



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

**AKFEN GAYRİMENKUL PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ
GAYRİMENKULYATIRIM FONU**

**MUĞLA İLİ
MİLAS İLÇESİ
KIYIKIŞLACIK MAHALLESİ
310 Ada 1 Parsel ,453 Ada 11
Parsel
Numaralı**

**TAŞINMAZLARIN
" DEĞERLEME RAPORU"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	12
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	12
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	13
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	13
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	13
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	14
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	14
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	16
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	16
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	16
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	16
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	16
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	16
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	16
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	16
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
8.	SONUÇ	17
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	17
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	17

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, 310 Ada 1 Parsel ile 453 Ada 11 Parsel numaralı taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, 310 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 50.021,06 m ² yüzölçüme sahip olup; geometrik olarak amorf formdadır. 453 Ada, 11 Parsel; Değerlemeye konu parsel 31.603,53 m ² yüzölçüme sahip olup; geometrik olarak amorf formdadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	14.12.2022
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Yasal ve Mevcut Durum Değeri: 762.335.000-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	14.12.2022
RAPORUN NUMARASI	:	2022-00114
DEĞERLEME TARİHİ	:	11.12.2022
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerlendirme raporu; Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, 310 Ada 1 Parsel 453 Ada 11 Parsel no.lu taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ayhan TOPALOĞLU Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN Sorumlu Değerleme Uzmanı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak ilgili taşınmazlara 03.06.2022 tarihli Özel 0071 tarihli değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci
Gayrimenkul Yatırım Fonu

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

MUĞLA İLİ

Muğla İli'nin topraklarının büyük kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'ndedir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu; güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir.

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisindedir. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1.000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan illerinden bir tanesidir. Ancak, yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir.

Muğla hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. Muğla, Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı ile iki havalimanına sahip birkaç ilden biridir. Muğla; Bodrum'da Bodrum, Turgutreis, Yalıkavak ve Mantarburnu Limanları; Marmaris'te Marmaris ve Bozburun Limanları; Milas'ta Güllük Limanı; Fethiye Limanı ve Datça Limanı ile toplam 9 liman ve deniz hudut kapısına sahiptir.

İzmir'e hemen hemen günün (24 saat) her saatinde; İstanbul'a sabahtan gece yarısına kadar birçok saatte; Antalya, Aydın, Denizli gibi komşu illere günün birçok saatinde; başta Ankara olmak üzere her gün çok sayıda otobüs seferleri bulunmaktadır. 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'dır.

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. 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. Muğla İli'nin 2018 yılı nüfusu 967.487 kişiden oluşmakta olup, nüfusun yüzde olarak ise: %50,97'si erkek, %49,03'u kadındır.

Bodrum İlçesi

Milas, Anadolu'nun güneybatısında Muğla ilinin en büyük ikinci ilçesidir. 27 derece 30 dakika – 28 derece 30 dakika doğu boylamları ile 37 derece – 37 derece 30 dakika kuzey enlemleri arasındadır. Yüzölçümü 235.224 hektardır.

Kuzeyinde; Bafa Gölü ve Beşparmak Dağları ile Çomakdağı da kapsayan Batı Menteşe Dağları yer alır. Doğusunda; Kurukümes Dağı, Akdağ ve Marçalı Dağları yükselir. Güneyinde; Gökova (Kerme) Körfezi ile körfezin karşı kıyısında Datça (Reşadiye) Yarımadası vardır. Batısında ise Güllük (Mandalya) Körfezi ile Bodrum Yarımadası bulunur. Milas'ın komşuları; kuzeyde Aydın'ın Söke, Koçarlı ve Çine ilçeleri, doğusunda Muğla'nın Yatağan ve Muğla merkez ilçeleri, batısında ise Bodrum ilçesidir.



Milas, Akdeniz iklim kuşağındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Kış aylarında nadiren yüksek birkaç dağın doruklarına kar yağar. Yaz aylarında ortalama sıcaklık 32 – 34 derece arasında olup, bazen 40 dereceyi bile geçmesi sebebiyle sıcaklar bunaltıcıdır. Kış aylarında ortalama sıcaklık 12– 14 derece olup, nadiren de olsa 0 derecenin altına indiği görülür. Yağışlar kış aylarında yoğunlaşır. Bazen Mayıs ve Haziran aylarında kırkikinci yağmurları görülür.

Milas'ta daha çok kuzeyli ve güneyli rüzgarlar görülür. Yazın karayel ve poyraz havanın aşırı sıcak hissedilmesine neden olmakta, kışın ise dondurucu ayaz yapmaktadır. Güneyli rüzgarlardan meltem yazın serinletmekte, kışın havanın ılımasını sağlamakta; İodos da kışın havayı ılıtmakta ve yağmur getirmektedir.

Milas'a Bodrum-Milas-Söke-İzmir veya Bodrum-Milas-Yatağan-Çine-Aydın-Denizli ya da Milas-Yatağan-Muğla-Fethiye-Antalya karayolu ile ulaşım sağlanır. Milas'ın merkez dışında konumlu 114 mahallesi arasında da yaygın bir ulaşım ağı vardır. İlçe sınırları içindeki Uluslar arası Milas – Bodrum Havalimanı, Milas'ı havayolu ile yurt içindeki veya yurt dışındaki merkezlere bağlar. Bu havalimanı Milas'a 10 km. uzaklıktadır.

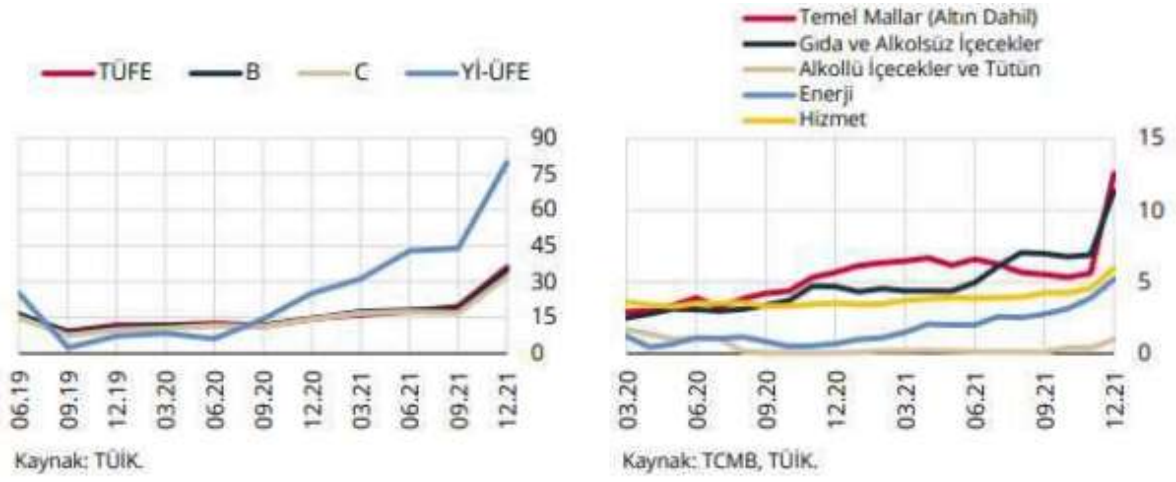
Milas'ın Güllük ve Gökova Körfezlerinde toplam 197,4 km uzunluğunda kıyıları vardır. Güllük İskelesi, Milas'ın ve Güneybatı Anadolu'nun denize açılan kapısı konumunda olması sebebiyle, önemli bir ithalat ve ihracat iskelesidir. 19. yüzyılın sonlarında ve 20. yüzyılın başlarında zımpara taşı ve linyit kömürü ihracatında kullanılan güneydeki Ören İskelesi, günümüzde Çökertme Koyu ile birlikte Bodrum'dan Gökova'ya mavi yolculuğa çıkan yatların dönüş yolları üzerindeki uğrak yerleri haline gelmiştir.

27 antik kenti barındıran Milas'ın tek özelliği tarihi çekiciliği değil. Tarihte bunca kente ev sahipliği yapmış olmamasının ardında doğal zenginliği var Milas'ın. İki göl var Milas sınırları içinde. Biri Bafa, diğeri Tuzla. İkisi de denizden kopmuş, ikisi de tuzlu ama kuş zenginliği açısından ikisi de büyük bir değer taşıyor. Bafa Gölü sulak alanı, Milli park ilan edilmiş koruma altına alınmış. Kuş avcılığı yasak. Binlerce kuş barınıyor bölgede. En çok rastlanan kuş türleri arasında karabatak, boz ördek, meke, pelikan, kuğu, boz kaz, gri balıkçıl bulunuyor. Güllük deltasındaki Tuzla Sulak alanı için Güllük sayfalarına bakınız. Milas sınırları içerisinde ve şehir merkezine 23 km uzaklıkta, Sırtlandağ mevkiinde bulunan Halep çamı ormanı, bu tür orman çok az yerde kaldığı için Tabiat Koruma alanı içine alınmış. 40-50 yaş grubu Halep çamlarından oluşan orman 760 hektarlık bir alanı kaplıyor.

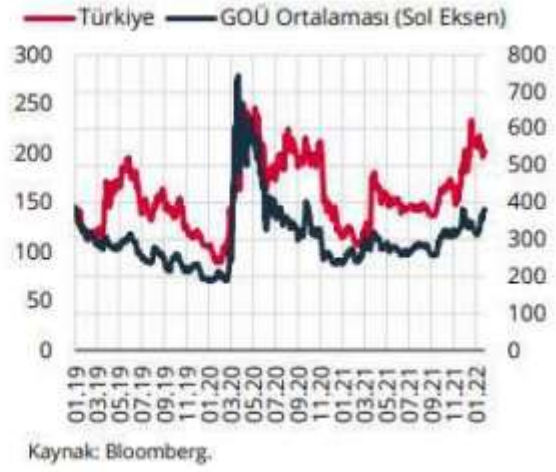
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

TÜRKİYE'YE AİT GENELVERİLER

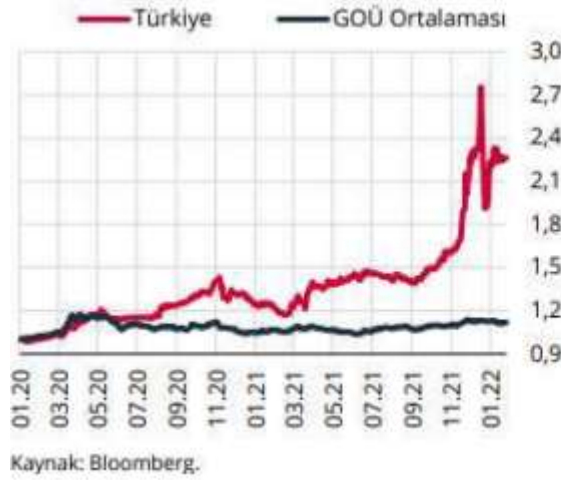
İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur. Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiğinin ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.



Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arazi faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir. Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



SEKTÖREL VERİLER

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991

adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir. Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir. 2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turist kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. 2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turist %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibarıyla başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibarıyla de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir. Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar tapu kütüğünde; Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, Gökliman (Zindaf-Çan) Mevkii, 52.021,06 m2 yüz ölçümlü 310 ada 1 no.lu parselde Arsa nitelikli taşınmaz ile Gökliman (Zindaf-Çanacık) Mevkii, 15.274,65 m2 yüz ölçümlü 31.603,53 m2 yüzölçümlü 453 ada 11 no.lu Zeytinlik nitelikli parseldir. Taşınmazların yer aldığı Kıyıkışlacık Mahallesi, Milas İlçe merkezinin yaklaşık 50 km., batısında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşmak için Milas – Bodrum karayolu üzerinde Bodrum istikametine yaklaşık 15 km boyunca ilerledikten sonra sağ tarafa Kıyıkışlacık Mahallesi'ne doğru devam eden yola girilir ve yaklaşık 40 km daha ilerlendikten sonra değerlendirme konusu taşınmazlara ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar Milas İlçe merkezine yaklaşık 50 km, Bodrum İlçe merkezine ise yaklaşık 75 km Havaalanına 45 km mesafededir. Ulaşım toplu taşıma araçları ile belirli bir yere kadar sağlanmakta olup geri kalan bölümler şahsi araçlar ile sağlanabilmektedir. Kıyıkışlacık Marina da taşınmazlara oldukça yakın konumdadır. Taşınmazın yer aldığı bölge Turizm+2.konut fonksiyonlu gelişmiştir. Bölgede genellikle mevzi plan ile planlanmış sınırlı sayıda arsalar, çok sayıda turistik tesis alanında yer alan turistik nitelikli ve kat mülkiyeti tesis edilmiş konut amaçlı kullanımın olduğu siteler, 2. Konut alanında kalan konut amaçlı kullanım olduğu siteler, çok sayıda plansız alanda yer alan tarla ve zeytinlik vasıflı gayrimenkuller yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölgede elit siteler, marinanın da bulunmasından dolayı bölge geneline nazaran rayiç oldukça yüksektir.



TAŞINMAZIN YAKIN BÖLGELERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Güllük	~ 50 km	Milas Şehir Merkezi	~ 50 km
Bodrum	~ 75 km	Milas Havaalanı	~ 50 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla İli, Milas İlçesi, Kıyıkışlacık Mahallesi, Gökliman (Zindaf-Çan) Mevkii, 52.021,06 m2 yüz ölçümlü 310 ada 1 no.lu parselde Arsa nitelikli taşınmaz ile Gökliman (Zindaf-Çanacık) Mevkii, 15.274,65 m2 yüz ölçümlü ile Gökliman (Zindaf-Çanacık) Mevkii 31.603,53 m2 yüzölçümlü 453 ada 11 no.lu Zeytinlik nitelikli parseldir

310 Ada 1 Parsel : Taşınmazın yer aldığı parsel, amorf geometrik şekle ve denize doğru eğimli topoğrafik arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın 4 cephesi imar yoluna cephelidir. Ancak mevcutta imar yollarının açık olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz denize sıfır konumda olup denize göre ilk 50 m den park ve kıyı kenardan sonra kamuya terkleri yapılmış net imar parseli olup arsa vasıflıdır. Taşınmaz parsel sınırları yerinde tam olarak belirgin olmayıp, parsel üzerinde zeytin ağaçları, çam ağaçları yer almakta olup maki bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel üzerinde ekspertiz tarihi itibariyle herhangi bir yapı olmayıp arazileri yakın açık olan imar yolundan sonra arazi içinde stabilize alternatif yolların açıldığı ve mevcut yoldan sonra arazi içerisine girilmesin diye stabilize yolun taş duvar ile kapatıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazdan panoramik deniz ve doğa manzarası ile kısmi uzak Güllük Mahallesi manzarası görülebilmektedir.

453 Ada 11 Parsel : Taşınmazın yer aldığı parsel, amorf geometrik şekle ve denize doğru eğimli topoğrafik arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın kuzey batı cephesi imar yoluna cephelidir. Ancak mevcutta imar yolunun açık olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz denize sıfır konumda olup uygulama yada mevzi imar planı olmayan plansız alanda yer alan zeytinlik vasıflıdır. Taşınmaz parsel sınırları yerinde tam olarak belirgin olmayıp, parsel üzerinde zeytin ağaçları, çam ağaçları yer almakta olup maki bitki örtüsü ile kaplıdır. Parsel üzerinde ekspertiz tarihi itibariyle herhangi bir yapı olmayıp arazileri yakın açık olan imar yolundan sonra arazi içinde stabilize alternatif yolların açıldığı ve mevcut yoldan sonra arazi içerisine girilmesin diye stabilize yolun taş duvar ile kapatıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazdan panoramik deniz ve doğa manzarası ile kısmi uzak Güllük Mahallesi manzarası görülebilmektedir.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Kıyıkışlacık Mahallesi, 310 Ada 1 Parsel no.lu taşınmaz ile 453 ada 11 Parsel no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	MUĞLA
İLÇESİ	:	MİLAS
MAHALLESİ	:	KIYIKIŞLACIK
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	GÖKLİMAN (ZINDAF-ÇAN), GÖKLİMAN (ZINDAF-ÇANACIK)
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
ADA NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
PARSEL NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
YÜZÖLÇÜMÜ	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
NİTELİĞİ	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
ARSA PAYLARI	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
YEVİMİYE NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
CİLT NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.

SAHİFE NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
EDİNİM TAR.	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
MALİK	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM(m2)	ANA GAYRİMENKUL NİTELİK	CİLT	SAHİFE	TARİH	YEVİMİYE	MALİK
310	1	52.021,06	ARSA	46	4456	24.01.2012	913	GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT VE TURİZM TİCARET A.Ş.
453	112	31.603,53	ZEYTLİK	17	1593	07.03.2014	3738	GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT VE TURİZM TİCARET A.Ş.

**TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT
(DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR**

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre;

310 Ada 1 Parsel üzerinde:

Beyanlar Hanesinde;

- TURİSTİK TESİS VE GÜNÜ BİRLİK TESİS ALANIDIR. 18/03/1994 YEV:974

453 Ada 11 Parsel üzerinde: Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu kayıtları ekler bölümündedir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

11.12.2022 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

Milas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme yapılan **310 ada 1 no.lu** parselin Kıyıkışlacık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında kapsamında yer aldığı belirtilmiştir. Taşınmazın yer aldığı parsel, Kısmen Turizm Tesis Alanı, Kısmen Günübürlük Tesis Alanı içinde yer almaktadır. Belediye yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre parselin ~30.021,06 m2 lik kısmı Turizm tesis alanında, ~22.000,00 m2 lik kısmı Günübürlük tesis alanında kalmaktadır. Plan notları aşağıdaki gibidir; "Turizm Tesis Alanlarında" otel, tatil köyü, butik otel gibi "Turizm Tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik'te tanımlanan tesisler yapılabilir. Turizm Tesis alanlarında yapılanma koşulları; Maksimum inşaat alanı katsayısı E=0.90, Maksimum bina yüksekliği Hmaks=15.50 m./dir. Min İfraz : 4.000 m2, Min Parsel Cephesi : 40 m. Günübürlük tesis alanlarında; planda (GT) (günübürlük tesis) olarak işaretlenen ve sahil şeridinin ikinci 50 m.lik bölümünde kalan alanlarda sahil şeridinin gerisindeki turizm tesisinin tamamlayıcısı niteliğinde günübürlük turizm yapı ve tesisleri yer alabilir. Turizm tesisinin devamı ve tamamlayıcısı niteliğinde sahil şeridinin ikinci 50 m.lik bölümünde kalan ve planlarda (GT) ile tanımlı günübürlük tesis kullanımlarının bulunduğu imar parsellerinde emsal hesabı, turizm tesisi için öngörülen emsal değerleri dikkate alınarak parselin sahil şeridinin (varsa) birinci 50 metrelik bölümü dışında kalan kısmı üzerinden yapılır. Günübürlük tesis olarak tanımlanan kısımda yapılaşma olması durumunda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın en fazla %20'si kadar olabilir.

Taşınmazlardan **453 ada 11 no.lu** parselin plansız alanda yer aldığı ve 1/25000 ölçekli Muğla Çevre Düzeni Planında Orman Alanı Lekesi içinde kaldığı bilgisi ilgili Belediye personelinin şifahen öğrenilmiş olup parsel üzerinde ekspertiz tarihi itibarıyla ruhsat alınamayacağı ancak ilgili kurumdan orman vasfını yitirmiş olması ve kadastro yol cephesi olması suretiyle ilgili kurumun beyanı neticesinde yapı yapılabileceği bilgisi şifahen edinilmiştir.

Detaylı plan notları ekler bölümündedir. Alınan bilgiler ilgili kurum personelinden şifahi olarak edinilmiş olup yazılı imar durumu alınması önerilmektedir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Milas Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Kıyıkışlacık Mahallesi, 310 Ada, 1 Parsel, no.lu taşınmaz ve 453 Ada, 11 Parsel no.lu taşınmaz ile ilgili olarak Milas Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz adına düzenlenmiş ruhsatlı kaydı mevcut olmayıp; yapı denetimi ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlara; * Yapılmış herhangi bir işlem yoktur.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının

ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazlardan 453 ada 11 parselin plansız alanda yer alması ve 1/25000 ölçekli Muğla Çevre Düzeni Planında Orman Lekesinde yer alması
- Taşınmazların eğimli arazide konumlanmış olması
- Altyapısı olmayan bölgede yer alması
- Günümüz ekonomik piyasa koşulları

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazdan panoramik deniz ve doğa manzarasının görülebiliyor olması
- Denize sıfır konumda yer almaları
- Rayicin bölge geneline göre yüksek olduğu bölgede yer alması
- Ulaşımın sağlanabiliyor olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmamıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsa ve zeytinlik alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaat sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanılabilirlik durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin turizm ve günü birlik tesis alanı olarak kullanılması, turizm aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSALLERİ:

Emsal 1: Raporla konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmaz ile benzer imar şartlarına sahip, denize sıfır konumda ve panoramik deniz manzaralı terkleri yapılmamış 6.585 m² si T.T.A da kalan ve 20.071 m² si G.T.A. da kalan taşınmazın 260.000.000-TL fiyatla pazarlıklı olarak satılıktır. **15544.TL/m²**

Emsal 2: Raporla konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede T.T.A. Emsal:0,30, G.T.A. Emsal:0,25 olan, denize sıfır konumda ve panoramik deniz manzaralı terkleri yapılmış toplam T.T.A. kalan yüzölçümü 17.875,65 m² ve G.T.A. kalan 22.207,74 m² yüzölçümüne sahip arsalar 250.000.000-TL fiyatla pazarlıklı olarak satılıktır. ŞENOL EMLAK : 0552 759 12 95 **13985.TL/m²**

Emsal 3: : Raporla konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede T.T.A. Emsal:0,30, G.T.A. Emsal:0,25 olan, denize sıfır konumda ve panoramik deniz manzaralı terkleri yapılmış toplam T.T.A. kalan yüzölçümü 3.440 m² ve G.T.A. kalan 3.945 m² yüzölçümüne sahip arsa 30.000.000-TL fiyatla pazarlıklı olarak satılıktır. İZMİR YURT EMLAK:0506 908 08 80 **7604.TL/m²**

Emsal 4: Raporla konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede plansız alanda yer alan denize sıfır konumdaki 17.362 m² yüzölçümüne sahip zeytinliğin 69.000.000-TL fiyatla pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre alan şerefiye olarak daha yüksek değerlidir. REMAX : 0541 221 70 77 **3975.TL/m²**

Emsal 5: Raporla konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede plansız alanda yer alan denize sıfır 6.568 m² yüzölçümüne sahip zeytinliğin 15.800.000-TL fiyatla pazarlıklı olarak satılıktır **2900.TL/m²**

Yapılan Emsal analizi sonucu taşınmazların konum ve imar planlarındaki durumları, net alanları dikkate alındığında kullanım alanları göz önünde bulundurularak T.T.A bölümünde kalan net yüzölçüm için m² birim fiyatı olarak 15.000 TL/m², G.T.A bölümünde kalan net yüzölçüm için m² birim fiyatı olarak 7.820 TL/m² ve zeytinlik için 3.480 TL/m² olarak değerlemeye alınmaları uygun görülmüştür.

Taşınmazın yakın çevresinde yer alan internet ortamındaki bilgilerdeki alan ve kullanım bilgileri tarafımızca tespit edilmiş tüm olumlu/olumsuz yönleri göz önünde bulundurularak emsal olarak kullanılmış ve bu kriterlere göre değer analizi yapılmıştır.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede benzer nitelikte taşınmazların olması nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların bulunduğu mevkide taşınmaz ile benzer nitelikte turizm parsellerinde turistik tesis olmadığı için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmamaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazın kira getirisi bulunmamaktadır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların tapu kayıtları üzerinde satışı engeller bir beyan, şerh ve ipotek kaydına rastlanmadığından, bölgede rayicin yüksek olması neticesinde alıcı kitlesinin de kısıtlı olmasından dolayı satış kabiliyeti olarak Alıcısı Az nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği ve üzerinde uygulanacak olan fonksiyondur.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların malik sayısı tek olup değer tespiti ana taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşme bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında satış değerleri tespit edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Milas Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

03 Ocak 2014/ 28871 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-52.3) ’in 18 Maddesinin a bendi “Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve

benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.” şeklindedir. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde taşınmazın satışına engel takyidat olmadığından, GYF portföyüne alınmasında yasal bir engel yoktur.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin alt ve üst ölçekli imar planlarındaki durumundaki net alanları, geometrik şekilleri, topoğrafik durumları, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde, çarşı-pazar ile irtibatı, denize yakınlık ve manzarası, imar planındaki durumları yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin turizm alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin düşük olması, muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüzölçümü (m2)	Birim Fiyatı (TL/m2)	İmar Lejantı Ve Yapılaşma Hakkı	DEĞERİ (TL)
310 Ada 1 Parsel	32.021,06	15.000	Turizm Tesis Alanı (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı)	480.315.900 ₺
310 Ada 1 Parsel	22.000,00	7.820	Günü Birlik Tesis Alanı (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı)	172.040.000 ₺
				652.355.900 ₺
453 Ada 11 Parsel	31.603,53	3.480	Mevcut Alan Üzerinden (Zeytinlik)	109.980.284 ₺
				762.336.184 ₺
GENEL TOPLAM				~762.335.000 ₺

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	14.12.2022
Değer Tarihi	11.12.2022
Yasal ve Mevcut Pazar Değeri (KDV Hariç)	762.335.000.-TL
Yasal ve Mevcut Pazar Değeri (KDV Dahil)	899.555.300.-TL
Yasal ve Mevcut Pazar Değeri(KDV Hariç)	40.897.800.-USD
Yasal ve Mevcut Pazar Değeri(KDV Dahil)	48.259.404.-USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 USD 18.64.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ayhan TOPALOĞLU
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

KONUM KROKİSİ



TAKBİS BELGELERİ:

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	310/1
Taşınmaz Kimlik No:	62530445	AT Yüzölçümü(m2):	52021,06
İl/İlçe:	MUĞLA/MİLAS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Milas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIYIKIŞLACIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÖKLİMAN (ZINDAF-ÇAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çizim/Sayfa No:	46/4456	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TURİSTİK TESİS VE GÜNÜ BİRLİK TESİS ALANIDIR, 18/03/1994 YEV-974(Şablon: Diğer)		Milas - 18-03-1994 00:00 - 974	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
175348642	(SN:4910391) GÖKLİMAN YATIRIM İNŞAAT VE TURİZM TİCARET A.Ş. V	-	1/1	52021,06	52021,06	İmar (TSM) 24-01-2012 913	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) d0-EbVilv0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

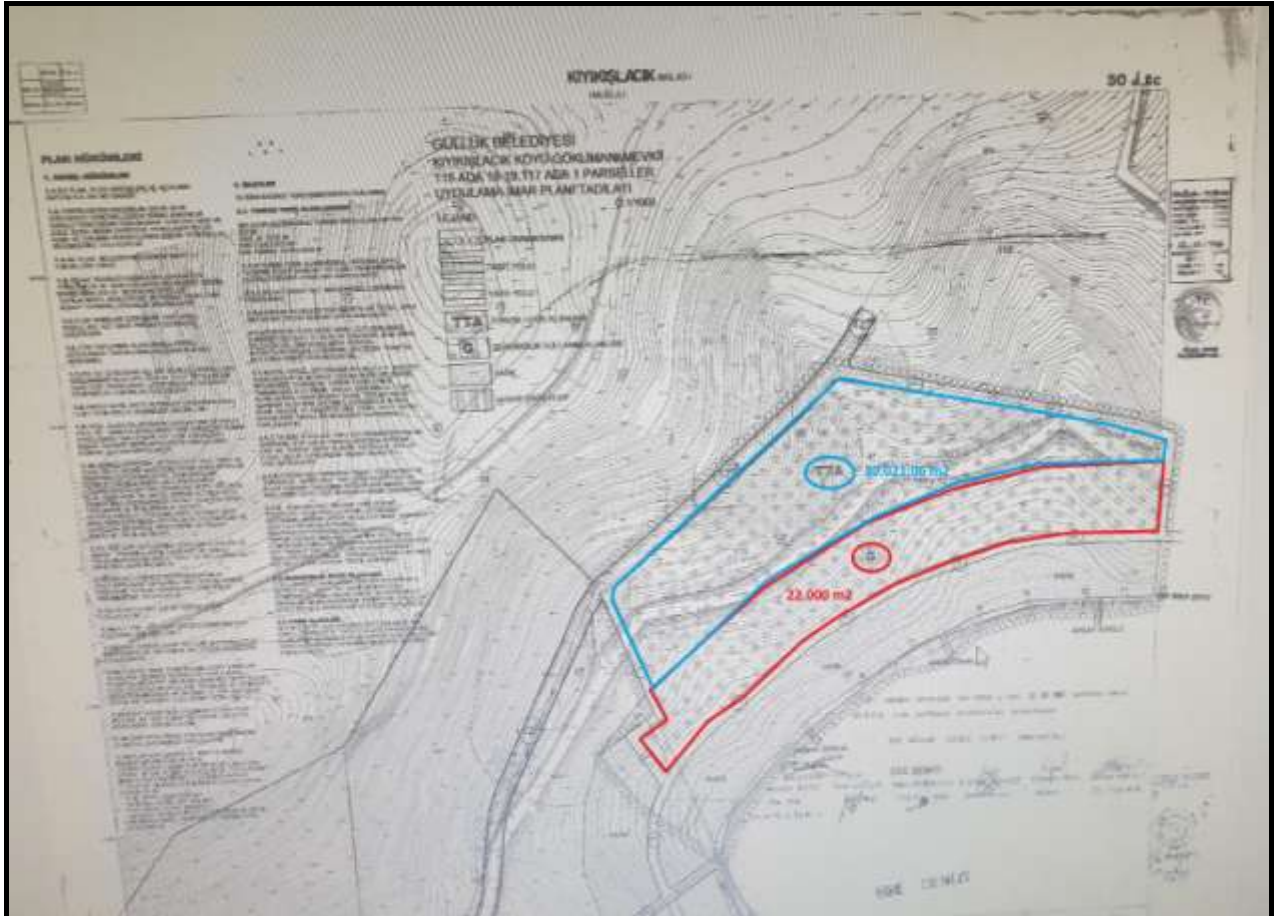
(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263225122	(SN:4910391) GÖKLÜMAN YATIRIM İNŞAAT VE TURİZM TİCARET A.Ş. V	-	1/1	31603.53	31603.53	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenenin Tescilli	-

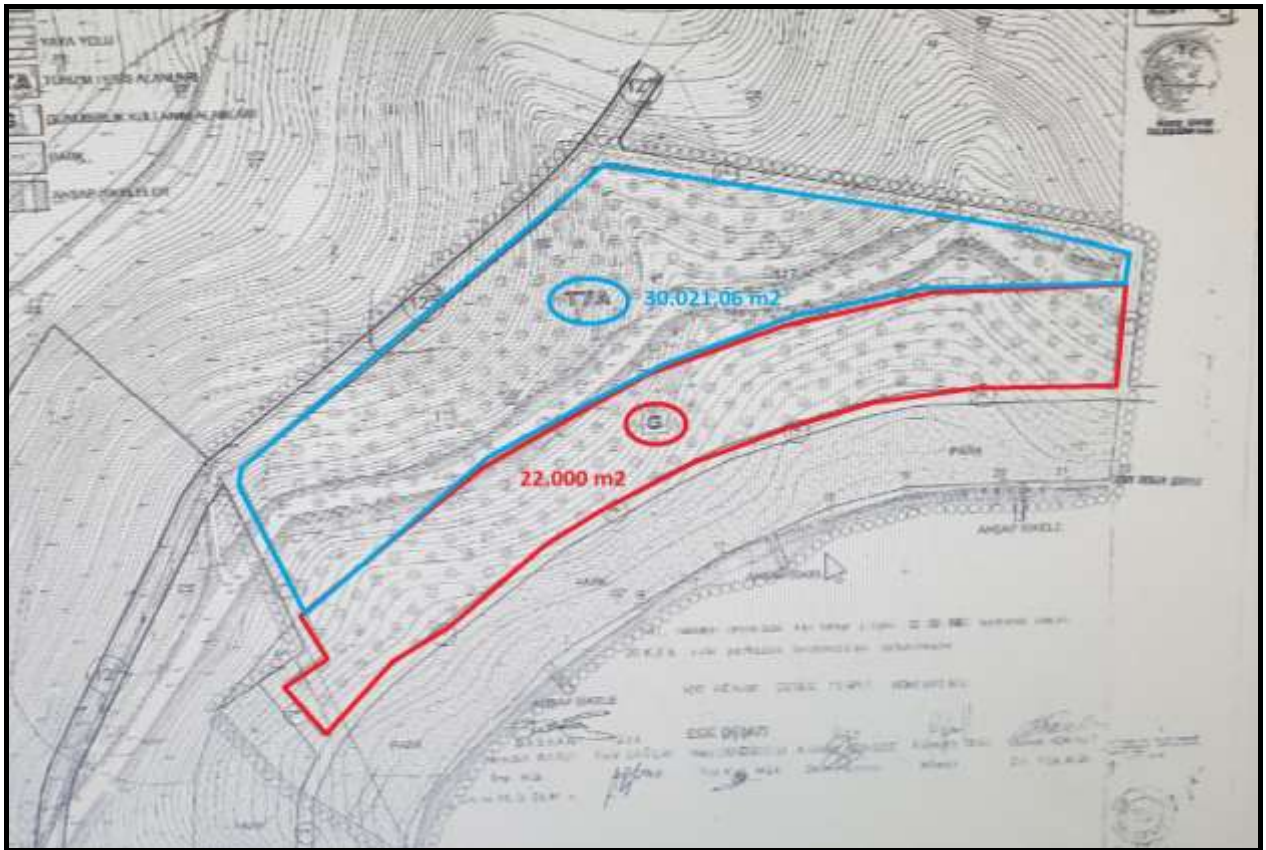
1 / 2

						07-03-2014 3738	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7YK04nBQJ6W kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İMAR PLANI





PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA YERİYLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN GAYRİ SİHİH İZESSELER YÖNETMELİĞİNİN YERİNE BAKANLAR KURULU TARAFINDAN DÜZENLENEN 10.08.2005 GÜN VE 902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN İŞYERİ ZİMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3. BU PLAN, BELEDİYE MÜDÜRLÜĞÜNÜN ONAYI İLE YÜRÜRLÜĞE GİRER.

4. İNŞAAT RUHSATI AŞAĞISINDA İBAKONMİNİN YÖNETİMİ VE GENEL GELİRDİ BELİRLİDİR ZEMİN İNŞAATLARI VE DEĞERLENDİRMELERİ İZİLACAKTIR. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLERE İNŞAAT YAPIMINA UYGUNLUK İZİLACAKTIR.

5. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILANMA İZİMLERİ, NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN İZİLİR.

6. TÜM YAPILANMA ALANLARINDA PEYZAJ İZİMLERİ TAMAMLANMADIK İZAN İZİMLERİ İZİLMEZ.

7. PİS SU ÇUKURLARI HİÇ BİR SEKİLE AKAR SULARA GİRMEZ. 19.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN LAĞİM MECCRAHİ HAKKINDA İZİMLER HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILANMALARDA İZİMLER HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9. YEŞİL ALAN YOL, OTOYOL, DÜZENLEMİŞ ORTAKLIK YOLU VE KAMUYA KARSILIKSIZ TERK EDİLECEK İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

10. GEREKLİ OTOYOL DÜZENLEMİ ORTAKLIK YOLU VE KAMUYA KARSILIKSIZ TERK EDİLECEK İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

11. TÜM YAPILANMA ALANLARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE İZAN İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

12. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

13. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

14. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

15. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

16. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

17. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

18. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

19. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

20. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

21. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

22. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

23. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

24. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

25. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

26. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

27. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

28. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

29. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

2. İŞLEVLER

TURİZM-İL KONUT YERLEŞME (TERCİHLİ KULLANIM)

2.1. TURİZM TESİS ALANLARINDA

2.1.1. 1:0.90 YOĞUNLUKLU TURİZM TESİS ALANLARI TTA 1:0.90 MAX H: 1550 M MIN İFRAZ: 4000 M MIN PARSEL CEPHESİ: 40 M

2.1.2. TURİZM TESİS ALANLARINDA 49522634 SAYILI TURİZM TESİS KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İZİLACAKTIR.

2.1.3. İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

2.1.4. MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR.

2.1.5. TURİZM TESİSLERİNDE RENK, ÇATI KAPLAMASI CEPHEDE DÖĞÜLÜK VE BÖSELİK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VE İZAN İZİMLERİNDE YÖRESEL KARAKTERİSTİKLERE UYULARAK BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

2.1.6. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

2.1.7. TURİZM TESİSLERİ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLARI HAKSİZNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPILANMA İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

2.1.8. TURİZM YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ. İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

2.1.9. BİNALAR KÖŞE BİNANIN TABİİ ZEMİNE OTURDUĞU KÖŞE NOKTALARININ ORTAKAMA KÖTÜNDÜNDEN VERİLİR ÇERÇİME MESAFELERİNDE OLMAMAK İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

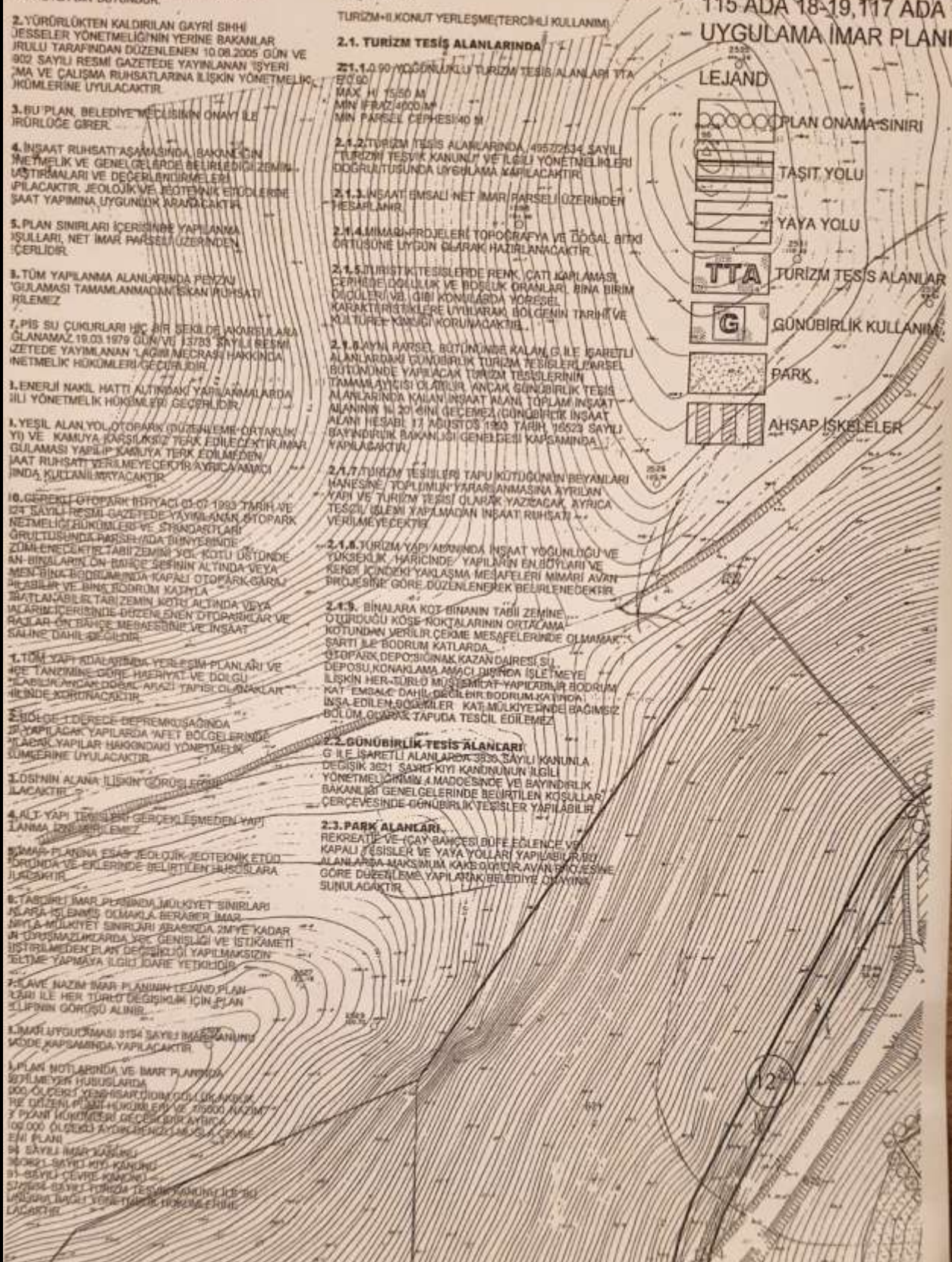
2.2. GÜNBÜRLÜK TESİS ALANLARI G İLE İZAN İZİMLERİ YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

2.3. PARK ALANLARI REKREATİF VE ÇAY BAĞÇESİ, BÖFE EĞLENCE VE KAPALI TESİSLER VE YAYA YOLLARI YAPILANMA İZİMLERİ İZİLMEZ.

GÜLLÜK BELEDİYESİ
KİYİKİŞLACIK KÖYÜ-GÖ
115 ADA 18-19, 117 ADA
UYGULAMA İMAR PLANI

LEJAND

- PLAN ONAMA SINIRI
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU
- TTA
- G
- PARK
- AHSAP İSKELELER





MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

MUĞLA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

K

GÖSTERİM

<p>SINIRLAR</p> <p>İDARİ SINIRLAR</p> <ul style="list-style-type: none"> — İL SINIRI / BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRI — İLÇE SINIRI / BELEDİYE SINIRI — KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANI SINIRI (İSİB SAYILI KANUN ÜÇÜNCÜ TESPİTLİ KÖY YERLEŞME ALAN SINIRI) <p>PLANLAMA SINIRLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> — PLAN ONAMA SINIRI — ÖNANLI İMAR PLANI SINIRI — ÖNANLI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRI — 1/5.000 ÖLÇEKLİ ÖNCELİKLİ NAZIM İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLU BÖLGE SINIRI — PROJE ALANI — YAŞINACAK YERLEŞİM ALANI SINIRI — SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME ALANI SINIRI — ÖNEMLİ DOĞA ALANI <p>ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> — KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ / TURİZM MERKEZİ — ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ — ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ <p>KORUNACAK ALAN VE SINIRLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> — 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI — 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI — 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI — KENTSEL SİT ALANI — KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANI — ARKEOLOJİK SİT KORUMA ALANI — SİT ETKİLEME GEÇİŞ ALANI — 1. DERECE DOĞAL SİT ALANI — 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI — 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI — NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI — SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI — MİLLİ PARK ALANI SINIRI — TABİAT PARKI / TABİATİ KORUMA ALANI SINIRI — YABAN HAYATI KORUMA / GELİŞTİRME SAHASI SINIRI — ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI 	<p>YERLEŞME ALANLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> — KENTSEL YERLEŞME ALANI — KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANI (5000 SAĞIÇI KANUN KAPSAMINDA KÖYDEKİ KAYMAKAMLIĞA GÖRÜŞTÜRÜLEBİLİR) <p>GELİŞME ALANLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> — DÜŞÜK YOĞUNLUKTA YERLEŞME ALANI (51-100 kişi/ha) — SEYREK-1 YOĞUNLUKTA YERLEŞME ALANI (11-50 kişi/ha) — SEYREK-2 YOĞUNLUKTA YERLEŞME ALANI (10 kişi/ha) <p>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> — TİCARET ALANI — KAMU HİZMET ALANI (RESMİ KURUM ALANI) — KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI — AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI — SANAYİ ALANI — KUÇUK SANAYİ ALANI — DEPOLAMA ALANI — YANICI PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER ÜRETİM VE DEPO ALANI — TOPLU İŞYERLERİ ALANI — ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI — ASKERİ ALAN — SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME ALANI <p>TURİZM ALANLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> — TURİZM TESİS ALANI — GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANI — NOKTASAL GÜNÜBİRLİK TESİS ALAN — KAMPİNG ALANI — GOLF TESİS ALANI — EKOTURİZM ALANI — KARMA KULLANIM ALANI (TİC. İST. TİC. VE ÜR. ÜR. GELİŞİM SAHA İMAR PLANINDA AYRINTILANDIRILACAKTIR.) 	<p>BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR</p> <ul style="list-style-type: none"> — TARIM ALANI — ORMAN ALANI — SULAMA ALANI — MERA ALANI — TIGEM ARAZİSİ — DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALAN — KAYALIK TAŞLIK ALAN — PLAJ- KUMSAL — SAZLIK-BATAKLIK ALAN — MAKİLİK, FUNDALIK, ÇALIĞIK <p>SOSYAL ALTYAPI ALANI</p> <ul style="list-style-type: none"> — EĞİTİM ALANI — YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI — SAĞLIK ALANI — SOSYAL TESİS ALANI — KÜLTÜREL TESİS ALANI — SPOR ALANI <p>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</p> <ul style="list-style-type: none"> — BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN — FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI — JEOPARK ALANI — MESİRE ALANI — AĞAÇLANDIRILACAK ALAN — KENT ORMANI — MEZARLIK ALANI
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ölçek: 1/25.000

0 1 2 4 6 Kilometre

DIŞ MEKAN GÖRÜNTÜLERİ





UZMAN LİSANSLARI VE TECRÜBE BELGELERİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-01.3447

Sayın Ayhan TOPALOĞLU

(T.C. Kimlik No: 26380479830 - Lisans No: 911254)

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

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

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 Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Haziran 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykır durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykır durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı