508488										Bina No: 1508488	
<b>1. Bina Adı ve Adres:</b> Bina Adı: ... Adres: ...										<b>2. Bina Sahibi:</b> Bina Sahibi: ...	
<b>3. Bina Kullanım Amacı:</b> Bina Kullanım Amacı: ...										<b>4. Bina Durumu:</b> Bina Durumu: ...	
<b>5. Bina Alanı ve Ölçüleri:</b> Bina Alanı: ... Bina Ölçüleri: ...										<b>6. Bina Yüksekliği:</b> Bina Yüksekliği: ...	
<b>7. Bina Çizimleri:</b> Bina Çizimleri: ...										<b>8. Bina Fotoğrafı:</b> Bina Fotoğrafı: ...	
<b>9. Bina Açıklaması:</b> Bina Açıklaması: ...										<b>10. Bina Notları:</b> Bina Notları: ...	
<b>11. Bina Durum Değerlendirmesi:</b> Bina Durum Değerlendirmesi: ...										<b>12. Bina Onayları:</b> Bina Onayları: ...	
<b>13. Bina İzni:</b> Bina İzni: ...										<b>14. Bina İzni Tarihi:</b> Bina İzni Tarihi: ...	
<b>15. Bina İzni Durumu:</b> Bina İzni Durumu: ...										<b>16. Bina İzni Notları:</b> Bina İzni Notları: ...	
<b>17. Bina İzni Açıklaması:</b> Bina İzni Açıklaması: ...										<b>18. Bina İzni Fotoğrafı:</b> Bina İzni Fotoğrafı: ...	
<b>19. Bina İzni Durum Değerlendirmesi:</b> Bina İzni Durum Değerlendirmesi: ...										<b>20. Bina İzni Onayları:</b> Bina İzni Onayları: ...	
<b>21. Bina İzni İzni:</b> Bina İzni İzni: ...										<b>22. Bina İzni İzni Tarihi:</b> Bina İzni İzni Tarihi: ...	
<b>23. Bina İzni İzni Durumu:</b> Bina İzni İzni Durumu: ...										<b>24. Bina İzni İzni Notları:</b> Bina İzni İzni Notları: ...	
<b>25. Bina İzni İzni Açıklaması:</b> Bina İzni İzni Açıklaması: ...										<b>26. Bina İzni İzni Fotoğrafı:</b> Bina İzni İzni Fotoğrafı: ...	
<b>27. Bina İzni İzni Durum Değerlendirmesi:</b> Bina İzni İzni Durum Değerlendirmesi: ...										<b>28. Bina İzni İzni Onayları:</b> Bina İzni İzni Onayları: ...	
<b>29. Bina İzni İzni İzni:</b> Bina İzni İzni İzni: ...										<b>30. Bina İzni İzni İzni Tarihi:</b> Bina İzni İzni İzni Tarihi: ...	
<b>31. Bina İzni İzni İzni Durumu:</b> Bina İzni İzni İzni Durumu: ...										<b>32. Bina İzni İzni İzni Notları:</b> Bina İzni İzni İzni Notları: ...	
<b>33. Bina İzni İzni İzni Açıklaması:</b> Bina İzni İzni İzni Açıklaması: ...										<b>34. Bina İzni İzni İzni Fotoğrafı:</b> Bina İzni İzni İzni Fotoğrafı: ...	
<b>35. Bina İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi:</b> Bina İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi: ...										<b>36. Bina İzni İzni İzni Onayları:</b> Bina İzni İzni İzni Onayları: ...	
<b>37. Bina İzni İzni İzni İzni:</b> Bina İzni İzni İzni İzni: ...										<b>38. Bina İzni İzni İzni İzni Tarihi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni Tarihi: ...	
<b>39. Bina İzni İzni İzni İzni Durumu:</b> Bina İzni İzni İzni İzni Durumu: ...										<b>40. Bina İzni İzni İzni İzni Notları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni Notları: ...	
<b>41. Bina İzni İzni İzni İzni Açıklaması:</b> Bina İzni İzni İzni İzni Açıklaması: ...										<b>42. Bina İzni İzni İzni İzni Fotoğrafı:</b> Bina İzni İzni İzni İzni Fotoğrafı: ...	
<b>43. Bina İzni İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi: ...										<b>44. Bina İzni İzni İzni İzni Onayları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni Onayları: ...	
<b>45. Bina İzni İzni İzni İzni İzni:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni: ...										<b>46. Bina İzni İzni İzni İzni İzni Tarihi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni Tarihi: ...	
<b>47. Bina İzni İzni İzni İzni İzni Durumu:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni Durumu: ...										<b>48. Bina İzni İzni İzni İzni İzni Notları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni Notları: ...	
<b>49. Bina İzni İzni İzni İzni İzni Açıklaması:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni Açıklaması: ...										<b>50. Bina İzni İzni İzni İzni İzni Fotoğrafı:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni Fotoğrafı: ...	
<b>51. Bina İzni İzni İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi: ...										<b>52. Bina İzni İzni İzni İzni İzni Onayları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni Onayları: ...	
<b>53. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni: ...										<b>54. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Tarihi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Tarihi: ...	
<b>55. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durumu:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durumu: ...										<b>56. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Notları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Notları: ...	
<b>57. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Açıklaması:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Açıklaması: ...										<b>58. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Fotoğrafı:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Fotoğrafı: ...	
<b>59. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi: ...										<b>60. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Onayları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni Onayları: ...	
<b>61. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni: ...										<b>62. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Tarihi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Tarihi: ...	
<b>63. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durumu:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durumu: ...										<b>64. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Notları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Notları: ...	
<b>65. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Açıklaması:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Açıklaması: ...										<b>66. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Fotoğrafı:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Fotoğrafı: ...	
<b>67. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durum Değerlendirmesi: ...										<b>68. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Onayları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Onayları: ...	
<b>69. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni: ...										<b>70. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Tarihi:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Tarihi: ...	
<b>71. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durumu:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Durumu: ...										<b>72. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Notları:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Notları: ...	
<b>73. Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Açıklaması:</b> Bina İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni İzni Açıklaması											

[illegible][illegible]

**YAPI RUHSATI**  
Building License

Form No: 123040014

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin Adı: ...

Yapı Mülklerinin Adı: ...

Sanayiye Girenin Adı: ...

Form Düzeltmelerin Kısmi İhtiyaçları: ...

Yapı İhtiyaçları: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

**YAPI RUHSATI**  
Building License

Form No: 123040012

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin Adı: ...

Yapı Mülklerinin Adı: ...

Sanayiye Girenin Adı: ...

Form Düzeltmelerin Kısmi İhtiyaçları: ...

Yapı İhtiyaçları: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

**YAPI RUHSATI**  
Building License

Form No: 123040006

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin Adı: ...

Yapı Mülklerinin Adı: ...

Sanayiye Girenin Adı: ...

Form Düzeltmelerin Kısmi İhtiyaçları: ...

Yapı İhtiyaçları: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

**YAPI RUHSATI**  
Building License

Form No: 123040017

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin Adı: ...

Yapı Mülklerinin Adı: ...

Sanayiye Girenin Adı: ...

Form Düzeltmelerin Kısmi İhtiyaçları: ...

Yapı İhtiyaçları: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

[illegible]

20

YAPI RUHSATI									
Başlıklar ve İçerikler									
<div>1. Proje Adı: ...</div> <div>2. Proje Adres: ...</div> <div>3. Proje Sahibi: ...</div> <div>4. Proje Yeri: ...</div> <div>5. Proje Alanı: ...</div> <div>6. Proje Alanı: ...</div> <div>7. Proje Alanı: ...</div> <div>8. Proje Alanı: ...</div> <div>9. Proje Alanı: ...</div> <div>10. Proje Alanı: ...</div>									
<div>11. Proje Alanı: ...</div> <div>12. Proje Alanı: ...</div> <div>13. Proje Alanı: ...</div> <div>14. Proje Alanı: ...</div> <div>15. Proje Alanı: ...</div> <div>16. Proje Alanı: ...</div> <div>17. Proje Alanı: ...</div> <div>18. Proje Alanı: ...</div> <div>19. Proje Alanı: ...</div> <div>20. Proje Alanı: ...</div>									
<div>21. Proje Alanı: ...</div> <div>22. Proje Alanı: ...</div> <div>23. Proje Alanı: ...</div> <div>24. Proje Alanı: ...</div> <div>25. Proje Alanı: ...</div> <div>26. Proje Alanı: ...</div> <div>27. Proje Alanı: ...</div> <div>28. Proje Alanı: ...</div> <div>29. Proje Alanı: ...</div> <div>30. Proje Alanı: ...</div>									
<div>31. Proje Alanı: ...</div> <div>32. Proje Alanı: ...</div> <div>33. Proje Alanı: ...</div> <div>34. Proje Alanı: ...</div> <div>35. Proje Alanı: ...</div> <div>36. Proje Alanı: ...</div> <div>37. Proje Alanı: ...</div> <div>38. Proje Alanı: ...</div> <div>39. Proje Alanı: ...</div> <div>40. Proje Alanı: ...</div>									
<div>41. Proje Alanı: ...</div> <div>42. Proje Alanı: ...</div> <div>43. Proje Alanı: ...</div> <div>44. Proje Alanı: ...</div> <div>45. Proje Alanı: ...</div> <div>46. Proje Alanı: ...</div> <div>47. Proje Alanı: ...</div> <div>48. Proje Alanı: ...</div> <div>49. Proje Alanı: ...</div> <div>50. Proje Alanı: ...</div>									
<div>51. Proje Alanı: ...</div> <div>52. Proje Alanı: ...</div> <div>53. Proje Alanı: ...</div> <div>54. Proje Alanı: ...</div> <div>55. Proje Alanı: ...</div> <div>56. Proje Alanı: ...</div> <div>57. Proje Alanı: ...</div> <div>58. Proje Alanı: ...</div> <div>59. Proje Alanı: ...</div> <div>60. Proje Alanı: ...</div>									
<div>61. Proje Alanı: ...</div> <div>62. Proje Alanı: ...</div> <div>63. Proje Alanı: ...</div> <div>64. Proje Alanı: ...</div> <div>65. Proje Alanı: ...</div> <div>66. Proje Alanı: ...</div> <div>67. Proje Alanı: ...</div> <div>68. Proje Alanı: ...</div> <div>69. Proje Alanı: ...</div> <div>70. Proje Alanı: ...</div>									
<div>71. Proje Alanı: ...</div> <div>72. Proje Alanı: ...</div> <div>73. Proje Alanı: ...</div> <div>74. Proje Alanı: ...</div> <div>75. Proje Alanı: ...</div> <div>76. Proje Alanı: ...</div> <div>77. Proje Alanı: ...</div> <div>78. Proje Alanı: ...</div> <div>79. Proje Alanı: ...</div> <div>80. Proje Alanı: ...</div>									
<div>81. Proje Alanı: ...</div> <div>82. Proje Alanı: ...</div> <div>83. Proje Alanı: ...</div> <div>84. Proje Alanı: ...</div> <div>85. Proje Alanı: ...</div> <div>86. Proje Alanı: ...</div> <div>87. Proje Alanı: ...</div> <div>88. Proje Alanı: ...</div> <div>89. Proje Alanı: ...</div> <div>90. Proje Alanı: ...</div>									
<div>91. Proje Alanı: ...</div> <div>92. Proje Alanı: ...</div> <div>93. Proje Alanı: ...</div> <div>94. Proje Alanı: ...</div> <div>95. Proje Alanı: ...</div> <div>96. Proje Alanı: ...</div> <div>97. Proje Alanı: ...</div> <div>98. Proje Alanı: ...</div> <div>99. Proje Alanı: ...</div> <div>100. Proje Alanı: ...</div>									

[illegible]

**YAPI RUHSATI**  
Building License

120800003

23.11.18 2018/992-25

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyet Sahibi: ...

Yapı İhtiyaç Sahibi: ...

Form Değerlendirme Komisyonu İhtiyaçlar: ...

Yapı İhtiyaç Sahibi: ...

Yapı Teknik Özellikler: ...

Yapı Projesi: ...

**YAPI RUHSATI**  
Building License

120800003

23.11.18 2018/992-25

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyet Sahibi: ...

Yapı İhtiyaç Sahibi: ...

Form Değerlendirme Komisyonu İhtiyaçlar: ...

Yapı İhtiyaç Sahibi: ...

Yapı Teknik Özellikler: ...

Yapı Projesi: ...

**YAPI RUHSATI**  
Building License

120800003

23.11.18 2018/992-25

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyet Sahibi: ...

Yapı İhtiyaç Sahibi: ...

Form Değerlendirme Komisyonu İhtiyaçlar: ...

Yapı İhtiyaç Sahibi: ...

Yapı Teknik Özellikler: ...

Yapı Projesi: ...

**YAPI RUHSATI**  
Building License

120800003

23.11.18 2018/992-25

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mülkiyet Sahibi: ...

Yapı İhtiyaç Sahibi: ...

Form Değerlendirme Komisyonu İhtiyaçlar: ...

Yapı İhtiyaç Sahibi: ...

Yapı Teknik Özellikler: ...

Yapı Projesi: ...

[illegible]

**T.C.**  
**MUĞLA**  
**2. İDARE MAHKEMESİ**

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

**DAVACI** : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI MUĞLA ŞUBESİ  
**VEKİLİ** : AV. KORAY CENGİZ  
-UETS[16442-44187-35577]  
**DAVALI** : ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI -UETS[35756-96577-39570]  
**MÜDAHİL** : 1- SÜLEYMAN KURT (Davalı)  
**VEKİLİ** : AV. GÖRKAN GÜNGÖR  
-UETS[16707-07570-98199]  
**MÜDAHİL** : 2- ÇAĞANLAR YAPI İNŞ. EMLAK MAD. TUR. SAN. VE TİC.LTD. (Davalı)  
**VEKİLLERİ** : AV. ENES BATUHAN ODABAŞI  
-UETS[15575-75872-20169]  
AV. MELİKE GÖKÇE AK  
-UETS[16022-20165-27903]  
AV. CAN ÖZER  
-UETS[16029-20963-19521]  
**MÜDAHİL** : 3- MAR GAYRİMENKUL YATIRIM TİC.AŞ. (Davalı)  
**VEKİLLERİ** : AV. DENİZ TAVŞANCI KALAFATOĞLU  
-UETS[16300-03740-86879]  
AV. HARUN TAVŞANCI  
-UETS[16291-92743-86860]  
**MÜDAHİL** : 4- MATA MOBİLYA SAN VE TİC.AŞ. (Davalı)  
**VEKİLİ** : AV. FATİH UZUN  
-UETS[16505-05166-83006]  
**MÜDAHİL** : 5- LEYLA YILDIZ (Davalı)  
**VEKİLİ** : 6- SEDA YILDIZ KORKMAZ (Davalı)  
7- FATMA ÖZER (Davalı)  
-UETS[16675-76688-91945]  
**MÜDAHİL** : 8- HASAN MAVRAT BUDAYICIOĞLU (Davalı)  
**VEKİLİ** : AV. SÜLEYMAN KURT  
-UETS[16463-64585-40938]  
**MÜDAHİL** : 9- MUSTAFA ER (Davalı)  
**VEKİLİ** : AV. NİHAN BARUTCU  
-UETS[16150-51268-02878]  
**MÜDAHİL** : 10- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI (Davalı)  
**VEKİLİ** : AV. MÜCAHİT ÇETİNKAYA  
Kültür Ve Turizm Bakanlığı-Hukuk Hizmetleri Gn.Md. Ulus-Ankara  
Altında/ANKARA

1/7

U.Y. AP Bilgiye Sistemleri bu dokümanı <http://yazdirma.sigap.gov.tr> adresinden TjyXv00 - lHvUw - lFFAKk - lAHfIQ- ile onaylanmıştır.

**T.C.**  
**MUĞLA**  
**2. İDARE MAHKEMESİ**

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

**MÜDAHİL** : 11- TT GAYRİMENKUL VE TİC. A.Ş. (Davalı)  
**VEKİLİ** : AV. SİDAR TUNCA  
Yıldızevler Mah. 738. Cad. No:2/B Çankaya/ANKARA

**DAVANIN ÖZETİ** : Davacı Şehir Plancıları Odası tarafından; 25.10.2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 6516 sayılı Ölümlü ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları haric 3038 hektar büyüklüğündeki alan kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı askı sürecindeki itirazlar sonucunda yapılan değişikliklerle 20/08/2014 tarih ve 13530 sayılı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını; Çevre ve Orman Bakanlığına 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, bölge bazında korunması gereken bölgeleri, ekosistemleri, ekolojik varlıkları gösteren ekolojik amaçlı bir plan olması gerektiği, söz konusu alanların yerleşim alanlarına dönüştürüldüğü, 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 çalışmalarda ekolojik dengeyi koruyucu duyarlılık gösterilmesi gerektiği ve "Sıfır Yok Oluş Alanları"nda, Çekirdek Bölge, Tampon Bölge, Geçiş ve Gelişme Bölgelerinin belirlenmesinin zorunlu olduğu, bölgenin doğal özellikleri gereği turizm bölgesi ilan edilmesinin BERN Sözleşmesi(Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşam Ortamlarının Korunması)nda da aykırı olduğu, "yabani flora ve faunanın korunmasında, hükümetlerin ulusal amaçlarında ve programlarında dikkate alınması" gerektiği, kararın, Dünya Kültür ve Tabiat Mirasının Korunması Sözleşmesi'ne de aykırı olduğu, bölgedeki mevcut tesislere son yetmediğinden izinsiz artızen kuyulardan emniyetli verim haddini aşar su çekilip satılması nedeniyle yarımadada yer altı sularının kıyılardan karaya doğru tuzlanmaya başladığı ve bölgenin yeraltı sularının korunması için tüm yarımadanın DSI tarafından kapalı bölge 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 beklerken, bütüncül plandan uzak ve parçacıl olarak sadece bir yerleşmeyi kapsayan, kamu yararı taşımayan tamamen rantı yönelik olarak onaylanmasının mevzuata ve hukuka aykırı olduğu, üst ölçekli plan kararları çerçevesinde Muğla ilinin bütüncül olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının onayı beklenirken parçacıl bir şekilde Yalıkavak Beldesinin sit alanları haric planının onaylanması, planın yürürlükte üst ölçekli planla uyumsuz plan kararları ve plan hükümlerinin (emsailler, yapılaşma koşulları, ifraz koşulları vs.) üretildiği, 1/100.000 ölçekli planda amaçlandırılabilecek alan olarak planlanmasının alanların, dava konusu çevre düzeni planında kentsel yerleşme ve gelişme alanı olarak kullanılması açıldığı, Tilkilik burunda ve Azmak tepenin güneyinde üst ölçekli planda büyük kentsel yeşil alan olarak planlanan alanların, dava konusu çevre düzeni planında turizm alanı olarak planlandığı, üst ölçekli planda mera alanı, mülkik fındalık alan ve tarım alanı olarak planlanmas, birçok alanların, dava konusu çevre düzeni planında kentsel gelişme alanı olarak planlandığı, plan raporundayeryleşimin son döneminde arazi konut talebi ve nüfus artışı ile birlikte hızlı bir değişim ve gelişim sürecine girdiği, aynı raporda yer alan TÜİK nüfus verilerine göre 2000-2010 yılı arasındaki 10 yıllık nüfus artış miktarının yaklaşık 3000 kişi olduğu, dolayısıyla nüfus artışı bizzat ve artan konut talebinin bu kapsamda tutarsızlık gösterdiği,1/100.000 ölçekli planda kesin yapılaşma yasası olan alanlarda (Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak) Ekolojik Tarım vb. kararlaşı yapılaşmanın önünün açıldığı, Alanın doğu sınırında halihazırda var olan sanayi yapısının korumayı amaçlayan, plan bütününden bağımsız ve parçacıl sanayi lekesini koruyan plan kararının, bölgenin karakteri ile

2/7

**T.C.**  
**MUĞLA**  
**2. İDARE MAHKEMESİ**

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

bağdaşmadığı ve Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin 7. Genel hükümleri 7.23. maddesinde yer alan "Bu planın onayından önce, kentsel yerleşme alanları içinde veya dışında yer seçimi ve mevzuata uygun olarak onaylanmasın imar planı bulunan mülkleri sanayi alanlarında, mevcut plan koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı ve sanayi türü değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsi yapılamaz. Sanayi kullanımının ekonomik önümlü doldurulmasından sonra, bu alanlarda, kentsel yerleşim alanı kullanımı yer alabilir." hükmü ile üst ölçekli planın amaç, kapsam ve planlamasının genel hedeflerine aykırı olduğu, üst ölçekli planda Önemli Doğa Alanı olarak belirlenen ve kıyı ile bütünleşen bölgenin plan onayına sınırlı dışına tutulmamasının planlama ilkelerine aykırı olduğu, özellikle kıyıya yayılan Turizm Tesis Alanları ve Günlüklik Tesis Alanları kararları ile etkileşiminin göz ardı edildiği, kıyı ile ilgili kararların tamamen bu planın dışında ve planın denetim mekanizmasının dışında bırakıldığı, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait yeni bir jeolojik ve jeoteknik İtüt raporu hazırlanmadı plan onaylanmasından yapıldığı, planın, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin usul ve esaslarına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uyulmadığı, kamu kurum ve kuruluşlarının görüşünün alınmadığı, 1/100.000 ölçekli plan görüşlerinin plan altındaki yer aldığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : Usulden, davanın süresi aşımından reddi gerektiği, esasen ise, planların bir üst ölçekli planının en son 01/08/2013 tarihinde onaylan 1/25.000 ölçekli Muğla- Bodrum- Yalıkavak Bölgesi Çevre Düzeni Planı olduğu, kıyı ve sit alanları ile bu alanların dışındaki alanların bir bütün olarak planlanmasının zorunlu olduğuna dair üst ölçekli planda şart getirilmediği gibi, imar mevzuatında buna ilişkin hüküm olmadığı, kıyı-kenar çizgisinin deniz tarafından kıyı alanları ve sit alanları gibi gerek sahip olduğu özellikler ve koruma statüleri gerekse yapılacak plan çalışmalarının ve onay mercilerinin farklı olması nedeniyle plan kapsamına dahil edilmediği, planlama çalışmalarında gerekli araştırma- analiz çalışmalarının yapıldığı, ilgili kurum- kuruluş görüşlerinin alındığı, doğa alanı, sıfır yok oluş alanı ile ilgili kanunî düzenlenimin olmadığı ancak bu hususlara duyarlılıkla ilgili olarak planlama çalışması yapıldığı, planında küçük sanayi sitesi olarak belirtilen kullanımı üst ölçekli planlara aykırı olmadığı, planda gösterilen mutlak, dikiltiler plan alanları ile zeytinlik vasıflı tarım alanlarının korunmasının esas olduğu, söz konusu alanlarda getirilen yapı hakkının oldukça düşük olduğu, davacı tarafın tarım alanları ve doğal ekolojik yapısı korumak alanların yapılaşmaya açıldığı iddiasının yersiz olduğu, Dağbelen köyü civarı alanların dava konusu planlar dahilinde olmadığı, plan kararları ile nitelikli yapılaşmanın sağlanmasının, doğal yapının ve silsiletin bozulmasının engellenmesinin amaçlandığı, ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan görüşlerin alındığı, planların imar mevzuatına, şehircilik ve planlama ilkelerine, hizmet gereği ve kamu yararına aykırı bir yönünün bulunmadığı, haksız açılan davanın reddi gerektiği savunulmuştur.

**MÜDAHİL KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ**: Dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı, dayanak alınan Danıştay kararında iptaline karar verilen üst ölçekli planın farklı bir alan ilişkin olduğu, dava konusu planların üst ölçekli planlarına ilişkin olarak her hangi bir iptal kararı bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**MÜDAHİL TT GAYRİMENKUL VE TİCARET A.Ş. SAVUNMASININ ÖZETİ**: Dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı, dayanak alınan Danıştay kararında iptaline karar verilen üst ölçekli planın farklı bir alan ilişkin olduğu, üst ölçekli planın onaylanmasından nazım imar planlarını hukuka aykırı hale getiremeyeceği ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**MÜDAHİL MATA MOBİLYA SAN VE TİC.AŞ. SAVUNMASININ ÖZETİ**: Dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı, dayanak alınan Danıştay kararında iptaline karar verilen üst ölçekli planın farklı bir alan ilişkin olduğu, çevre düzeni planının bulunmamasının nazım ve uygulama imar planlarının iptali gerektiremeyeceği ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

3/7

U.Y. AP Bilgiye Sistemleri bu dokümanı <http://yazdirma.sigap.gov.tr> adresinden TjyXv00 - lHvUw - lFFAKk - lAHfIQ- ile onaylanmıştır.

**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 verilmemiştir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Muğla 2. İdare Mahkemesince, dava konusu işlemin iptali yolundaki Mahkemecinin 14/01/2021 gün ve E:2017/1523, Kararın 2021/96 sayılı kararının, Danıştay 6. Dairesi'nin Başkanlığının 11/04/2022 gün ve E:2021/4460, K:2022-4428 sayılı kararı ile bozulması üzerine bozma kararına uyularak dava dosyası yeniden incelenmek suretiyle işin gereği görülmüştür.

**3194 sayılı İmar Kanunu'nun** dava konusu işlemin tesis edildiği tarihte yürürlükte olan haliyle, **5. maddesinde** "İmar planı; varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hali hazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarını; genel kullanış biçimlerini, basıncı bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelere, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları gösteren ve uygulama imar planının hazırlanmasında esas olacak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporu 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 uygulama için gerekli imar uygulama programlarını esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmış, **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, ilkelere ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, **8. maddesinde 1. fıkrasında** planların tanımlanması yapılarak, planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelerlendirilmiş ve alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelere, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

Dava konusu işlem tarihi olan 25.10.2013 tarihinde yürürlükte olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 3. Maddesinin 10. fıkrasında: "ÇevreDüzeniPlanı Komut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, veya 1:100000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporıyla bir bütün olan plandır." tanımı yer verilmiş, **11. fıkrasında " İmar Planı**: belde halinin sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamak, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmak, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla belde için ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelere ilişkin içerden pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur." düzenlenmesi yer verilmiştir.

İşlem tarihinden sonra ( ve dava konusu imar planlarına itirazların değerlendirildiği 20.08.2014 tarihi itibarıyla) Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca çıkarılan 14.06.2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "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, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını

4/7

U.Y. AP Bilgiye Sistemleri bu dokümanı <http://yazdirma.sigap.gov.tr> adresinden TjyXv00 - lHvUw - lFFAKk - lAHfIQ- ile onaylanmıştır.

T.C.  
MUĞLA  
2. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2022/1180  
KARAR NO : 2022/1379

belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı ifade eder." tanınma yer verilmiş, "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 kademeden 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 kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademeli planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorunda olduğu düzenlenmiştir "25.maddesinde; "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamanın mümkün olmadığı durumlarda ile üst kademeli plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi 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 yapılabilirliği" hükmüne yer verilmiştir.

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

Planların kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde her alt ölçekli planlama kademesinin bir üst ölçeğin ana kararlarını korumakla birlikte üst ölçekten daha fazla bilgi ve ayrıntı içermesi gerekir. Bu nedenle, nazım imar planları çevre düzeni planlarının, uygulama imar planları da nazım imar planların, büyülmüş kopyalar olma sayı soyutlan somuta inen plan kararlarını alınıldığı farklı özellikleri ve ayrıntıları içeren belgeler olduğu bilinmektedir.

Alt ölçekli planları denetleyen, yönlendiren ve esneklik çerçevesini çizen üst ölçekli planlar, kendin 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 oluşmadan önce önlenilmesi ve sağlıklı bir çevrenin oluşturulmasına yönelik hedef, ilke, strateji ve politikaları sağlayacak nitelikte olmaktadır. Bu yönüyle söz konusu plan, bu plana dayanaklar 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 etmektedir. Bu itibarla, leke 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 planlarına yönelik düzenlemesinde, **varsay bölge veya çevre düzeni planlarına uygunluk sağlanarak**, tamında yer verilen özellikleri taşımacı kayıdyla yapılabileceğini öngörüldüğü, aynı alana 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 planının da iptalini gerekli kılmadığı değerlendirilerek karar verilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Dava konusu planların iptali istemiyle Mahkememizin 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 gerekçesinde; "Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının

5/7

T.C.Y.İ.P. Bilgiye İhtisarı ile bu doküman <http://tutanida.eyep.gov.tr> adresinden E:YKv00 - İhvtuW - İFFAxB - İAHF1Q ile erişilebilir.

T.C.  
MUĞLA  
2. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2022/1180  
KARAR NO : 2022/1379

iptaline 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 kararın 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 Mahkememizin E:2013/702 sayılı dosyasında açılan davada Mahkememizce verilen kararın bozulmasına ilişkin olan Danıştay Altıncı Dairesinin 30.01.2017 tarihli E:2016/1962, K:2017/473 sayılı kararının gerekçesinin 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 kararı ile yürürlükten durdurulması isteminin reddine karar verilmiş olup İdare Mahkemesince, bu karar dikkate alınarak yeniden karar verilmesi gerekmektedir." açıklamalarına yer verilmiş ve Mahkememizin E:2013/702 sayılı dosyasında verilen kararın bozulması üzerine kaydedildiği E:2018/76 sayılı dosya Mahkememizce 11/07/2019 tarih ve E:2018/76, K:2019/740 sayılı karar ile derdestlik nedeniyle incelenmeksin ret karar verildiği, bu kararda Danıştay Altıncı Dairesinin 15/03/2021 tarih ve E: 2019/19734, K: 2021/3780 sayılı kararı ile "...Her ne kadar, Dairesinin 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, önümüzdeki uygulamak ile Dairesinin E:2013/9073 esas kayında görülen 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 Mahkememizin E:2022/666 (dava konusu planların üst ölçekli planı olan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının iptali istemiyle açılan dava) sayılı esasına kaydedildiği görülmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıkavak Mahallesiine ilişkin 25.10.2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurlar 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 planlarına aklı sürecindeki itirazlar sonucunda yapılan değişikliklerle 20/08/2014 tarih ve 13530 sayılı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Netice itibarıyla uygulamaklık konusu planların plan hiyerarşisi kapsamında bir üst planı olan ve imar mevzuatı açısından ilke, esas ve kararlarına uygun olması zorunlu olan 07/02/2013 tarih ve 2359 sayı onaylı Muğla- Bodrum - Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Mahkememizin E:2022/666 sayılı dosyasında dava konusu yapıldığı ve Mahkememizin anılan dosyasında verdiği 29/09/2022 tarih ve K:2022/1149 sayılı karar ile Muğla- Bodrum - Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "uyumazlık konusu 1/25000 ölçekli planın, Plan Yapımına Ait Esaslara Dayı Yönetmelik dikkate alınmadan hazırlanmış, topografya, doğal biiki örtüsü, flora ve fauna özelliklerinin korunabilmesi için düşük yoğunlukta da olsa yapılaşma faaliyetlerinden korunması gereken alanların ekolojik tarım alanı olarak yapılaşmaya açıldığı, üst ölçekli planda büyük kentsel yeşil alan olarak planlanan Tilkilik Burnu ve Azmak tepenin güneyindeki alanların, dava konusu çevre düzeni planında turizm alanı ve kentsel yerleşme alanı olarak planlandığı, üst ölçekli plana aykırı olarak mera alanı, makilik fundalık alan ve tarım alanı olarak planlanmış bazı alanların, dava konusu çevre düzeni planında kentsel gelişime alanı olarak planladığı, işlevsel bütünlük gösteren Turizm Merkezi Sınırının bütünlüğünü kapsamadığı ve plan hükümlerinin birbiri ile çeliştiği dikkate alındığında, dava konusu 1/25000 ölçekli planın üst ölçekli plana, imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelere ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmaktadır." gerekçesiyle iptaline karar

6/7

T.C.Y.İ.P. Bilgiye İhtisarı ile bu doküman <http://tutanida.eyep.gov.tr> adresinden E:YKv00 - İhvtuW - İFFAxB - İAHF1Q ile erişilebilir.

T.C.  
MUĞLA  
2. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2022/1180  
KARAR NO : 2022/1379

verildiği görülmektedir.

Bu durumda; dava konusu planların Mahkememizin 29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı karar uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırıların 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 ilkelere ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; bozma kararına uyulmak suretiyle dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 261,20 TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, işbu karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca takdir olunan 5.500,00-TL maktu vekâlet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, davalı idare tarafından yapılan 488,55 TL posta giderinin davalı idare üzerinde bırakılmasına, müdahiller tarafından yapılan yargılama giderlerinin ayrı ayrı müdahiller üzerinde bırakılmasına, artan gider avanslarının talep edilmesi hâlinde derhâl, talep edilmemesi hâlindeyse hükmün kesinleşmesinden sonra re'sen yatanlara iadesine, davalı idarenin harçtan muaf olması nedeniyle peşin olarak alınmayan kanun yolu harçlarının anılan idarenin genel bütçeli olması nedeniyle tahsiline gerek olmadığına, işbu kararın taraflara ve müdahillere tebliği, ehlîgi izleyen günden itibaren 30 gün içinde (Mahkememizce verilecek dilekçeyle) **Danıştaya temyiz** kanun yolu açık olmak üzere, 08/11/2022 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan LEVENT ÖZALP 118682	Üye OGUZ HAN SIR 182312	Üye KADİR ŞİMŞEK 216783
<b>YARGILAMA GİDERLERİ</b>		
Bayırmura Harcı :	25,20 TL	
Karar Harcı :	80,70 TL	
Y.D. Harcı :	41,50 TL	
Vekalet Harcı :	3,80 TL	
Posta Gideri :	110,00 TL	
<b>TOPLAM :</b>	<b>261,20 TL</b>	

7/7

T.C.Y.İ.P. Bilgiye İhtisarı ile bu doküman <http://tutanida.eyep.gov.tr> adresinden E:YKv00 - İhvtuW - İFFAxB - İAHF1Q ile erişilebilir.

**9.3 TITLE DEED REGISTRATION CERTIFICATE (TAKBİS CERTIFICATE)**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-10:26

**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 Yüzölçümü(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) **qbVhEedIzKv** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

## 9.4 APPRAISERS LICENSES

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 6.08.2021 Belge No: 918464

**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**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Serkan KARABACAK**  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme


Düzenlenme 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**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Serkan KARABACAK**  
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.

 **İlker ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



 **E.Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN



## **9.5 PROFESSIONAL EXPERIENCE CERTIFICATES OF THE VALUATION EXPERTS SIGNING THE REPORT**

 <b>MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ</b>	
Belge Tarihi: 16.11.2022	Belge No: 2022-03.10634
<b>Sayın Kübra EKİCİ</b> (T.C. Kimlik No: 45352026940 - Lisans No: 918464)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde <b>“Konut Değerleme Uzmanı”</b> olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 <b>Hakan UFUK</b> Genel Sekreter	 <b>Yaşar BAHÇECİ</b> Başkan

 <b>MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ</b>	
Belge Tarihi: 02.01.2023	Belge No: 2023-01.11097
<b>Sayın Merve GÜNEŞ</b> (T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde <b>“Sorumlu Değerleme Uzmanı”</b> olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 <b>Hakan UFUK</b> Genel Sekreter	 <b>Yaşar BAHÇECİ</b> 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 BIOGRAPHIES OF THE AUTHORS OF THE REPORT

FULL NAME	: Kübra EKİCİ		
T.C. IDENTITY NUMBER	: 45352026940		
ADDRESS	: Tuzluçayır Neighborhood, Natoyolu Street, No: 35/18, Mamak / ANKARA		
EDUCATION STATUS	: Ankara University - Faculty of Applied Sciences - Department of Real Estate Development and Management (2016 - 2020) (Licence) Ankara University - Graduate School of Natural and Applied Sciences - Department of Real Estate Development and Management (2023 - ) (Master's Degree)		
<b><u>TITLE AND ADDRESS OF CURRENT WORKPLACE:</u></b> Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Fax : (312) 287 44 20 - Email : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
PROFESSION AND JOB TITLE: Assistant Real Estate Appraiser			
TAX IDENTIFICATION NUMBER: -			
PARTNERSHIP SHARE: -			
PREVIOUS WORKPLACES			
	TITLE OF THE ORGANIZATION	ENTRY-DEPARTURE DATE	JOB TITLE
2-	-	-	-
3-	-	-	-
INFORMATION ON PREVIOUS VALUATION SERVICES PROVIDED			
TITLE OF THE COMPANY TO WHICH VALUATION SERVICES ARE PROVIDED		SUBJECT OF VALUATION	JOB TITLE
-		-	-
-		-	-
-		-	-
TRAININGS AND CERTIFICATES RELATED TO VALUATION			
YEAR	DURATION	NAME OF EDUCATION	CERTIFICATE
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Real Estate Appraiser License (06.08.2021 - 918464)

FULL NAME : Merve GÜNEŞ			
T.C. IDENTITY NUMBER : 22117928978			
ADDRESS : Göksu Neighborhood 5350. Street. Oyak Göksupark Sitesi B4 Block Flat No:10 Etimesgut/ ANKARA			
EDUCATION STATUS : Selçuk University - Faculty of Engineering - Surveying Engineering (2014) Selçuk University - Faculty of Engineering - Surveying Engineering (-) (MSc)			
TITLE AND ADDRESS OF CURRENT WORKPLACE: Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya /ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Fax : (312) 287 44 20 - Email : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
PROFESSION AND JOB TITLE: Appraiser-Controller			
TAX IDENTIFICATION NUMBER: -			
PARTNERSHIP SHARE: -			
PREVIOUS WORKPLACES			
	TITLE OF THE ORGANIZATION	ENTRY-DEPARTURE DATE	JOB TITLE
1-	Akaray Grup İnşaat	January 2015-July 2015	Survey Engineer
2	Günka Harita	May 2016-May 2017	Survey Engineer
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	July 2017- November 2021	Senior Appraiser
INFORMATION ON PREVIOUS VALUATION SERVICES PROVIDED			
TITLE OF THE COMPANY TO WHICH VALUATION SERVICES ARE PROVIDED		SUBJECT OF VALUATION	JOB TITLE
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		All type of immovebles	Senior Appraiser
-		-	-
-		-	-
TRAININGS AND CERTIFICATES RELATED TO VALUATION			
YEAR	DURATION	NAME OF EDUCATION	CERTIFICATE
(03.04.2018- 409249	-	-	Real Estate Appraiser License (03.04.2018- 409249)

FULL NAME : Mehmet ÖZTÜRK			
T.C. IDENTITY NUMBER : 12298179368			
ADDRESS : Alacaatlı Neighborhood 4827. Street No: 6/C Çankaya/ANKARA			
EDUCATION STATUS : Gazi University - Faculty of Architecture Engineering - Department of Urban and Regional Planning (2003) (Bachelor's Degree) Ankara Univ. - Graduate School of Natural and Applied Sciences - Department of Real Estate Development and Management (2014-2019) (Master's Degree)			
TITLE AND ADDRESS OF CURRENT WORKPLACE: Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya /ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Fax : (312) 287 44 20 - Email : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
PROFESSION AND JOB TITLE: Urban Planner - Company Partner - Responsible Appraiser			
TAX IDENTIFICATION NUMBER: -7720681407			
PARTNERSHIP SHARE: %45			
PREVIOUS WORKPLACES			
	TITLE OF THE ORGANIZATION	ENTRY-DEPARTURE DATE	JOB TITLE
1-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	December 2011 - August 2012	Appraiser
2	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	May 2005 - September 2011	Appraisal Unit - Aegean Region Responsible
INFORMATION ON PREVIOUS VALUATION SERVICES PROVIDED			
TITLE OF THE COMPANY TO WHICH VALUATION SERVICES ARE PROVIDED		SUBJECT OF VALUATION	JOB TITLE
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		All type of immovebles	Appraiser-Controller
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		All type of immovebles	Appraiser-Controller
-		-	-
TRAININGS AND CERTIFICATES RELATED TO VALUATION			
YEAR	DURATION	NAME OF EDUCATION	CERTIFICATE
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Real Estate Appraiser License (06.11.2009 - 401187)