



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

06.01.2026
SM-25-SPK-044

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

| | |
|---|---|
| Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr |
| Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr |
| Sözleşme Tarihi / Sayısı | 28.03.2025 |
| Talep Tarihi / Sayısı | 22.10.2025 / 044 |
| Değerleme Tarihi | 31.12.2025 |
| Rapor Tarihi | 06.01.2026 |
| Rapor Numarası | SM-25-SPK-044 |
| Raporun Türü | Gayrimenkul Değerleme Raporu |
| Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar) | 1 Adet Arsa ve 1 Adet Zeytinlik |
| Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi | Kıyıkışlacık Mahallesi, 310 Ada 1 Parsel ve 453 Ada 11 Parsel Milas / MUĞLA |
| Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı | Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464) |
| Raporu Hazırlayan Uzman | Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249) |
| Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı | Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236) |

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ | 5 |
| 1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI | 5 |
| 1.2 UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER | 5 |
| 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 8 |
| 2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ | 8 |
| 2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ | 8 |
| 2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR | 8 |
| 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ | 9 |
| 3.1 TAPU KAYITLARI | 9 |
| 3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ | 10 |
| 3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ | 10 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER | 11 |
| 4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI | 11 |
| 4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ | 11 |
| 4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 18 |
| 4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ | 19 |
| 4.5. SWOT ANALİZİ | 21 |
| 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ | 22 |
| 5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ | 22 |
| 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ | 22 |
| 5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ | 22 |
| 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER | 25 |
| 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ | 25 |
| 6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER | 36 |
| 6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER | 36 |
| 6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER | 36 |
| 6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ | 36 |
| 6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ | 37 |
| 6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ | 37 |

| | |
|---|----|
| 6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ | 37 |
| 7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME | 41 |
| 8. SONUÇ | 42 |
| 9. EKLER | 43 |
| 9.1 FOTOĞRAFLAR | 43 |
| 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER | 45 |
| 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ) | 76 |
| 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI | 78 |
| 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ | 80 |
| 9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ | 82 |

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Kıyıkışlacık Mahallesi'nde, 52.021,06 m² yüz ölçümlü, 310 ada 1 parsel numaralı "ARSA" nitelikli ve 31.603,53 m² yüz ölçümlü, 453 ada 11 parsel numaralı "ZEYTİNLİK" nitelikli taşınmazlar için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 11.12.2025 tarihinde, saat 15.07'da alınan tapu kaydına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların 22.07.2022 tarih, 28636 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği sebebi ile değişiklik olduğu gözlemlenmiş olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, 52.021,06 m² yüz ölçümlü, 310 ada 1 parsel numaralı "ARSA" nitelikli ve 31.603,53 m² yüz ölçümlü, 453 ada 11 parsel numaralı "ZEYTİNLİK" nitelikli taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

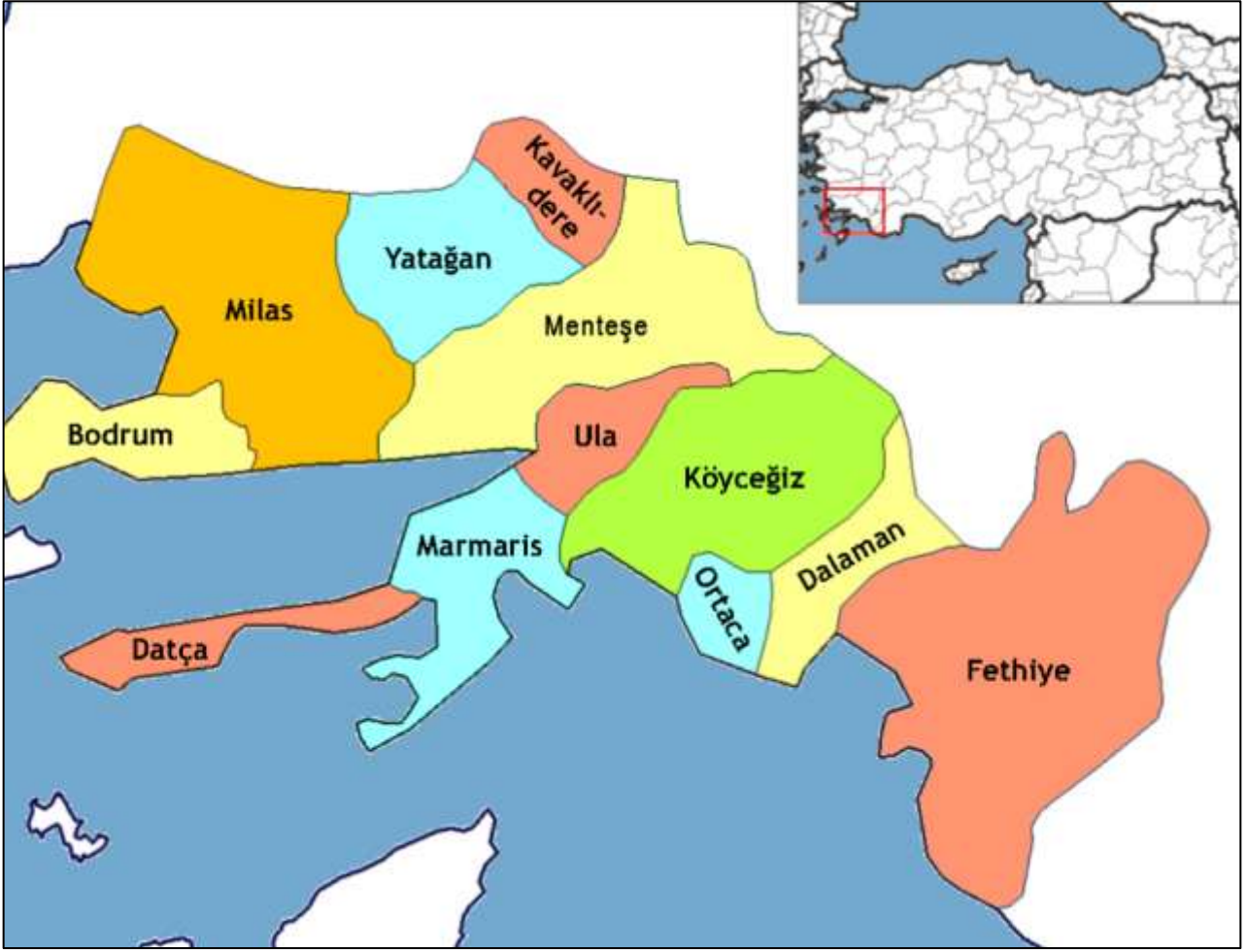
Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



İdari Sınırlar:

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.



Ulaşım:

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi: Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlere ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.



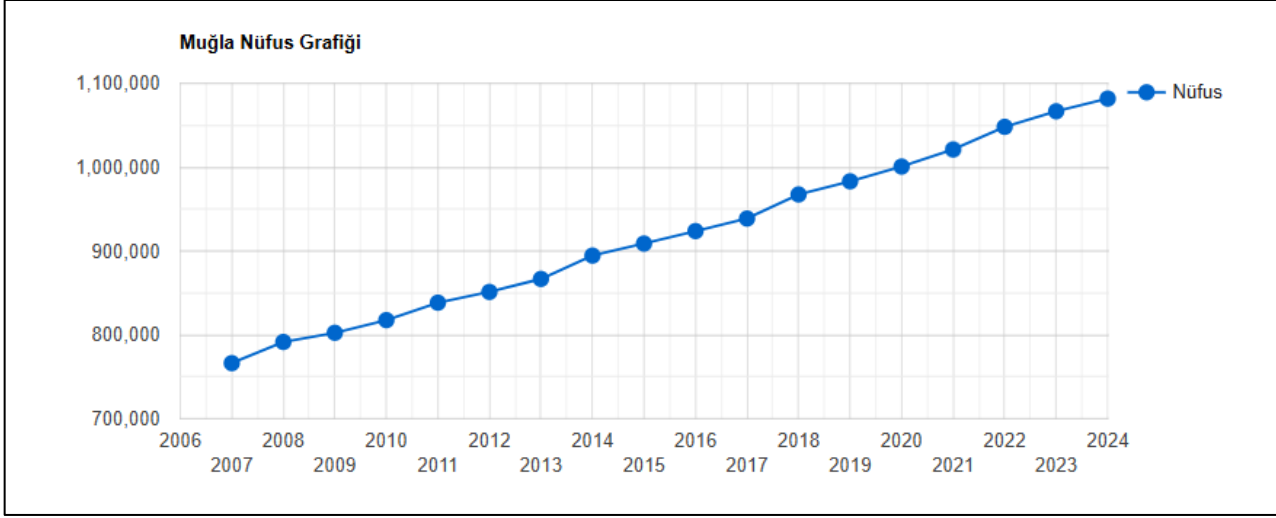
İklim ve Bitki Örtüsü:

Yöremiz, Akdeniz ve Ege bölgeleri iklim özelliğine sahiptir. Yazlar; sıcak ve kurak, kışlar; ılık ve yağmurludur. İlkbahar karsız ve çok değişken, sonbahar da kısa ve kış rejimine dönüktür. Kışın yüksek tepelerde kar görmek mümkün iken, yerleşim yeri olan ova ve sahil kesimine kar hemen hemen hiç düşmez.

Ortaca, Akdeniz iklim kuşağının tipik bitki örtüsüne sahiptir. Muğla bölgesindeki toprakların %74'ü orman ve fundalık, %15.8'i ekili ve dikili alan, %5.6'si tarıma elverişli yerler ve %4.6'si çayır ve meralardır. Ormanlarımızı oluşturan ağaçlar, meşe, sığla (günlük), sandal karaağaç, çınar, akçakesme, ladin, okalıptus (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam, yükseklerdeki yemişe gıcirdikeni, mersin, zakkum, pırnal, keçiboynuzu ve defne ile bodur ürün olarak kekik, adaçayı, harnup (hırnap), meyankökü ve hayıttır. Bu bodur ürünler ülkemizin ekonomisinde önemli bir yer tutarlar. Ortaca doğal kaynakları, turizm tesisleri ve kültürel değerleri bakımından turistik çekiciliği olan bir yöredir. Sarigerme ve Dalyan gibi iki önemli turizm beldesine sahip Ortaca Fethiye- Marmaris ve Muğla üçgeninin ortasında yer alması ve Dalaman Havalimanına yakınlığı nedeniyle önemli bir konuma sahiptir. Dalyan kanalından İztuzu kumsalına doğru giden yolda, 5000 yıldır canlılığını koruyan kaya mezarları, çam ormanları, günnük ağaçları, nesli tükenmekte olan Caretta Caretta kaplumbağalarının yaşam alanı olan İztuzu kumsalları ve antik kent kalıntılarının bulunduğu, ince kumu temiz denizi ve doğal güzelliğiyle Sarigerme Plajı önemli çekim değerleridir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 15.131 artmıştır. Muğla nüfusu 2024 yılına göre 1.081.867'dir. Bu nüfus, 549.074 erkek ve 532.793 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,75 erkek, %49,25 kadındır.



| Yıl | Muğla Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 2024 | 1.081.867 | 549.074 | 532.793 |
| 2023 | 1.066.736 | 541.870 | 524.866 |
| 2022 | 1.048.185 | 533.368 | 514.817 |
| 2021 | 1.021.141 | 517.961 | 503.180 |
| 2020 | 1.000.773 | 508.504 | 492.269 |
| 2019 | 983.142 | 500.602 | 482.540 |
| 2018 | 967.487 | 493.140 | 474.347 |
| 2017 | 938.751 | 478.950 | 459.801 |
| 2016 | 923.773 | 470.404 | 453.369 |
| 2015 | 908.877 | 463.411 | 445.466 |
| 2014 | 894.509 | 454.642 | 439.867 |
| 2013 | 866.665 | 441.531 | 425.134 |
| 2012 | 851.145 | 434.539 | 416.606 |
| 2011 | 838.324 | 428.114 | 410.210 |
| 2010 | 817.503 | 416.029 | 401.474 |
| 2009 | 802.381 | 410.089 | 392.292 |
| 2008 | 791.424 | 405.079 | 386.345 |
| 2007 | 766.156 | 392.403 | 373.753 |

(Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Bodrum, Fethiye, Milas ilçeleri yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olan ilçeler arasında yer alırken; Kavaklıdere ve Datça ilçeleri en az nüfus yoğunluğunda sahip ilçelerdir.

| Yıl | İlçe | İlçe Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu | Nüfus Yüzdesi |
|------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 2024 | Bodrum | 203.035 | 103.947 | 99.088 | % 18,77 |
| 2024 | Fethiye | 182.280 | 90.796 | 91.484 | % 16,85 |
| 2024 | Milas | 150.520 | 76.222 | 74.298 | % 13,91 |
| 2024 | Menteşe | 124.825 | 62.348 | 62.477 | % 11,54 |
| 2024 | Marmaris | 96.589 | 50.126 | 46.463 | % 8,93 |
| 2024 | Seydikemer | 65.861 | 34.607 | 31.254 | % 6,09 |
| 2024 | Ortaca | 57.155 | 28.428 | 28.727 | % 5,28 |
| 2024 | Dalaman | 51.088 | 26.817 | 24.271 | % 4,72 |
| 2024 | Yatağan | 45.217 | 22.744 | 22.473 | % 4,18 |
| 2024 | Köyceğiz | 41.205 | 20.700 | 20.505 | % 3,81 |
| 2024 | Ula | 27.392 | 13.849 | 13.543 | % 2,53 |
| 2024 | Datça | 25.866 | 13.007 | 12.859 | % 2,39 |
| 2024 | Kavaklıdere | 10.834 | 5.483 | 5.351 | % 1,00 |

Ekonomi:

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Turizm:

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya'ca ünlü destinasyonları; Artık birer uluslar arası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km'ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla'da turizm sektörü, 400'ü Turizm İşletme Belgesi olmak üzere 3.600'ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanı sıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

Tarım:

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya'da arıcılığın en önemli merkezlerindedir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup "Dünya Çam Balı Üretimine Başkenti" olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90'ı ilimizden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye'de birinci sırada olan ilimizde, zeytincilik de gelişmiş olup, yağlık zeytin alanında Türkiye'de ikinci sıradadır. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde ise yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyluft) yapılmaktadır.

Endüstri:

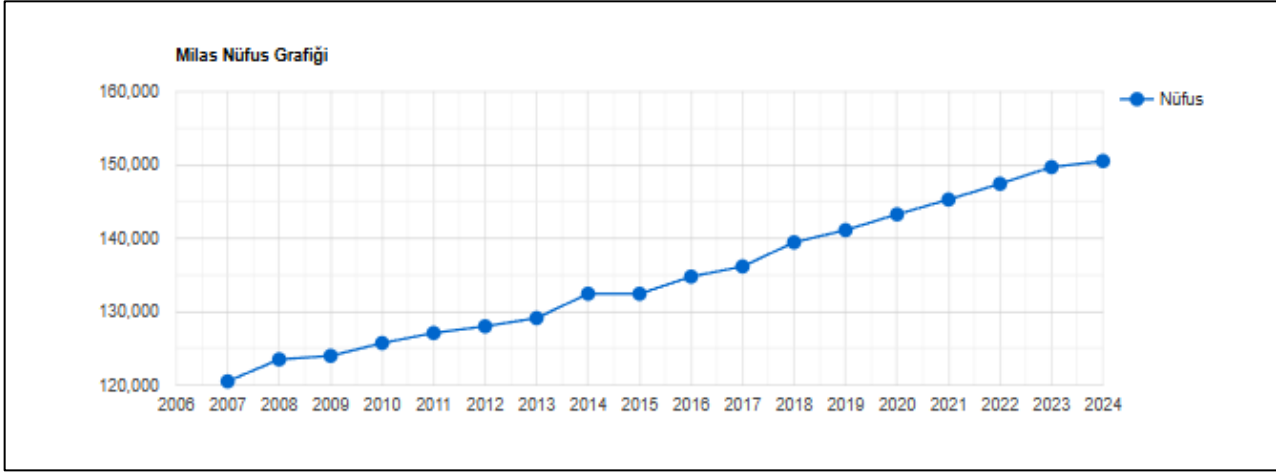
Yatağan'da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

4.2.2 Milas İlçesi

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

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





Grafik. Milas İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

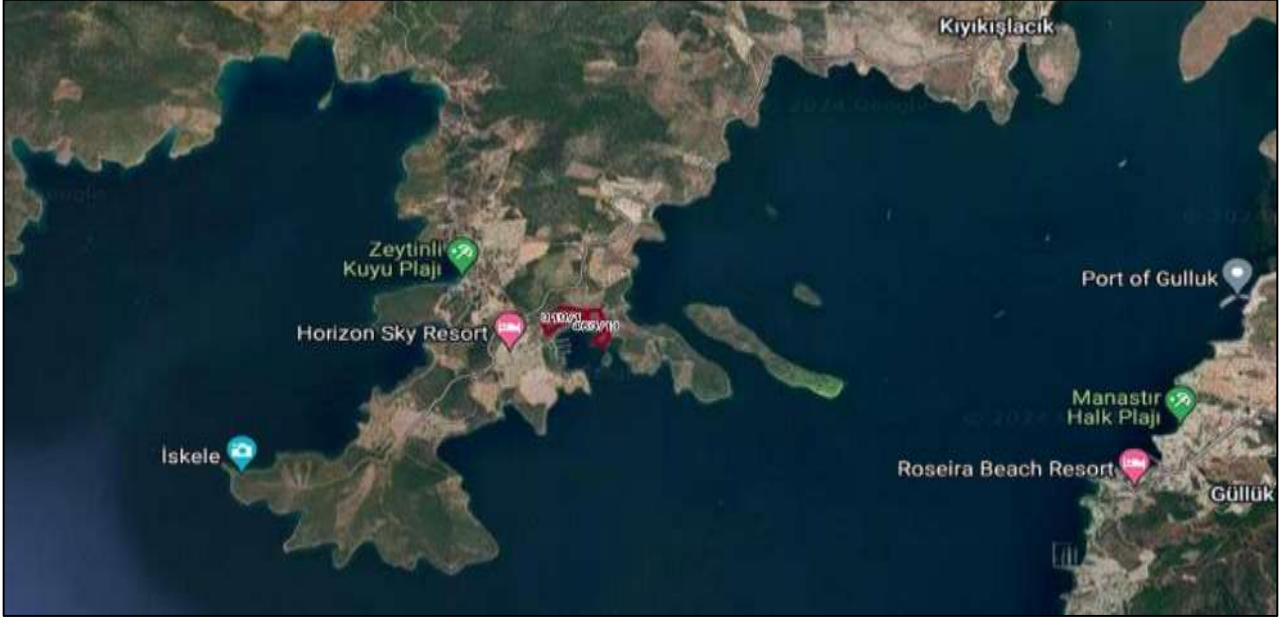
Milas, Akdeniz iklim kuşağındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Kış aylarında nadiren yüksek birkaç dağın doruklarına kar yağar. Yaz aylarında ortalama sıcaklık 32 – 34 derece arasında olup, bazen 40 dereceyi bile geçmesi sebebiyle sıcaklar bunaltıcıdır. Kış aylarında ortalama sıcaklık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

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

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazların Özellikleri:

310 Ada 1 Parsel:

Değerleme konusu 310 ada 1 parsel no.lu, 52.021,06 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" nitelikli taşınmaz, geometrik açıdan yamuk şeklinde olup eğimli ve engebeli bir topografyaya sahiptir. Konu taşınmazın kuzeydoğu cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna yaklaşık 250 m cepheli, doğu cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna yaklaşık 65 m cepheli, kuzeybatı cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna yaklaşık 230 m cepheli ve batı cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna 105 m cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde stabilize yol geçmekte olup herhangi yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 27.03.2024 tarih, 2024/133 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmakta olup söz konusu ruhsat 62.123,40 m²'lik Apart Otel ve Bina Dışı Yapı için ve 27.03.2024 tarih, 2024/133-1 sayılı İstinat Yapı Ruhsatı 11.827,32 m²'lik Bina Dışı Yapı için verilmiştir. Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede parsel üzerinde 12.03.2024 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Söz konusu proje 48 adet apart otel bloğu için düzenlenmiştir.

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

453 Ada 11 Parsel:

Değerleme konusu 453 ada 11 parsel no.lu, 31.603,53 m² yüz ölçümüne sahip “Zeytinlik” nitelikli taşınmaz, geometrik açıdan amorf şeklinde olup eğimli ve engebeli bir topografyaya sahiptir. Konu taşınmazın batı cephesinde yer alan açılmamış kadastro yoluna yaklaşık 75 m cephesi bulunmakta olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrilidir. Değerleme günü itibariyle taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda farklı türlerde ağaçlar bulunmaktadır.

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

| OLUMLU ÖZELLİKLERİ | OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ |
|---|--|
| 310 ada 1 parsel için yapı ruhsatı bulunması | 453 ada 11 parselin zeytinlik nitelikli olması |
| Koya yakın mesafede yer alması | Bölgeye ulaşımın kısmen zor olması |
| Yat limanına yakın konumda yer alması | Yapılaşmaya uzak konumda yer alması |
| 310 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında yer alması | |

4.5. SWOT ANALİZİ

| OLUMLU YÖNLER | | OLUMSUZ YÖNLER | | |
|---------------------|--|---------------------|--|---------------------|
| GÜÇLÜ YANLAR | <ul style="list-style-type: none"> 310 ada 1 parsel için yapı ruhsatı bulunması Koya yakın mesafede yer alması Yat limanına yakın konumda yer alması 310 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer alması Muğla İl'inin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alması | ZAYIF YANLAR | <ul style="list-style-type: none"> 453 ada 11 parselin zeytinlik nitelikli olması Bölgeye ulaşımın kısmen zor olması Taşınmazların eğimli ve engebeli bir topografyaya sahip olması | İÇ ETKENLER |
| FIRSATLAR | <ul style="list-style-type: none"> Gelişmekte olan bölgede konumlu olması | TEHDİTLER | <ul style="list-style-type: none"> Yapılaşmaya uzak konumda yer alması | DIŞ ETKENLER |

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

310 ada 1 parsel üzerinde 27.03.2024 tarih, 2024/133 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmakta olup söz konusu ruhsat 62.123,40 m²lik Apart Otel ve Bina Dışı Yapı için ve 27.03.2024 tarih, 2024/133-1 sayılı İstinat Yapı Ruhsatı 11.827,32 m²lik Bina Dışı Yapı için verilmiştir. Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede parsel üzerinde 12.03.2024 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Söz konusu proje 48 adet apart otel bloğu için düzenlenmiştir. 453 ada 1 parsel zeytinlik nitelikli olup herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.

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

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

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

5.3.1 Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

310 ada 1 parsel üzerinde 27.03.2024 tarih, 2024/133 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmakta olup söz konusu ruhsat 62.123,40 m²'lik Apart Otel ve Bina Dışı Yapı için ve 27.03.2024 tarih, 2024/133-1 sayılı İstinat Yapı Ruhsatı 11.827,32 m²'lik Bina Dışı Yapı için verilmiştir. Milas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede parsel üzerinde 12.03.2024 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır. Söz konusu proje 48 adet apart otel bloğu için düzenlenmiştir. Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir. Parsel üzerinde zeytin ağaçları bulunmaktadır. 453 ada 11 parsel zeytinlik nitelikli olup parsel üzerinde zeytin ağaçları bulunmaktadır.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma söz konusu olmayıp 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" un 11 Maddesi gereği yapı denetimine tabi değildir.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-025, 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-052 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

| Rapor No | Tarih | Taşınmazın Değeri (TL) | Raporu İmzalayan Uzmanlar |
|---------------|------------|------------------------|--|
| SM-24-SPK-052 | 06.01.2025 | 2.095.900.000.-TL | Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464) |
| | | | Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249) |
| | | | Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) |
| SM-24-SPK-025 | 03.07.2024 | 1.762.900.000.-TL | Kübra EKİCİ Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:918464) |
| | | | Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249) |
| | | | Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) |

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte birle kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılmalıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılmalık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyetini desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılmalıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

| | 2022 | 2023 | 2024e | 2025f | 2026f | 2024e | 2025f | 2026f |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| World | 3.2 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| Advanced economies | 2.8 | 1.7 | 1.7 | 1.7 | 1.8 | 0.2 | 0.0 | 0.0 |
| United States | 2.5 | 2.9 | 2.8 | 2.3 | 2.0 | 0.3 | 0.5 | 0.2 |
| Euro area | 3.5 | 0.4 | 0.7 | 1.0 | 1.2 | 0.0 | -0.4 | -0.1 |
| Japan | 0.9 | 1.5 | 0.0 | 1.2 | 0.9 | -0.7 | 0.2 | 0.0 |
| Emerging market and developing economies | 3.7 | 4.2 | 4.1 | 4.1 | 4.0 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| East Asia and Pacific | 3.4 | 5.1 | 4.9 | 4.6 | 4.1 | 0.1 | 0.4 | 0.0 |
| China | 3.0 | 5.2 | 4.9 | 4.5 | 4.0 | 0.1 | 0.4 | 0.0 |
| Indonesia | 5.3 | 5.0 | 5.0 | 5.1 | 5.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Thailand | 2.5 | 1.9 | 2.6 | 2.9 | 2.7 | 0.2 | 0.1 | -0.2 |
| Europe and Central Asia | 1.6 | 3.4 | 3.2 | 2.5 | 2.7 | 0.2 | -0.4 | -0.1 |
| Russian Federation | -1.2 | 3.6 | 3.4 | 1.6 | 1.1 | 0.5 | 0.2 | 0.0 |
| Türkiye | 5.5 | 5.1 | 3.2 | 2.6 | 3.8 | 0.2 | -1.0 | -0.5 |
| Poland | 5.3 | 0.1 | 3.0 | 3.4 | 3.2 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Latin America and the Caribbean | 4.0 | 2.3 | 2.2 | 2.5 | 2.6 | 0.4 | -0.2 | 0.0 |
| Brazil | 3.0 | 2.9 | 3.2 | 2.2 | 2.3 | 1.2 | 0.0 | 0.3 |
| Mexico | 3.7 | 3.3 | 1.7 | 1.5 | 1.6 | -0.6 | -0.6 | -0.4 |
| Argentina | 5.3 | -1.6 | -2.8 | 5.0 | 4.7 | 0.7 | 0.0 | 0.2 |
| Middle East and North Africa | 5.4 | 1.7 | 1.8 | 3.4 | 4.1 | -1.0 | -0.8 | 0.5 |
| Saudi Arabia | 7.5 | -0.8 | 1.1 | 3.4 | 5.4 | -1.4 | -2.5 | 2.2 |
| Iran, Islamic Rep. ² | 3.8 | 5.0 | 3.0 | 2.7 | 2.2 | -0.2 | 0.0 | -0.2 |
| Egypt, Arab Rep. ² | 6.6 | 3.8 | 2.4 | 3.5 | 4.2 | -0.4 | -0.7 | -0.4 |
| South Asia | 5.8 | 6.6 | 6.0 | 6.2 | 6.2 | -0.2 | 0.0 | 0.0 |
| India ² | 7.0 | 8.2 | 6.5 | 6.7 | 6.7 | -0.1 | 0.0 | -0.1 |
| Bangladesh ² | 7.1 | 5.8 | 5.0 | 4.1 | 5.4 | -0.6 | -1.6 | -0.5 |
| Pakistan ² | 6.2 | -0.2 | 2.5 | 2.8 | 3.2 | 0.7 | 0.5 | 0.5 |
| Sub-Saharan Africa | 3.8 | 2.9 | 3.2 | 4.1 | 4.3 | -0.3 | 0.2 | 0.3 |
| Nigeria | 3.3 | 2.9 | 3.3 | 3.5 | 3.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| South Africa | 1.9 | 0.7 | 0.8 | 1.8 | 1.9 | -0.4 | 0.5 | 0.4 |
| Angola | 3.0 | 1.0 | 3.2 | 2.9 | 2.9 | 0.3 | 0.3 | 0.5 |
| Memorandum items: | | | | | | | | |
| Real GDP¹ | | | | | | | | |
| High-income countries | 2.9 | 1.7 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 0.0 | -0.1 | 0.0 |
| Middle-income countries | 3.7 | 4.6 | 4.3 | 4.3 | 4.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 |
| Low-income countries | 5.1 | 3.0 | 3.6 | 5.7 | 5.9 | -1.4 | 0.4 | 0.4 |
| EMDEs excluding China | 4.2 | 3.5 | 3.5 | 3.8 | 3.9 | 0.0 | -0.2 | 0.0 |
| Commodity-exporting EMDEs | 3.3 | 2.6 | 2.8 | 3.2 | 3.4 | 0.0 | -0.2 | 0.2 |
| Commodity-importing EMDEs | 3.9 | 5.0 | 4.7 | 4.5 | 4.2 | 0.0 | 0.2 | -0.1 |
| Commodity-importing EMDEs excluding China | 5.3 | 4.6 | 4.3 | 4.4 | 4.6 | -0.1 | -0.2 | -0.1 |
| EM7 | 3.3 | 5.1 | 4.6 | 4.2 | 3.9 | 0.1 | 0.2 | -0.1 |
| World (PPP weights) ³ | 3.4 | 3.2 | 3.2 | 3.2 | 3.2 | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| World trade volume⁴ | 5.9 | 0.8 | 2.7 | 3.1 | 3.2 | 0.2 | -0.3 | -0.2 |
| Commodity prices⁵ | | | | | | | | |
| WBG commodity price index | 142.5 | 108.0 | 104.5 | 98.5 | 96.7 | -1.5 | -3.6 | -4.8 |
| Energy index | 152.6 | 106.9 | 100.8 | 93.6 | 91.7 | -3.2 | -6.4 | -7.3 |
| Oil (US\$ per barrel) | 99.8 | 82.6 | 80.0 | 72.0 | 71.0 | -4.0 | -7.0 | -7.1 |
| Non-energy index | 122.1 | 110.2 | 112.1 | 108.5 | 107.0 | 2.0 | 2.1 | 0.4 |

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

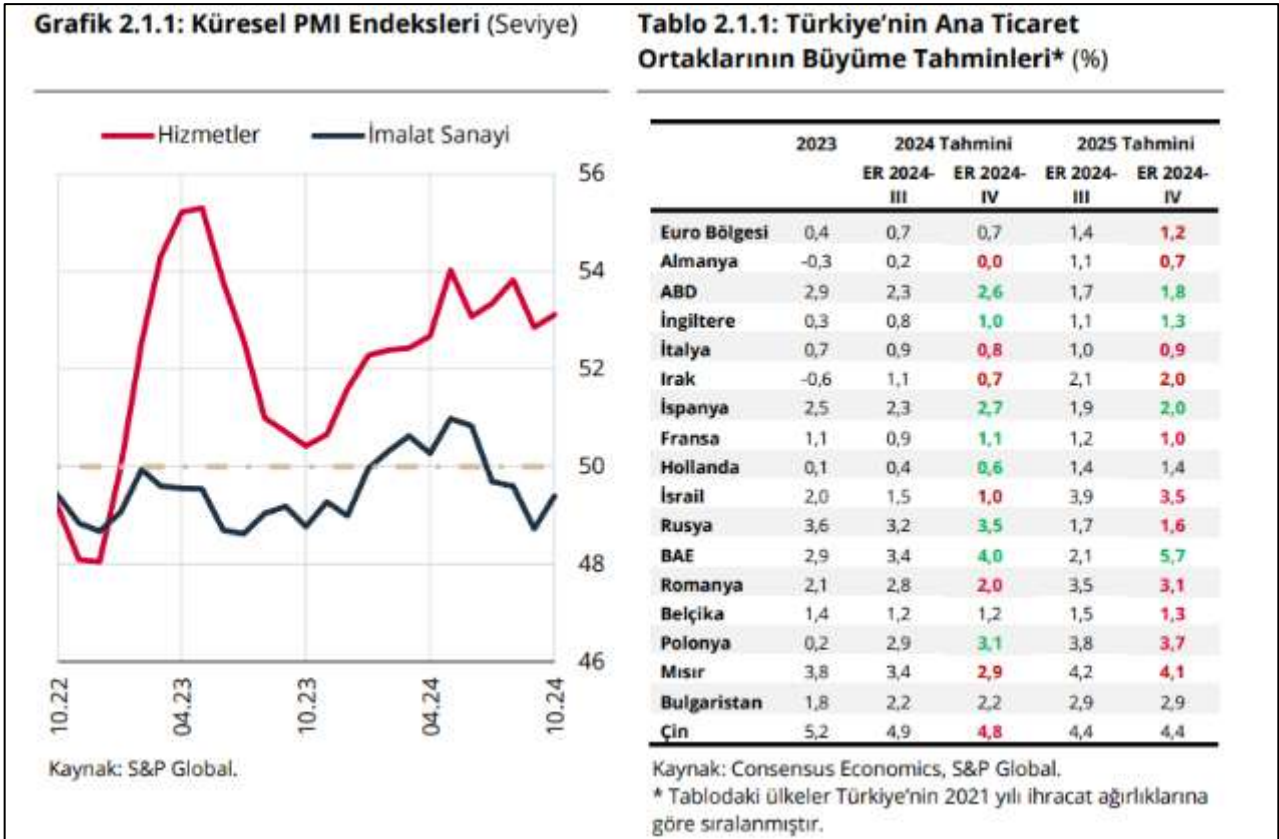
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.



*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

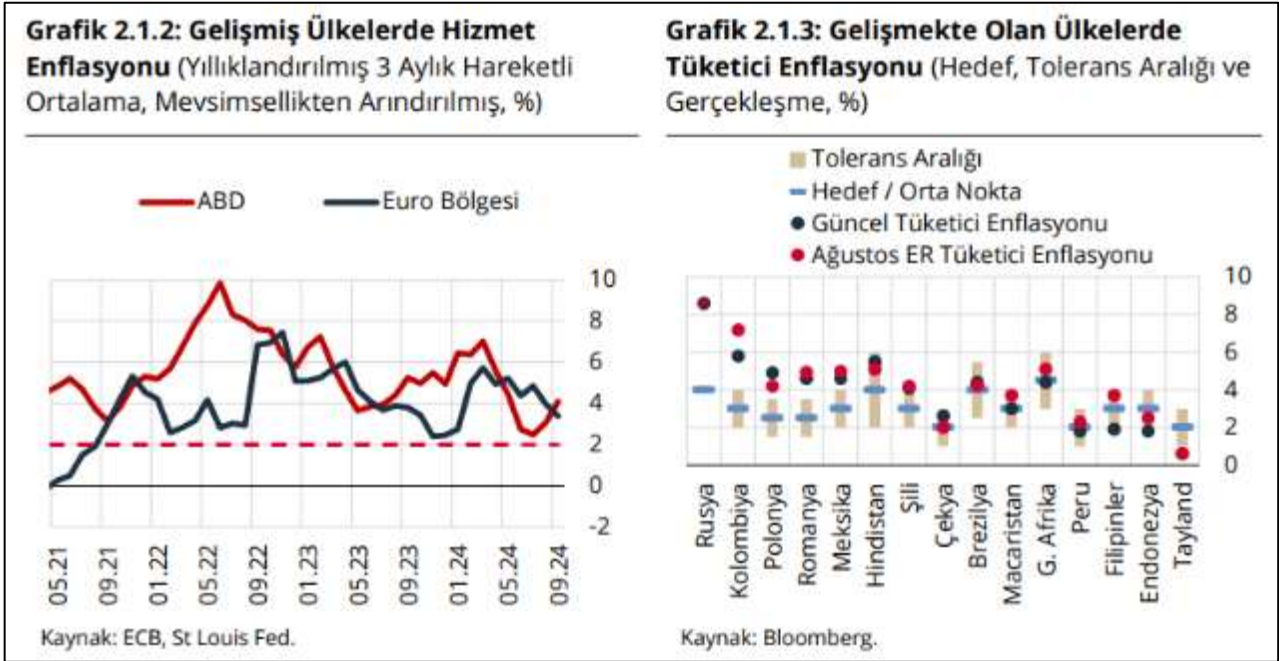
| | Temmuz 2024 | Ağustos 2024 | Eylül 2024 | Ekim 2024 | Yıllık | Bir Önceki Rapor Dönemine Göre* |
|---------------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|--------|--|
| Emtia Ana Endeksi | -1,4 | -4,8 | -2,6 | 3,5 | -7,5 | -0,9 |
| Enerji | 0,4 | -6,6 | -6,9 | 3,8 | -16,5 | -7,0 |
| Tarımsal Emtia | -7,0 | -3,1 | 5,1 | 1,2 | -7,6 | 4,5 |
| Endüstriyel Metal | -3,8 | -2,5 | 2,9 | 4,3 | 16,3 | 10,5 |
| Değerli Metal | 3,4 | 2,5 | 3,7 | 4,5 | 40,7 | 12,1 |
| Enerji Hariç | -3,7 | -2,3 | 3,2 | 3,0 | 6,5 | 7,6 |
| Brent Petrol | 3,3 | -5,2 | -8,1 | 1,8 | -16,9 | -8,0 |
| Doğal Gaz (ABD) | -21,2 | -6,0 | 14,9 | 7,6 | -18,2 | 25,2 |
| Doğal Gaz (Avrupa) | -5,6 | 18,0 | -5,7 | 11,4 | -14,1 | -2,8 |
| Kömür | 1,1 | 7,8 | -3,9 | 3,8 | 4,2 | -1,1 |
| Alüminyum | -5,8 | 0,1 | 4,5 | 5,6 | 18,4 | 15,8 |
| Bakır | -3,0 | -5,9 | 3,1 | 4,5 | 22,7 | 10,4 |
| Demir | 1,2 | -8,3 | -6,8 | 14,1 | -10,6 | 2,2 |
| Buğday | -9,0 | -3,1 | 7,8 | 2,9 | 2,2 | 5,7 |
| Soya | -4,6 | -12,0 | 2,8 | -1,0 | -21,9 | -2,7 |
| Pirinç | -11,3 | -5,8 | 2,1 | -1,5 | -5,6 | -1,1 |
| Mısır | -9,4 | -5,5 | 6,1 | 4,2 | -14,8 | 9,3 |
| Pamuk | -4,4 | -1,0 | 4,1 | 1,2 | -15,5 | 6,7 |
| Şeker | 1,0 | -4,8 | 12,0 | 8,4 | -16,9 | 18,8 |

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

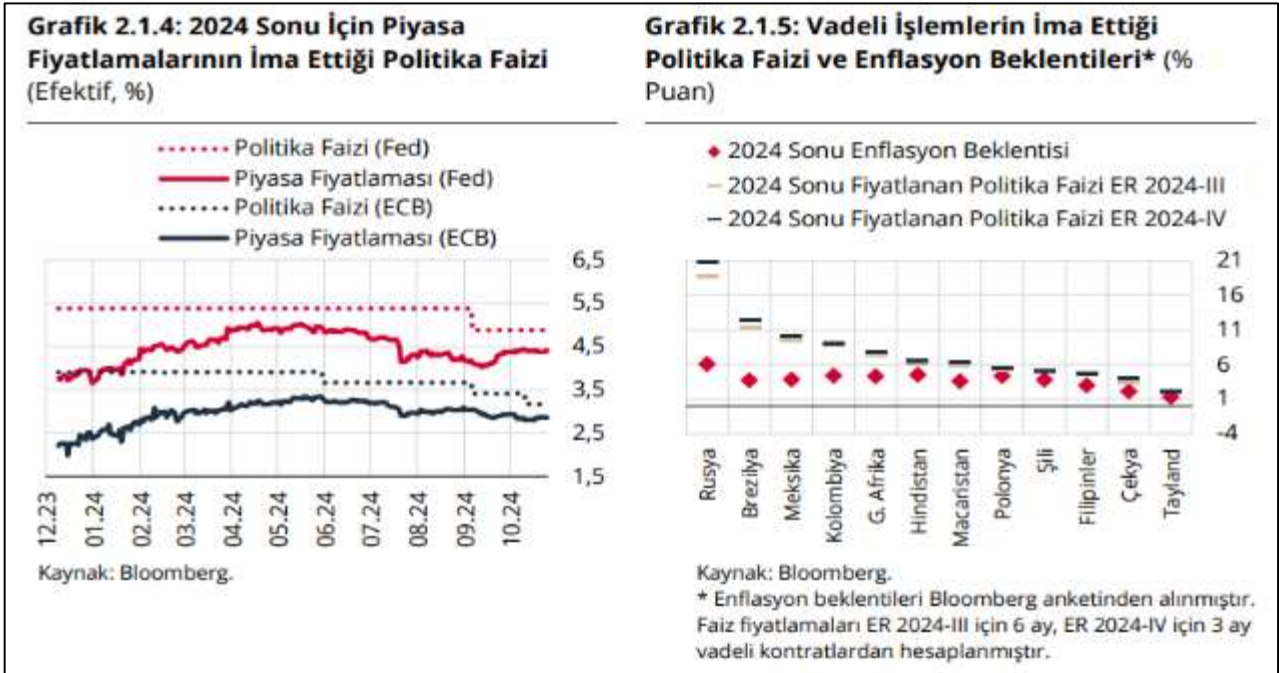
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirime işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

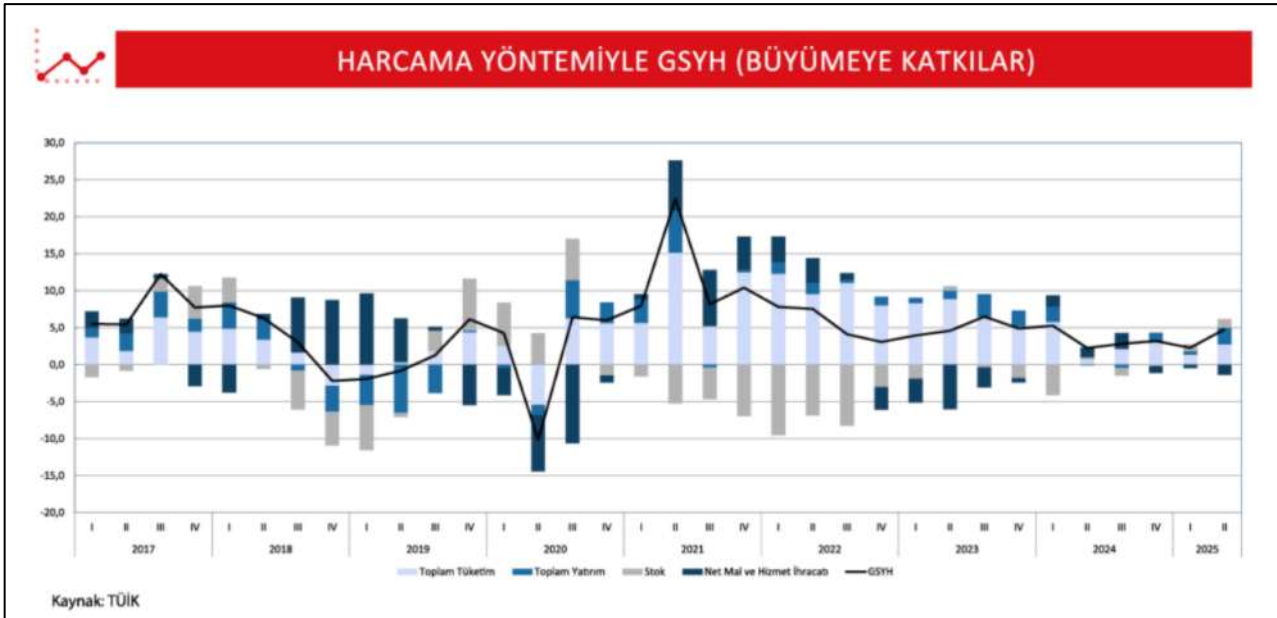
İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

| 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | | 2025 | |
|------|------|-----|------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|
| I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II |
| 8,0 | 22,4 | 8,2 | 10,4 | 7,8 | 7,6 | 4,1 | 3,1 | 4,0 | 4,6 | 6,5 | 4,9 | 5,3 | 2,3 | 2,8 | 3,2 | 2,3 | 4,8 |



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

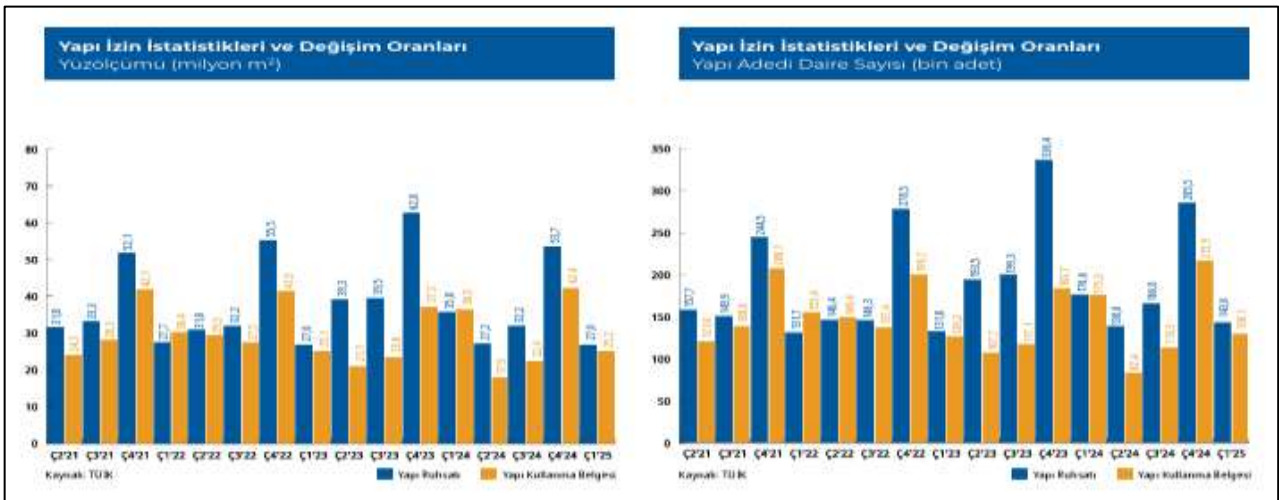
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

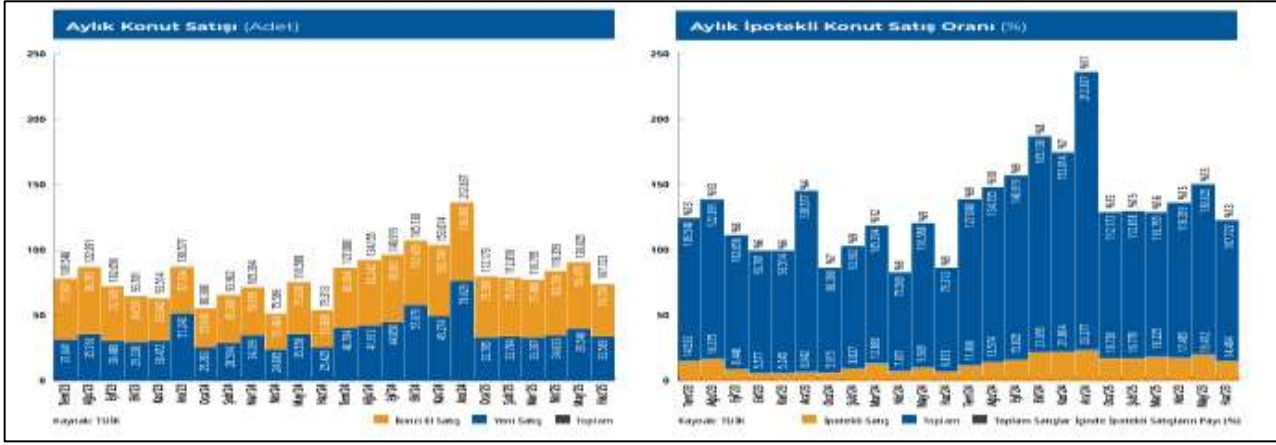
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

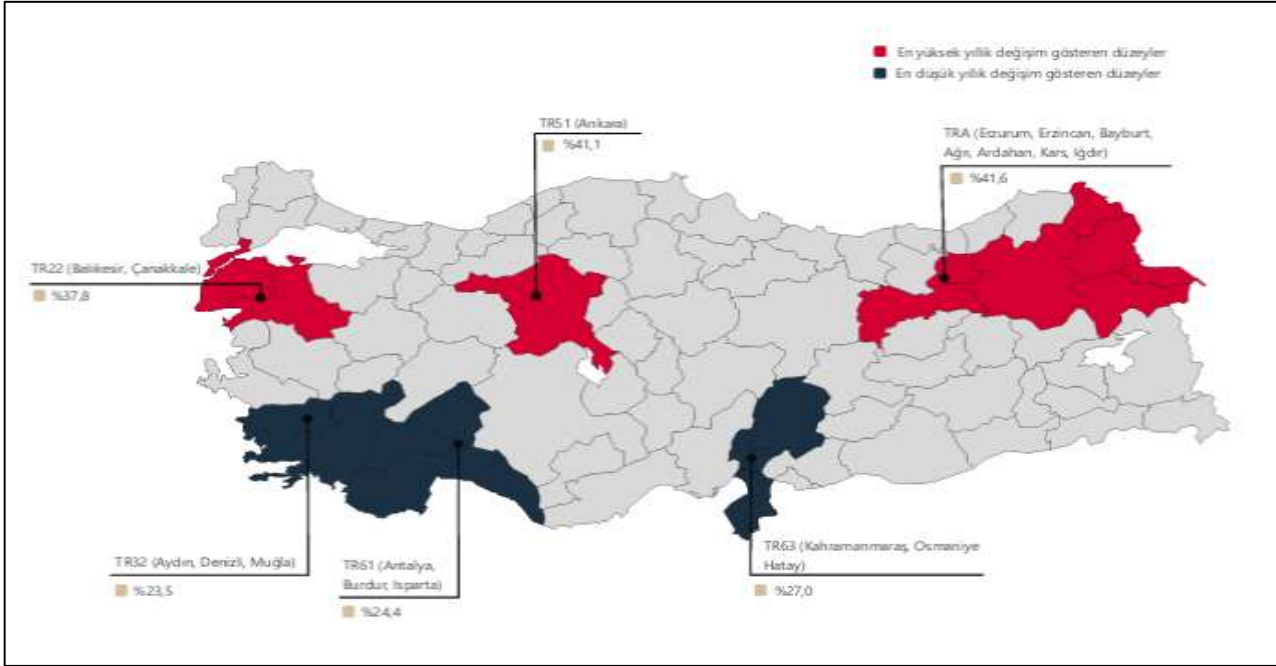
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



| | TÜRKİYE | İSTANBUL | ANKARA | İZMİR |
|---------------------|---------|----------|--------|-------|
| Konut Fiyat Endeksi | 192,5 | 179,4 | 212,2 | 186,5 |
| Yıllık Değişim | %31,4 | %30,2 | %41,1 | %31,9 |
| Aylık Değişim | %2,5 | %3,0 | %2,8 | %2,5 |

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilmesine konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar “Arsa ve Arazi” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 625 ada 1 parselde Konut lejantlı, E: 0,30 yapılaşma koşullarına sahip 2.095,40 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 31.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 429/3...14, 430/1 ada/parselde konumlu, Konut lejantlı, E: 0,30 yapılaşma koşullarına sahip 8354,80 m² yüz ölçümlü arsalar için pazarlıklı olarak 155.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 532 ada 26 parselde Konut lejantlı, E: 0,30 yapılaşma koşullarına sahip 510,55 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 12.500.000.- TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 4: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 491 ada 1 parselde Turzim lejantlı, E: 0,30, yapılaşma koşullarına sahip 672,08 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 15.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 5: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 530 ada 5, 6, 7 parsellerde yer alan Zeytinlik lejantlı, toplamda 750,00 m² yüz ölçümlü arsalar için pazarlıklı olarak 7.150.000.- TL talep edilmektedir.

Emsal 6: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde 525 ada 9 parselde konumlu, Zeytinlik lejantlı, 352,93 m² yüz ölçümlü arazi için pazarlıklı olarak 3.500.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 7: Emsal 7: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 516 ada 9 parsellerde yer alan Zeytinlik lejantlı, 258,06 m² yüz ölçümlü araziler için pazarlıklı olarak 1.750.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 8: Emsal 8: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Kıyıkışlacık Mahallesi’nde, 530 ada 3 parselde Zeytinlik lejantlı, 252,14 m² yüz ölçümlü arazi için pazarlıklı olarak 1.850.000.-TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

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

Çevrede yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazların konumuna uygun arza/arazi olmaması sebebiyle taşınmazlara emsal olabilecek satılık/satılmış arsa/arazi bulunmamaktadır. Konu taşınmazların yüz ölçümü, yapılaşma koşulları bulunduğu konumu, imar durumu gibi kriterler göz önünde bulundurulduğunda 310 ada 1 parsel için arsa birim değerinin 55.000.-TL/m² – 65.000.-TL/m² aralığında, 453 ada 11 parsel için arazi birim değerinin 9.500 – 10.500 TL/m² aralığında, 310 ada 1 parsel Günübirlik Tesis Alanı için 25.000 – 30.000.-TL/m² olabileceği düşünölmektedir



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerleme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

| PİYASA DEĞERİ ANALİZİ | | | | | | |
|--|------------------|------------------------------|------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | Emsal-1 | Emsal-2 | Emsal-3 | Emsal-4 | Konu Taşınmaz | |
| Mahalle / Konum | Kıyıkışlacık | Kıyıkışlacık | Kıyıkışlacık | Kıyıkışlacık | Kıyıkışlacık | |
| Ada / Parsel | 625/1 | 429/3, 4.....14, 430/1 | 532/26 | 491/1 | 310/1 | |
| Alan (m ²) | 2.095,40 | 8.354,80 | 510,55 | 672,08 | 22.000,00 | 30.021,06 |
| Satış Fiyatı-SF (TL) | 31.000.000 | 155.000.000 | 12.500.000 | 15.000.000 | | |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 29.450.000 | 147.250.000 | 11.875.000 | 14.250.000 | | |
| İmar Durumu | Konut, E:0,30 | Konut, E:0,30 | Konut, E:0,30 | Konut, E:0,30 | Günöbirlik Tesis Alanı | Turizm Tesis Alanı, E: 0,90 |
| Birim Değer (TL/m ²) | 14.055 | 17.625 | 23.259 | 21.203 | | |
| İmar Durumu Şerefiyesi | -75% | -75% | -75% | -75% | | |
| Konum Şerefiyesi | -70% | -70% | -30% | -50% | | |
| Denize Yakınlık Şerefiyesi | -50% | -50% | -50% | -50% | | |
| Ruhsat Şerefiyesi | -10% | -10% | -10% | -10% | | |
| Büyükük Şerefiyesi | -35% | -20% | -35% | -35% | | |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 47.786 | 57.280 | 69.778 | 67.849 | | |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 60.673,08 | | | | 30.336,54 | 60.673,08 |
| Konu Taşınmaz Değeri (TL) | | | | | 667.403.904,27 | 1.821.470.241,31 |
| Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL) | | | | | 667.400.000 | 1.821.500.000 |

| PİYASA DEĞERİ ANALİZİ | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| | Emsal-5 | Emsal-6 | Emsal-7 | Emsal-8 | Konu Taşınmaz |
| Mahalle / Konum | Kıyıkışlacık | Kıyıkışlacık | Kıyıkışlacık | Kıyıkışlacık | Kıyıkışlacık |
| Ada / Parsel | 530/5-6-7 | 525/9 | 516/9 | 530/3 | 453/11 |
| Alan (m ²) | 750,00 | 352,93 | 258,06 | 252,14 | 31.603,53 |
| Satış Fiyatı-SF (TL) | 7.150.000 | 3.500.000 | 1.750.000 | 1.850.000 | |
| Pazarlıklı Fiyat (TL) | 6.795.000 | 3.325.000 | 1.665.000 | 1.760.000 | |
| İmar Durumu | Zeytinlik | Zeytinlik | Zeytinlik | Zeytinlik | Zeytinlik |
| Birim Değer (TL/m ²) | 9.060 | 9.421 | 6.452 | 6.980 | |
| İmar Durumu Şerefiyesi | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Konum Şerefiyesi | -40% | -40% | -45% | -45% | |
| Hisse Şerefiyesi | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Büyükük Şerefiyesi | 15% | 20% | 20% | 20% | |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 11.325 | 11.305 | 8.065 | 8.725 | |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | 9.855,16 | | | | 9.855,16 |
| Konu Taşınmaz Değeri (TL) | | | | | 311.457.957,11 |
| Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL) | | | | | 311.500.000 |

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

| Taşınmaz | Yüz Ölçümü (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Piyasa Değeri (TL) |
|--|------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 310 Ada 1 Parsel (Günöbirlik Tesis Alanı) | 22.000,00 | 30.336,36 | ~667.400.000.- |
| 310 Ada 1 Parsel (Turizm Tesis Alanı) | 30.021,06 | 60.674,07 | ~1.821.500.000.- |
| Toplam Arsa Değeri (TL) | | | ~ 2.488.900.000.- |

| Taşınmaz | Yüz Ölçümü (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Piyasa Değeri (TL) |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 453 Ada 11 Parsel | 31.603,53 | 9.856,49 | ~311.500.000.- |
| Arsa Değeri (TL) | | | 311.500.000.- |

| ADA | PARSEL | NİTELİK | İMAR DURUMU | YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²) | BİRİM DEĞER (TL/m ²) | DEĞER (TL) | TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (TL) |
|--|--------|-----------|------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------------|
| 310 | 1 | ARSA | Günübürlük Tesis Alanı | 22.000,00 | 30.336,36 | 667.400.000 | 2.488.900.000 |
| | | | Turizm Tesis Alanı | 30.021,06 | 60.674,07 | 1.821.500.000 | |
| 453 | 11 | ZEYTİNLİK | Zeytinlik | 31.603,53 | 9.856,49 | 311.500.000 | 311.500.000 |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL) | | | | | | | 2.800.400.000 |

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi'nde yer alan, 31.603,53 m² arsa yüz ölçümüne sahip 453 ada 11 parsel "Zeytinlik" nitelikli, 52.021,06 yüz ölçümüne sahip 310 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli taşınmazlar, Gökliman Yatırım İnşaat Turizm ve Jeotermal Ticaret A.Ş.'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların tapu kaydındaki niteliği ile mevcut durumları arasında herhangi bir fark yoktur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazların piyasa değeri tespiti için "Pazar Değer Analizi" yöntemi kullanılmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| PAZAR DEĞERİ (TL) | | |
|---|---|--|
| Taşınmaz | Pazar Değeri (TL) | Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL) |
| 310 Ada 1 Parsel Taşınmaz Değeri (TL) | 2.488.900.000.- | 2.737.790.000.- |
| | İkimilyardörtüyükseksekizmilyondokuzyüzbin Türk Lirası | İkimilyaryediyüztotuzyedimilyonyediyüzdoksanbin Türk Lirası |
| 453 Ada 11 Parsel Taşınmaz Değeri (TL) | 311.500.000.- | 342.650.000.- |
| | Üçyüzonbirmilyonbeşyüzbin Türk Lirası | Üçyüzkırkikimilyonaltyüzellibin Türk Lirası |
| Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri (TL) | 2.800.400.000.- | 3.080.440.000.- |
| | İkimilyarsekizyüzmilyondörtüyükbin Türk Lirası | Üçmilyarseksenmilyondörtüyükırkbin Türk Lirası |

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Kübra EKİCİ
Lisans No: 418464

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No:401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.


9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR

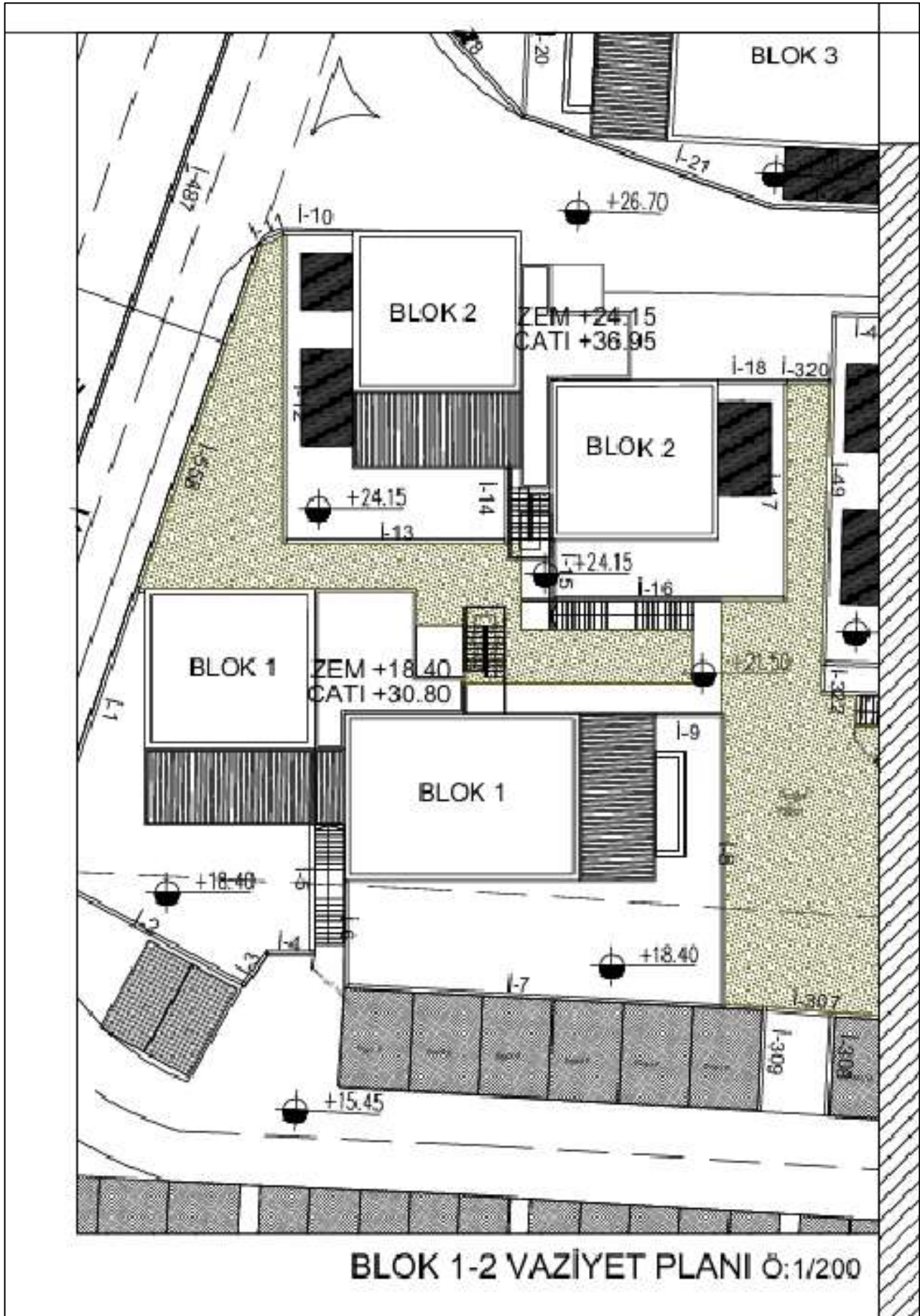


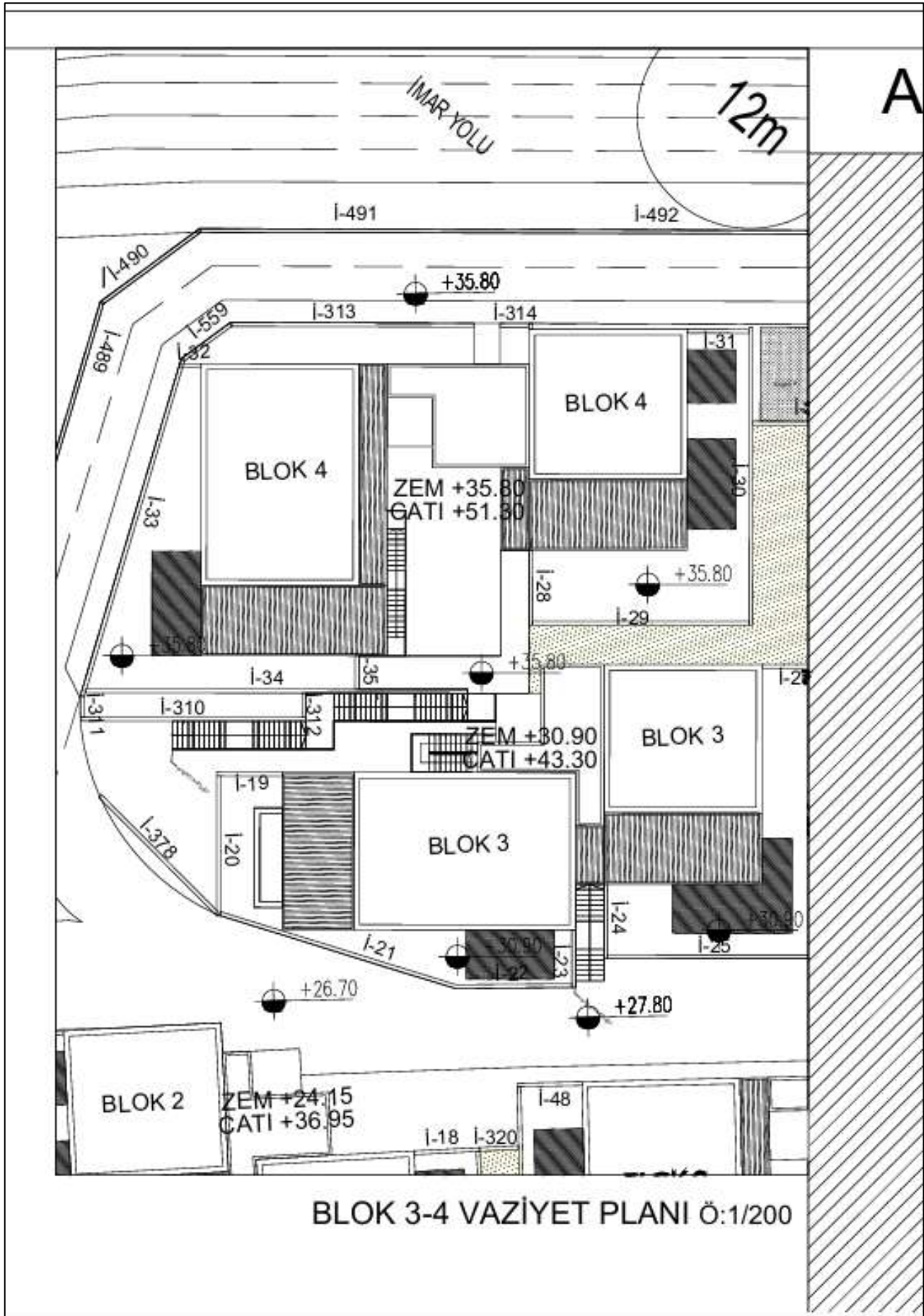


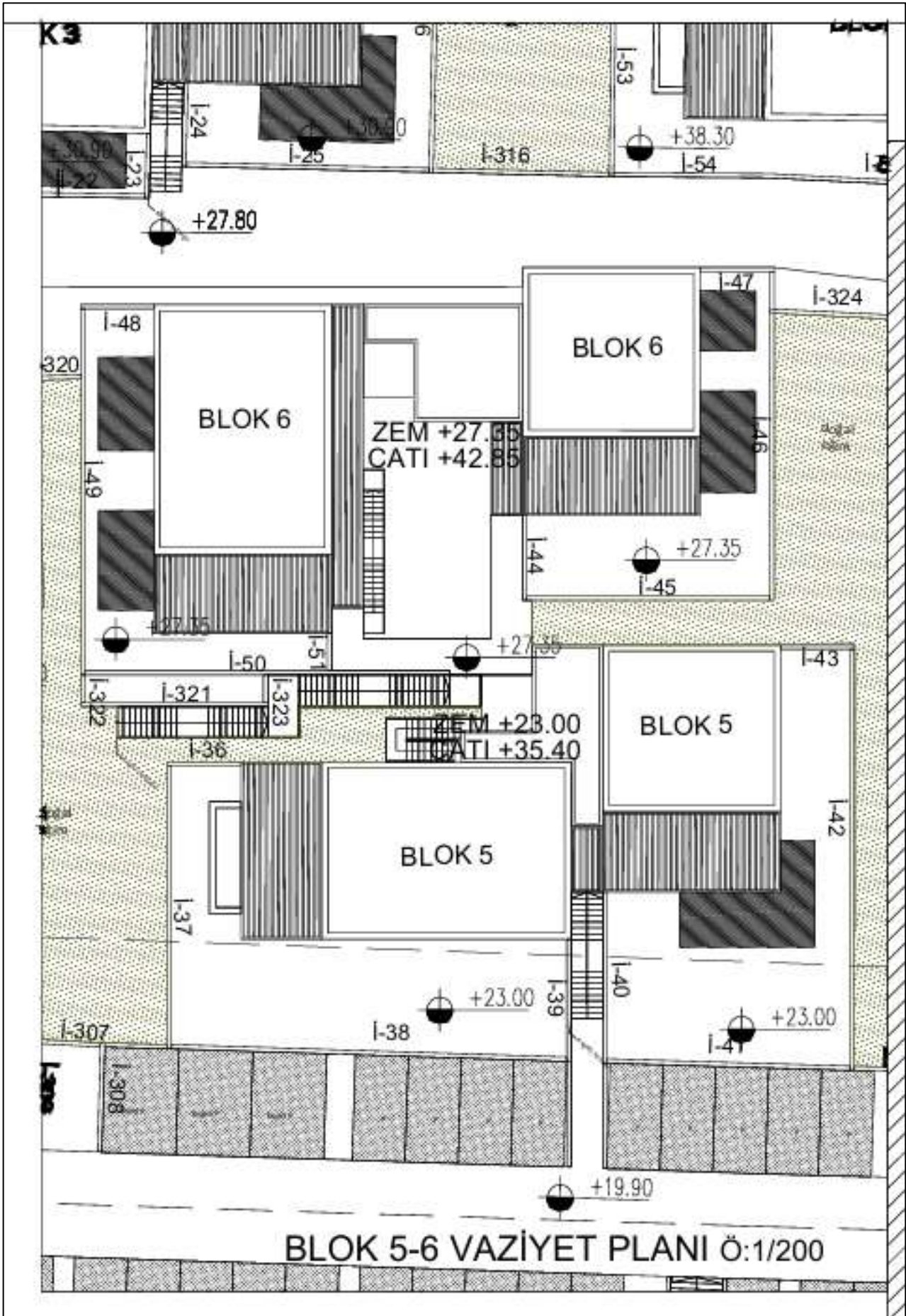
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

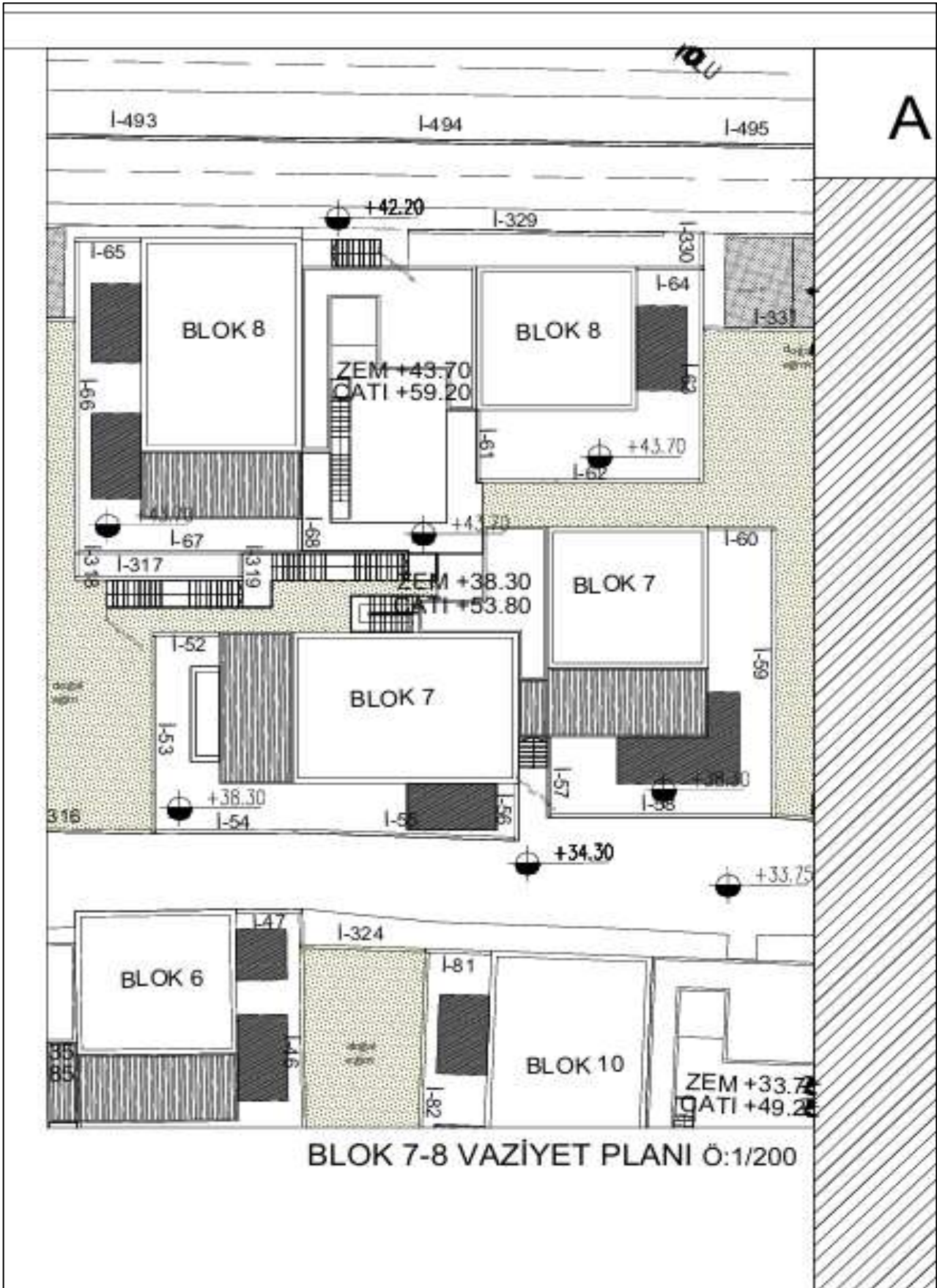
| | | | | | | | |
|--|---|---------------------|---------------------|--|----------------------|--------------------|----------------------------|
| <h1>TABANLIOĞLU MİMARLIK A.Ş.</h1> | | | | MEŞRUTİYET CAD. NO:67 BEYOĞLU/İSTANBUL <small>TEL: +90 212 251 21 11 (PBX) FAX: +90 212 251 23 32 e-mail: info@tabanlioglu.com</small> | | | |
| PROJE TÜRÜ | İŞİN YERİ | | | | | | |
| | İL | İLÇESİ | MAH. | PAFTA | ADA | PARSEL | |
| | MUĞLA | MİLAS | KIYIKIŞLACIK | N19a21e4c | 310 | 1 | |
| PROJE MÜELLİFİ / SORUMLUSU | | | YAPI DENETİM | | | | |
| ADI SOYADI | MELKAN GÜRSEL | | KONTROLÖR | ADI SOYADI | | | |
| ÜNVANI | MİMAR | | | ÜNVANI | | | |
| TELEFON | 0212 251 21 11 | | | ODA SİCİL NO | | | |
| ODA SİCİL NO | 29042 | | | DENETÇİ NO | | | |
| BÜRO TESCİL NO | 34-5456 | | FİRMA ADI | | | | |
| VERGİ D. NO | V.D.8159900015 | | VERGİ NUMARASI | | | | |
| İŞVEREN | ADI SOYADI | | | ADRES-TEL | | | |
| | Gökhan Yatırım İnşaat Turizm ve Jectermal Tic. A.Ş. | | | Kazım Özalp Mahallesi Koza Caddesi No: 22/3 Çankaya Ankara 0312408 10 00 | | | |
| <input type="checkbox"/> ÖN ONAY | TADİLAT SEBEBİ: | | | | | RUHSATNAME | |
| <input type="checkbox"/> YAPI RUHSATI | | | | | | RUHSAT NO | TARİH |
| <input type="checkbox"/> TADİLAT | | | | | | #ruhsatno | #arih |
| Yapılacak inşaatlarda, taşıyıcı sistemin temel, kolon, kiriş ve döşeme elemanlarında hazır beton dışında beton kullanımı yasaktır. | | | | Belediyemiz zabıta memurluğunca yapılan inşaat kontrollerinde inşaatta bulunanlar tarafından projenin gösterilmesi zorunludur. | | | |
| Tüm yapılarda Türk Standartlarına uygun (TSE markalı) malzemeler kullanılması zorunludur. | | | | Betonarme hesaplarından doğacak yarışikliklerden belediyemiz sorumlu değildir. | | | |
| Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 10.03.2015 tarihli ve 46944 sayılı İnşaat Yasağı Genelgesi kapsamında inşaat yasağı uygulaması yapılmaktadır. | | | | Her inşaatla en az 150cm X 200cm boyutlarında proje bilgilerini içeren levha bulunması zorunludur. | | | |
| KULLANIM AMACI | İNŞAAT TÜRÜ | İNŞAAT ALANI | KAT SAYISI | KONUT SAYISI | İŞYERİ SAYISI | YAPI SINIFI | YÖNETMELİK İSİMLERİ |
| APART OTEL | | | | | | 3B | |
| ONAY |  Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. (2024.03.29 10:40) Doğrulama Kodu: 34aab0dc-c8bb-4e0c-9999-edd284e3bcd1 Doğrulama: https://universe.milas.bel.tr/eimzadogrulama | | | | | | |

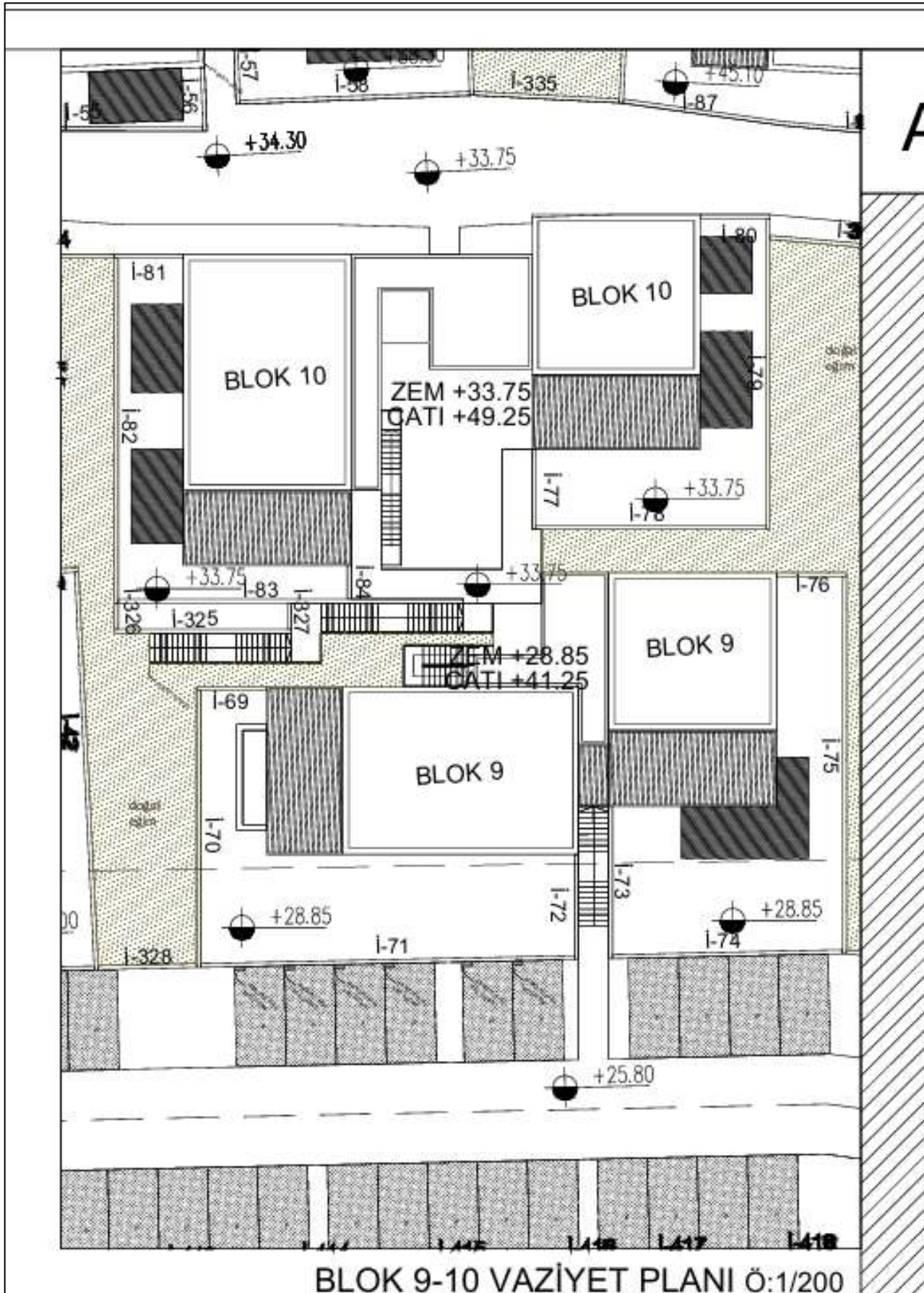


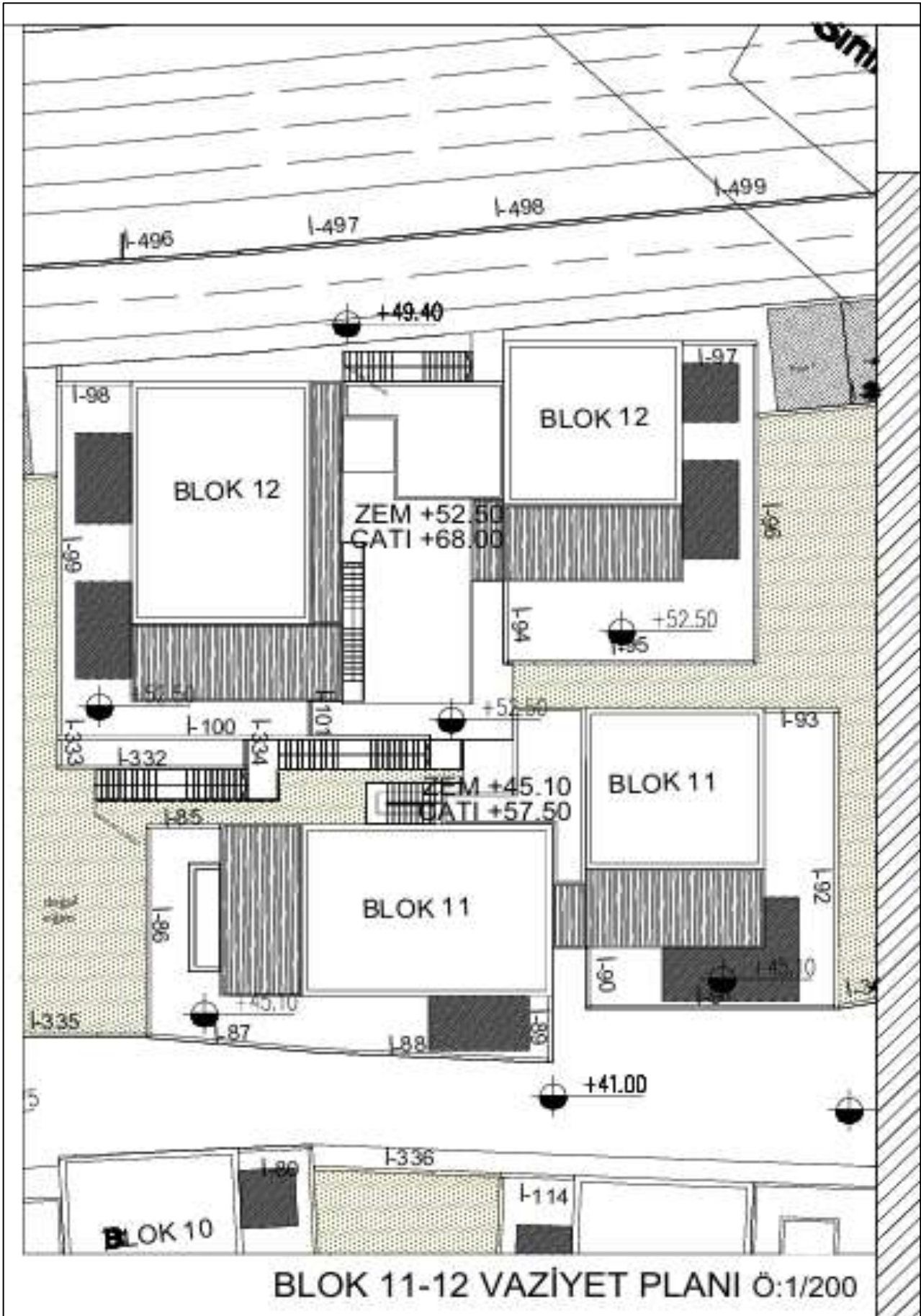


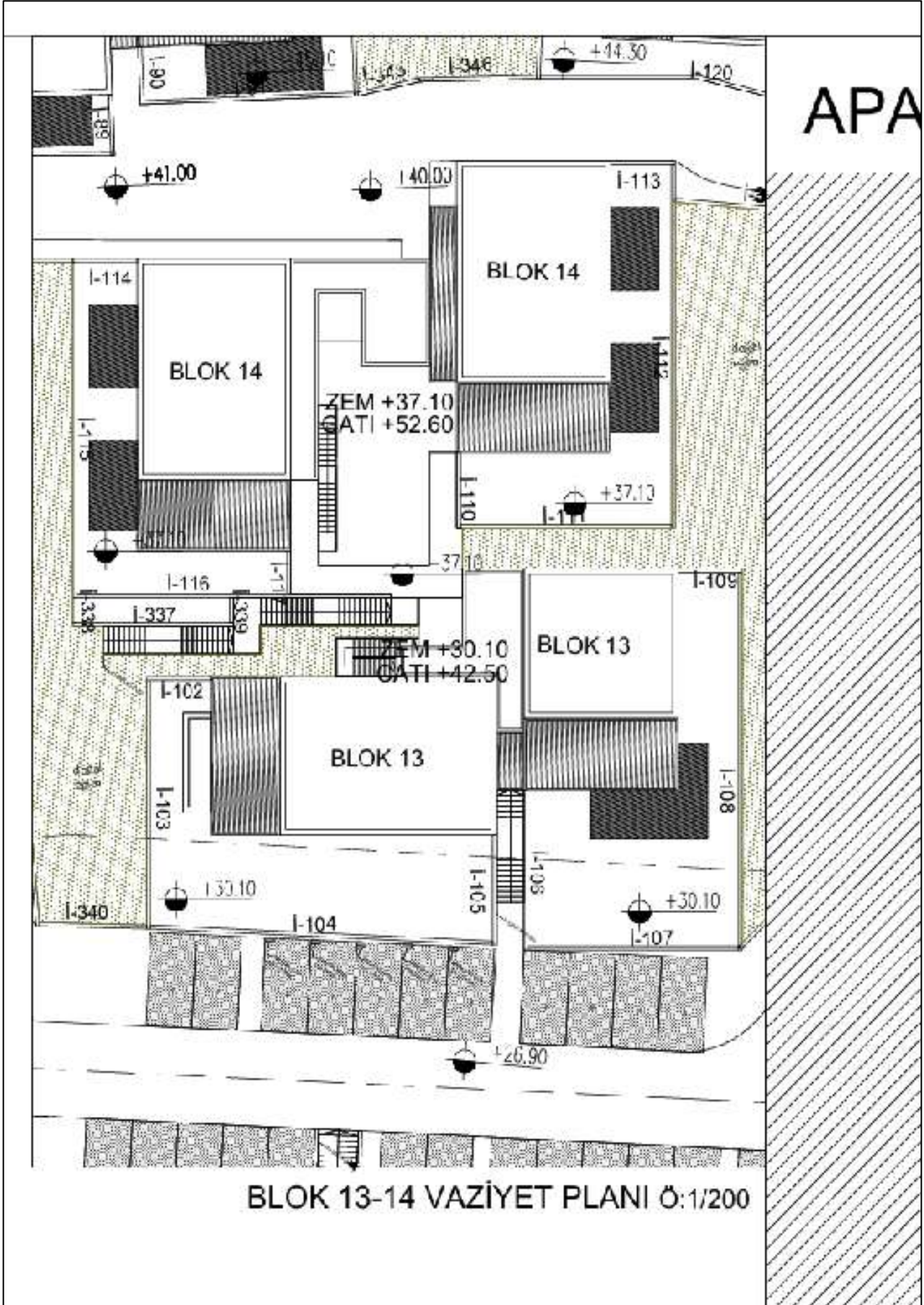


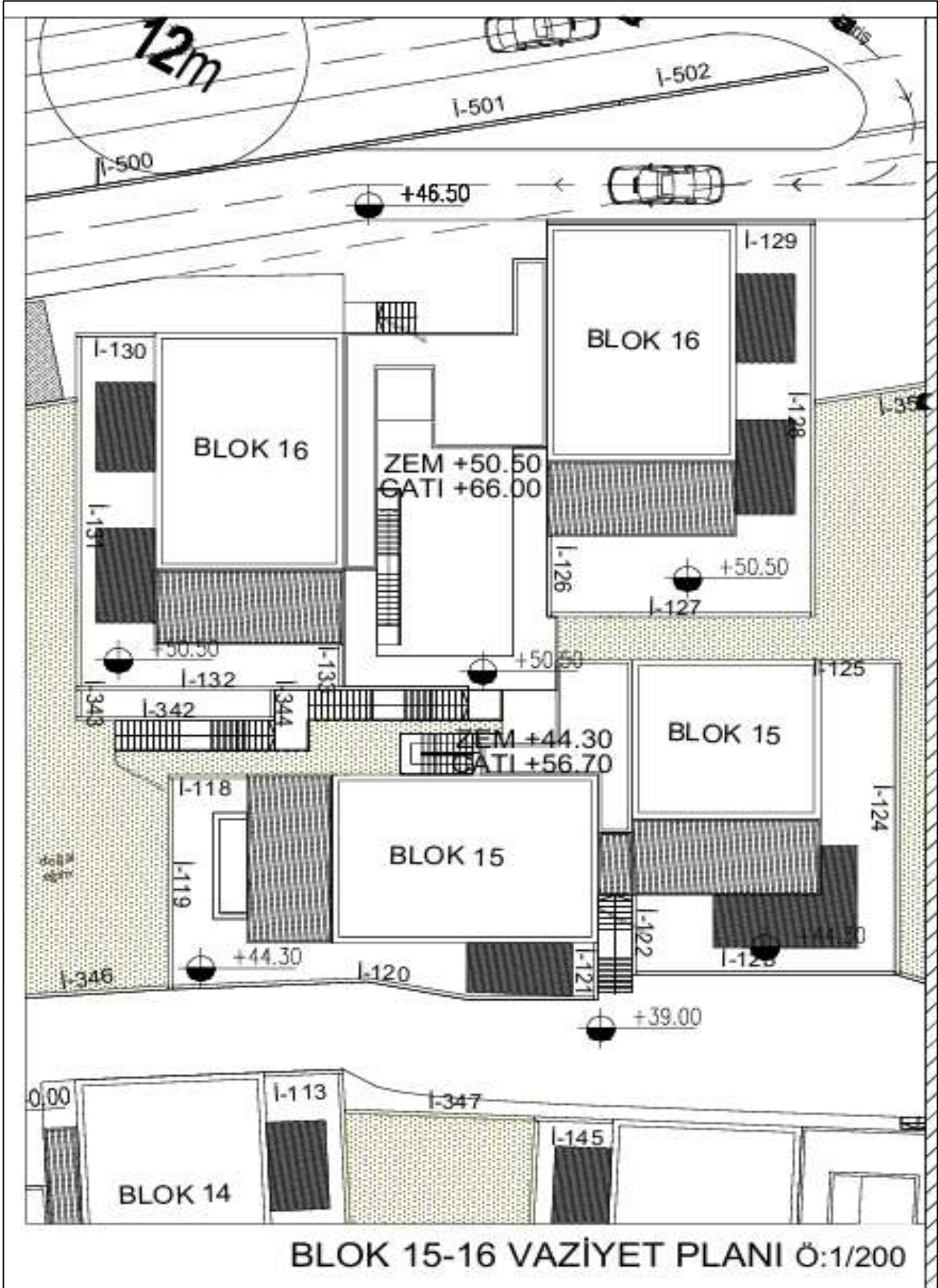


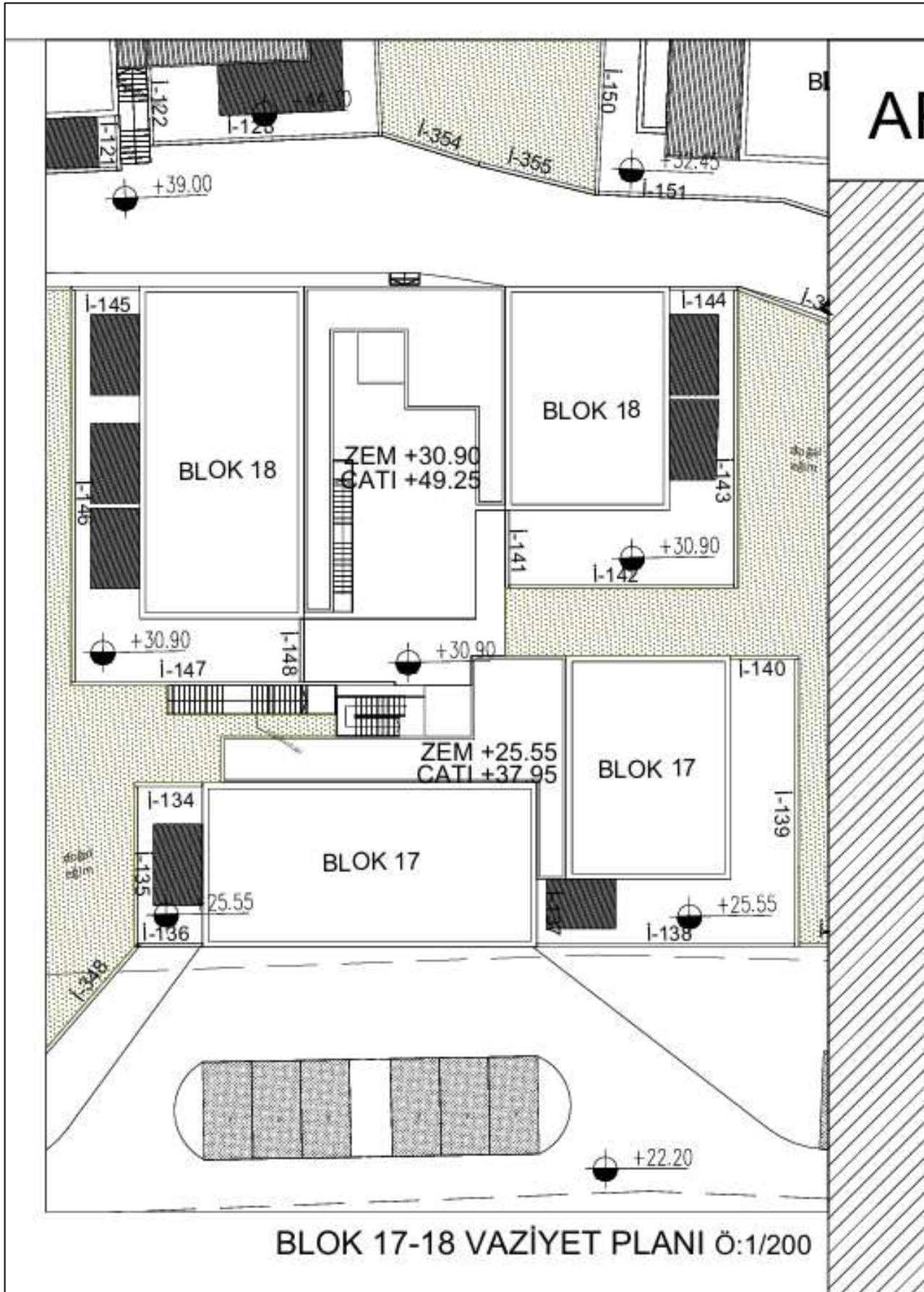


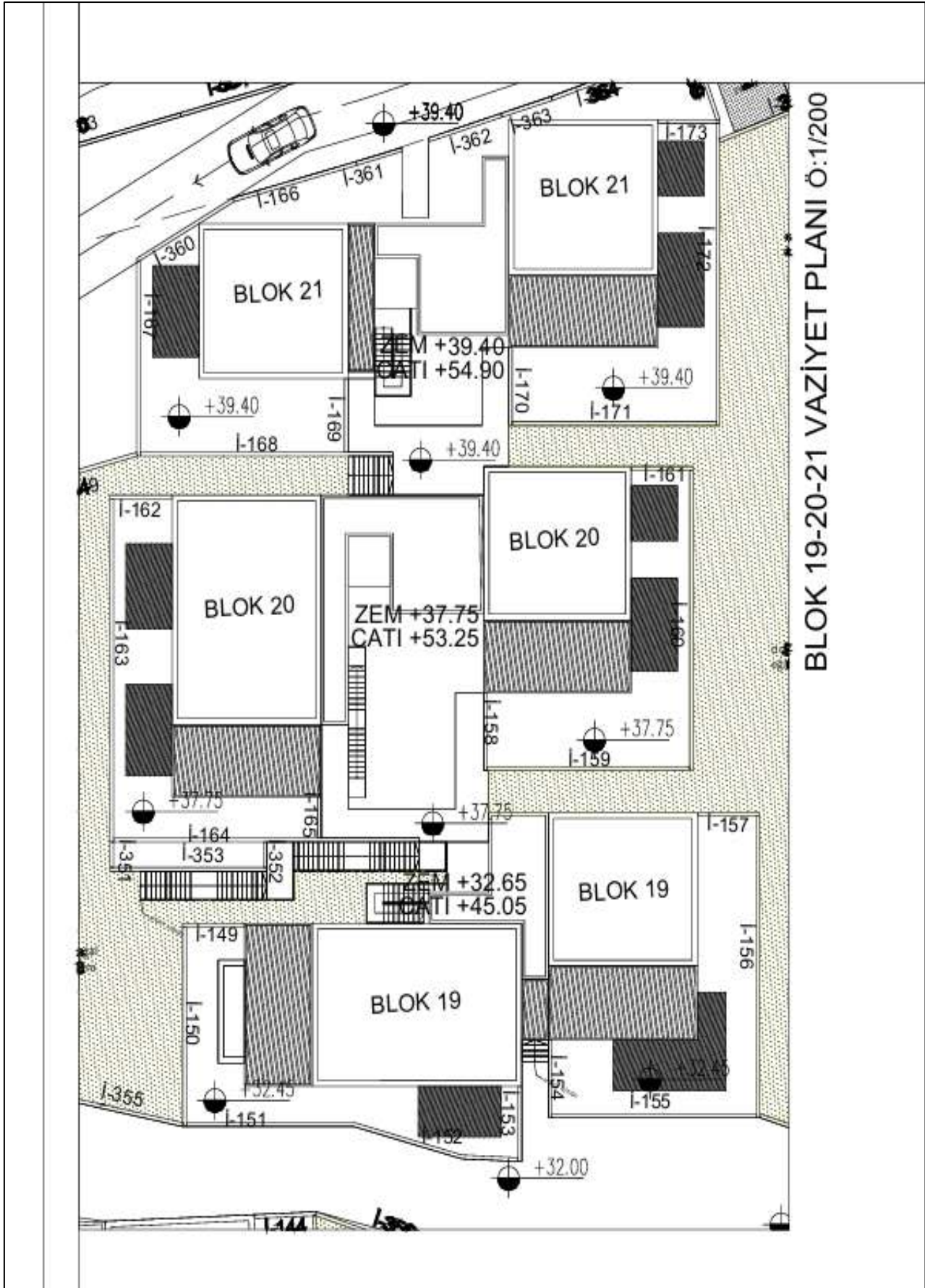


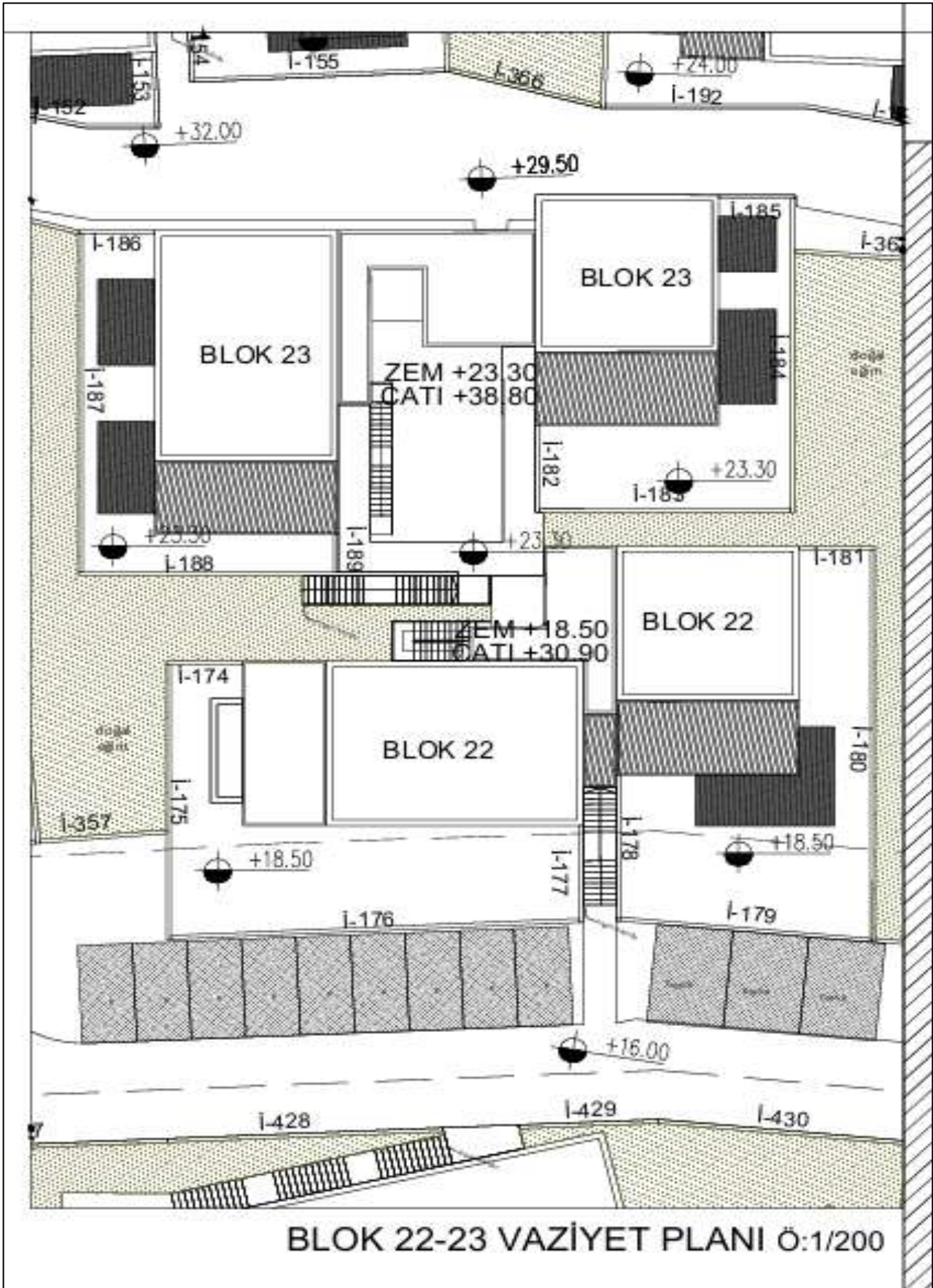


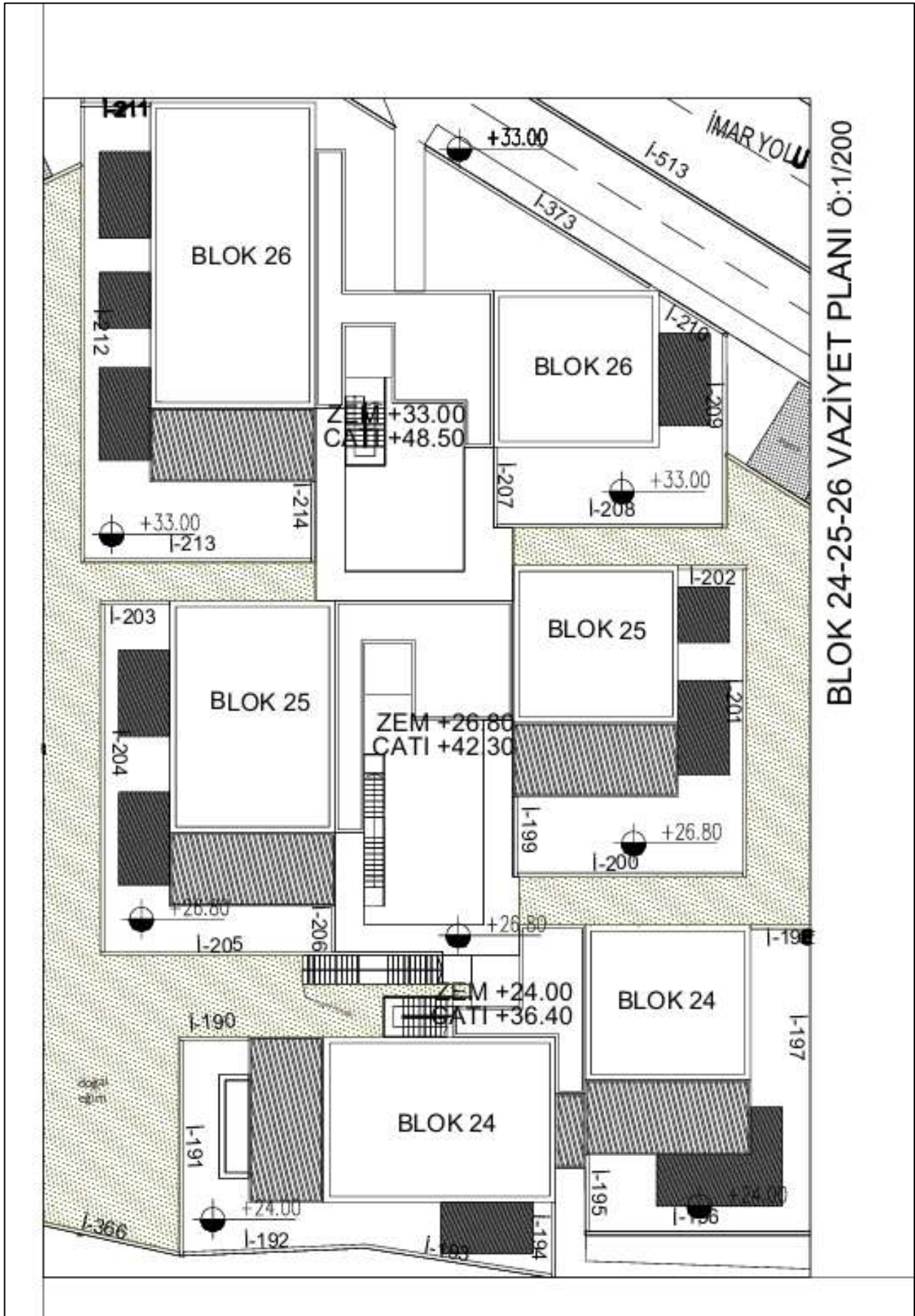


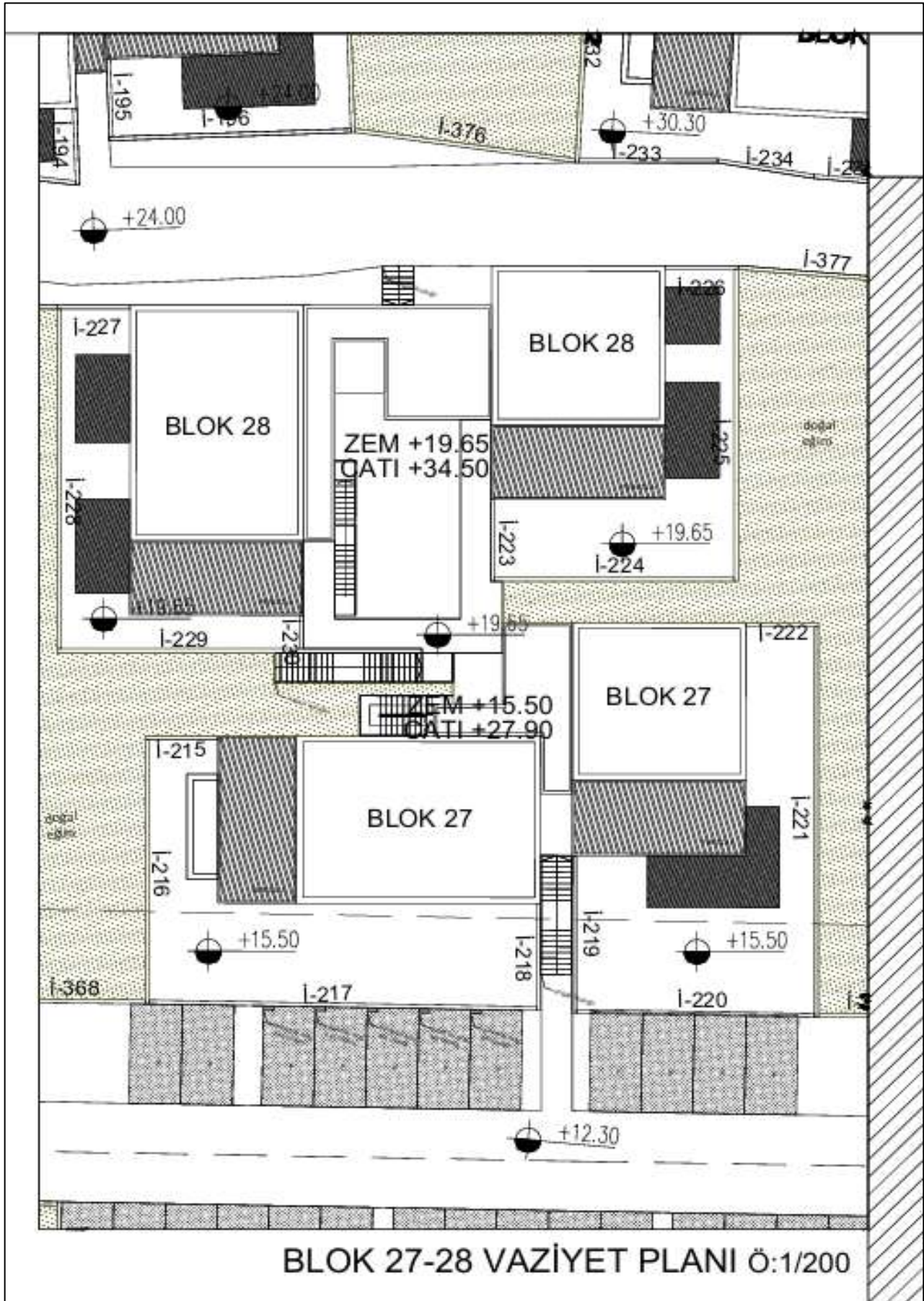


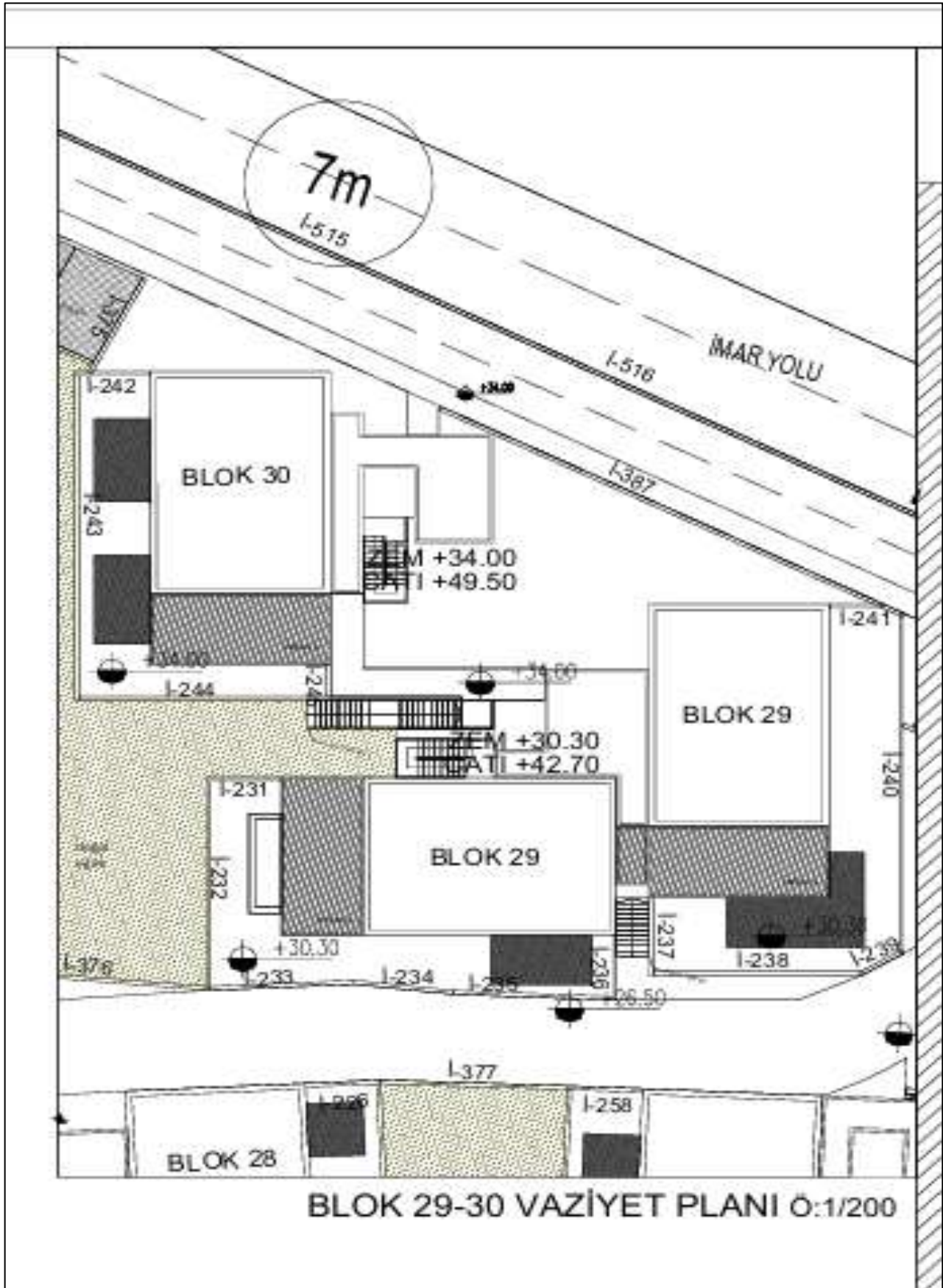


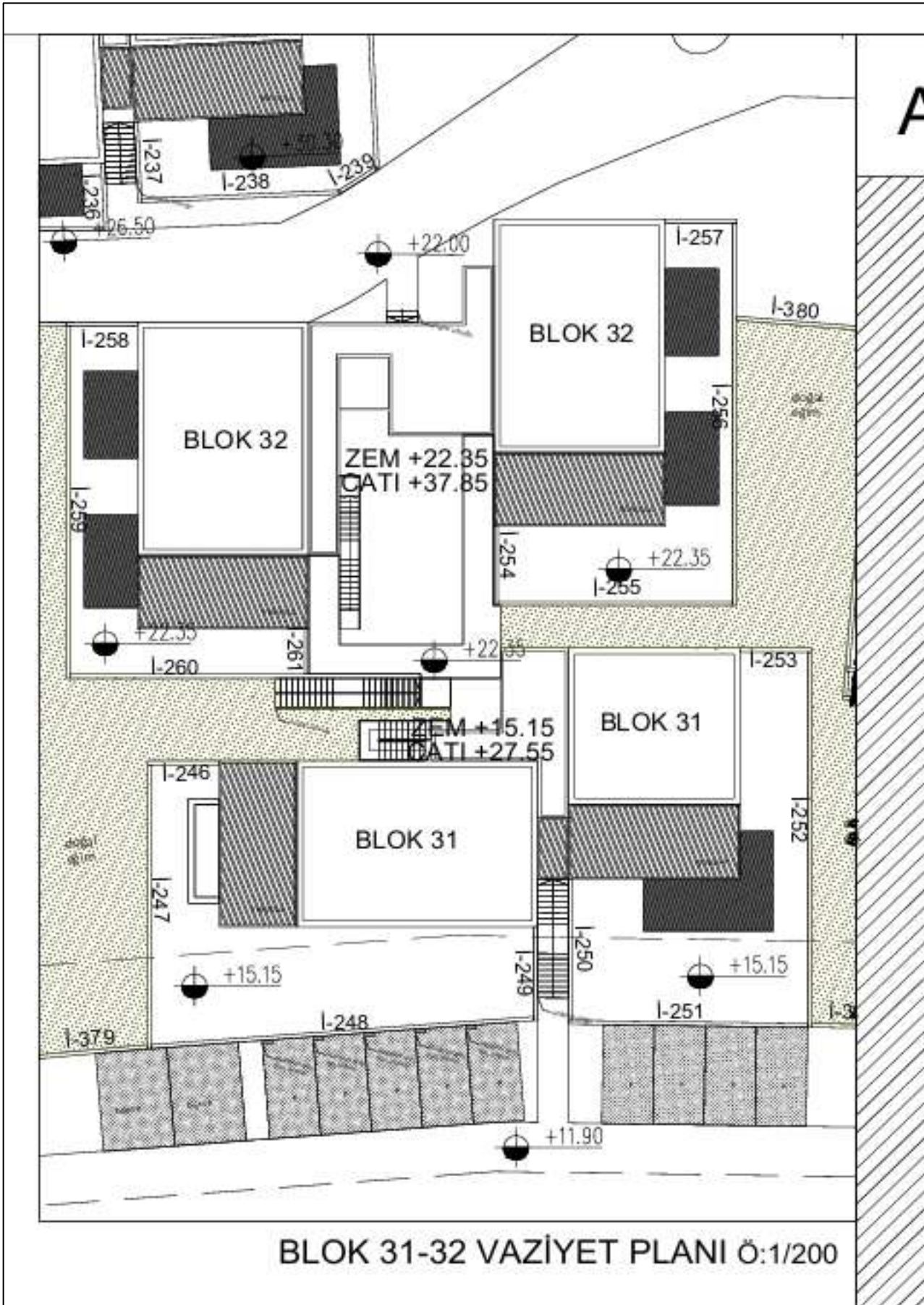


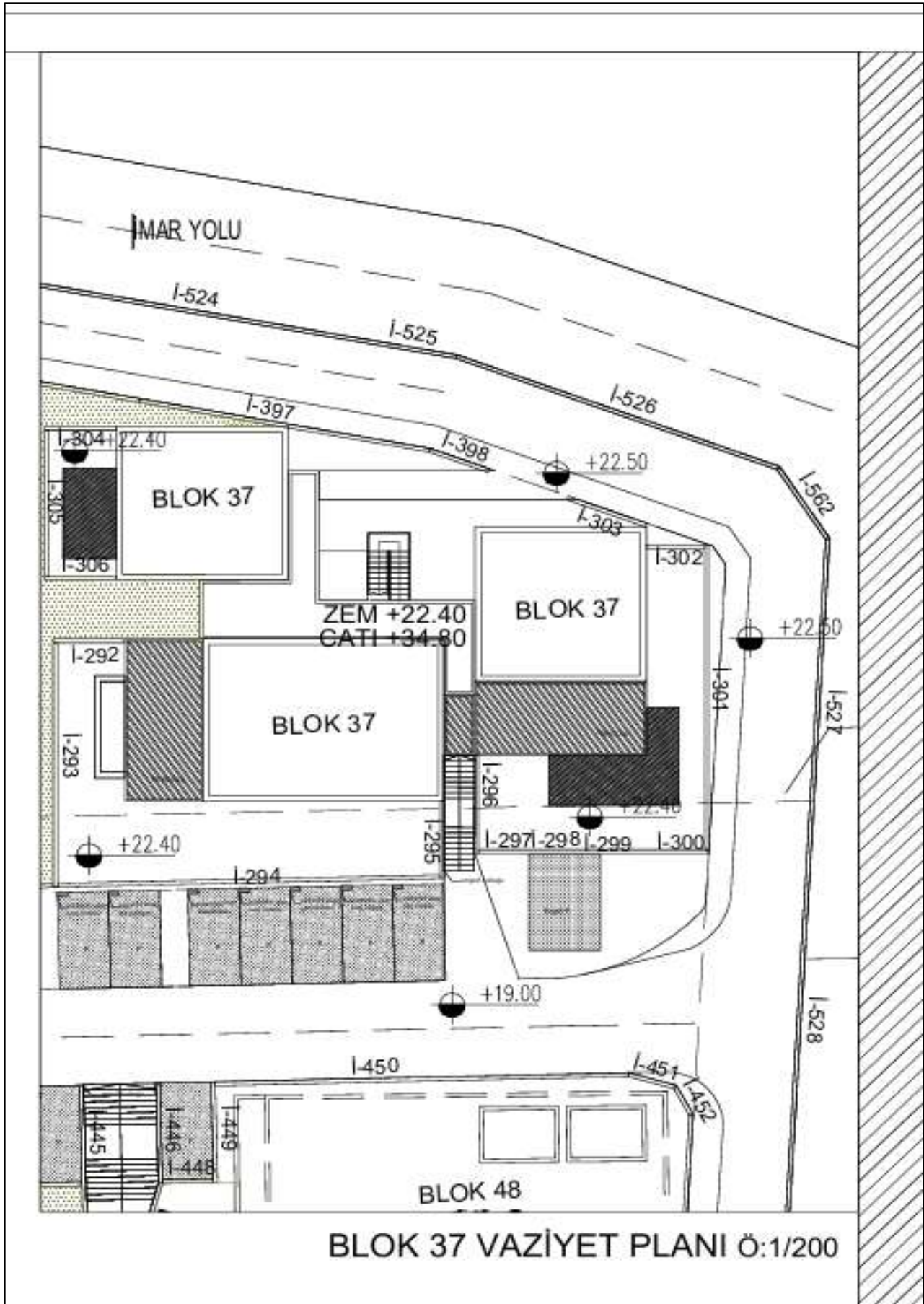


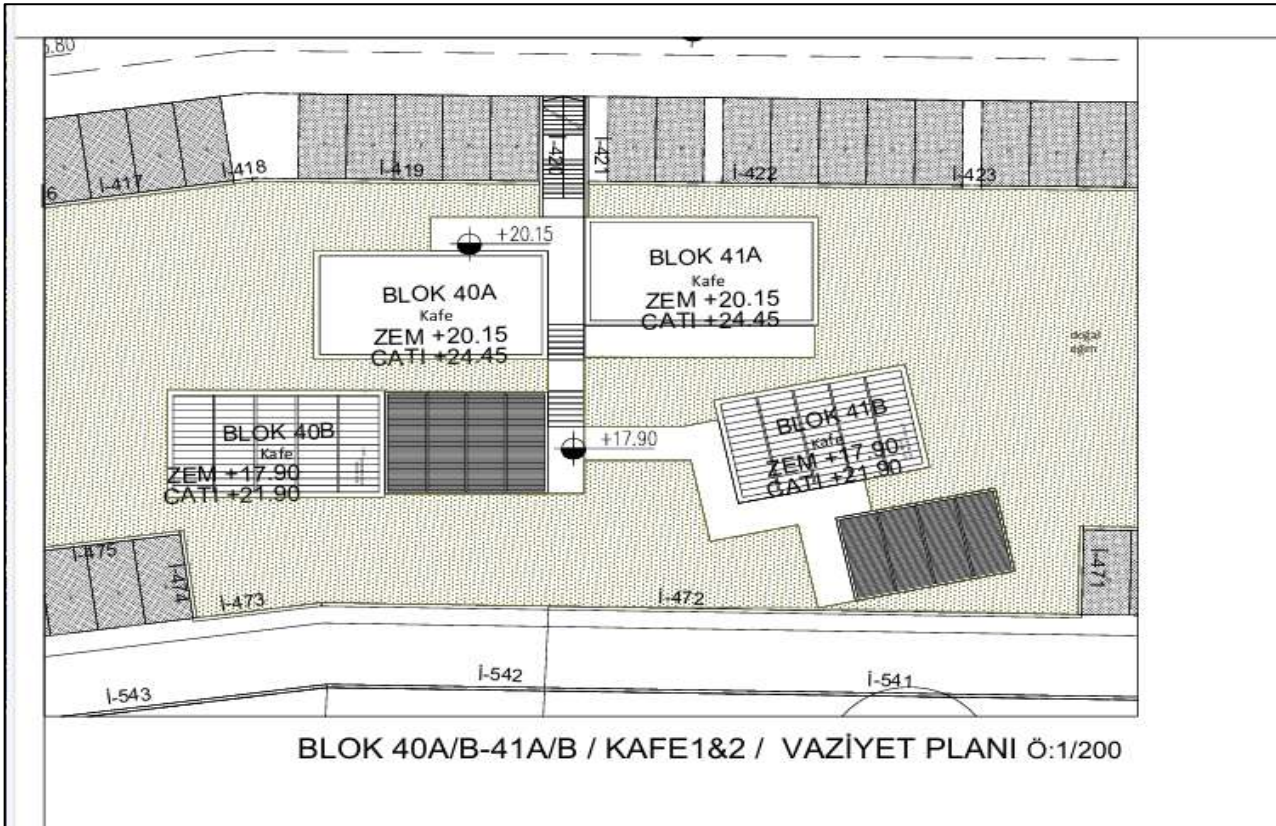
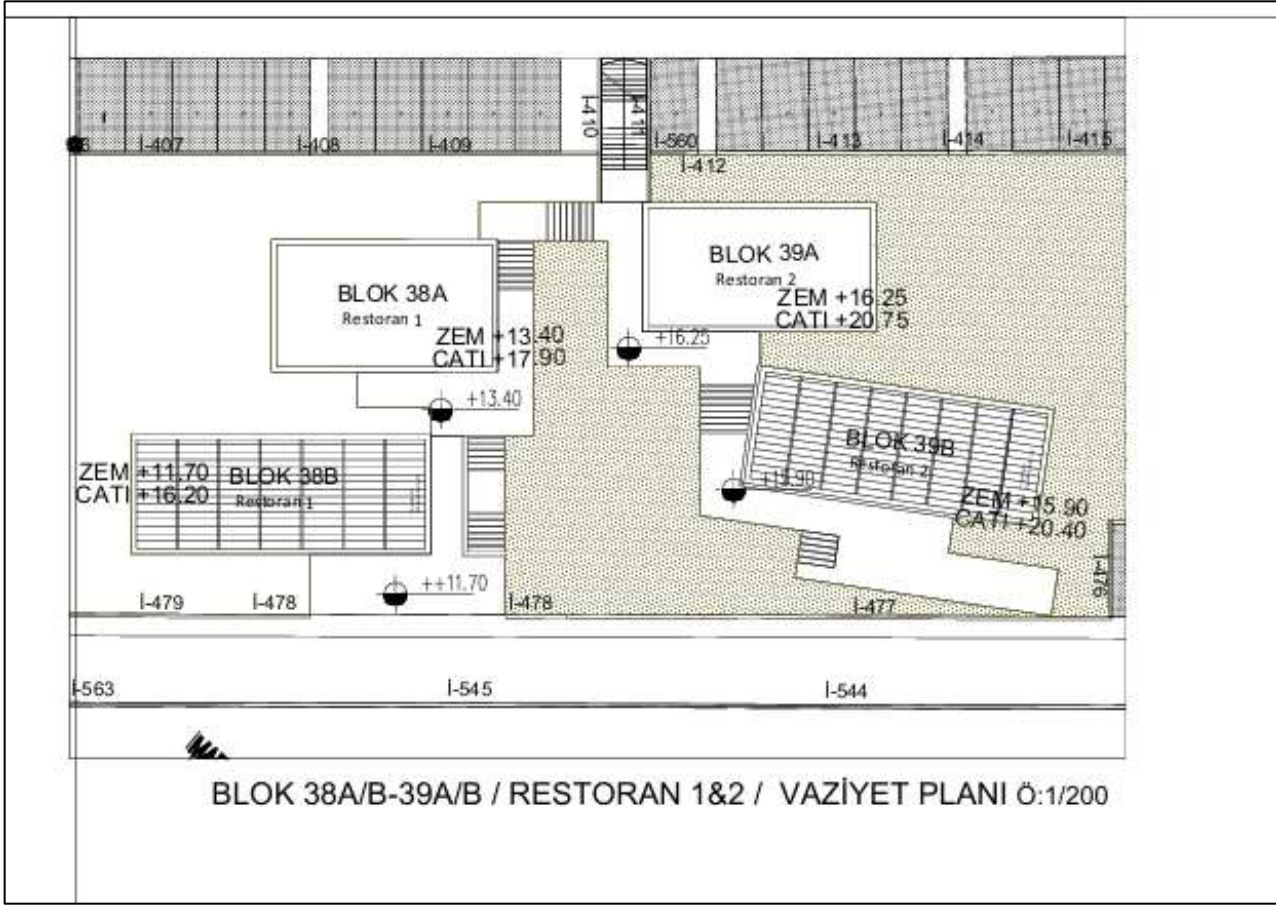


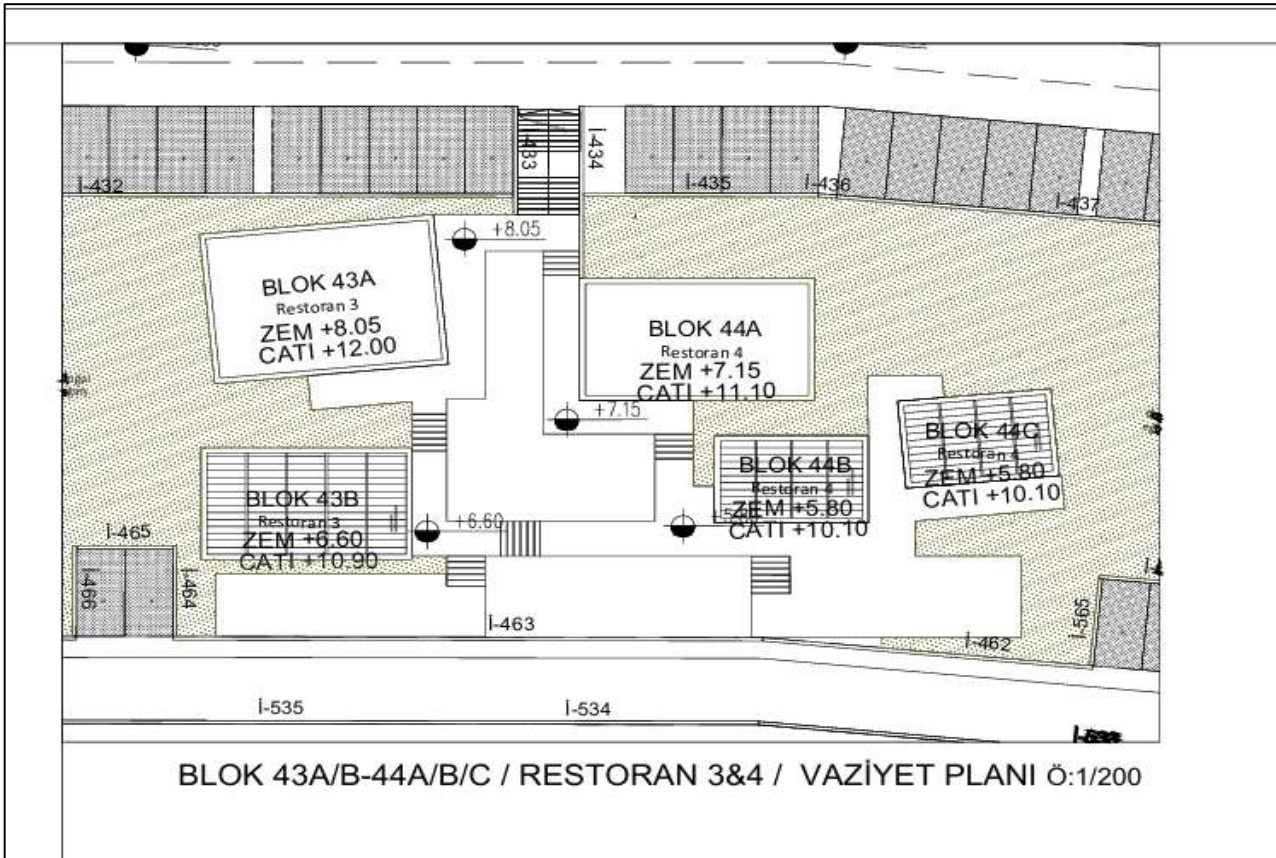
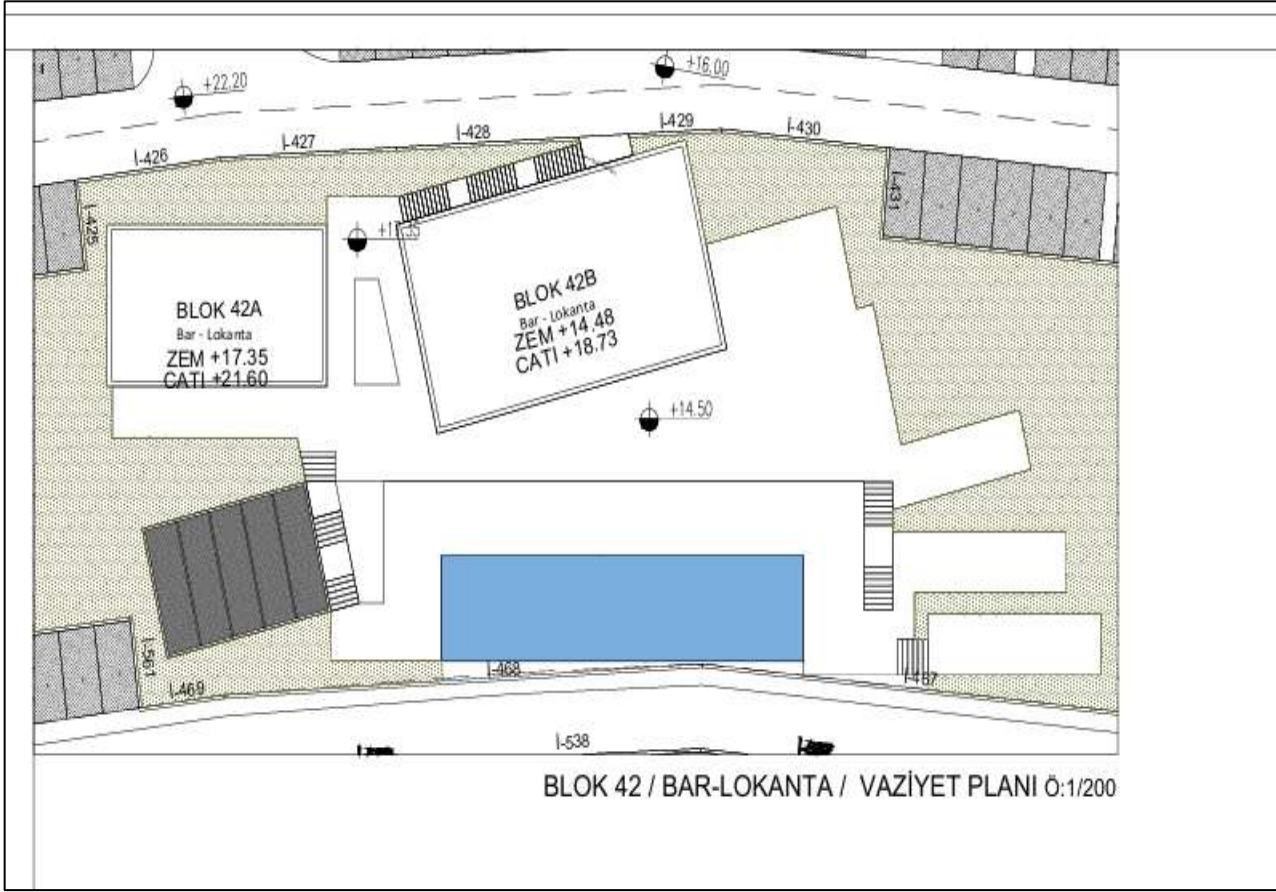


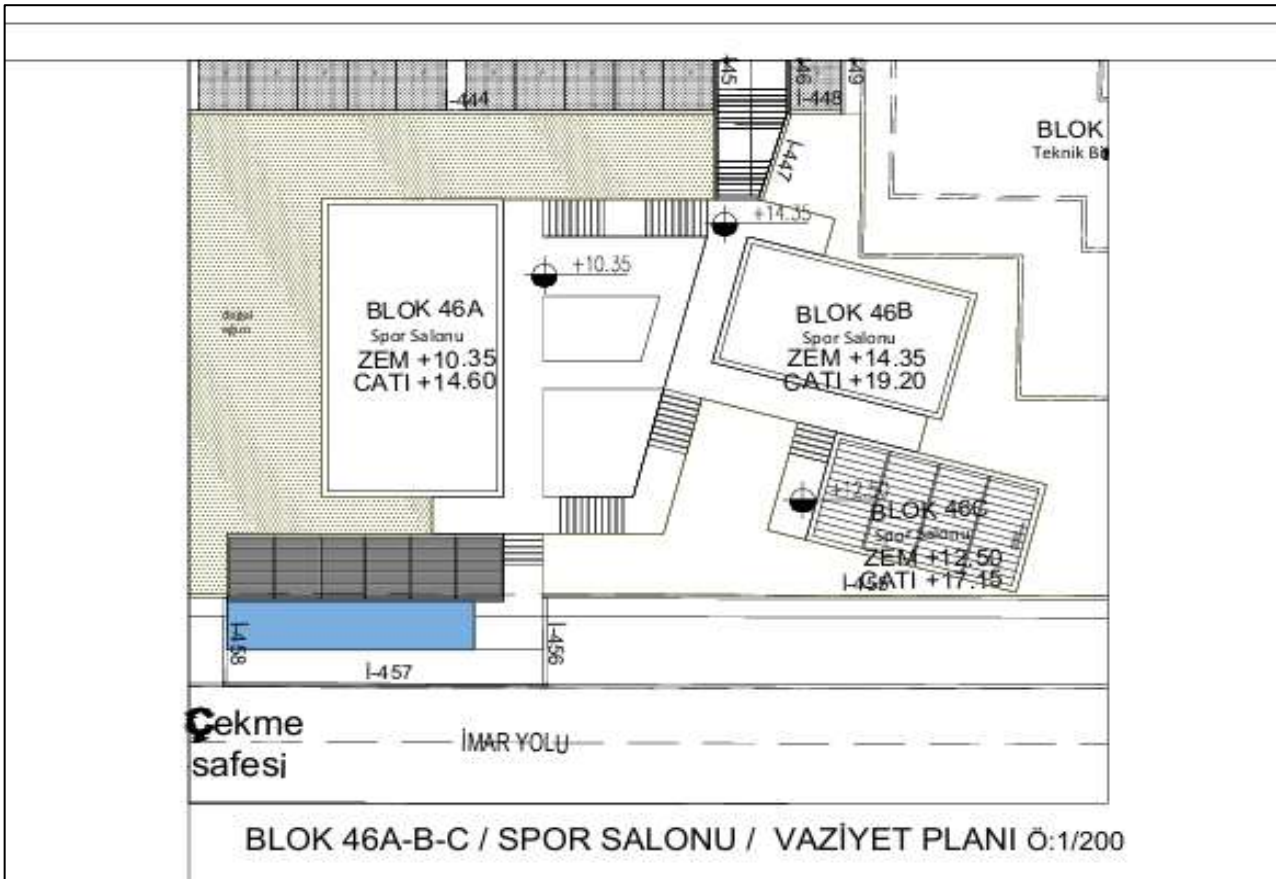
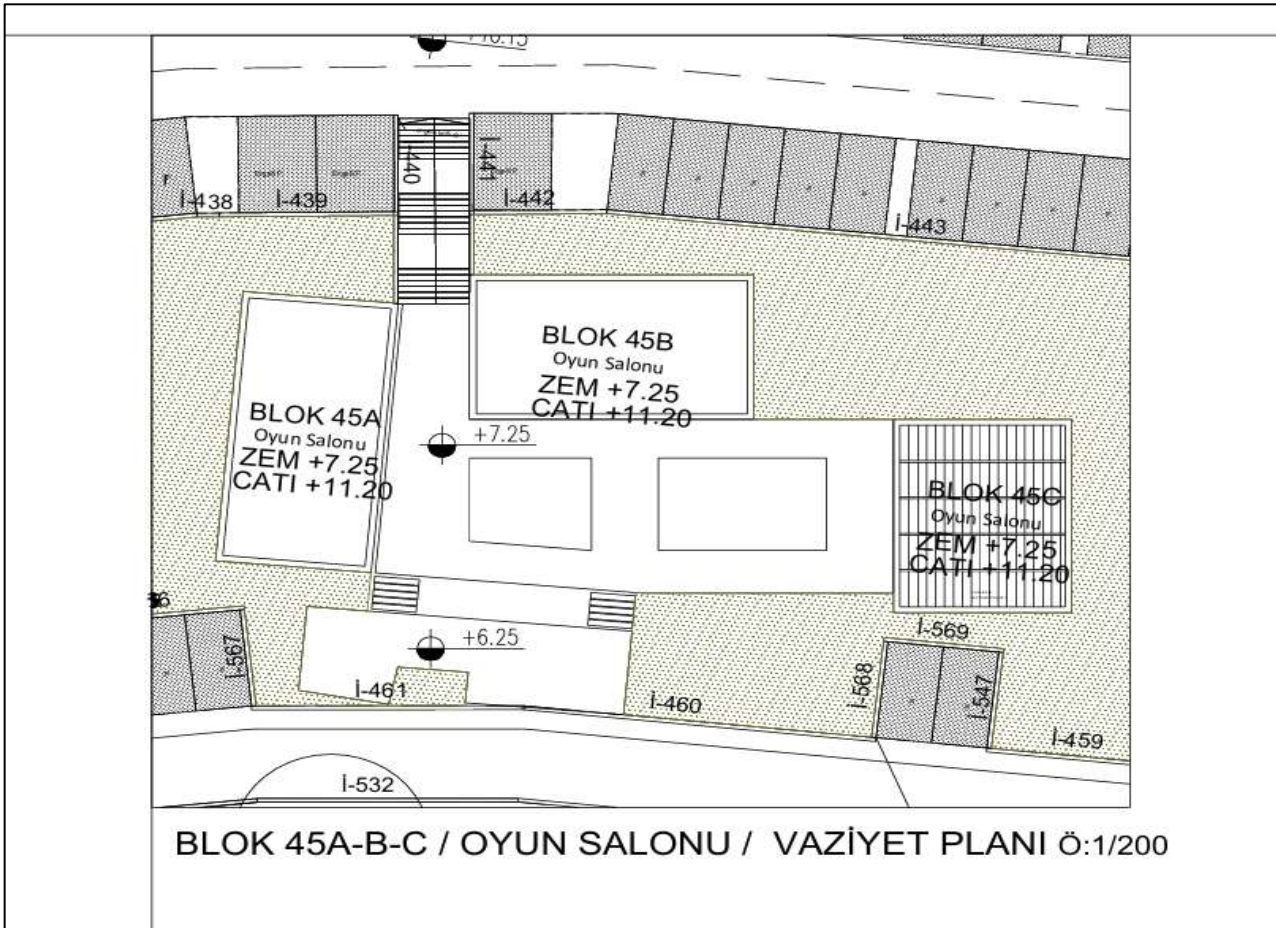


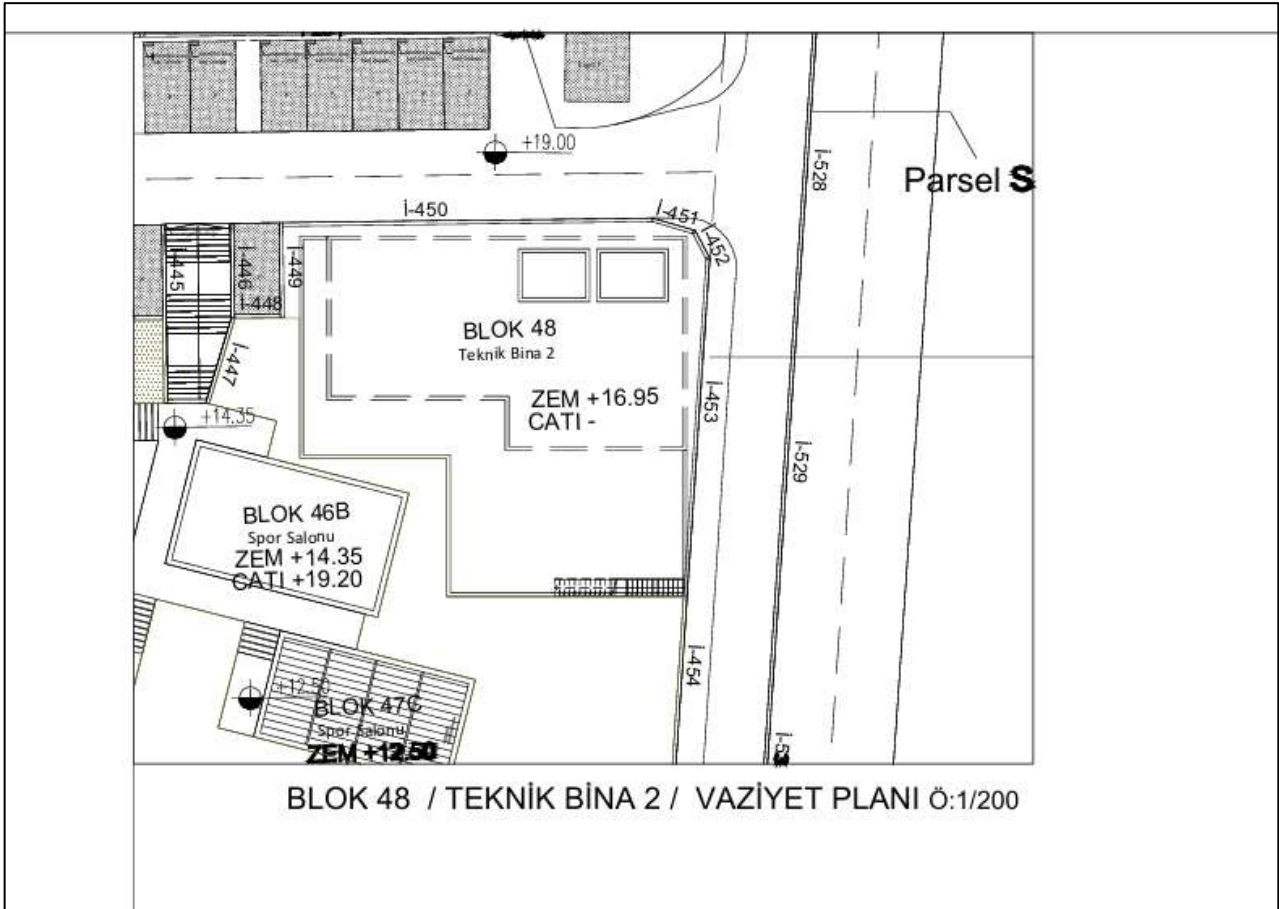
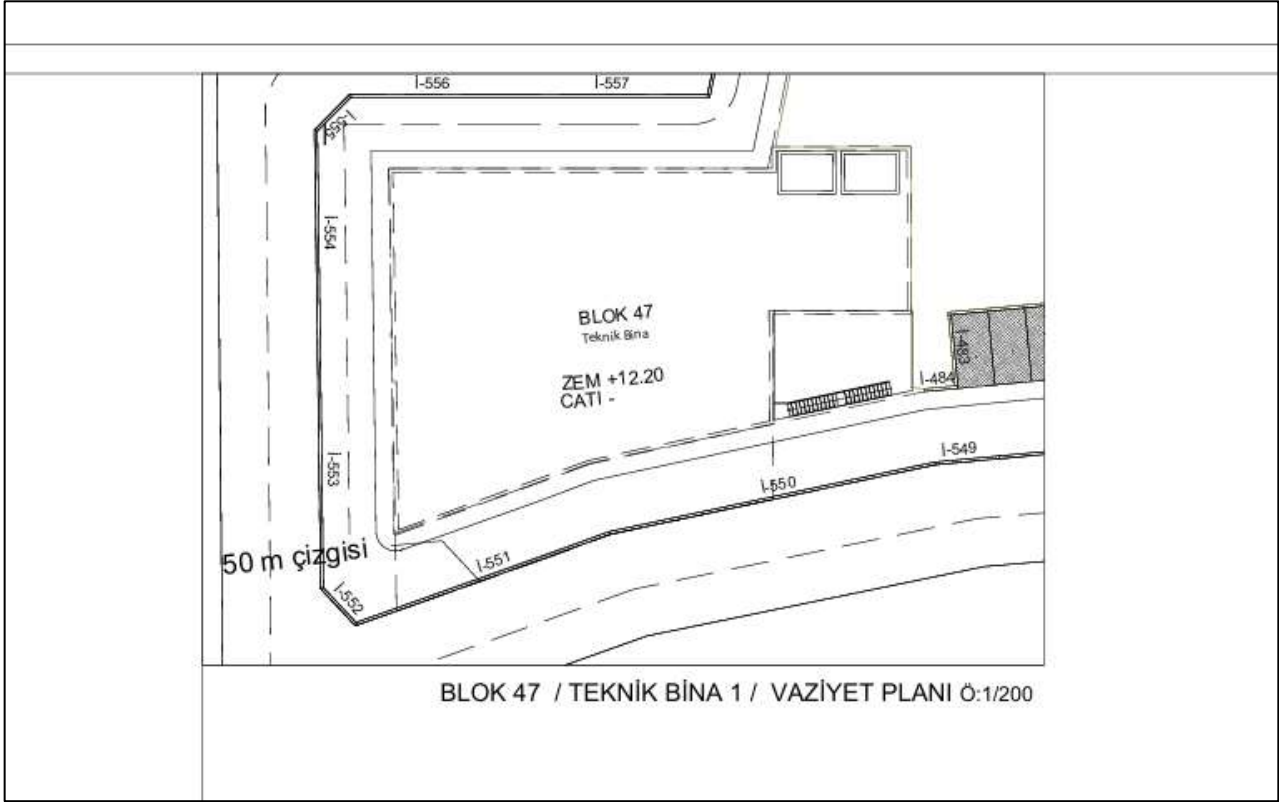




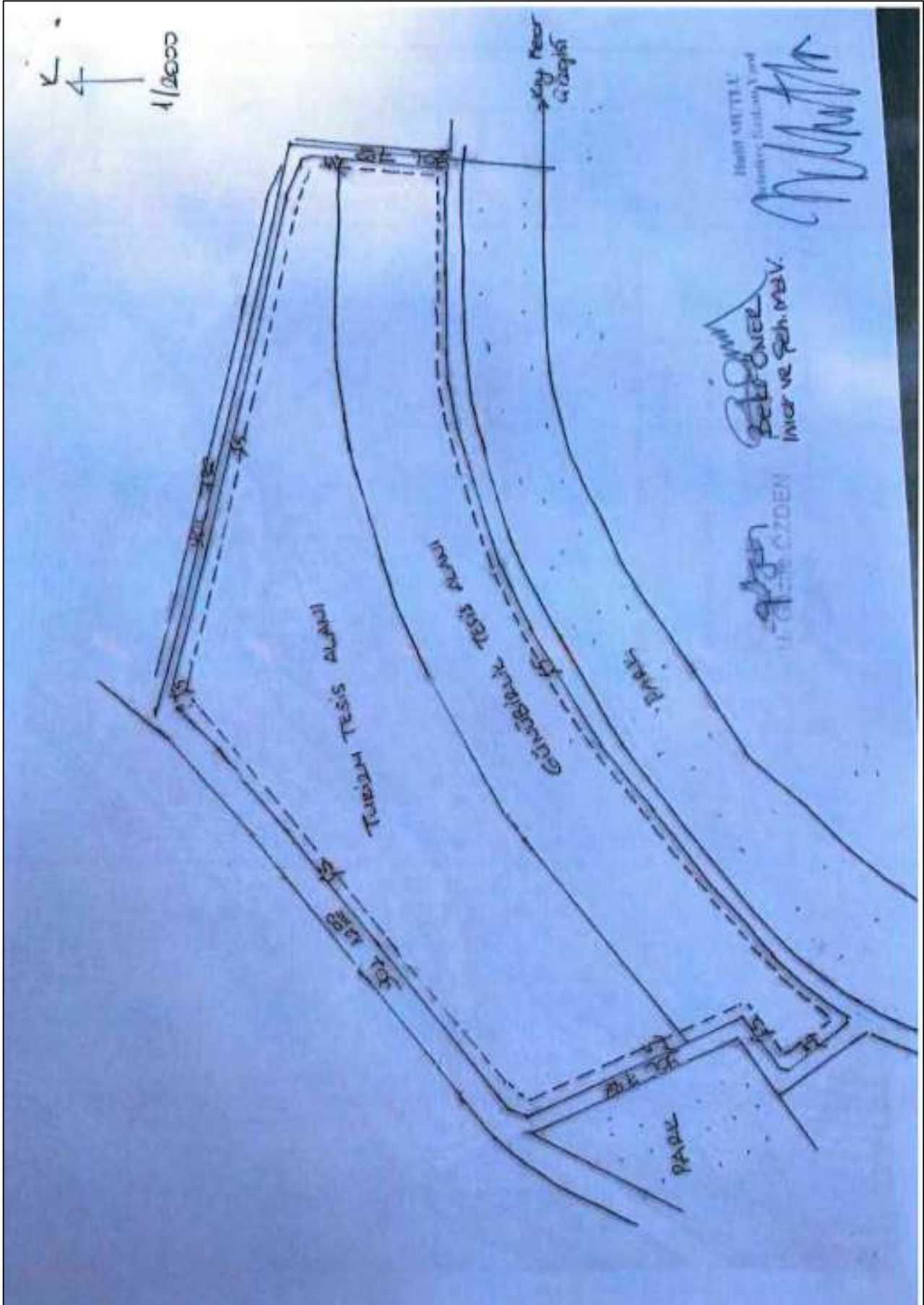


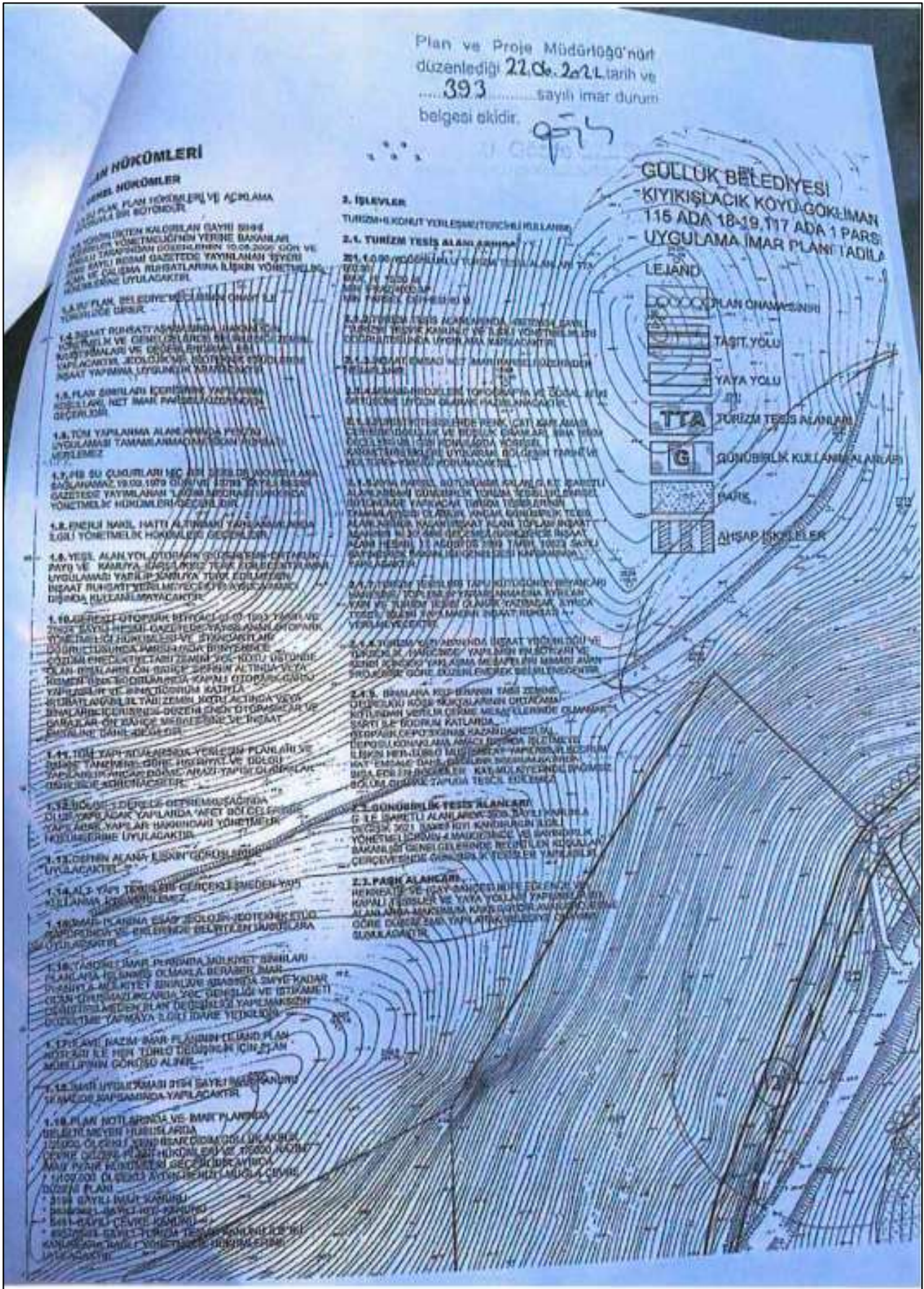






| YAPI RUHSATI Building Licence | | | | | | | | | | Kart No / Kart No. | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 139336656 | | | | | | | | | | | |
| 1. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA BELEDİYESİ 2. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 3. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 4. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 5. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 6. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 7. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 8. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 9. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 10. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA | | | | | | | | | | 11. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 12. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 13. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 14. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 15. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 16. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 17. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 18. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 19. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 20. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 21. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 22. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 23. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 24. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 25. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 26. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA 27. Ruhsatın Verildiği Yer: MİSLA | |
| Yapı Sahibinin | | | Yapı Mütahhhidinin | | | | Şantiye Şefinin | | | | |
| 1. Adı Soyadı: ... 2. Adı Soyadı: ... 3. Adı Soyadı: ... 4. Adı Soyadı: ... 5. Adı Soyadı: ... 6. Adı Soyadı: ... 7. Adı Soyadı: ... 8. Adı Soyadı: ... 9. Adı Soyadı: ... 10. Adı Soyadı: ... | | | 11. Adı Soyadı: ... 12. Adı Soyadı: ... 13. Adı Soyadı: ... 14. Adı Soyadı: ... 15. Adı Soyadı: ... 16. Adı Soyadı: ... 17. Adı Soyadı: ... 18. Adı Soyadı: ... 19. Adı Soyadı: ... 20. Adı Soyadı: ... | | | | 21. Adı Soyadı: ... 22. Adı Soyadı: ... 23. Adı Soyadı: ... 24. Adı Soyadı: ... 25. Adı Soyadı: ... 26. Adı Soyadı: ... 27. Adı Soyadı: ... 28. Adı Soyadı: ... 29. Adı Soyadı: ... 30. Adı Soyadı: ... | | | | |
| Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler | | | | | | | | | | Yapı İle İlgili Özellikler | |
| 1. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 2. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 3. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 4. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 5. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 6. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 7. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 8. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 9. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 10. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) | | | | | | | | | | 11. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 12. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 13. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 14. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 15. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 16. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 17. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 18. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 19. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) 20. Binaların alanına göre yerleşim alanı oranı (%) | |
| Yapının Teknik Özellikleri | | | | | | | | | | Yapının Yapıya Giriş Özellikleri | |
| 1. Yapının teknik özellikleri 2. Yapının teknik özellikleri 3. Yapının teknik özellikleri 4. Yapının teknik özellikleri 5. Yapının teknik özellikleri 6. Yapının teknik özellikleri 7. Yapının teknik özellikleri 8. Yapının teknik özellikleri 9. Yapının teknik özellikleri 10. Yapının teknik özellikleri | | | | | | | | | | 11. Yapının teknik özellikleri 12. Yapının teknik özellikleri 13. Yapının teknik özellikleri 14. Yapının teknik özellikleri 15. Yapının teknik özellikleri 16. Yapının teknik özellikleri 17. Yapının teknik özellikleri 18. Yapının teknik özellikleri 19. Yapının teknik özellikleri 20. Yapının teknik özellikleri | |
| Yapı Projeleri | | | | | | | | | | Yapı Projeleri | |
| 1. Yapı Projesi 2. Yapı Projesi 3. Yapı Projesi 4. Yapı Projesi 5. Yapı Projesi 6. Yapı Projesi 7. Yapı Projesi 8. Yapı Projesi 9. Yapı Projesi 10. Yapı Projesi | | | | | | | | | | 11. Yapı Projesi 12. Yapı Projesi 13. Yapı Projesi 14. Yapı Projesi 15. Yapı Projesi 16. Yapı Projesi 17. Yapı Projesi 18. Yapı Projesi 19. Yapı Projesi 20. Yapı Projesi | |







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



Sayı : E-38496763-220.01-8529078

17.01.2024

Konu : Loft Iasos Turizm Konaklama Tesisi (464
Odalı Apart Otel) Projesi ÇED Olumlu
Kararı

DAĞITIM YERLERİNE

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

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

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

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

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Cihan TATAR

Bakan a.

Çevresel Etki Değerlendirmesi,
İzin ve Denetim Genel Müdürü

Ek: ÇED Olumlu Belgesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem GENÇAY

Mühendis



Dağıtım:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

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

Bilgi için: Meltem GENÇAY

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

Mühendis

KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr



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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

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

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

KEP Adresi : cevresesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem GENÇAY

Mühendis



9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-12-2025-15:07



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/l | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|--|--------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | TURİSTİK TESİS VE GÜNÜ BİRLİK TESİS ALANIDIR. 18/03/1994 YEV:974(Şablon: Diğer) | | Milas - 18-03-1994 00:00 - 974 | |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) t0m8nxekrTDM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-12-2025-15:07

**Kayıd Oluşturan: SELİM AKIN (GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT TURİZM VE JEOTERMAL TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kcb5Wyri_Cnc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

Düzenleme Tarihi: 8.06.2021 Belge No: 918484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

KÜBRA EKİCİ



Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SIRA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenleme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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


MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SIRA 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.

İlyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2024 Belge No: 2024-02.13686

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

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

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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

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

| | | | |
|---|--|----------------------------|---|
| ADI-SOYADI | : Mehmet ÖZTÜRK | | |
| T.C. KİMLİK NUMARASI | : 12298179368 | | |
| İKAMETGAH ADRESİ | : Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA | | |
| ÖĞRENİM DURUMU | : | | |
| Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans) | | | |
| HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: | | | |
| Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr | | | |
| MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı | | | |
| VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407 | | | |
| ORTAKLIK PAYI: % 45 | | | |
| DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ | | | |
| | KURULUŞUN UNVANI | GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ | GÖREV UNVANI |
| 2- | Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş. | Aralık 2011 - Ağustos 2012 | Değerleme Uzmanı |
| 3- | Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md. | Mayıs 2005 - Eylül 2011 | Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu |
| VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER | | | |
| DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI | | DEĞERLEME KONUSU | GÖREV UNVANI |
| Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş. | | Her türlü taşınmaz | Değerleme Uzmanı - Denetmen |
| Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md. | | Her türlü taşınmaz | Değerleme Uzmanı - Denetmen |
| DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR | | | |
| YILI | EĞİTİMİN SÜRESİ | EĞİTİMİN ADI | SERTİFİKA |
| (06.11.2009 - 401187) | - | - | Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187) |