



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

06.01.2026
SM-25-SPK-043

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 / 043
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-043
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmazlar(lar)	696 Ada 69 Parsel Üzerinde Yer Alan 29 Adet Villa Projesi
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Yalıkavak Mahallesi, 6051. Sokak, No: 15/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 Bodrum / MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Kübra EKİCİ Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:918464)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	21
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	21
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	37
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	37
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	37
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	37
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	38
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	38
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	41
6.10 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	43
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	46
8. SONUÇ	47
9. EKLER	48
9.1 FOTOĞRAFLAR	48
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	60
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	84
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	85
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	87
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	89

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı "ARSA" nitelikli taşınmaz üzerinde henüz inşaat aşamasında olan konut projesi için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan 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 tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım 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) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	MUĞLA
İlçesi	BODRUM
Mahallesi	YALIKAVAK
Köyü	-
Mevkii	DAZLAK
Pafta No.	N18-C-16-B-2-A
Ada No.	696
Parsel No.	69
Yüz ölçümü (m ²)	22.197,30
Ana Taşınmazların Niteliği	ARSA
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	34
Sayfa No.	3294
Tarih / Yevmiye No.	15.09.2022 / 32305
Sahibi	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 11.12.2025 tarihinde, saat 15.05'de alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 11.12.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz 15.09.2022 tarihinde satış işlemi ile "AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." mülkiyetine geçmiştir. Tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen 29 adet villa projesidir.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

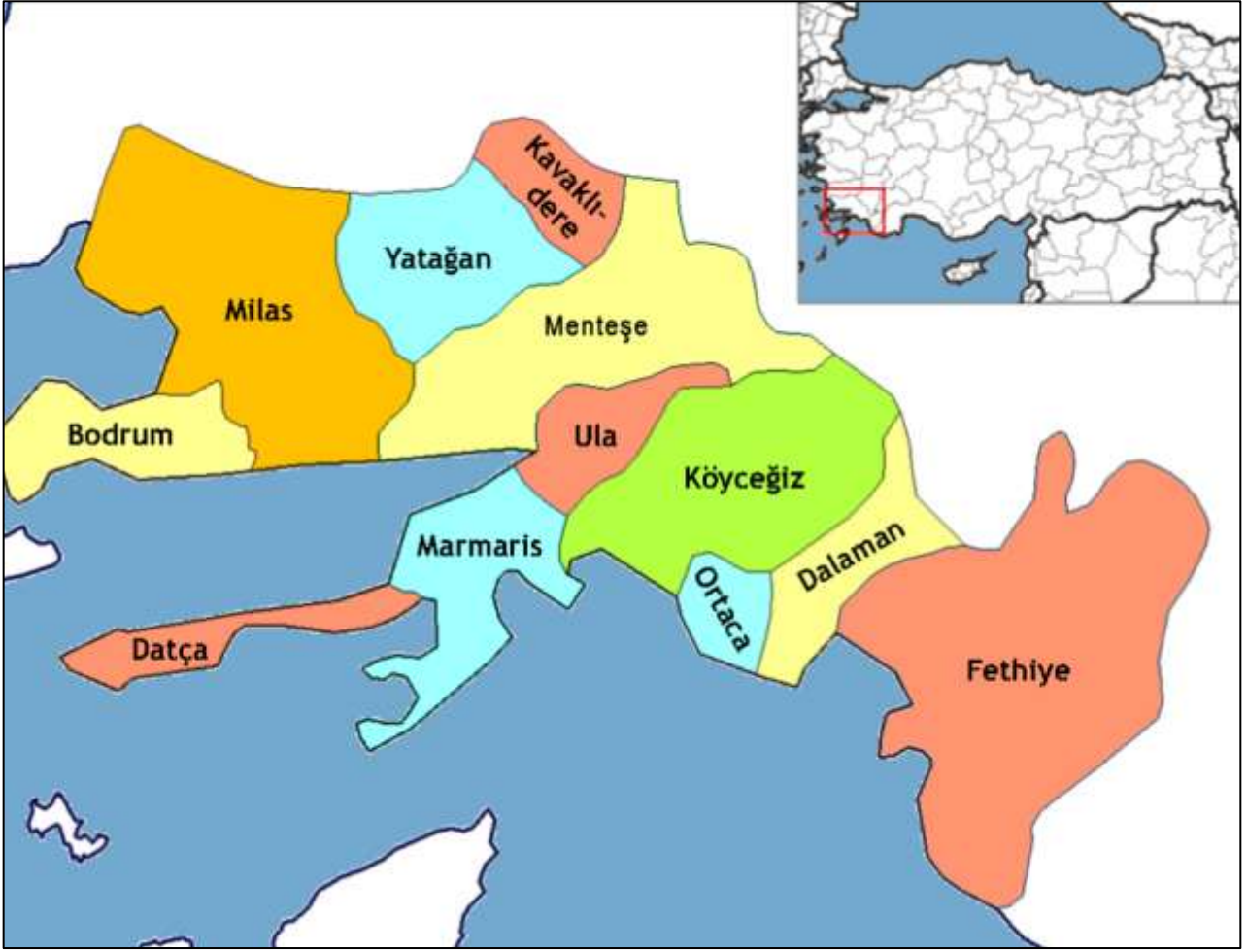
Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir.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



İdari Yapı:

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

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



Ulaşım:

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

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

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



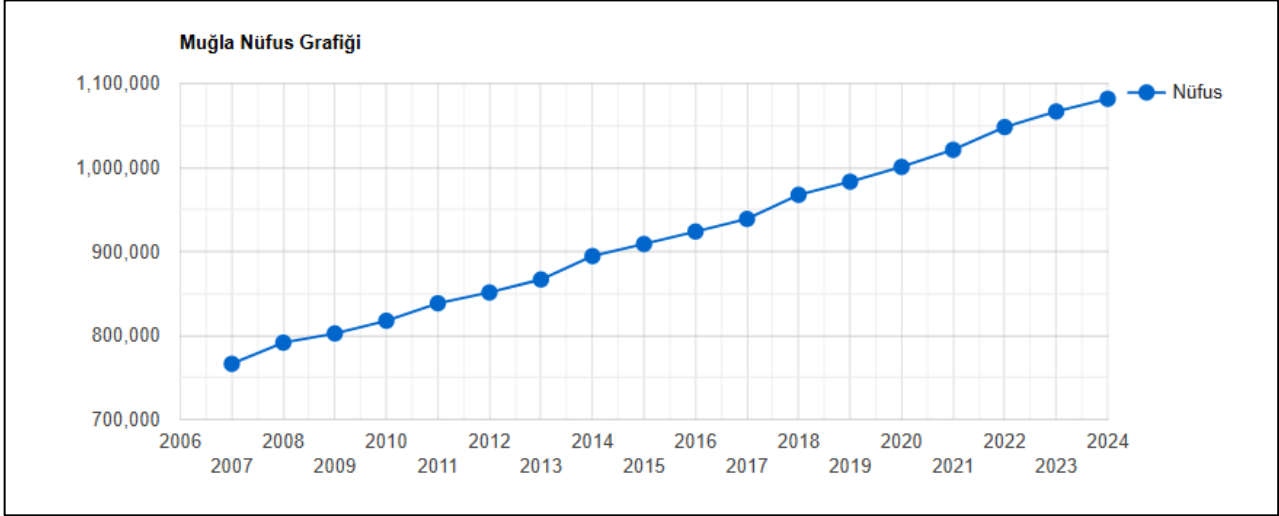
İklim ve Bitki Örtüsü:

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 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, greylift) yapılmaktadır.

Endüstri:

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

4.2.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir.

Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapılı Bodrum merkezde bulunan Milta marinasıdır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



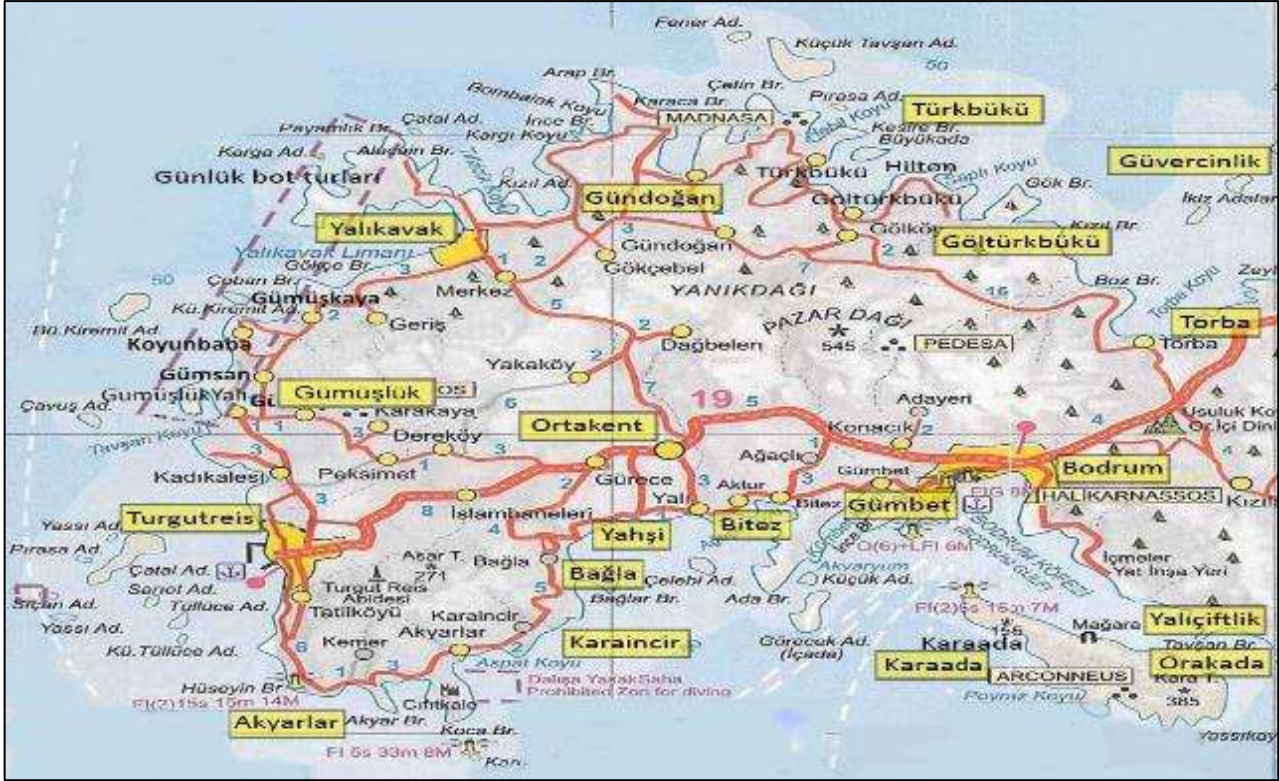
Bodrum İlçesi

İklim:

İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur. Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabancı çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur.

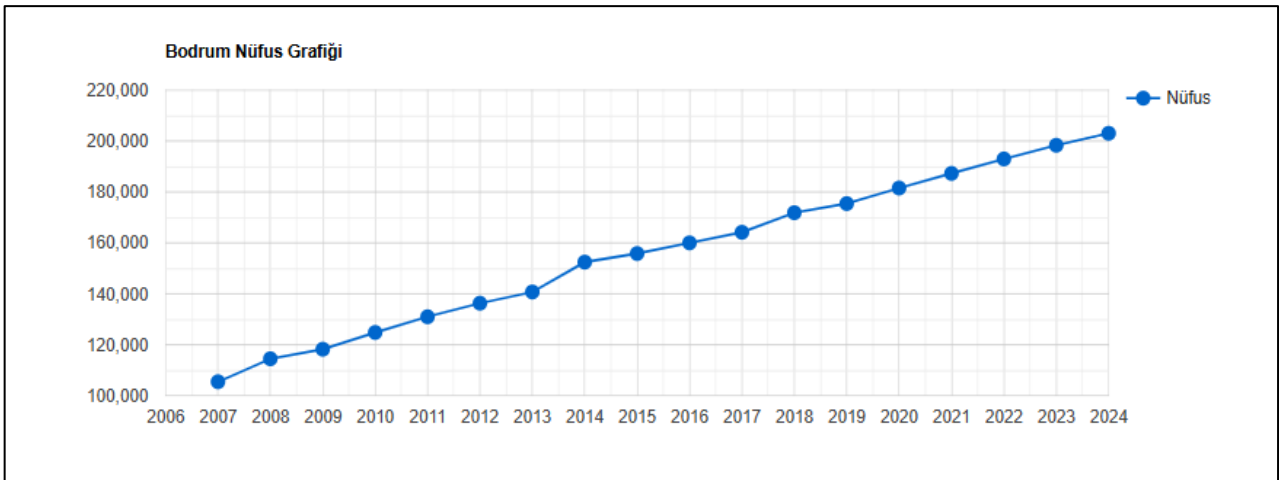
Ulaşım:

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapısını Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



Nüfus:

Bodrum nüfusu 2023 yılına göre 198.335. Bu nüfus, 101.653 erkek ve 96.682 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,25 erkek, %48,75 kadındır.



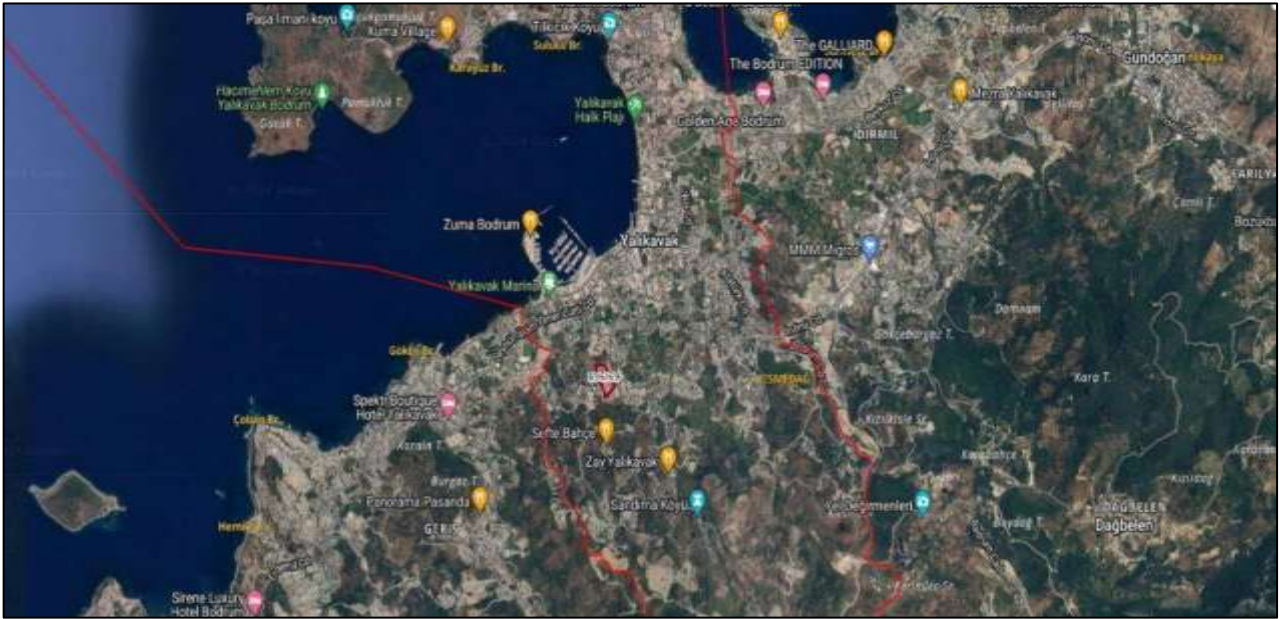
Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 6051. Sokak, No: 15/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 posta adresinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden biri olan; Yalıkavak Limanı'nın yer aldığı Çökertme Caddesi üzerinden Ömer Efendi Caddesine geçilir, cadde üzerinden güney yönde devam edilir, cadde kesişiminde yer alan 6051. Sokak'a girilir değerlendirme konusu taşınmazlar sokağın devamı boyunca sağ tarafta dağınık şekilde konumlandıkları.

Taşınmazların bulunduğu bölge altyapı hizmetleri tamamlanmış olup bölge orta ve üst ölçekli gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede: Yalıkavak Marina, Yalıkavak Belediyesi Spor Kulübü Sosyal Tesisi, Yalıkavak Halk Plajı, Paşa Limanı Koyu ve birçok sosyal donatı alanları bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazların Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A
Yapım Yılı	2018	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat ADEDİ	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 14,15,16,17,18,19,20,21 22,23,24,25,26,27,28,29 Bloklar: 2 (BK+NK+ÇK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Yok
Yüzme Havuzu	Var	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Onaylı mimari projesi ve mevcut durumda 696 ada 69 parsel üzerinde A, B, C olarak isimlendirilen farklı tiplerde 29 adet villa tipinde konut projesi yer almaktadır. Vaziyet planına göre A Tipi bloklar parselin kuzey cephesinde konumlu olup B ve C Tipi bloklar parselin güney ve güneybatı cephesinde konumlandırılmışlardır. A Tipi villa blokları yaklaşık brüt 145,07 m² alanlı, B ve C Tipi villa blokları yaklaşık brüt 134,30 m² alanlı olmak üzere toplamda 4.056,25 m² inşaat alanına sahiptir. Her blok önünde açık havuz yer almaktadır. Parselin kuzey ve batı kısmında yer alan bloklar deniz ve orman manzaralı, güney ve doğu kısmında yer alan bloklar ise orman manzaralı olup kısmen deniz manzaralıdır.

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 20 No.lu Bloklar:

Onaylı mimari projesine göre; B Tipinden 9 adet blok, C Tipinden 5 adet blok olup bloklar, yaklaşık brüt 134,30 m² alana sahiptir. Taşınmazlar, bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında; blok girişi, yaşam alanı, mutfak alanı ve teras hacimleri, zemin katında; 2 oda, koridor ve 2 banyo hacimleri yer almaktadır.

11, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 No.lu Bloklar:

Onaylı mimari projesine göre; A Tipinden 15 adet blok olup bloklar, yaklaşık brüt 145,07 m² alana sahiptir. Taşınmaz, bodrum, zemin ve çatı katı olmak üzere 2 katlıdır. Bodrum katında; blok girişi, yaşam alanı, mutfak alanı ve teras hacimleri, zemin katında; 2 oda, koridor ve 2 banyo hacimleri yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda:

- 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Bloklar zemin işleri, kaba inşaatı dış cephe sıvaları, zemin şapı, alçıpan, kapı ve pencere kasaları, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, zemin döşemeleri, sıhhi tesisat, vb. tamamlanmış, zemin katında yer alan tavanı, armatürler, pencereler, kapı pencereleri vitrifiye vb. kısmen tamamlanmıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Havuzlar kısmen tamamlanmıştır. Söz konusu blokların %90 inşaat seviyesindedir.
- 1, 2, 3 ,4, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 27, 28. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı dış cephe sıvaları, zemin şapı, alçıpan, kısmen kapı ve pencere kasaları, döşeme kaplamalar, elektrik tesisatı, zemin döşemeleri, sıhhi tesisat, vb. tamamlanmış, zemin katında yer alan tavanı, armatürler, pencereler, kapı pencereleri vitrifiye vb. kısmen tamamlanmıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Havuzlar kısmen tamamlanmıştır. Söz konusu blokların %90 inşaat seviyesindedir.
- 25. ve 26. Blokların zemin işleri, kaba inşaatı ve çatıları dış cephe sıvaları, zemin şapı, alçıpan, tamamlanmış olup elektrik tesisatı, sıhhi tesisat vb tamamlanmıştır. Kapı ve pencere kasaları kısmen tamamlanmış, döşeme kaplamalar tamamlanmamıştır. Armatürler, pencereler, kapı pencereleri vitrifiye vb. tamamlanmamıştır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Havuzlar kısmen tamamlanmamıştır. Söz konusu blokların %70 inşaat seviyesindedir.
- 29 No.lu Blok örnek villa olup tamamlanmış durumdadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmamıştır. Söz konusu blok %100 inşaat seviyesindedir.
- 7.626,36 m² alana sahip istinat duvarı tamamlanmış olup %100 inşaat seviyesindedir.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Nitelikli bir proje olması	Ulaşımın kısmen zor olması
İlçenin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alıyor olması	Yapıların inşası devam ediyor olması
Konutların hem deniz hem orman manzaralı olması	
Her villa önünde açık havuz yer alıyor olması	
Yalıkavak Marina'ya yakın konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Nitelikli bir projede yer alıyor olması İlçenin önemli turistik bölgelerinden birinde yer alıyor olması Konutların hem deniz hem orman manzaralı olması Her villa önünde açık havuzun yer alması Ticari akslara yakın konumda olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Ulaşımın kısmen zor olması Şehir merkezine uzak konumda olması Henüz inşaatının tamamlanmamış olması 	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none"> Yalıkavak Marina'ya yakın konumda yer alıyor olması Turizm bölgelerine yakın konumda yer alıyor olması 	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none"> Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar 	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	Plan İptali	Lejant	Plan İptal
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	-
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	<p>“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur.</p> <p><u>*Taşınmaz üzerinde yer alan mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.</u></p> <p>Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli iptal olan Yalıkavak Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut Alanı”, E: 0,15 Hmaks: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.</p> <p>* <u>Plan Notu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - MAKSİMUM EMSAL (KAKS)=0,15'DİR - MİNİMUM İFRAZ ŞARTI=1000 M², EN AZ YOL CEPHESİ 20 M'DİR - BU ALANLARDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YAPI ADEDİ, HER BİR YAPI BAŞINA 750 M² ARSA PAYI KABULÜNDEN HESAPLANACAKTIR. 		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur. Belediyeden alınan bilgiye istaneden en son karar eklere eklenmiş olup herhangi bir plan çalışmasının henüz yapılmadığı bilgisi verilmiştir. Ayrıca taşınmaz üzerinde mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.

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

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

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

29 adet villa için 11.09.2018 tarih, bila sayılı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

23.11.2018 tarih, 2018/792-30 sayılı istinat duvarı için düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

23.11.2018 tarih, 2018/792-1-2-3-4-5...29 sayılı meskenler için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

15.11.2022 tarih, 2022/754-1-2-3-4-5...29 sayılı meskenler için düzenlenmiş "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

15.11.2022 tarih, 2022/754-30 sayılı istinat duvarı için düzenlenmiş "İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Taşınmaz için ilgili idaresince onaylanmış mimari proje ve yapı ruhsatı 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

Yerinde yapılan incelemeler ve edinilen bilgiler doğrultusunda, uygulamada proje bazında tadilat projesi ile giderilebilecek nitelikte villa konumları ve tiplerine göre bazı farklılıklar bulunduğu, bununla birlikte, söz konusu durumun taşınmazın kullanım amacı ve genel fonksiyonunu değiştirmedeği ve taşınmazın fiili kullanımının proje kapsamında öngörülen ana nitelikler ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Diğer taraftan, yukarıda belirtilen hususa ilişkin olarak, imar planı iptali nedeniyle bu aşamada tadilat projesi ile ilgili bekleme durumunda kalındığı, ilgili idarede yapılan araştırma sonucunda söz konusu durumun taşınmaz özelinde olmadığı, bölgesel olarak imar planı iptali söz konusu olduğu için esasen birçok projede tadilat proje onaylarının halihazırda bekletildiği anlaşılmıştır. Bu kapsamda, projenin halihazırda devam ettiği ve proje ve ruhsat uyumuna ilişkin süreçlerin yeni imar planının onaylanmasından sonra tamamlanmasına mani bir durumun bulunmadığı anlaşılmıştır.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Söz konusu parsel üzerine yapılması planlanan projenin denetimi Ortakent Yahşi Mah. Cumhuriyet Cad. No:182/Z1-Z2 Bodrum / MUĞLA adresinde faaliyet gösteren Zeybek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılacaktır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

“29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararı uyarınca iptal edilen 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirdiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirlenen hukuka aykırılıkların dava konusu planı da etkiler nitelikte olduğu anlaşıldığından, dava konusu 25/10/2013 tarihinde Bakanlık Makamı'nın 16516 sayılı Olurları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.” kararı sonucunda plan iptali söz konusudur.

Belediyeden alınan bilgiye istaneden en son karar eklere eklenmiş olup herhangi bir plan çalışmasının henüz yapılmadığı bilgisi verilmiştir. Ayrıca taşınmaz üzerinde mevcut durumda yapı ruhsatı alınmış, projesi onaylanmış ve inşası devam etmekte olan proje bulunması nedeni ile söz konusu plan iptali, taşınmazı etkilememektedir.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde inşası devam eden Yalıkavak Loft projesi bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut yasal evraklara dair yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-024, 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-051 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-051	06.01.2025	2.057.500.000.-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-024	03.07.2024	1.832.500.000.-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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı inşaat seviyesinde olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi'nde, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel üzerinde yer alan “Arsa” nitelikli, taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde mevcut durumda 29 adet villa konutu için geliştirilen projenin inşası devam etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

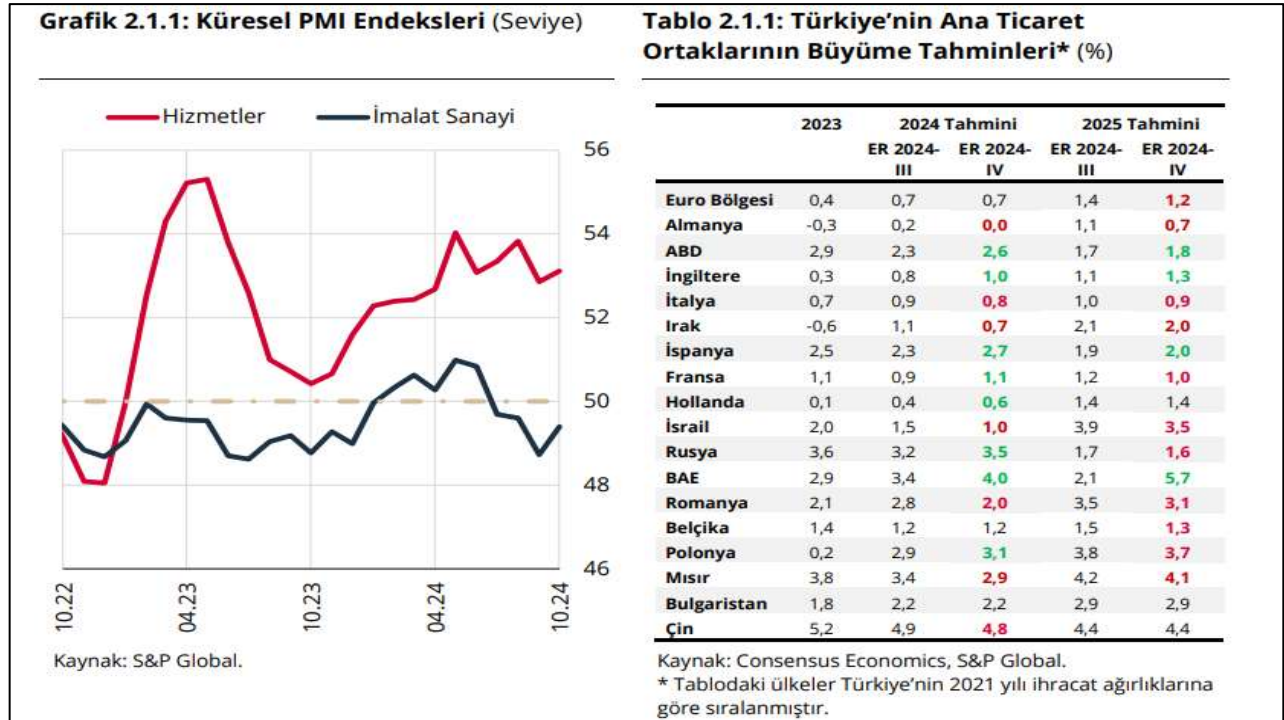
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

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 değerinin altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değerinin 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.



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 (%)

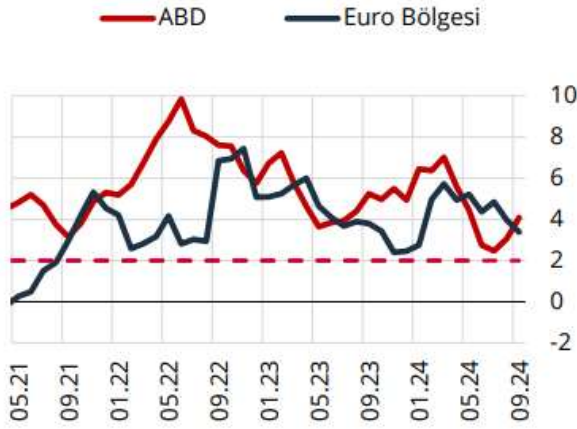
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji 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.

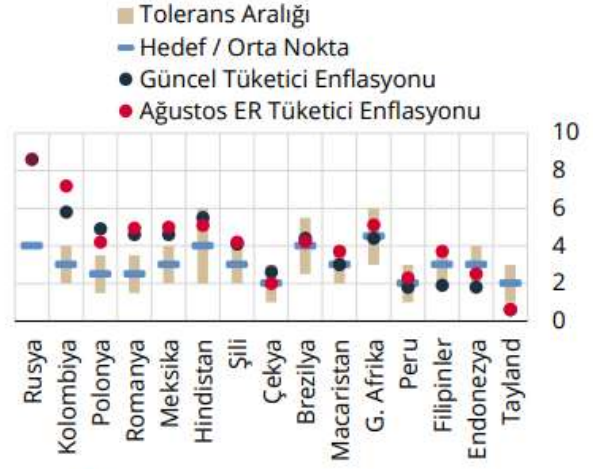
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı 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 ülkelere 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).

Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Hizmet Enflasyonu (Yıllıklandırılmış 3 Aylık Hareketli Ortalama, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: ECB, St Louis Fed.

Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)

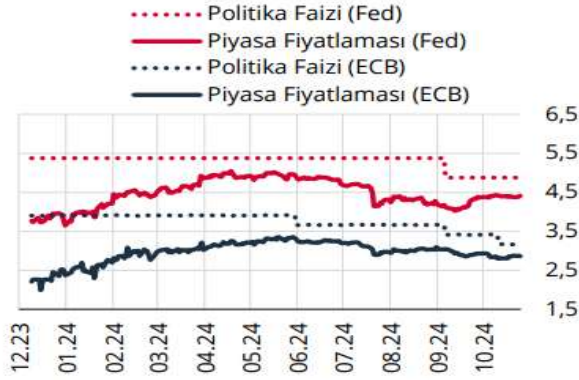


Kaynak: Bloomberg.

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 median 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 indirime 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

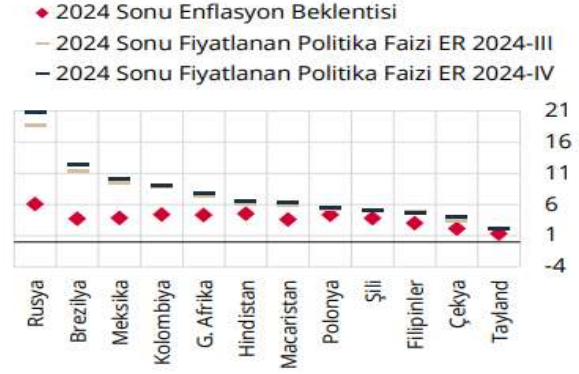
beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).

Grafik 2.1.4: 2024 Sonu İçin Piyasa Fiyatlamalarının İma Ettiği Politika Faizi (Etketif, %)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri* (% Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* Enflasyon beklentileri Bloomberg anketinden alınmıştır. Faiz fiyatlamaları ER 2024-III için 6 ay, ER 2024-IV için 3 ay vadeli kontratlardan hesaplanmıştır.

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:

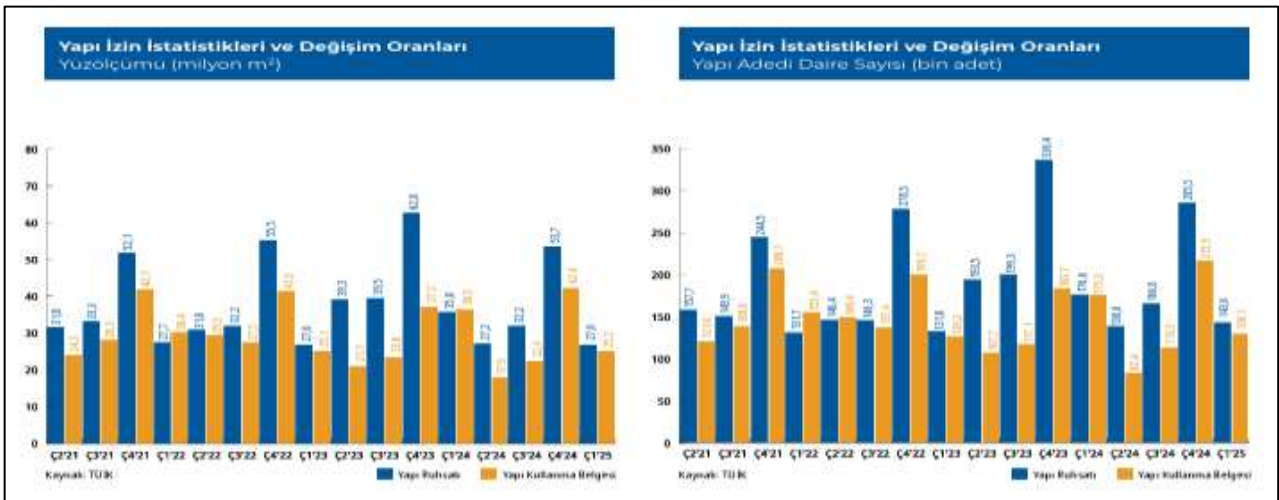
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

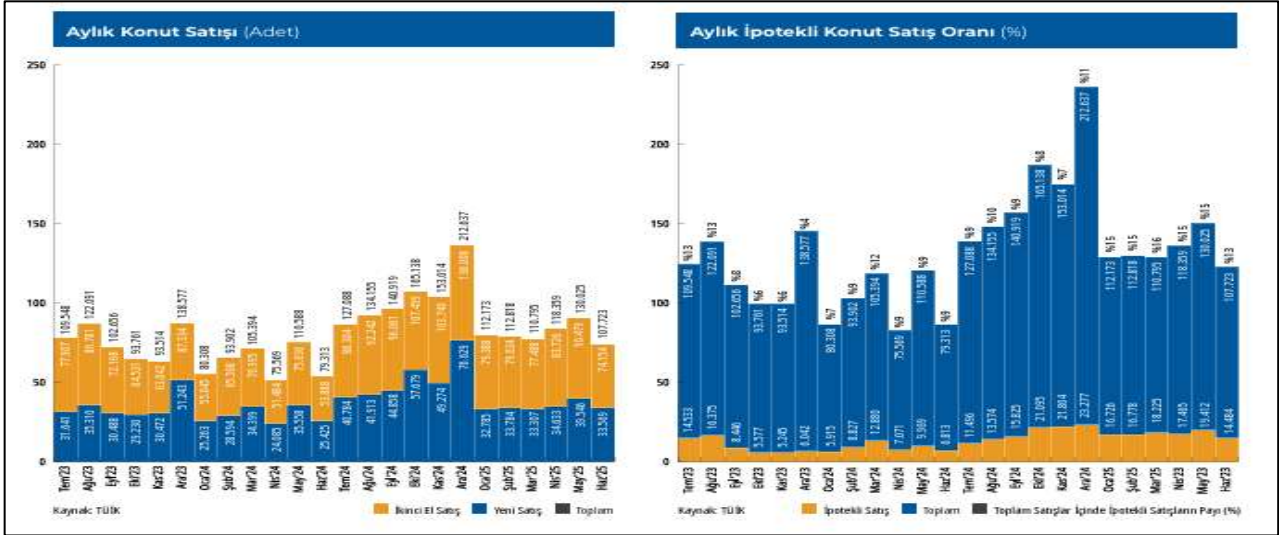
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim 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.

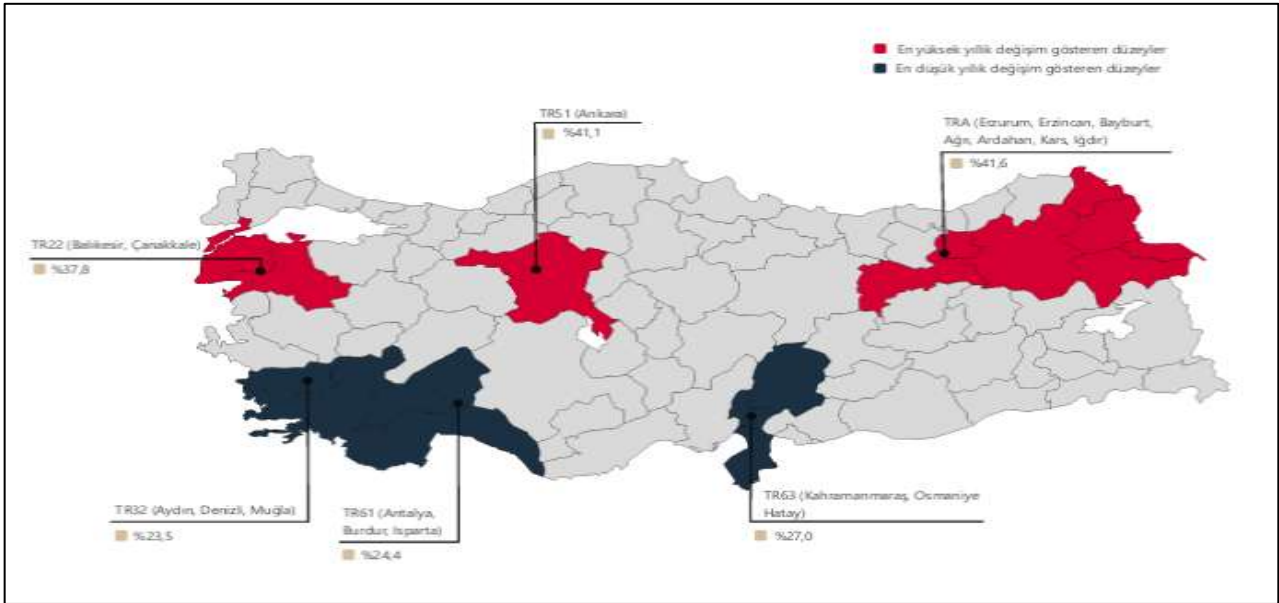
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. 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

TAŞINMAZLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✗	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✗	Yangın Merdiveni	✗
Jeneratör	✗	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✗
Kapalı Yüzme Havuzu	✗	Sosyal Tesis	✗
Diğer Özellikler: Taşınmazların mevcut durumda inşaatı devam etmekte olup söz konusu özellikleri proje detaylarından ve ruhsat belgelerinden temin edilmiştir.			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı", taşınmazın inşasının devam ediyor olması sebebiyle "Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği" ve "Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi" yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar "Konut" amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Konut lejantlı, E: 0,20, Hmak: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip 1.860 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 76.500.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Konut lejantlı, E: 0,20 2 Kat, yapılaşma koşullarına sahip 3.110 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 160.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 3: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Konut lejantlı, E: 0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip 1.800 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 92.000.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

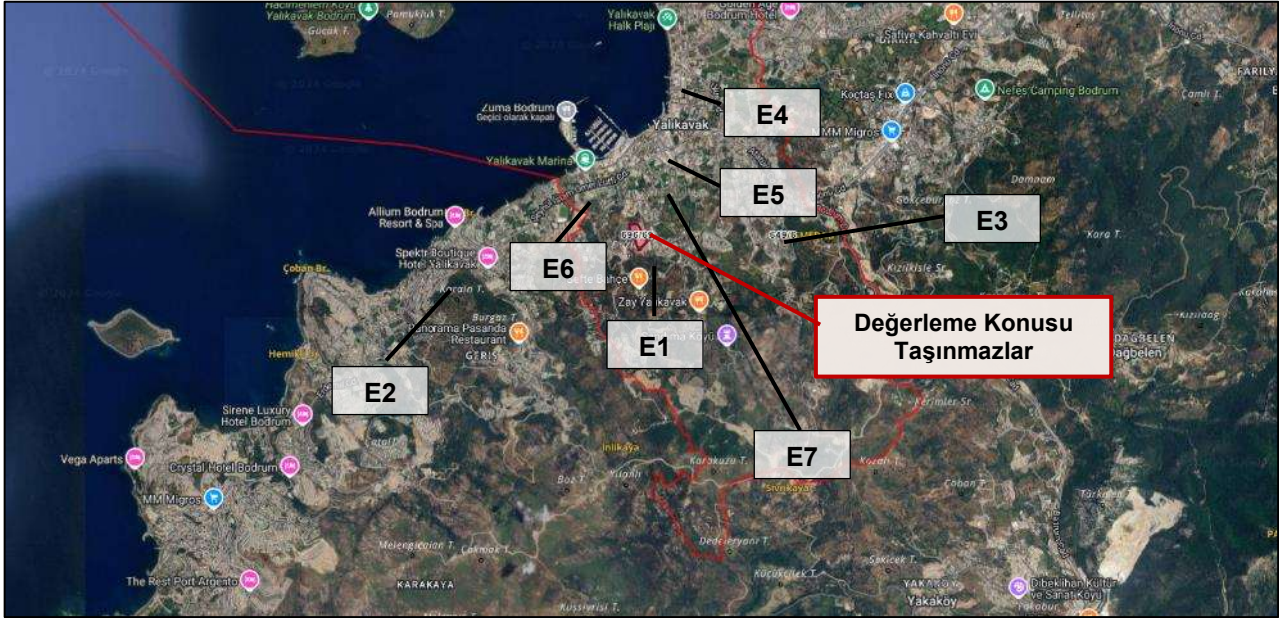
Emsal 4: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Konut lejantlı, E: 0,20, Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip 1.000 m² yüz ölçümlü arsa için pazarlıklı olarak 56.780.000.TL talep edilmektedir. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 5: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Yalıkavak Toscana Evleri'nde, 4+1, brüt 180 m² alanlı olduğu beyan edilen 120 m² alanlı olduğu düşünülen, deniz manzaralı, havuzlu villa için pazarlıklı olarak 65.900.000.TL talep edilmektedir.

Emsal 6: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, Armada Praxis Yalıkavak Marinn Projesinde, 4+1, brüt 300 m² alanlı olduğu beyan edilen 210 m² alanlı olduğu düşünülen, Yalıkavak Marina manzaralı, havuzsuz villa için pazarlıklı olarak 144.000.000.TL talep edilmektedir

Emsal 7: Emsal konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Yalıkavak Mahallesi'nde, site içinde, 5+1, brüt 281 m² alanlı olduğu beyan edilen 200 m² alanlı olduğu düşünülen, denize sıfır manzaralı, havuzlu, siteye ait iskelesi bulunan villa için pazarlıklı olarak 200.000.000.TL talep edilmektedir.

Beyan: Konu taşınmazların yer aldığı Bodrum İlçesi Muğla İl'inin önemli turizm ilçelerinden biri olup söz konusu taşınmazlar deniz ve orman manzaralı kentin turizm potansiyelin yüksek kesimlerinden birinde yer alması sebebiyle taşınmazların bulunduğu arsa önem arz etmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, benzer imar durumu ve büyüklüğü sahip arsaların 70.000.-TL/m² – 80.000.-TL/m² arsa birim değerine sahip olabileceği, villaların ise 800.000.-TL/m² – 900.000.-TL/m² birim değerine sahip olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

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

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak
Ada / Parsel	-	-	-	-	696/69
Alan (m ²)	1.860,00	3.110,00	1.800,00	1.000,00	22.197,30
Satış Fiyatı-SF (TL)	76.500.000	160.000.000	92.000.000	56.780.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	72.675.000	152.000.000	87.400.000	53.941.000	
İmar Durumu	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,15	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,20	Konut, E: 0,15
Birim Değer (TL/m ²)	39.073	48.875	48.556	53.941	
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	0%	5%	5%	
Konum/Manzara Şerefiyesi	-75%	-50%	-55%	-60%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Proje/Ruhsat Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	-15%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	72.284	80.643	80.117	91.700	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	81.185,93				81.185,93
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					1.802.108.486,59
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					1.802.000.000

**Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan projenin ruhsatlı ve onaylanmış projesinin olmasına istinaden bölgede emsal olarak araştırılan boş arsalarla proje/ruhsat şerefiyesi uygulanmıştır.*

KONUT EMSAL DEĞER TABLOSU			
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Konum (m)	Yalıkavak	Yalıkavak	Yalıkavak
Alan (m ²)	180	300	281
Alan Düzeltmesi (m ²)	120	210	200
Satış Fiyatı-SF (TL)	65.900.000	144.000.000	200.000.000
Pazarlıklı Fiyat (%10) (TL)	62.605.000	136.800.000	190.000.000
Kullanım Tertibi	4+1	4+1	5+1
Müstakil - Normal Daire	Villa	Villa	Villa
Birim Değer (TL/m ²)	521.708	651.429	950.000
Bakım ve Yaş Şerefiyesi (%)	-15%	-25%	-10%
Denize Yakınlık Şerefiyesi (%)	-20%	-15%	10%
Site Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	719.958	936.429	940.500
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	865.628,69		

Piyasa Değeri (Arsa Değeri)

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	81.181,04	~ 1.802.000.000.-
Arsa Değeri (TL)			1.802.000.000.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ (İNŞAAT BİTMİŞLİK SEVİYESİNE GÖRE)				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	81.181,04		1.802.000.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	İnşaat Seviye Oranı	Değer
5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Bloklar	1.955,36	65.000	90%	114.388.560
1, 2, 3 ,4,27, 28.13,14,15, 20, 21, 22 Bloklar	1.815,90	65.000	90%	106.230.150
25. Blok	139,68	65.000	70%	6.355.440
26. Blok	139,68	65.000	70%	6.355.440
29. Blok	145,07	65.000	100%	9.429.550
İstinat Duvarı	7.626,36	22.500	100%	171.593.100
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				25.000.000
Yapı Değeri Toplam				439.352.240
Harici ve Müteferrik İşler				
*Geliştirici Karı, Şerefiye				502.065.000
Yapı Değeri Toplam				439.352.240
Arsa Değeri				1.802.000.000
Toplam Değer				2.743.500.000

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında villaların maliyeti yaklaşık 1.500 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

**Maliyet yaklaşımı çerçevesinde, geliştirme niteliği taşıyan projelerde yapı maliyetine belirli bir oranda ‘geliştirici kârı’ eklenmektedir. Bu unsur; yatırımcının üstlendiği finansal risk, proje yönetim sorumlulukları, zaman maliyeti ve organizasyon yükümlülüklerinin karşılığını temsil etmektedir. Villa projelerine ilişkin piyasa uygulamaları ve bölgedeki benzer projelerde gözlemlenen kâr marjları doğrultusunda, projenin niteliği, bölgesel piyasa dinamikleri ve yatırımcı risk düzeyi göz önünde bulundurularak yapı maliyetine %15 oranında geliştirici kârı eklenmesi uygun görülmüştür.*

MALİYET YÖNTEMİ (TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE)				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	M ² Birim Fiyatı		Arsa Değeri
696 Ada 69 Parsel	22.197,30	81.181,04		1.802.000.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	İnşaat Seviye Oranı	Değer
5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,16,17,18,19, 23, 24. Bloklar	1.955,36	65.000	100%	127.098.400
1, 2, 3 ,4,27, 28.13,14,15, 20, 21, 22 Bloklar	1.815,90	65.000	100%	118.033.500
25. Blok	139,68	65.000	100%	9.079.200
26. Blok	139,68	65.000	100%	9.079.200
29. Blok	145,07	65.000	100%	9.429.550
İstinat Duvarı	7.626,36	22.500	100%	171.593.100
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				25.000.000
Yapı Değeri Toplam				469.312.950
Harici ve Müteferrik İşler				
*Geliştirici Karı, Şerefiye				908.525.000
Yapı Değeri Toplam				469.312.950
Arsa Değeri				1.802.000.000
Toplam Değer				3.180.000.000

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında villaların maliyeti yaklaşık 1.500 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

**Maliyet yaklaşımı çerçevesinde, geliştirme niteliği taşıyan projelerde yapı maliyetine belirli bir oranda ‘geliştirici kârı’ eklenmektedir. Bu unsur; yatırımcının üstlendiği finansal risk, proje yönetim sorumlulukları, zaman maliyeti ve organizasyon yükümlülüklerinin karşılığını temsil etmektedir. Villa projelerine ilişkin piyasa uygulamaları ve bölgedeki benzer projelerde gözlemlenen kâr marjları doğrultusunda, projenin niteliği, bölgesel piyasa dinamikleri ve yatırımcı risk düzeyi göz önünde bulundurularak yapı maliyetine %15 oranında geliştirici kârı eklenmesi uygun görülmüştür.*

6.10 PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Değerlemeye konu parsel üzerinde villa projesi yer almakta olup söz konusu villaların gelir getirici mülk özelliği bulunmamakta olup onaylı mimari projesine ve ruhsatlarına istinaden yapılması planlanan projenin inşaat süresi, inşaat maliyeti, tamamlanma oranları, villa satış hızı, satış fiyatları dikkate alınarak proje geliştirme yaklaşımıyla arsa değerine ulaşılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Varsayımlar:

- Söz konusu proje bilgileri esas alınarak 4.056 m² villa alanı, 7.626,36 m² alanlı istinat duvarı olmak üzere toplam 11.682,36 m² inşaat alanı baz alınmıştır.
- Otopark alanlarının açık alandan karşılanacağı varsayılmıştır.
- Güncel inşa maliyetleri dikkate alınarak söz konusu projede ilk yıl inşa maliyeti villa tipi bloklar için 65.000 TL/m² sonraki yıl için birim maliyetin %30 oranında artacağı öngörülmüştür.
- İstinat duvarı için projede ilk yıl inşa maliyeti 22.500 TL/m² sonraki yıl için birim maliyetin %20 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Villaların değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut inşaat bitmişlik oranlarının ağırlıklı ortalaması baz alındığında %90 tamamlanma oranı hesaplanmış olup 2026 yılında inşaatın tamamlanacağı öngörülmüştür:
- Projede yer alan villaların 2025 yılında %20'sinin 2026 yılında yaklaşık %70'inin, 2027 yılında yaklaşık %10'unun satılarak tamamlanacağı öngörülmüştür.
- 2025 yılı villa birim değeri 865.000.-TL/m² olarak baz alınmış olup 2026 yılında %30, 2027 yılında %25 oranlarında artacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin son altı aylık ortalaması dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı ve yapılan varsayımlardaki sapma oranı göz önünde bulundurularak yaklaşık %1-2 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Proje geliştirmede indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %22 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME ARSA ARTIK TEKNİĞİ					
Taşınmaz A/P	696/69	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m ²)	-	Konut Birim Maliyet	65.000 TL
Yüzölçümü	22.197,30	Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı	-	Emsal Haric Birim Maliyet	22.500 TL
İmar Durumu	Konut Alanı	Konut Alanları (m ²)	4.056,00		
Emsal	0,15	İstinat Duvarları (m ²)	7.626,36	Konut Birim Satış	865.000 TL
Taks	-	Otopark Sayısı (Her 150 m ² Alana 1 Araç)	Açık Otopark	Ticaret Birim Satış	0 TL
Yençok	-	Kapalı Otopark Alanı (1 Araç 25m ²)	Açık Otopark		
Konut Alanları (m ²)	4.056,00	EMSALE HARİCİ ALAN TOPLAMI (m ²)	-	İskonto Oranı	22%
İstinat Duvarları (m ²)	7.626,36	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	11.682,36		
Toplam İnşaat Alanı	11.682,36				
Fonksiyonlar	%	Satılabilir İnşaat Alanı	Satılmayan İnşaat Alanı	Toplam İnşaat Alanı	
Konut Alanları	-	4.056,00	7.626,36	11.682,36	
TOPLAM		4.056,00	7.626,36	11.682,36	
Dönem	0	1	2	3	Toplam
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	
Gelirler					
Villa Satış Oranları	20%	70%	10%		
Alan	811,2	2.839,2	405,6		4.464.489.900
Birim Fiyat (%30 - %25 artış)	865.000	1.124.500	1.405.625		
Konut Satış Geliri	701.688.000	3.192.680.400	570.121.500		
Toplam Satış Gelirleri	701.688.000	3.192.680.400	570.121.500		4.464.489.900
Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (İskonto Oranı %22)	701.688.000	2.616.951.148	383.043.201		3.701.682.348
Giderler					
İnşaat Tamamlanma Oranı	90%	10%	0%		
Peşin Ödenen (TL)	0	0	0		
Konut Birim Maliyeti (TL)	65.000	84.500	109.850		
Konut İnşaat Maliyeti (TL)	237.276.000	34.273.200	0		271.549.200
Emsal Harici Alan İnşaat Birim Maliyeti (TL)	22.500	27.000	32.400		
Emsal Harici Alan İnşaat Maliyeti (TL)	154.433.790	20.591.172	0		175.024.962
Toplam Maliyet Giderleri	391.709.790	54.864.372	0		446.574.162
Maliyet Giderlerinin Bugünkü Değeri (İskonto Oranı %22)	391.709.790	44.970.797	0		436.680.587
İndirgeme Oranı Katsayısı	1,00000000	0,81967213	0,67186240	0,55070689	
Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri			3.701.682.348		
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri			436.680.587		
Projelendirilmiş Arsa Değeri			3.265.001.762		
Girişimci Karı - Proje Geliştirme Bedeli (%40)			1.306.000.705		
Arsa Değeri			1.959.001.057		
Parsel Alanı			22.197,30		
Arsa Birim Değeri			88.254		

SONUÇ DEĞER TABLOSU	
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	81.181
PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (TL)	1.802.000.000
PROJE GELİŞTİRME-ARSA ARTIK TEKNİĞİNE GÖRE TAŞINMAZIN PROJELENDİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (TL)	3.265.000.000
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	2.743.500.000
MALİYET ANALİZİ YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	3.180.000.000

* Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde inşasının devam ediyor olması sebebiyle "Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği" ve "Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği ile bölgede yapılan araştırmalar, inşaatın mevcut durumu ve varsayımlar baz alınarak projelendirilmiş arsa değerine ulaşılmış olup maliyet yöntemi ile inşaatın tespit edilen inşaat bitmişlik oranına göre ve tamamlanması durumundaki değerine ulaşılmıştır. Maliyet yönteminin daha somut verilere dayanıyor olması sebebiyle maliyet yönteminden çıkan değerler baz alınmıştır.

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut ruhsat ve projelerine istinaden hazırlanmıştır. Taşınmazın boş arazi değeri 1.802.000.000.-TL, projenin bugünkü değeri 3.265.000.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Mahallesi, 22.197,30 m² yüz ölçümlü, 696 ada 69 parsel numaralı, "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde mevcut durumda inşası devam eden 29 adet villa dan oluşan Yalıkavak Loft isimli proje AKFEN GYO A.Ş'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Yerinde yapılan incelemeler ve edinilen bilgiler doğrultusunda, uygulamada proje bazında tadilat projesi ile giderilebilecek nitelikte villa konumları ve tiplerine göre bazı farklılıklar bulunduğu, bununla birlikte, söz konusu durumun taşınmazın kullanım amacı ve genel fonksiyonunu değiştirmedeği ve taşınmazın fiili kullanımının proje kapsamında öngörülen ana nitelikler ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Diğer taraftan, yukarıda belirtilen hususa ilişkin olarak, imar planı iptali nedeniyle bu aşamada tadilat projesi ile ilgili bekleme durumunda kalındığı, ilgili idarede yapılan araştırma sonucunda söz konusu durumun taşınmaz özelinde olmadığı, bölgesel olarak imar planı iptali söz konusu olduğu için esasen bir çok projede tadilat proje onaylarının halihazırda bekletildiği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, projenin halihazırda devam ettiği ve proje ve ruhsat uyumuna ilişkin süreçlerin yeni imar planının onaylanmasından sonra tamamlanmasına mani bir durumun bulunmadığı anlaşıldığından, yukarıda belirtilen hususun, değerlendirme konusu gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasına ilişkin değerlendirmeyi olumsuz yönde etkilemediği kanaatine varılmıştır.

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistemiği, 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 Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı", taşınmazın inşasının devam ediyor olması sebebiyle "Proje Geliştirme-Arsa Artık Tekniği" ve "Yeniden İnşa Etme Maliyet Analizi" yöntemi kullanılmıştır.

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Maliyet Analizi Yöntemine Göre Projenin Bugünkü Değeri (TL)	2.743.500.000.-	3.292.200.000.-
	İkimilyaryediyüzkırküküçmilyonbeşyüzbin Türk Lirası	Üçmilyarikiyüzdoksanikimilyonikiyüzbin Türk Lirası
Maliyet Analizi Yöntemine Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (TL)	3.180.000.000.-	3.816.000.000.-
	Üçmilyaryüzseksenmilyon Türk Lirası	Üçmilyarsekizyüzonaltımilyon Türk Lirası

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Kübra EKİCİ

Lisans No: 918464

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

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

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR

























9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

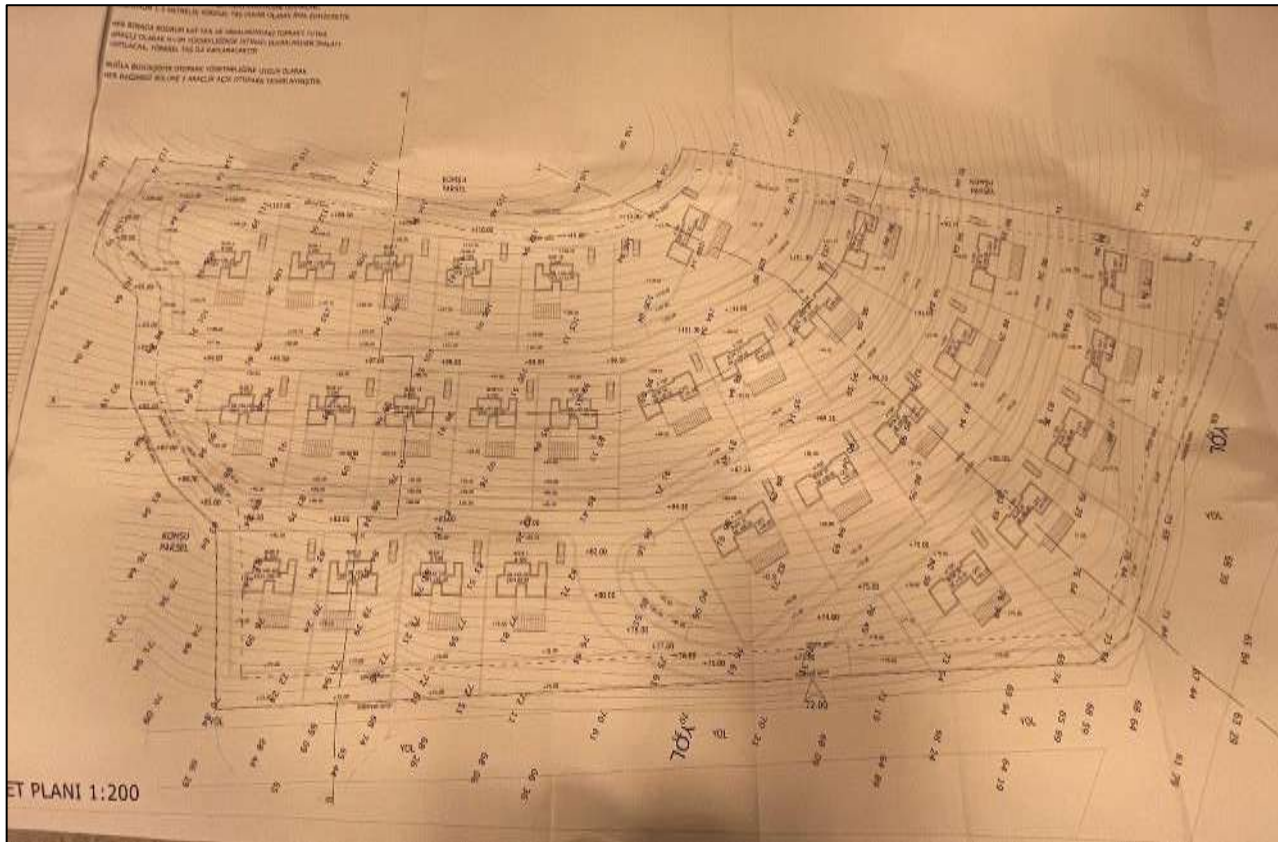
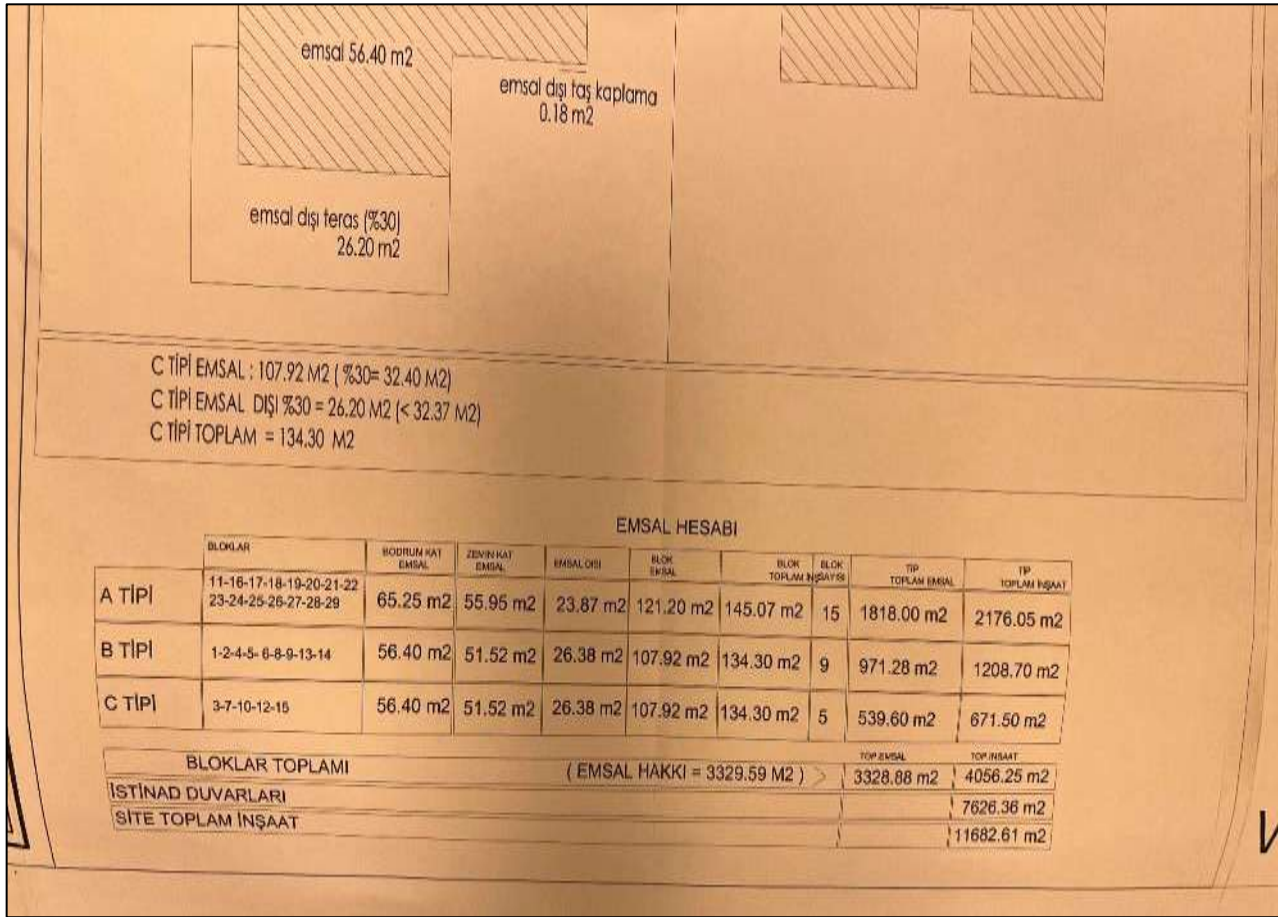
M		NEDİM ESGİN	
İL	MUĞLA	MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	
İLÇE	BODRUM	ADI SOYADI	A.EMRE KUNT (YUKSEK MİMAR)
MAH	YALIKAVAK	ODA / BÜRO TESCİL	9642 / 48-147
MEVKİ	DAZLAK	MİMARLAR ODASI	
PAFTA	N18C162A	23.11.2018 tarih ve 2018/732 sayılı Yapı Ruhsatı Ekidir.	
ADA	696	YAPI DENETİM	
PARSEL	69	ZEYBEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ Ordupost Yolu Mah. Cumhuriyet Cad. No: 110/114 Bodrum/MUĞLA Tic. Sic. No: 272323/00000000000 V.D. No: 2018/732 E-Posta: zeybekyapidenetim@gmail.com	
MIKTAR	22.197,30 M2	Hatice KÖMÜRCEN Proje İnceleme Denetçisi Tic. Sic. No: 22744	
CINSİ	BETONARME	BELEDİYE ONAYI	
KAT ADEDİ	2 KAT	Mehmet ÜZER İnşaat Tekn. Şefi	
AMACI	KONUT	Ece naz YILMAZ Mimar	
YAPISI NİFİ	3A	Ganize ESEDOĞLU İmar ve Şehircilik Müd.V.	
TAKS / KAKS	0.15	Mehmet KOCADON Belediye Başkanı	
EMS.AL:	3.329,59 M2		
İNŞ. ALANI	11682.61 m2		

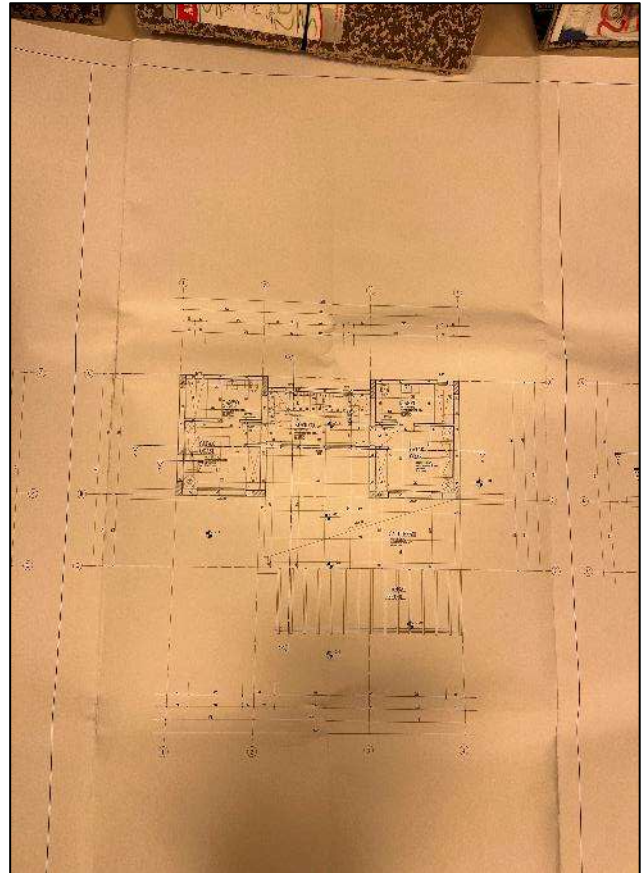
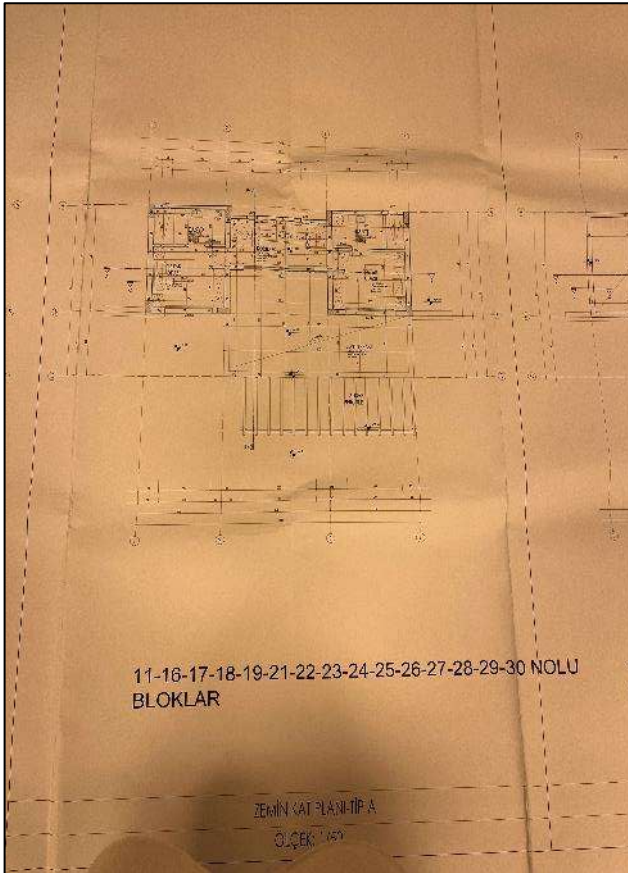
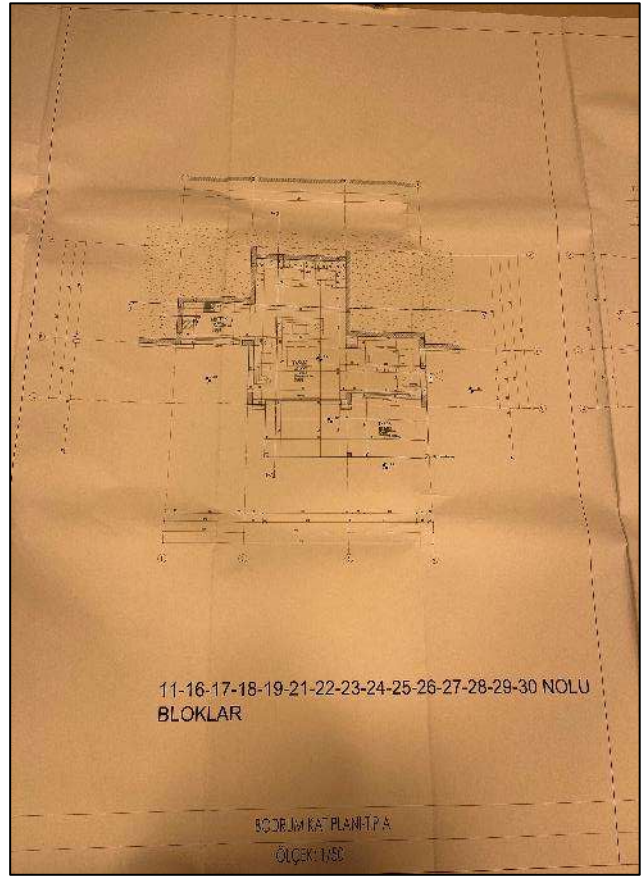
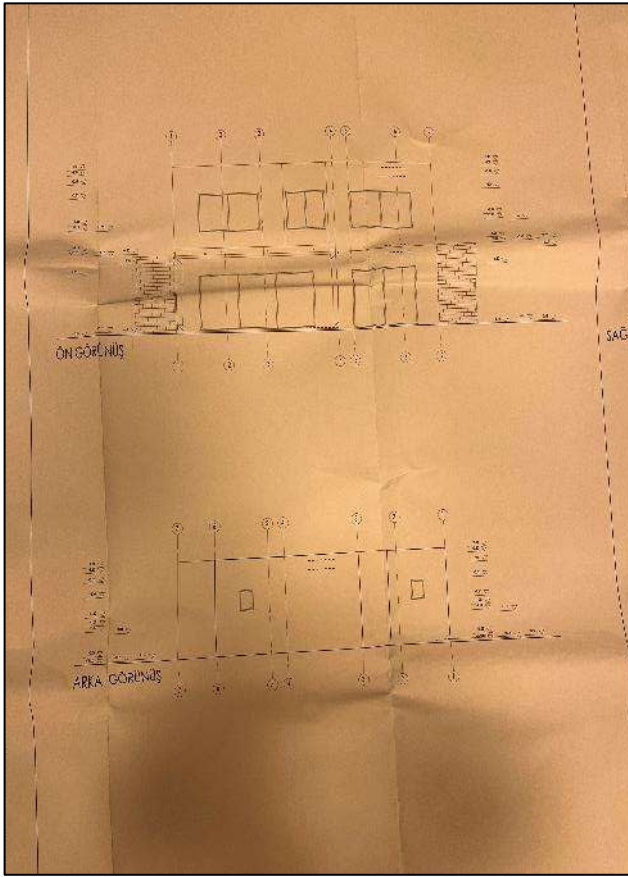
BLOK	BAĞIMSIZ NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	İMZA
1	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
2	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
3	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
4	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
5	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
6	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
7	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
8	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
9	1	1/29	KONUT	NEDİM ESGİN	
10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

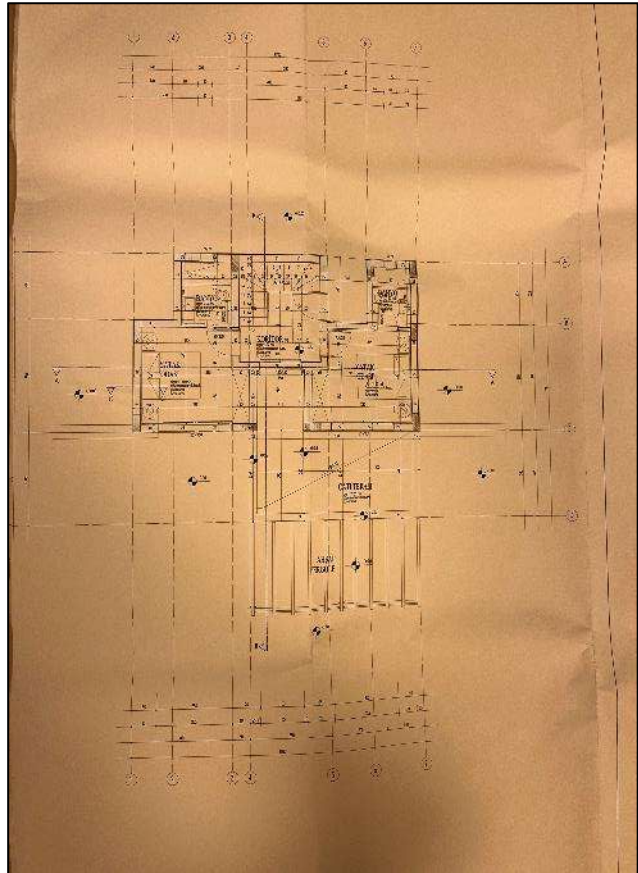
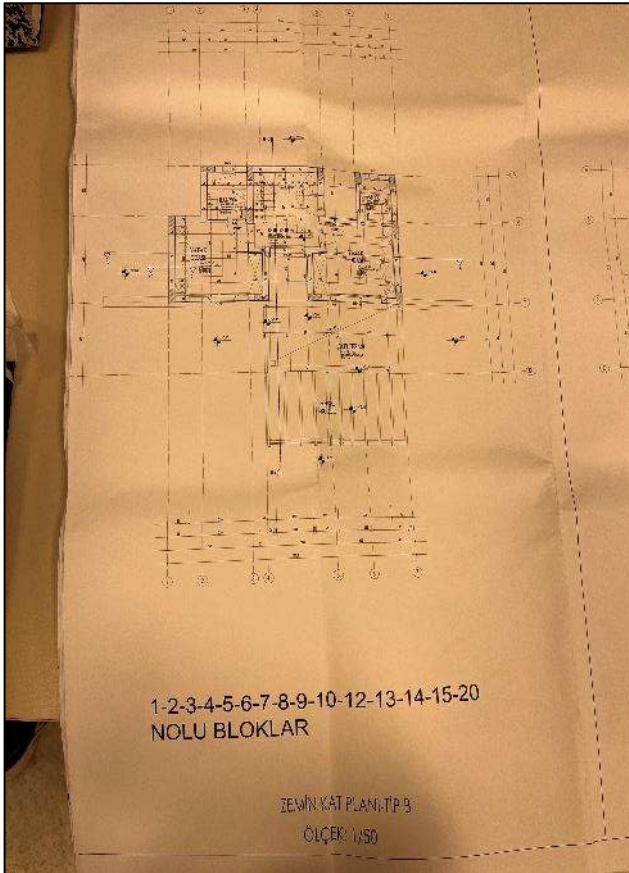
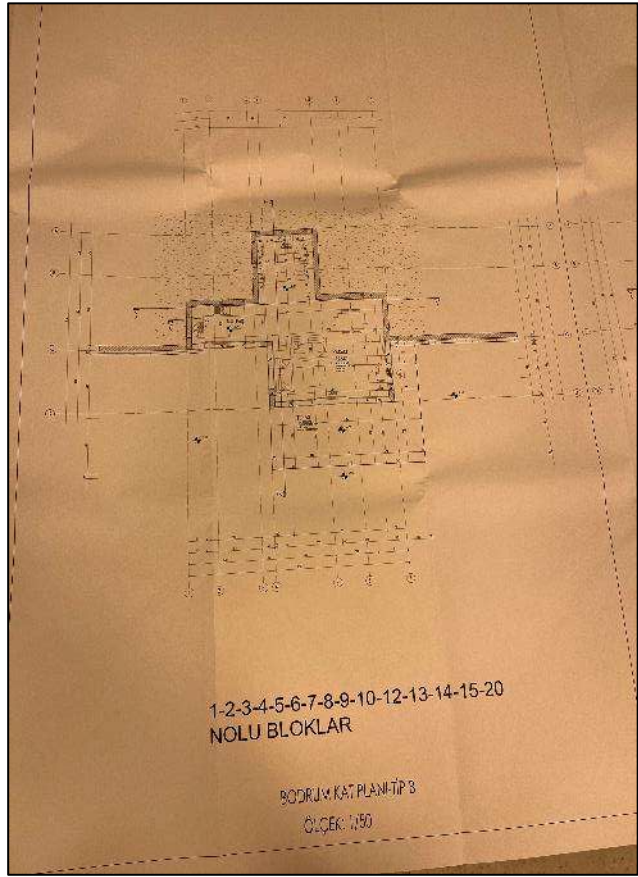
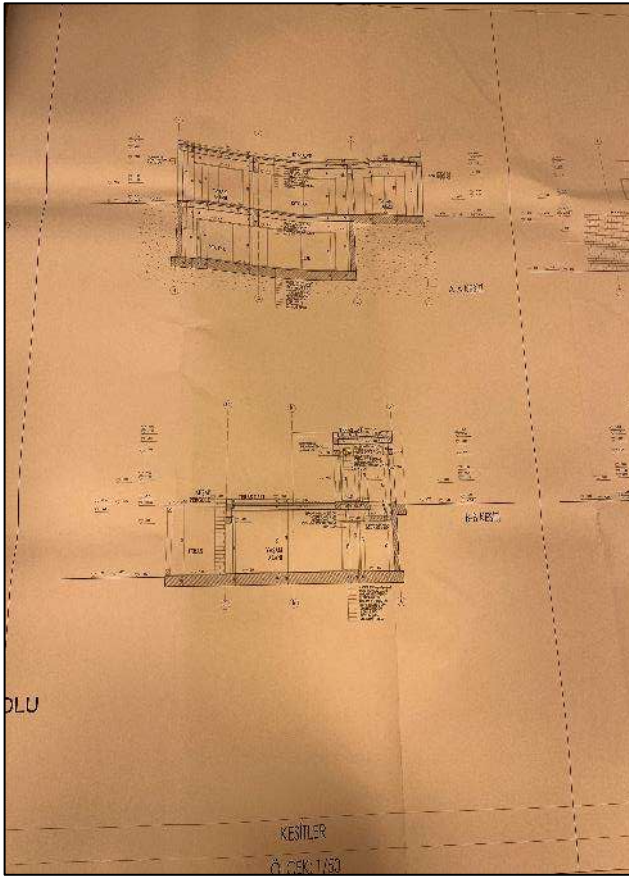
- TÜM BAHÇE DUVARLARI VE AÇIK ALAN DÜZENLEME DUVARLARI
MAKSİMUM 1.5 METRELİK YÖRESEL TAŞ DUVAR OLARAK İMAL EDİLECEKTİR.

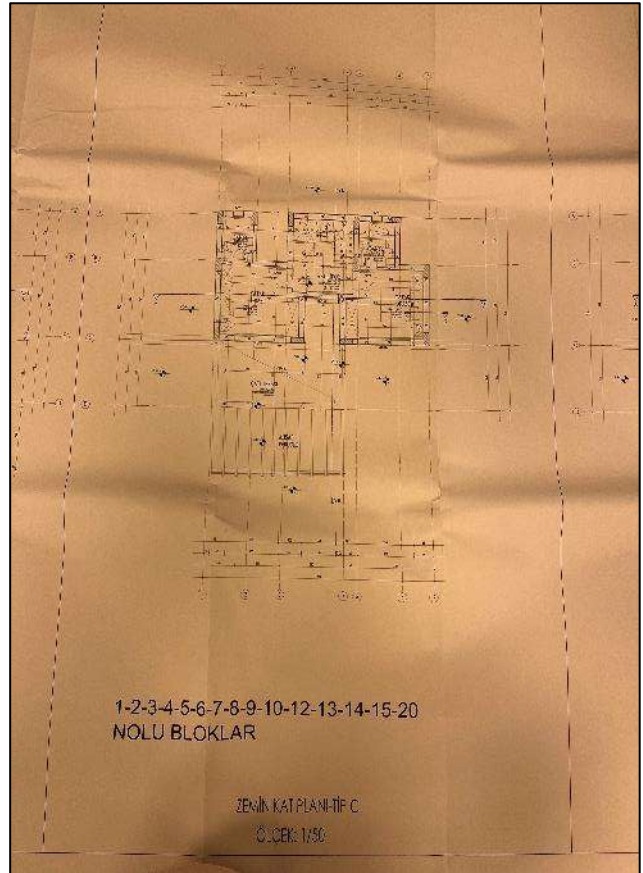
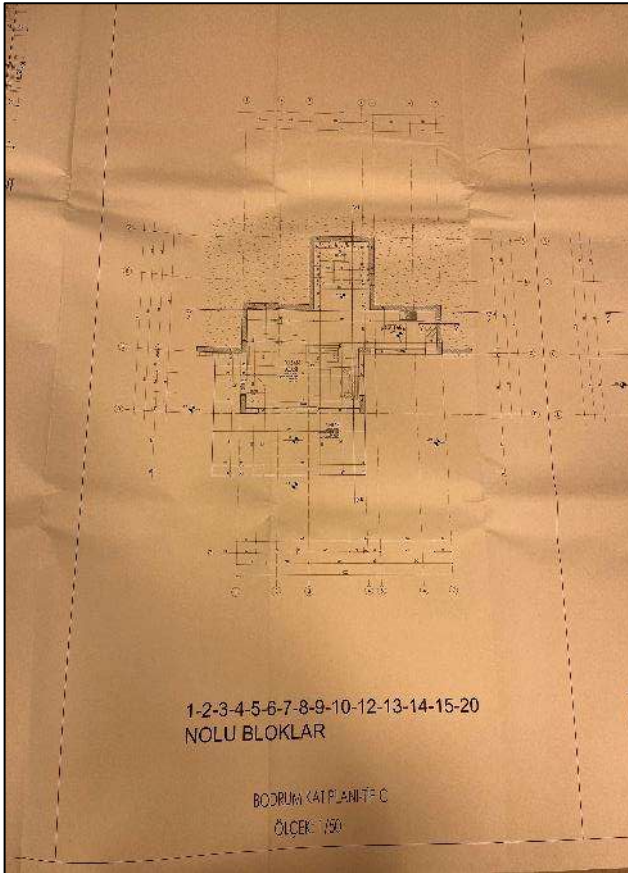
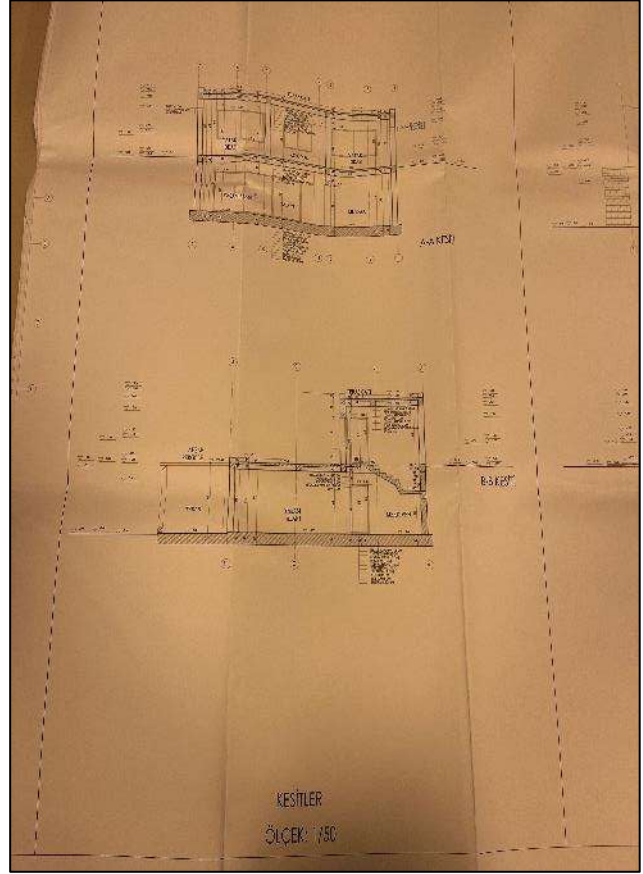
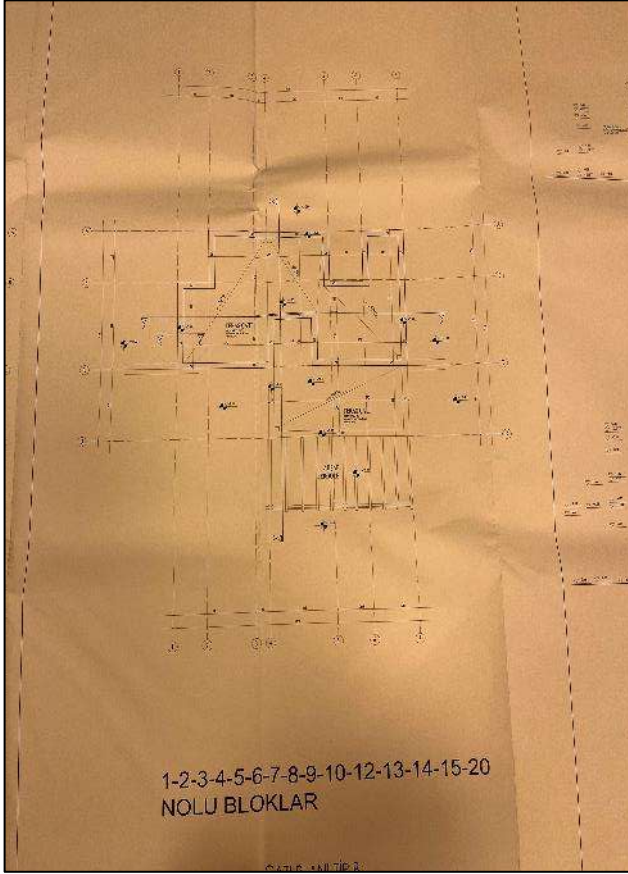
HER BİNADA BODRUM KAT YAN VE ARKALARINDAKİ TOPRAK'I TUTMAK
AMAÇLI OLARAK H=3M YÜKSEKLİĞİNDE İSTİNAD DUVARLARININ İMALATI
YAPILACAK, YÖRESEL TAŞ İLE KAPLANACAKTIR

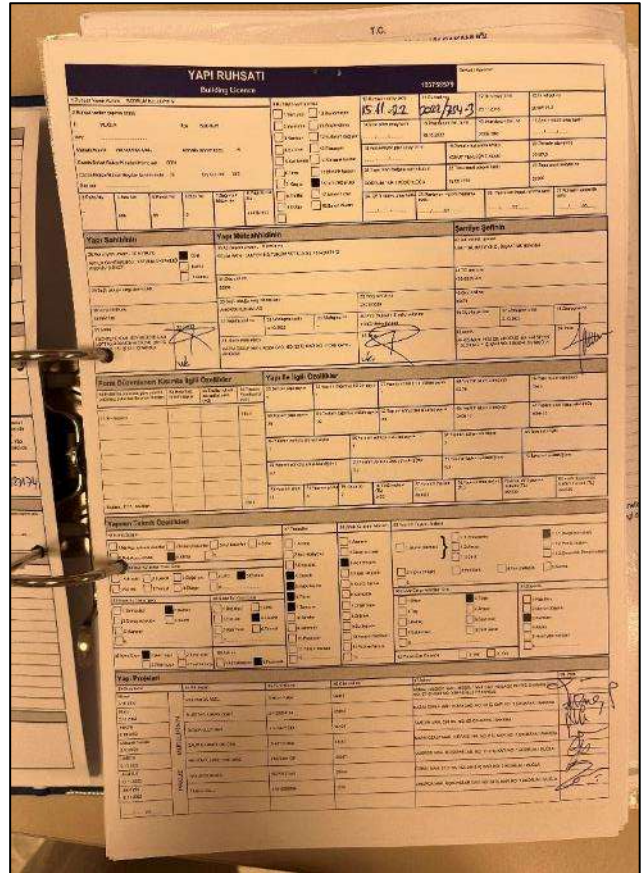
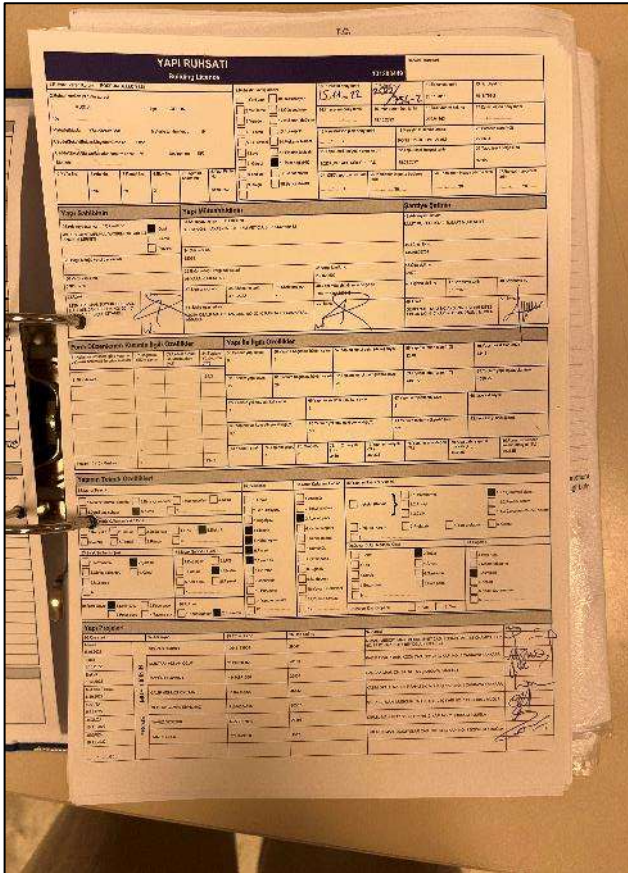
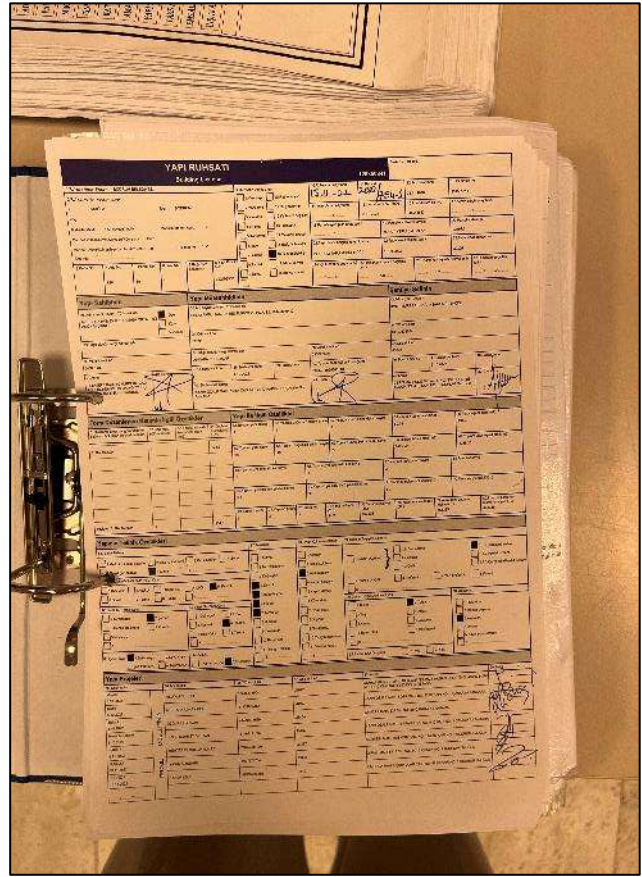
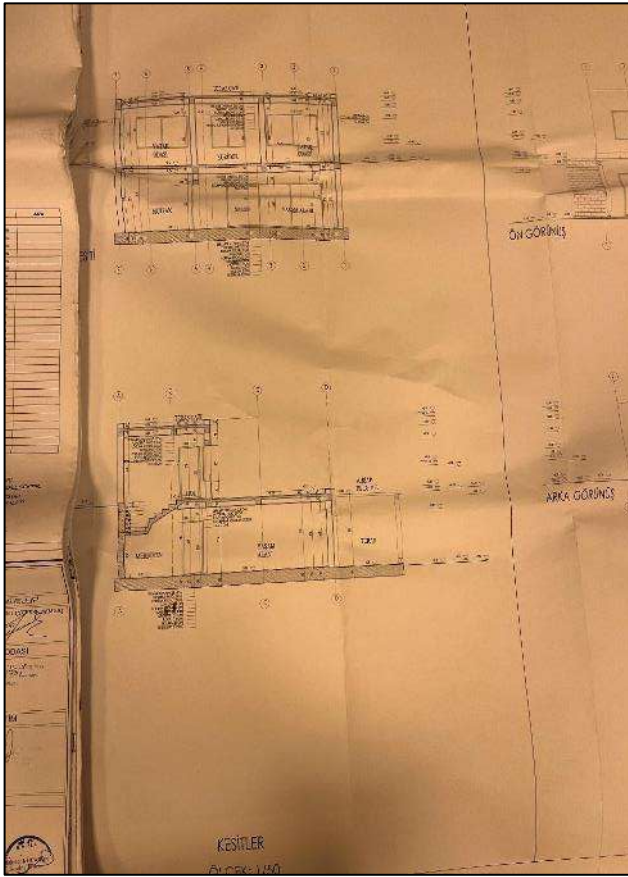
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK
HER BAĞIMSIZ BÖLÜME 1 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK TASARLANMIŞTIR.











T.C.

YAPI RUHSATI
Building Licence

15.11.2022 2022/348

15.11.2022 2022/348

Yapı Ruhsatı Formu

Yapı Sahibi/İnşaatçı

Yapı Mühürü/İnşaatçı

Sarıyapı Sahibi

Form Değerlendirme Komisyonu İçin Özet Bilgi

Yapı İçin Bilgi Özetleri

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projesi

T.C.

YAPI RUHSATI
Building Licence

15.11.2022 2022/349

15.11.2022 2022/349

Yapı Ruhsatı Formu

Yapı Sahibi/İnşaatçı

Yapı Mühürü/İnşaatçı

Sarıyapı Sahibi

Form Değerlendirme Komisyonu İçin Özet Bilgi

Yapı İçin Bilgi Özetleri

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projesi

T.C.

YAPI RUHSATI
Building Licence

15.11.2022 2022/350

15.11.2022 2022/350

Yapı Ruhsatı Formu

Yapı Sahibi/İnşaatçı

Yapı Mühürü/İnşaatçı

Sarıyapı Sahibi

Form Değerlendirme Komisyonu İçin Özet Bilgi

Yapı İçin Bilgi Özetleri

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projesi

T.C.

YAPI RUHSATI
Building Licence

15.11.2022 2022/351

15.11.2022 2022/351

Yapı Ruhsatı Formu

Yapı Sahibi/İnşaatçı

Yapı Mühürü/İnşaatçı

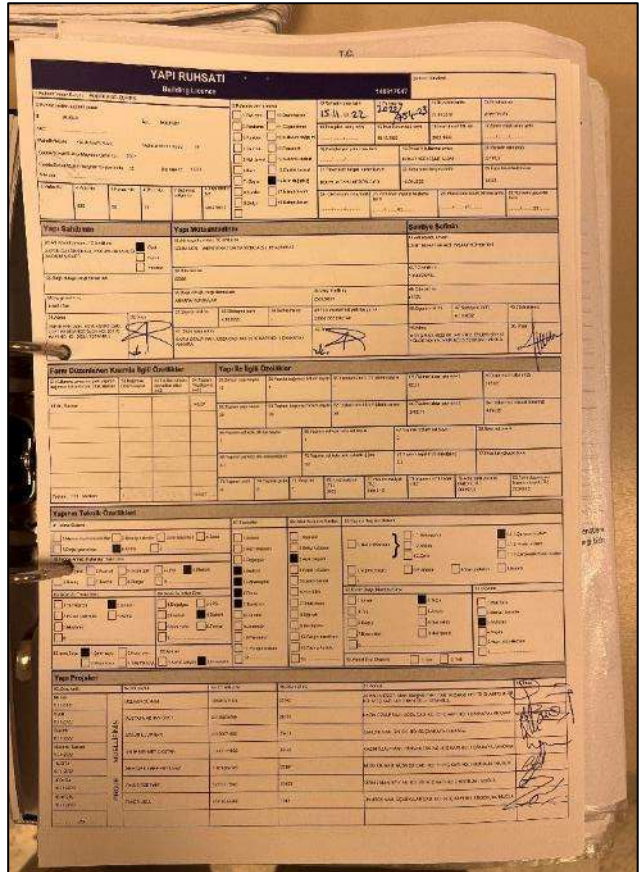
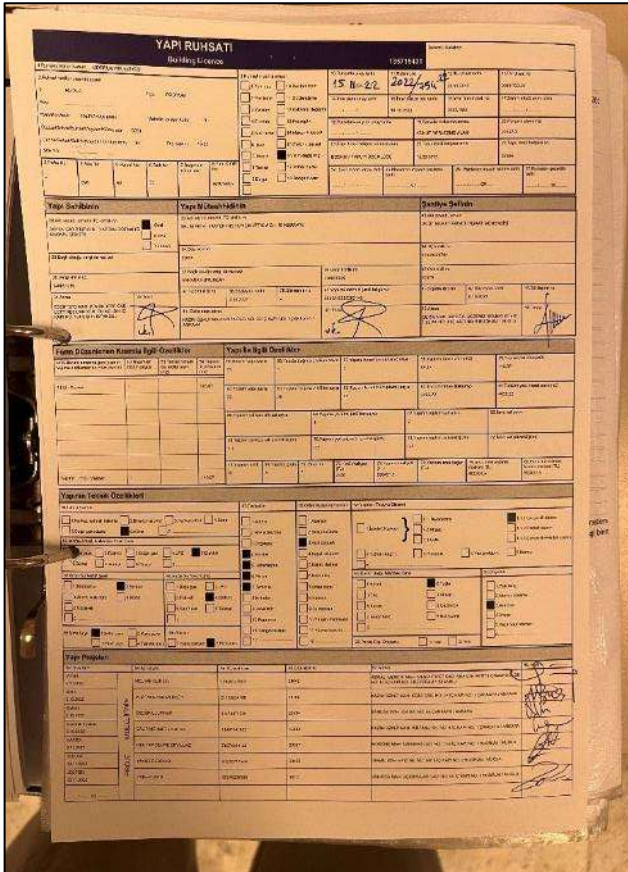
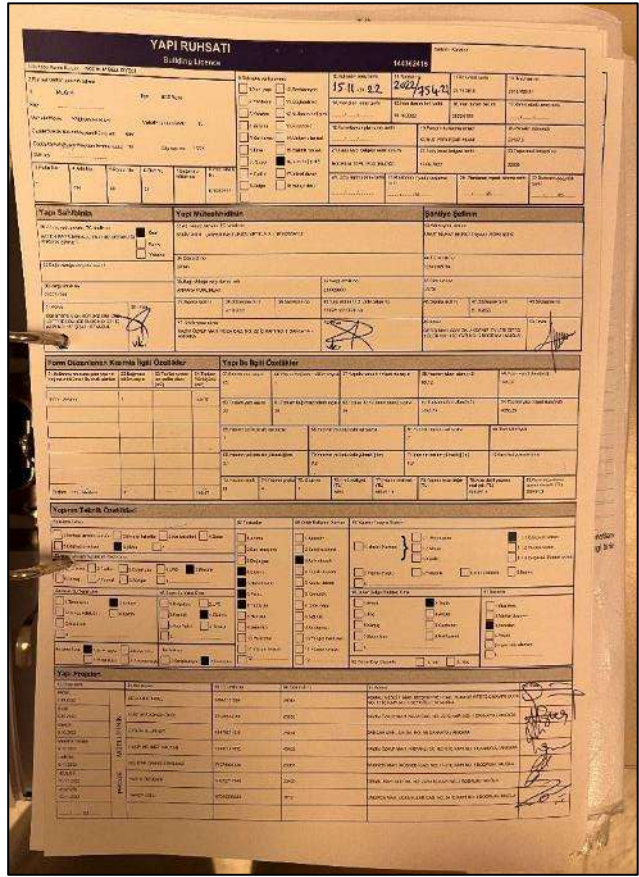
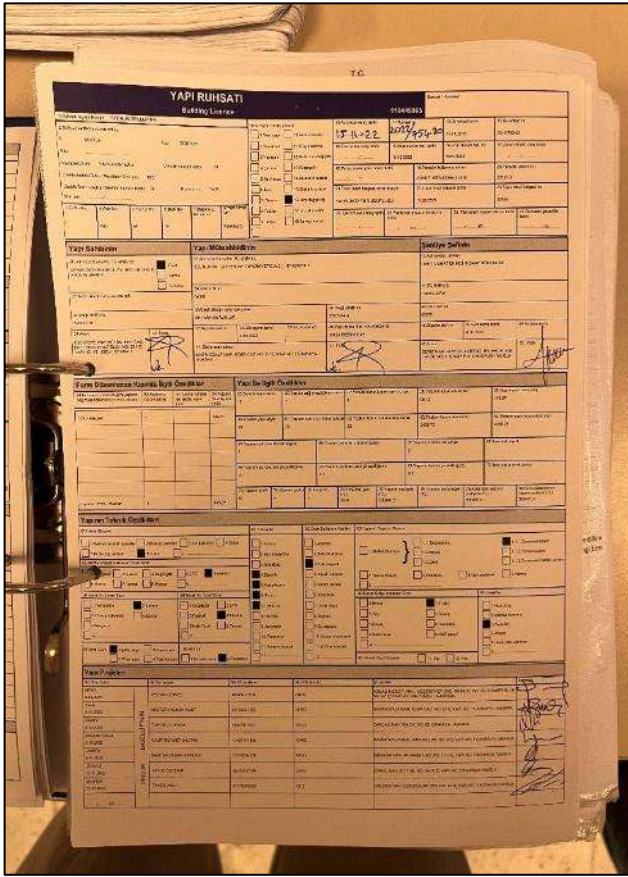
Sarıyapı Sahibi

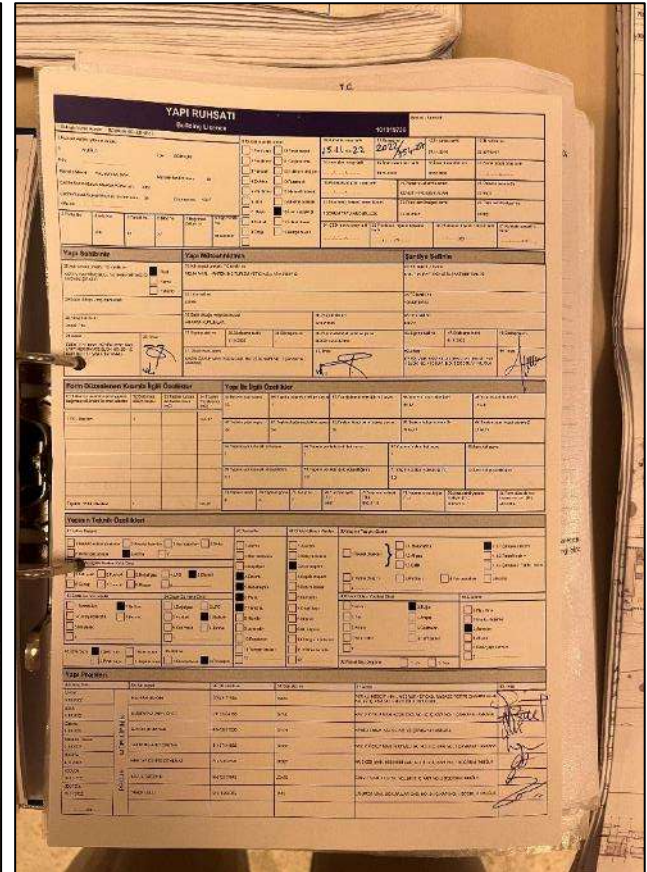
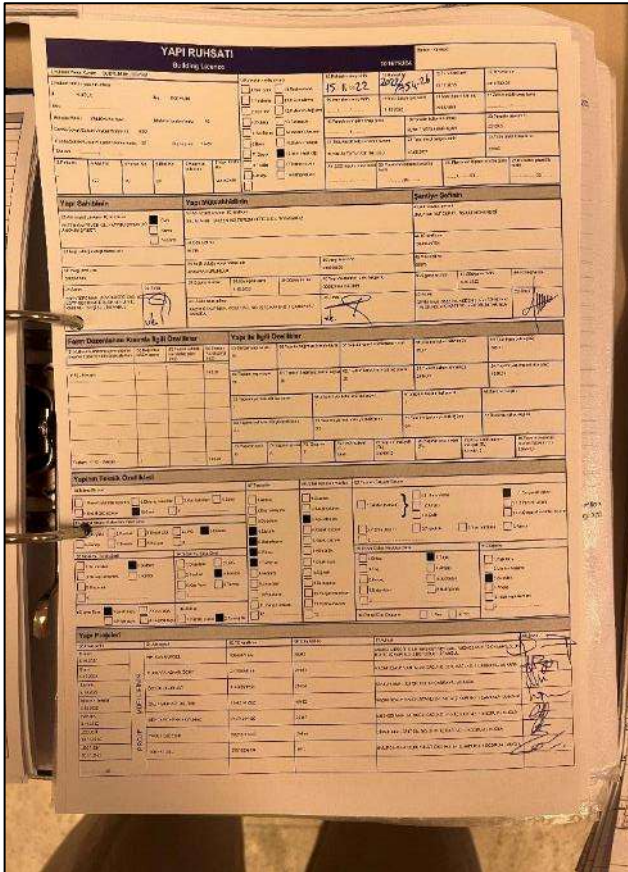
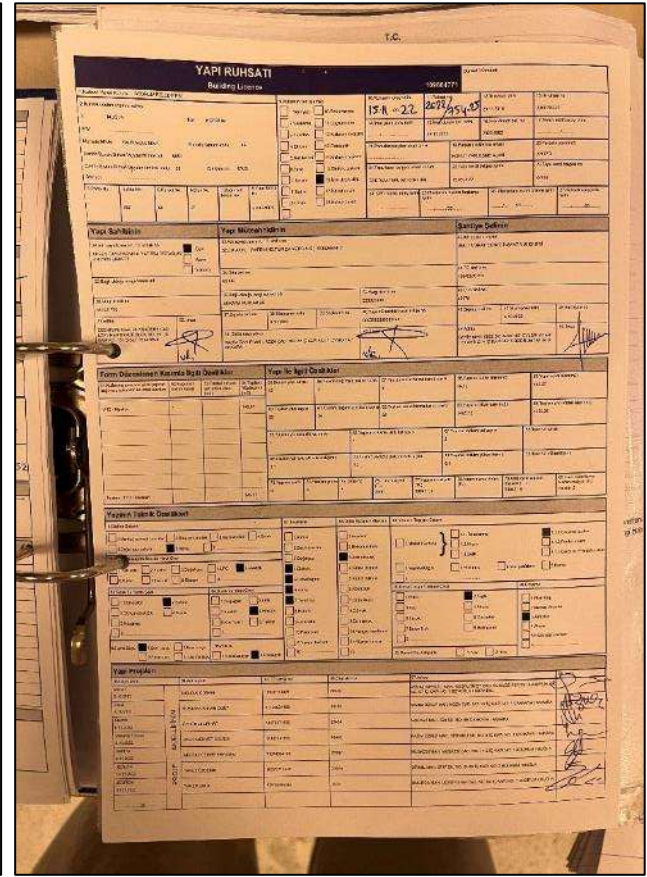
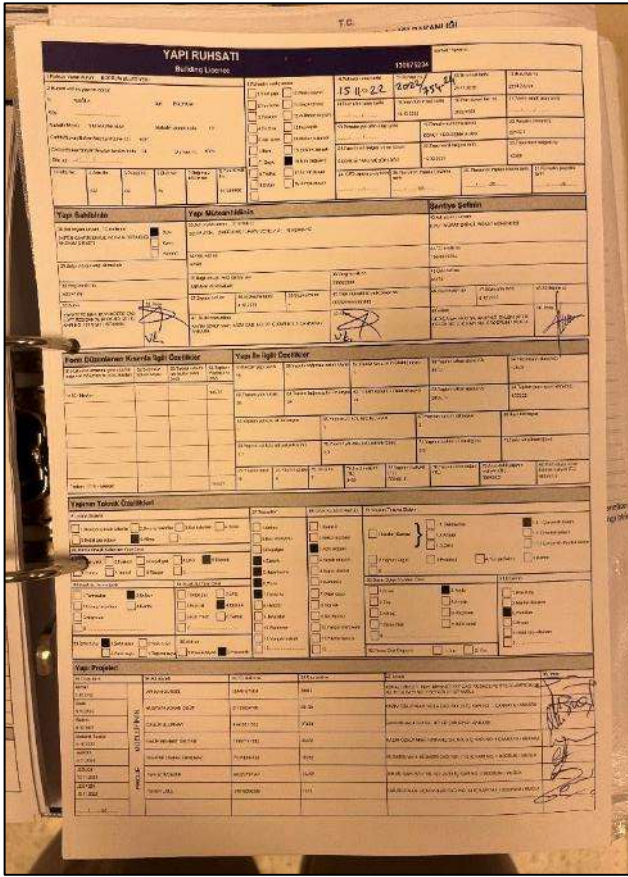
Form Değerlendirme Komisyonu İçin Özet Bilgi

Yapı İçin Bilgi Özetleri

Yapıya Teknik Özellikler

Yapı Projesi





NO 60

YAPI RUHSATI
Building License

15210454

23.11.18 2018/222-4

Form Düzeyinin Kurumla İlgili Özellikleri

Yapı Sahibinin

Yapı Müdahalesinin

Genelgeçerli

Form Düzeyinin Kurumla İlgili Özellikleri

Yapı İlgili Özellikleri

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

NO 60

YAPI RUHSATI
Building License

15210454

23.11.18 2018/222-4

Form Düzeyinin Kurumla İlgili Özellikleri

Yapı Sahibinin

Yapı Müdahalesinin

Genelgeçerli

Form Düzeyinin Kurumla İlgili Özellikleri

Yapı İlgili Özellikleri

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

NO 60

YAPI RUHSATI
Building License

15210454

23.11.18 2018/222-4

Form Düzeyinin Kurumla İlgili Özellikleri

Yapı Sahibinin

Yapı Müdahalesinin

Genelgeçerli

Form Düzeyinin Kurumla İlgili Özellikleri

Yapı İlgili Özellikleri

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

NO 60

YAPI RUHSATI
Building License

15210454

23.11.18 2018/222-4

Form Düzeyinin Kurumla İlgili Özellikleri

Yapı Sahibinin

Yapı Müdahalesinin

Genelgeçerli

Form Düzeyinin Kurumla İlgili Özellikleri

Yapı İlgili Özellikleri

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Binalar İçin

123870255

23/11/18 2018/307-5

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyeti: ...
Gantiği Belirli: ...

Form Değerlendirme Komisyonu İçin Özet Bilgi Çizelgesi

Yapı İşleri Çizelgesi

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Binalar İçin

123870255

23/11/18 2018/307-5

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyeti: ...
Gantiği Belirli: ...

Form Değerlendirme Komisyonu İçin Özet Bilgi Çizelgesi

Yapı İşleri Çizelgesi

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Binalar İçin

12330008

23/11/18 2018/307-5

Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyeti: ...
Gantiği Belirli: ...

Form Değerlendirme Komisyonu İçin Özet Bilgi Çizelgesi

Yapı İşleri Çizelgesi

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Binalar İçin

147368018

23/11/18 2018/307-5

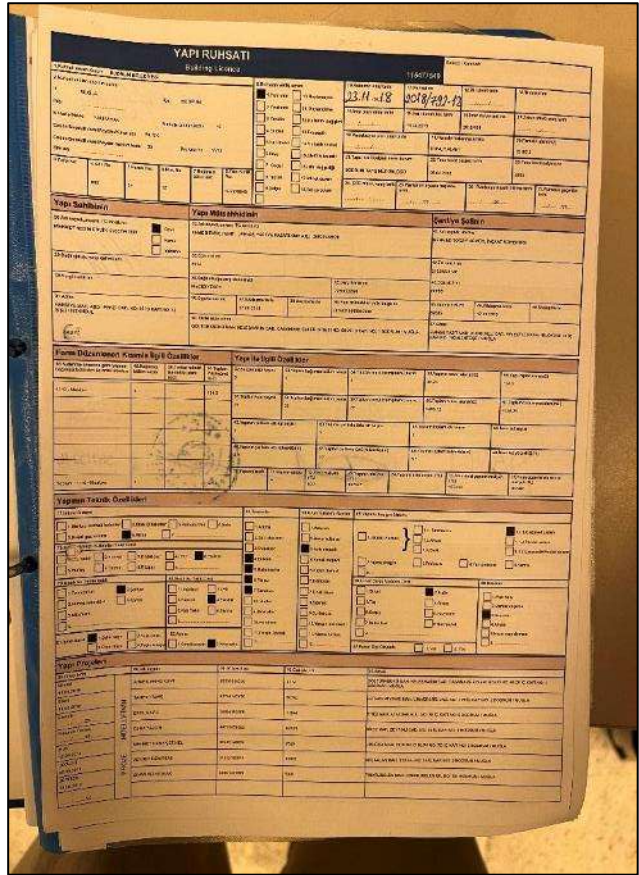
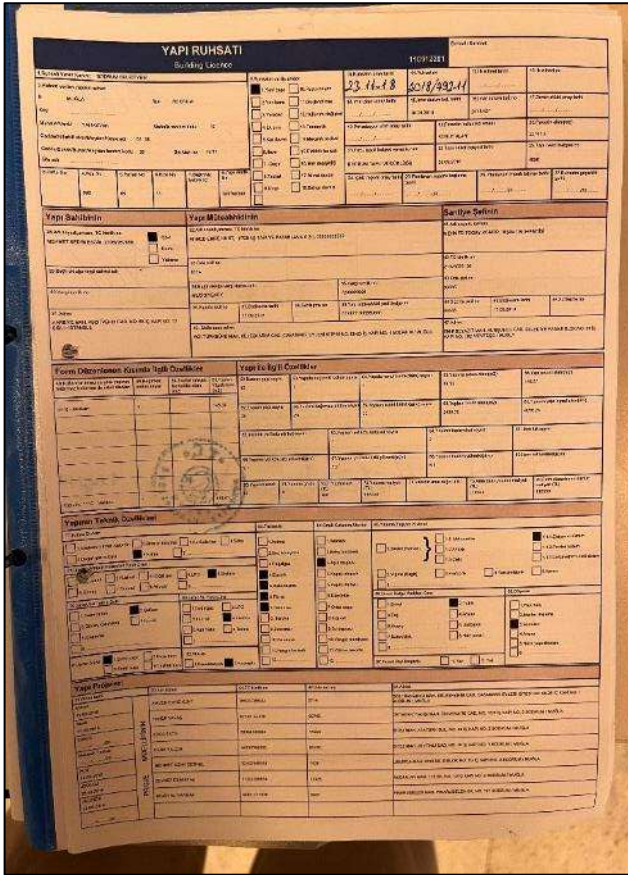
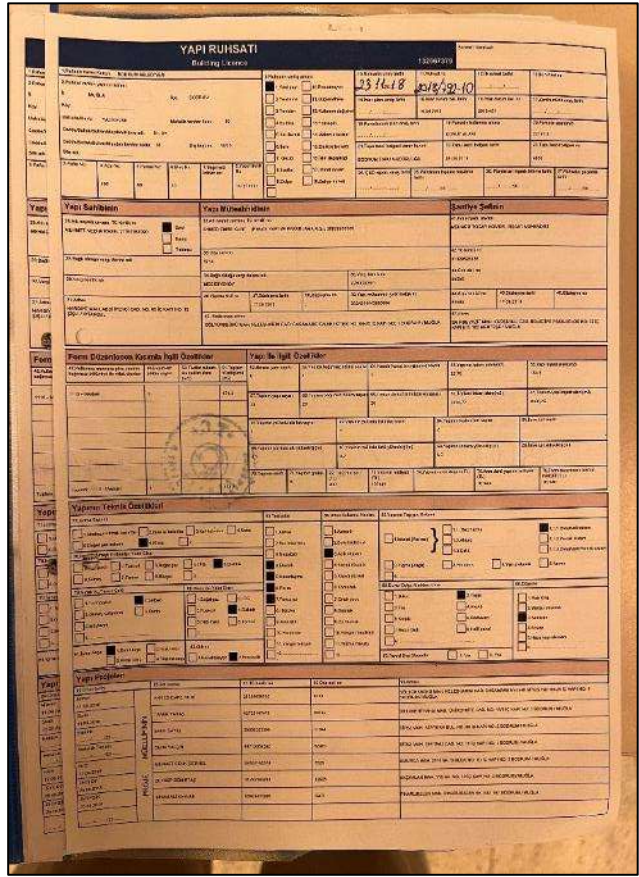
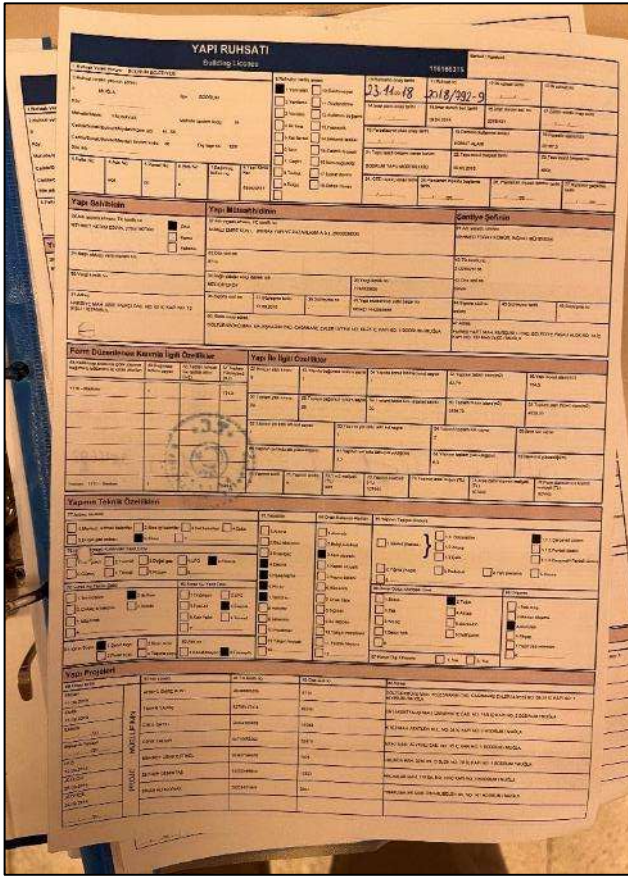
Yapı Sahibi: ...
Yapı Mülkiyeti: ...
Gantiği Belirli: ...

Form Değerlendirme Komisyonu İçin Özet Bilgi Çizelgesi

Yapı İşleri Çizelgesi

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi



YAPI RUHSATI
Building License

120959174

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin ve Sanitary Servisinin bilgileri, Form Düzenelemesi Kayıtta İlgili Özellikler, Yapı İlgili Özellikler, Yapının Teknik Özellikleri ve Yapı Projesi tabloları yer almaktadır.

YAPI RUHSATI
Building License

120949192

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin ve Sanitary Servisinin bilgileri, Form Düzenelemesi Kayıtta İlgili Özellikler, Yapı İlgili Özellikler, Yapının Teknik Özellikleri ve Yapı Projesi tabloları yer almaktadır.

YAPI RUHSATI
Building License

120314598

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin ve Sanitary Servisinin bilgileri, Form Düzenelemesi Kayıtta İlgili Özellikler, Yapı İlgili Özellikler, Yapının Teknik Özellikleri ve Yapı Projesi tabloları yer almaktadır.

YAPI RUHSATI
Building License

120959161

23.11.18 2018/222-15

Yapı Sahibinin, Yapı Müzahhabinin ve Sanitary Servisinin bilgileri, Form Düzenelemesi Kayıtta İlgili Özellikler, Yapı İlgili Özellikler, Yapının Teknik Özellikleri ve Yapı Projesi tabloları yer almaktadır.

YAPI RUHSATI
Building License

12214551

23.11.18 2018/32-21

Yapı Sahibinin Yapı Müdahalesinin Sınırları ve Şartları

Formu Düzenlenen Kuruma İlgili Olanlar

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

12214551

23.11.18 2018/32-21

Yapı Sahibinin Yapı Müdahalesinin Sınırları ve Şartları

Formu Düzenlenen Kuruma İlgili Olanlar

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

12214550

23.11.18 2018/32-23

Yapı Sahibinin Yapı Müdahalesinin Sınırları ve Şartları

Formu Düzenlenen Kuruma İlgili Olanlar

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building License

12214555

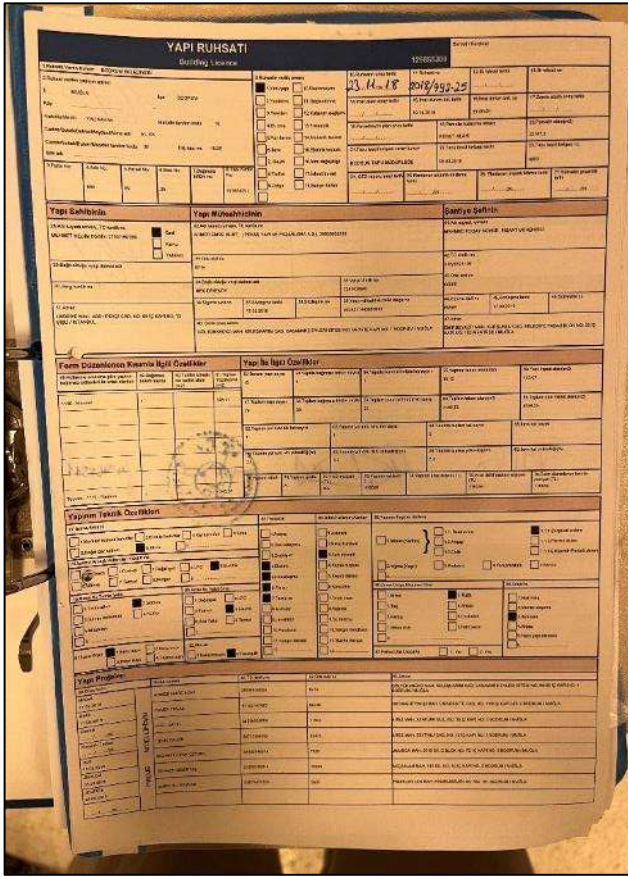
23.11.18 2018/32-21

Yapı Sahibinin Yapı Müdahalesinin Sınırları ve Şartları

Formu Düzenlenen Kuruma İlgili Olanlar

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi



YAPI RUHSATI
Building License

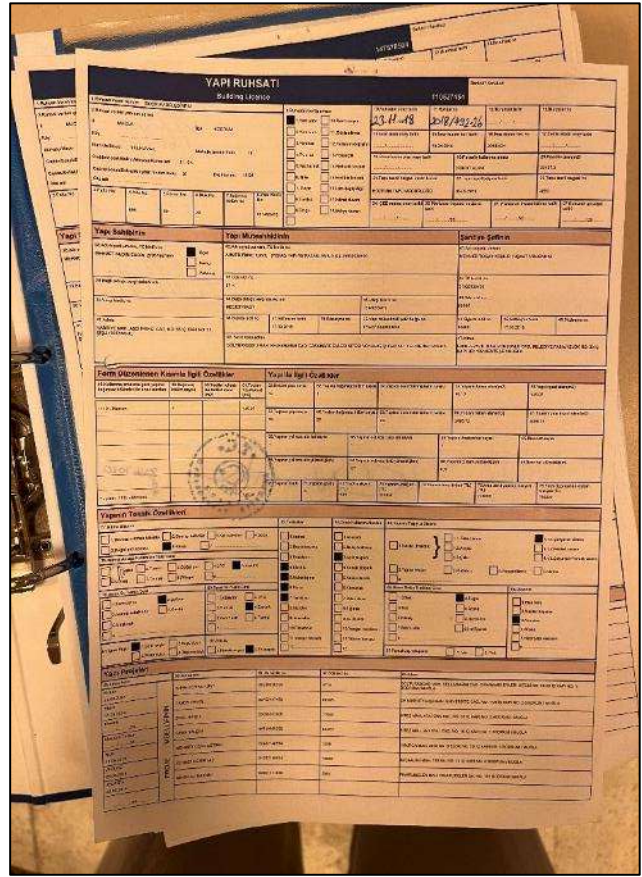
Form No: 100/2009/33

23.11.18 2018/992-25

Formun Gözetiminde Kurulmuş İlgili Olanlar

Yapı Teknik Özellikleri

Yapı Projesi



YAPI RUHSATI
Building License

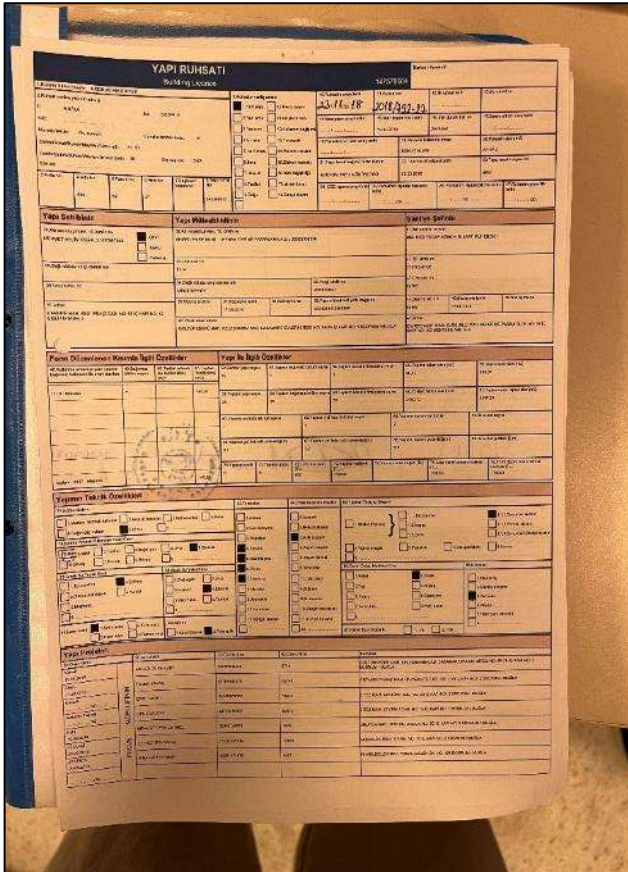
Form No: 100/2009/33

23.11.18 2018/992-25

Formun Gözetiminde Kurulmuş İlgili Olanlar

Yapı Teknik Özellikleri

Yapı Projesi



YAPI RUHSATI
Building License

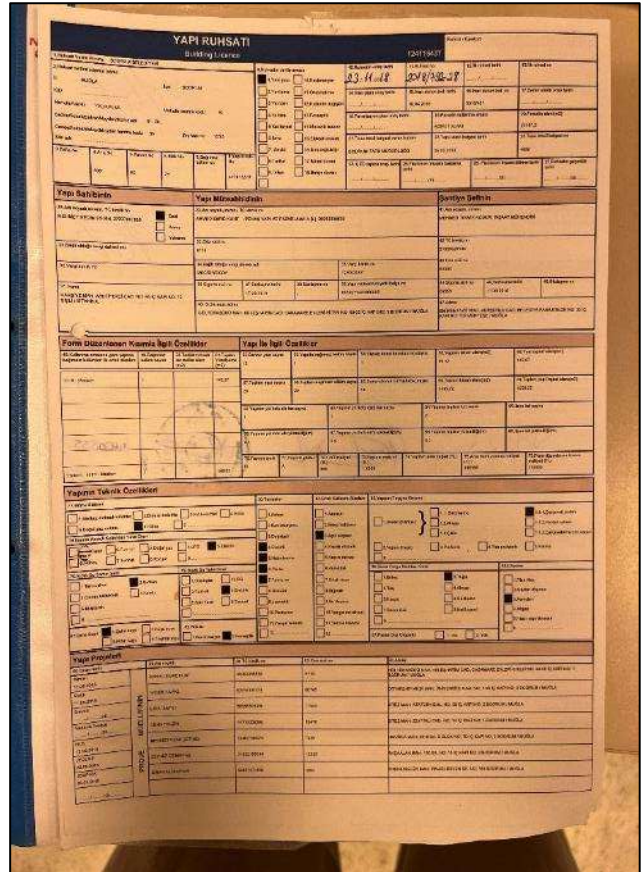
Form No: 100/2009/33

23.11.18 2018/992-25

Formun Gözetiminde Kurulmuş İlgili Olanlar

Yapı Teknik Özellikleri

Yapı Projesi



YAPI RUHSATI
Building License

Form No: 100/2009/33

23.11.18 2018/992-25

Formun Gözetiminde Kurulmuş İlgili Olanlar

Yapı Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

YAPI RUHSATI
Building Licence

13399303

23/11/18 20/09/2018

Yapı Sahibi: ...

Yapı Miktarı: ...

Form Değerlendirme Kurumu İptal Olanlar

Yapı İle İlgili Olanlar

Yapı Projesi:

YAPI RUHSATI
Building Licence

13713048

23/11/18 20/09/2018

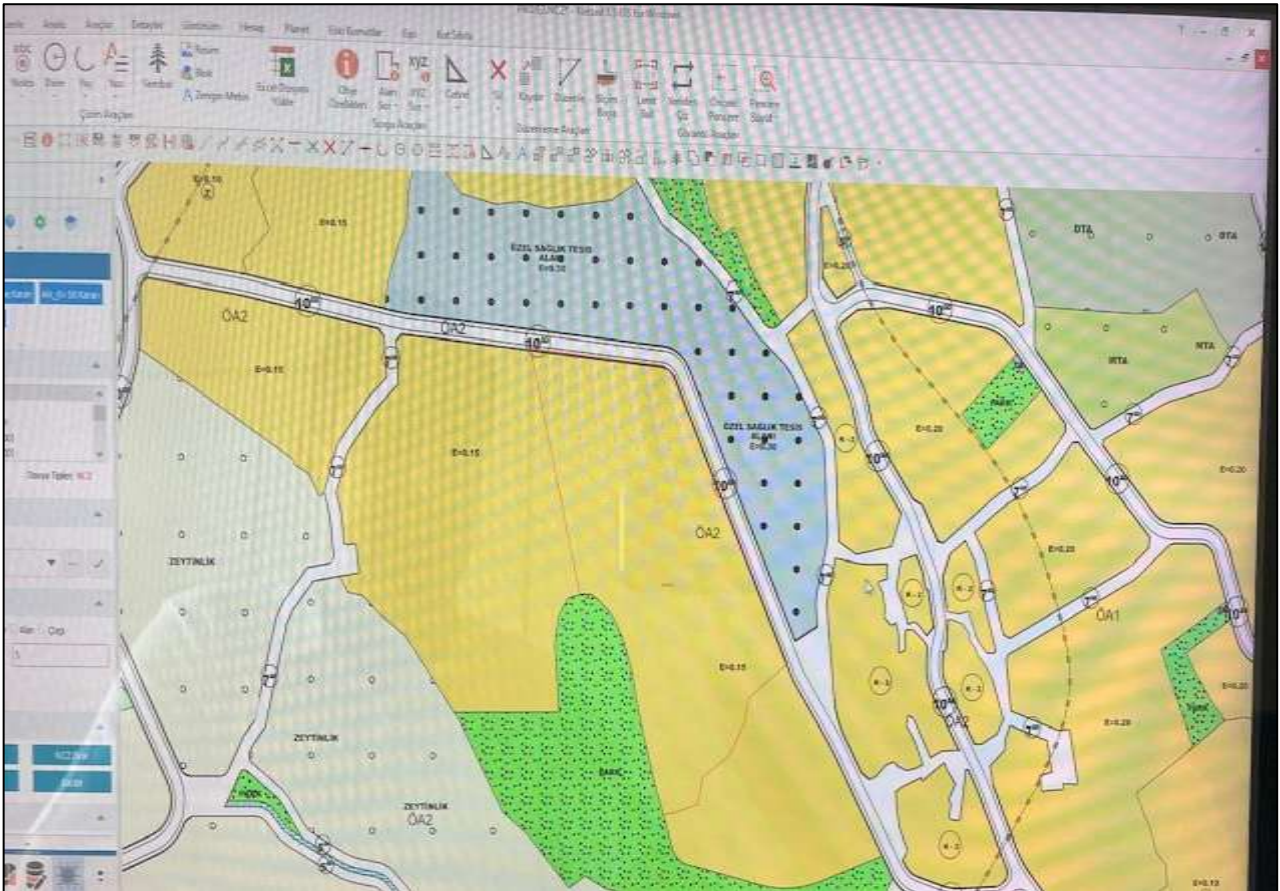
Yapı Sahibi: ...

Yapı Miktarı: ...

Form Değerlendirme Kurumu İptal Olanlar

Yapı İle İlgili Olanlar

Yapı Projesi:



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

belirlenen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan ifade eder." tanımı yer verilmiştir. "Mekansal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6. maddesinin 1. fıkrasında, mekansal planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından mekansal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları olarak hazırlanacağı, buna göre planlama kademelerinin, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekansal strateji planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planından oluştuğu kural altına alınmış, aynı maddenin 2. fıkrasında, mekansal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademeli planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki plani yönlendirmek zorunda olduğu düzenlenmiştir. "25.maddesinde "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda il üst kademeli plan kararlarına uygulanmasının sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılacağı, İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabileceği" hükmüne yer verilmiştir.

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

Planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde her alt ölçekli planlama kademesinin bir üst ölçeğin ana kararlarını korumakla birlikte üst ölçekten daha fazla bilgi ve ayrıntı içermesi gerekir. Bu nedenle, nazım imar planları çevre düzeni planlarının, uygulama imar planları ana planların, büyülmüş kopyaları olmayıp soyutlama niteliğinde olan plan kararlarının altındaki farklı özellikleri ve ayrıntıları içeren belgeler olduğu bilinmektedir.

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

Yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ile planlama ilke ve esasları çerçevesinde değerlendirilme yapıldığında; 3194 sayılı Yasanın nazım imar planına yönelik düzenlenmesinde, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uyumlu olarak sağlanacak, tamında yer verilen özellikleri taşımacı kaydıyla yapılabileceğinin öngörüldüğü, aynı alana yönelik olarak çevre düzeni planının iptal edilmesinin tek başına alt ölçekli nazım ve uygulama imar planının iptal edilebileceği anlamına gelmeyeceği, bu halde çevre düzeni planını iptal sebepleri dikkate alınarak iptal sebebinin nazım imar planında da iptalini gerekli kılmadığı değerlendirilerek karar verilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Dava konusu planların iptali istemiyle Mahkemenin E:2014/1337 sayılı dosyasında açılan davada verilen kararın bozulmasına ilişkin Danıştay Altıncı Dairesinin 30.01.2017 tarih ve E:2016/2999, K:2017/474 sayılı kararının gerekçesinde; "Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının

57

T.C. Yargıtay Başkanlığına Bu Belgeyi E-Posta ile Göndermek İçin Buraya Tıklayınız. E:YJVX00 - İhivutv - İFFA00 - İAH120 -

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

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

Dava dosyasının incelenmesinden; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yalıkavak Mahallesiine ilişkin 25.10.2013 tarihinde Bakanlık Makam'ın 16516 sayılı Oturları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına aklı sınırlanmış sit alanı sonucunda yapılan değişikliklerle 20/08/2014 tarih ve 13330 sayılı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Notice itibarıyla uyumsuzluk konusu planların plan hiyerarşisi kapsamında bir üst plan olan ve imar mevzuatı açısından ilke, esas ve kararlarına uygun olması zorunlu olan 07/02/2013 tarih ve 2359 sayılı onaylı Muğla-Bodrum - Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Mahkemenin E:2022/666 sayılı dosyasında dava konusu yapıldığı ve Mahkemenin anılan dosyasında verdiği 29/09/2022 tarih ve K:2022/1149 sayılı karar ile Muğla-Bodrum - Yalıkavak Beldesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "uyumsuzluk konusu 1/25000 ölçekli planın, Plan Yapımına Ait Esaslarına Daylı Yönelimlik dikkate alınmadan hazırlanmış, topografya, doğal birliktelik, flora ve fauna özelliklerinin korunabilmesi için değişik yoğunlukta da olsa yapılaşma faaliyetlerinden korunması gereken alanların ekolojik tarım alanı olarak yapılaşmaya açıldığı, üst ölçekli planda büyük kentel yeşil alan olarak planlanan Tikiçik Barın ve Azmak tepenin güneyindeki alanların, dava konusu çevre düzeni planında tarım alanı ve kentel yerleşme alanı olarak planlandığı, üst ölçekli plana aykırı olarak mera alanı, makilik fundalık alan ve tarım alanı olarak planlanması bazı alanların, dava konusu çevre düzeni planında kentel gelişime alanı olarak planlandığı, işlevsel bütünlük gösteren Turizm Merkezi Sınırının bitimini kapsadığı ve plan hükümlerinin birbiri ile çeliştiği dikkate alınıldığı, dava konusu 1/25000 ölçekli planın üst ölçekli plana, imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelere ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmaktadır." gerekçesiyle iptaline karar

67

T.C. Yargıtay Başkanlığına Bu Belgeyi E-Posta ile Göndermek İçin Buraya Tıklayınız. E:YJVX00 - İhivutv - İFFA00 - İAH120 -

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

verildiği görülmektedir.

Bu durumda, dava konusu planların Mahkemenin 29/09/2022 tarih ve E:2022/666, K:2022/1149 sayılı kararıyla iptali istemiyle Mahkemenin 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, ilke ve kararlarına paralel kullanım ve düzenlemeler getirildiği, bu itibarla çevre düzeni planında belirtilen bakıma aykırılıkların dava konusu planda da etkiler taşıdığı olduğu anlaşılmaktadır. dava konusu 25.10.2013 tarihinde Bakanlık Makam'ına 16516 sayılı Oturları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelere ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmaktadır.

Açıklaştıran nedenlerle; bozma kararına uyulmuş suretleyle dava konusu iptalini istemiyle açıldığı dikkate alınarak 25.10.2013 tarihinde Bakanlık Makam'ına 16516 sayılı Oturları ile onaylanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak Beldesine ait sit alanları hariç 3038 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan revizyon+ ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının imar mevzuatına, planlama tekniklerine, şehircilik ilkelere ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmaktadır.

Başkan	Üye	Üye
LEVANT ÖZALP	OGUZHAN SİR	KADİR SİMŞEK
11842	18212	21678
YARGILAMA GİDERLERİ		
Başvuru Harcı :	25,20 TL	
Karar Harcı :	40,70 TL	
Y.D. Harcı :	41,50 TL	
Vakıf Harcı :	5,90 TL	
Posta Gideri :	110,00 TL	
TOPLAM :	203,30 TL	

77

T.C. Yargıtay Başkanlığına Bu Belgeyi E-Posta ile Göndermek İçin Buraya Tıklayınız. E:YJVX00 - İhivutv - İFFA00 - İAH120 -

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-12-2025-15:05

**Kayıd Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) qn2z0a0WGDJF 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.

İ. Arıkan
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)		
<u>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</u>	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.08.2021 - 918464)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.08.2021 - 918464)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 -) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: % 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)