

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ ADA KÖYÜ MAHALLESİ 153 ADA 1 PARSEL VE 153 ADA 2 PARSELİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**GİZEM
GEREGÜL
EVLEK**
KLGYO-2102042 MARMARİS

Bu rapor
31643353222 kimlik
numaralı GİZEM
GEREGÜL EVLEK
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 24/02/2021 10:39

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**

Bu rapor
41494155722 kimlik
numaralı SERİFE
SEDA YÜCEL
KARAGÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

1 Tarih: 24/02/2021 10:51

**EREN
KURT**

Bu rapor
16357600794 kimlik
numaralı EREN
KURT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/02/2021 10:54

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	15.02.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.02.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	22.02.2021
RAPOR TARİHİ	23.02.2021
RAPOR NO	KLGYO-2102042
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	Muğla İli Marmaris İlçesi Adaköyü Mahallesi 153 Ada 1 ve 153 Ada 2 Parselin Pazar Değer Tespiti Çalışması
DEĞERLEME ADRESİ	ADAKÖY MAH. 153 ADA 1 PARSEL VE 153 ADA 2 PARSEL MARMARİS/MUĞLA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz ile İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme ile İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - SWOT Analizi
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - İmar Durumu
- Ek 4** - Korunan Alanlara Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik
- Ek 5** - Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik
- Ek 6** - Tapu Belgesi
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Muğla İli Marmaris İlçesi Ada Köyü Mahallesi 153 ada 1 ve 2 parsellerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. Emniyet Evleri Mah. No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Muğla İli Marmaris İlçesi Ada Köyü Mahallesi 153 ada 1 ve 2 parsellerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KLGYO-2102042 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREGÜL EVLEK, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış mevzuat kapsamında rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

153 ADA 1 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : MARMARİS
Bucağı :
Mahallesi : ADA Köyü
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KIZILKUM
Pafta No :
Ada No : 153
Parsel No : 1
Alanı : 15.533,25 m²
Vasfı : ZEYTİNLİK
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : H. . UI
Yevmiye No : 2022
Cilt No : 4
Sayfa No : 359
Tapu Tarihi : 05.03.2018

1 / 1

153 ADA 2 PARSEL

İli : MUĞLA
İlçesi : MARMARİS
Bucağı :
Mahallesi : ADA Köyü
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KIZILKUM
Pafta No :
Ada No : 153
Parsel No : 2
Alanı : 15.535,00 m²
Vasfı : ZEYTİNLİK
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : F U
Yevmiye No : 2022
Cilt No : 4
Sayfa No : 358
Tapu Tarihi : 05.03.2018

1 / 1

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.02.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

153 Ada 1 Parsel üzerinde;

Beyan: Diğer (Konusu: 3194 sy.imar kanunun 16. md.si gereği cins değişikliği,kat mülkiyeti, satış vb. işlemlerinde Çevre ve Şehircilik İl Müd.nün görüşünün alınması gerektiğine dair Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müd. nün 24/02/2020 tarih 11625 sayılı yazısı vardır.) 25-02-2020 tarih ve 2560 yevmiye no

153 Ada 2 Parsel üzerinde; takyidat bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.) Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/12/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilmesi amacı ile düzenlenmiştir.Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili şerhin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar; Marmaris Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planında; Marmaris Milli park sınırları içerisinde kalmakla birlikte "Kontrollü Kullanım Bölgesi"nde bulunmaktadır.

31.12.2021 (yazılı imar durumunda tarihin sehven 2021 olarak belirtildiği düşünülmektedir) tarihinde Tarım ve Orman Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe giren Marmaris Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planında;

PLAN HÜKÜMLERİ

3.4-4.13. Devlet Ormanı Dışındaki Mülkiyet Alanları

- Devlet Ormanı dışındaki mülkiyet alanlarının tamamı, plan paftasında ölçek gereği gösterilemeyenler dahil, Kontrollü Kullanım Bölgesi içinde değerlendirilerek iş ve işlemler yürütülür.
 - Onaylı imar planları ile getirilen karar ve hükümler geçerlidir. Sosyal ve teknik altyapıya konu alanlar dışındaki alanlarda onaylı planlarda yoğunluk arttırıcı değişiklik yapılamaz. Her türlü plan değişikliğinin yapılabilmesi için Doğa Konuma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur.
 - Onaylı imar planı bulunmayan mülkiyetlerde yapılaşma koşulları uygulama plan/projelerinde belirlenir.
 - İmar planına konu edilmesi mümkün olmayan alanlar, tarımsal amaçlı kullanılabilir veya mevcut arazi kullanım durumunu devam ettirilebilir,
 - Yapıların konumunun tayininin bitki örtüsüne ve doğal yapıya en az zarar verecek şekilde yapılması zorunludur.
 - Ziyaretçilere yönelik gerekli uyarı, tanıtım ve bilgilendirme levhalarına yer verilebilir." denilmektedir.
- Yukarıda açıklanan plan hükümleri doğrultusunda, söz konusu parsellerde "Onaylı İmar planları ile getirilen karar ve hükümlerin geçerli olduğu, sosyal ve teknik altyapıya konu alanlar dışındaki alanlarda onaylı planlarda yoğunluk arttırıcı değişikliğin yapılamayacağı, her türlü plan değişikliğinin yapılabilmesi için Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınmasının zorunlu olduğu ve onaylı imar planı bulunmayan mülkiyetlerde yapılaşma koşullarının da uygulama plan/projelerinde belirlendiği" bilgisi alınmıştır.

Marmaris Milli Parkına ilişkin olarak 11.06.2015 tarihinde Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı onaylanmış olup Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı kapsamında Milli Park; doğal, kültürel ve rekreasyonel kaynak değerleri ve bu değerler ile insan kullanımları arasındaki ilişkiler değerlendirilerek 4 ayrı bölgeye ayrılmıştır. Marmaris Milli Park alanı 28/02/2012 tarih ve 201 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile belirlenen kriterlere göre değerlendirilmiş ve bu kriterler doğrultusunda Milli Park sınırları içerisindeki karasal alanlar; Mutlak Koruma Bölgesi, Hassas Koruma Bölgesi, Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi ve Kontrollü Kullanım Bölgesi olmak üzere dört bölgeye, deniz alanları ise; Hassas Koruma Bölgesi ve Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi olmak üzere iki bölgeye ayrılmıştır.

Milli Parka ilişkin geliştirilen plan kararları, öncelikle "Genel Kullanım Kararları" başlığı altında tanımlanmış, daha sonra bölgeleme sonucunda ortaya çıkan "Mutlak Koruma Bölgesi", "Hassas Koruma Bölgesi", "Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi" ve "Kontrollü Kullanım Bölgesi" için ayrı ayrı belirlenmiştir. 19.02.2012 tarih ve 28358 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Korunan Alanların Tespit, Tescil Ve Onayına İlişkin Usul Ve Esaslara Dair Yönetmelik" e göre;

Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanlarının ayırt edici özellikleri:

MADDE 9 – (1) (Değişik:RG-16/3/2020-31070) Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları; barındırdığı silüet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesiamacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, kesin korunacak hassas alan ve nitelikli doğal koruma alanlarında izin verilen faaliyetlere ek olarak doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, entegre tesis, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlardır.

(2) Bu alanlar aşağıdaki özelliklerden bir veya birkaçını bünyesinde bulundurur.

a) Peyzajı ile uyumlu insan yerleşimlerini içinde bulundurur.

b) Doğal kaynak yönetim sistemleri ve ilgili kültürel değerleri,ekosistemleri ve habitatları içerir veya korunmasına katkıs sağlar.

c) İnsanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunur.

ç) Uygulanabilir durumlarda yerel halkın sosyal ve ekonomik kazançlarına katkıs sağlar.

d) Ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olur.

e) Ekolojik,ekonomik ve sosyal boyutları dikkate alarak doğal kaynakların sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanımına elverişli alanlardır.

(3) (Ek:RG-16/3/2020-31070) Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanlarında bulunan madenlerin millî menfaatlere uygun olarak aranması, hangi şartlarda ve ölçülerde işletileceği, kapatılması ve alanın rehabilitasyonu ilke kararları doğrultusunda alınacak olan Bölge Komisyonlarının kararları doğrultusunda yapılır.

23/3/2012 tarih ve 28242 sayılı Korunan Alanlarda Yapılacaklara Dair Yönetmelik ' e göre

Plan hazırlama esasları

MADDE 4 – (1) Korunan alanlarda hazırlanacak her tür ve ölçekteki planlarda aşağıdaki ilkelere uyulur.

a) (Değişik:RG-6/12/2016-29910) Planlar, varsa bölge için hazırlanmış bilimsel çalışmalar da dikkate alınarak 3194 sayılı Kanun ve 14/6/2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanır.

b) İmar planları, kadastral durum işlenmiş güncel onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarına rastlayan paftalarda; kıyı kenar çizgisinin onayına ilişkin bilginin olması zorunludur.

Doğal sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları

MADDE 5 – (1) Doğal sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları aşağıdaki ilkeler doğrultusunda hazırlanır.

a) (Değişik:RG-6/12/2016-29910) Bir alanın doğal sit alanı olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası göz önünde bulundurularak varsa çevre düzeni plan kararları ve notları, alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilir ve Bakanlıkça onaylanır. 19/7/2012 tarihli ve 28358 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik gereğince yapılacak yeniden değerlendirme sonucunda;

1) 1. Derece doğal sit alanı iken Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü kullanım alanı olarak,

2) 2. ve 3. Derece doğal sit alanı iken Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü kullanım alanı olarak, ilan edilen alanlarda yeni koruma amaçlı imar planları yapıncaya kadar Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri ile yeni statüler için belirlenen ilke kararlarına aykırı olmamak şartıyla yürürlükteki koruma amaçlı imar planları geçerlidir.

- b) (Değişik:RG-6/12/2016-29910) Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, önceki mekânsal planlar da dikkate alınarak, Bölge Komisyonu tarafından üç ay içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Bakanlığın onayı ile yürürlüğe girer. İlgili idareler söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarını hazırlatıp incelenmek üzere il müdürlüğüne iletir. İl müdürlüğü tarafından inceleme raporu ile birlikte planların Bölge Komisyonuna intikali sağlanır. Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle planlar sonuçlandırmadığı takdirde Bölge Komisyonunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir. Uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanır.
- c) Tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde ilgili bakanlıkların koruma ve kullanma esaslarına ilişkin görüşü alınır.
- ç) Planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması veya iptal edilmesi halinde ilgili Bölge Komisyonunca geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları mahkeme kararı gözetilerek Bakanlığın uygun görüşüyle yeniden belirlenir.
- d) Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim-geçiş sahası ile doğal sit alanının bütünü kapsayacak şekilde veya Genel Müdürlükçe uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması esastır. Ancak, farklı idari sınırlarda kalan alanların planları, varsa üst ölçekli plan kararlarına uymak ve plan birlikteliğini sağlamak koşuluyla yaptırılabilir. (Ek cümle:RG-6/12/2016-29910) Kıyı alanlarında yapılacak yapı ve tesisler için sit alanı bütününde imar planı yapma ve etaplama şartı aranmaz.
- e) Bakanlar Kurulu kararı ile yapı yasağı getirilen alanlar içerisinde Genel Müdürlükçe tespit edilecek alanı kapsayacak şekilde yapı yasağına ilişkin imar planları yapılabilir.
- f) Koruma amaçlı imar planlarındaki kullanım kararlarının ve yapılaşma koşullarının, alanda tabiat varlıklarına ilişkin varsa biyoçeşitlilik gibi araştırmalar doğrultusunda belirlenmesi esastır.
- g) Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 8 inci maddesinin tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunların koruma alanlarının tespit ve tescili dışında kalan yetkileri düzenleyen hükümleri ile aynı Kanunun 17 nci maddesinin (a) bendi hükümleri uygulanmaz.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.3 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsadır.

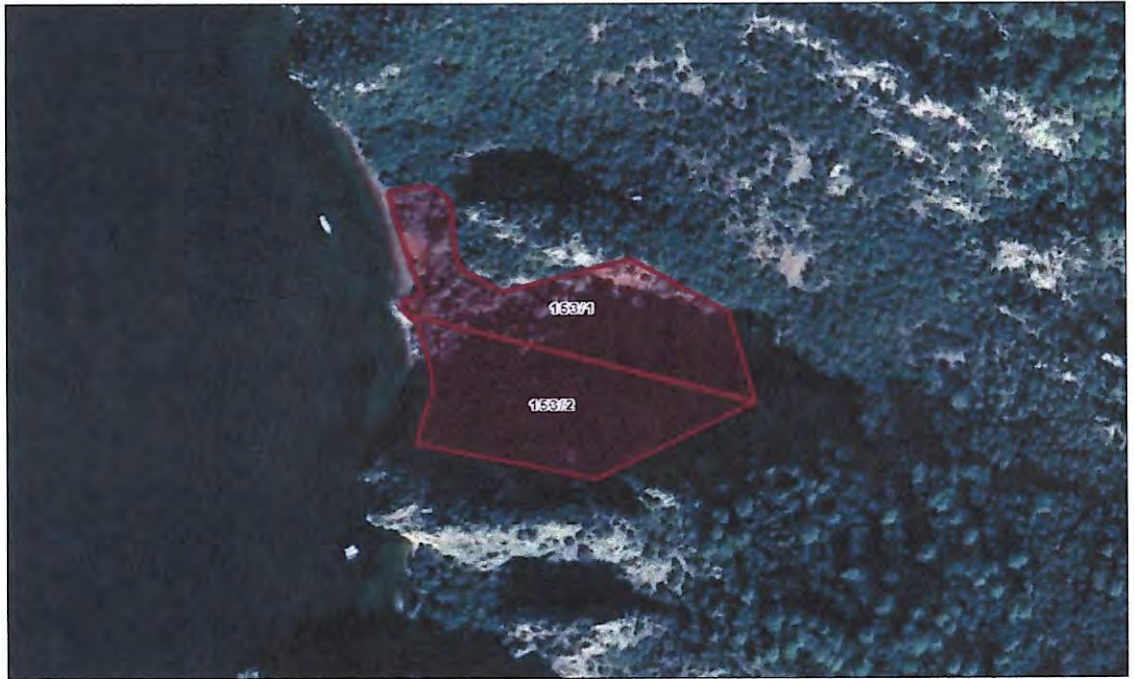


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

153 ada 1 Parsel; tapu kayıtlarına göre Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi, Kızılkum Mevkii, 153 Ada, 1 Parsel konumlu 15.533.25 m2 alanlı Zeytinlik nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz batıdan doğuya doğru artan eğimli yapıya sahiptir. Taşınmazın yaklaşık 92 metre deniz cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları yerinde işaretli değildir.

153 ada 2 Parsel; tapu kayıtlarına göre Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi, Kızılkum Mevkii, 153 Ada, 2 Parsel konumlu 15.535.00 m2 alanlı Zeytinlik nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz batıdan doğuya doğru artan eğimli yapıya sahiptir. Taşınmazın yaklaşık 97 metre deniz cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları yerinde işaretli değildir.



Muğla ili tarihî kalıntılar açısından son derece zengin olup, sınırları içinde 103 ören yeri bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın Toplam Nüfusu 1.000.773 kişidir. 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.

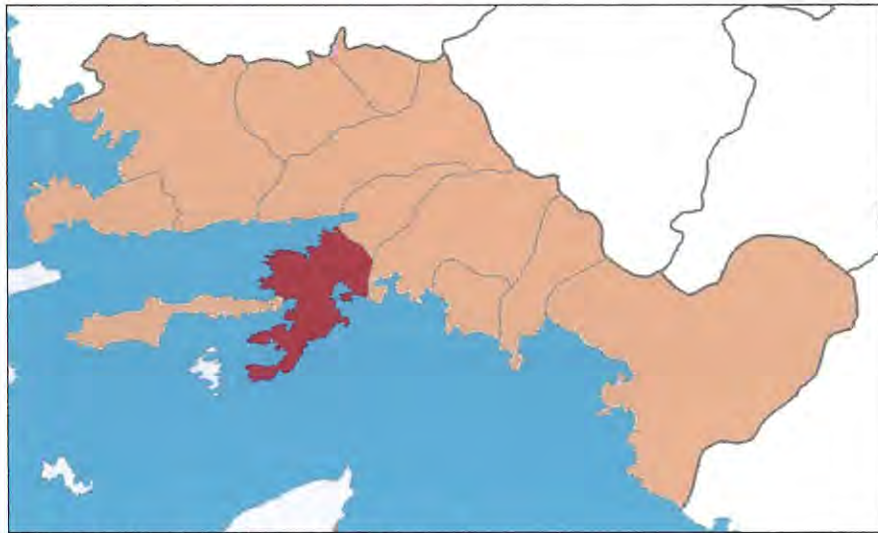
4.1.2 - Marmaris İlçesi

Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika uzaklıktadır.

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarıyla Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindendir ve yıllık yağış miktarı 1200 mm'nin üzerindedir.

Marmaris'in tarihi MÖ 12000'lere kadar gider. 2007 yılında Bedir Adası'ndaki Nimara Mağarası'nda yapılan kazı çalışmaları sonucu bulunan materyaller bunu teyit etmektedir. 17 Eylül 2007'de Marmaris Müzesi'ndeki basın toplantısı... Bölgeye Karia adı Kar'ın ülkesi anlamı da sonradan verilmiştir. Ege ve Akdeniz'in kıyılarının bereketi, bölgeyi devamlı çekici kılmıştır. Şehir Rodos ve Ege adalarına açılan en önemli köprüdür. Böylece Marmaris zaman içinde pek çok medeniyetin hüküm sürdüğü bir yer haline gelmiştir. Bölgede yapılacak gezilerde Karia, Rodos ve ada uygarlıkları, Mısır, Asur, İon, Pers, Makedon, Suriye, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı medeniyetlerinin izlerini görmek mümkündür. Fiskos kentin ilk adıdır. Bugün Asartepe denilen mevkide kalıntıları görülebilir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın Toplam Nüfusu 95.851 kişidir.



Harita 2 - Marmaris İlçesi'nin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

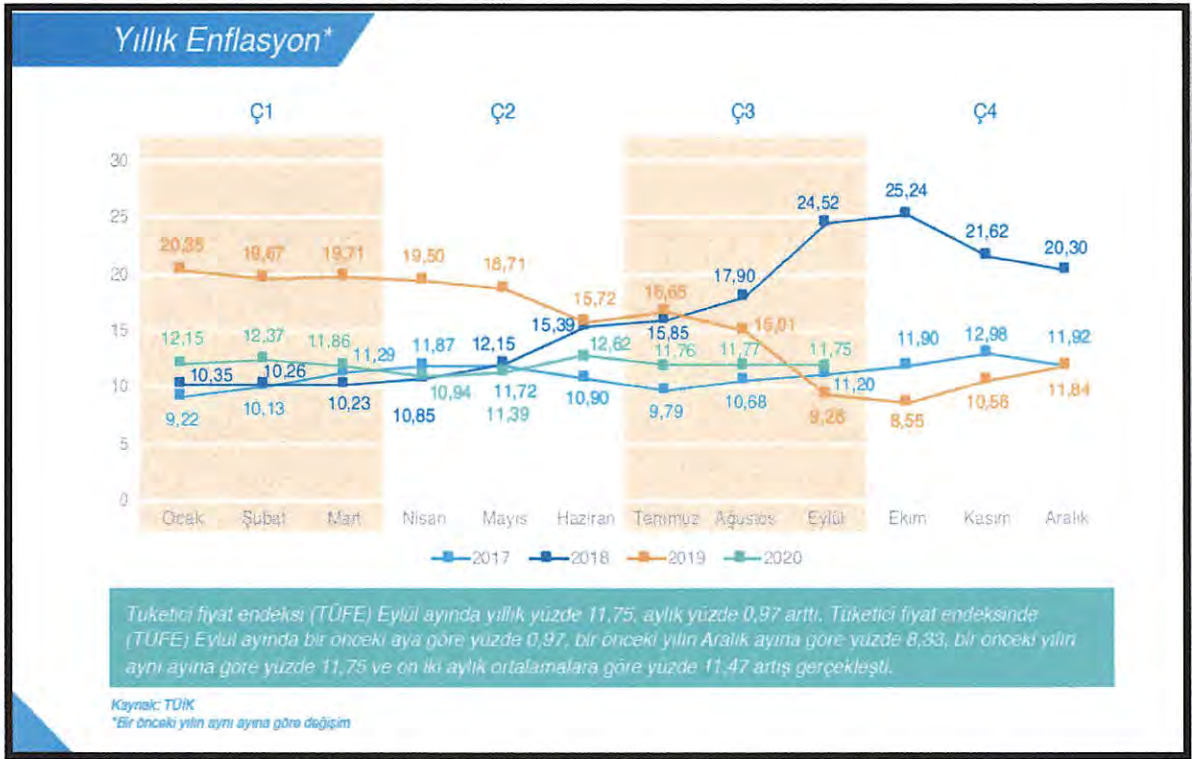
2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeye birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylöl ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğler kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağılamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ölkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylöl ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğler kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğler sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağılık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçölme beklenmektedir.

Ölkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Marmaris Milli Parklar Müdürlüğü, Müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Denize cephelidirler.
- * Tek mülkiyete sahiplerdir.
- * Milli Park alanı içerisindeyler.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmadan yapılaşma izni verilmemektedir
- * Nitelikleri ve alanları nedeniyle alıcı kitleleri kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu arsanın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

Tapu kayıtlarında Kemeraltı Mahallesi 243 ada 739 parselde kayıtlı 3.665 m2 alanlı, Turizm Tesisi E:1.30 imarlı parsel 3.660.000.-USD bedelle satılıktır (1.-USD=7,10.-TL). Taşınmazlara göre imar durumu bakımından daha avantajlıdır.

SATILIK	3665 .-M ²	26.000.000 .-TL	7.094 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker İnci

TEL ; 0 252 419 20 00

ALINAN BİLGİ

Taşınmazla aynı mahallede fakat daha iyi konumlu 4.973 m2 alanlı denize sıfır tarla için 12.000.000.-TL bedel istenmektedir. İstenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4973 .-M ²	12.000.000 .-TL	2.413 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

Tapu kayıtlarında Turunç Mahallesi 102 ada 1 parselde kayıtlı 497 m2 alanlı, Konut İmarlı, E:0.20 yapılaşma izni bulunan parsel 550.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazlara göre imar durumu bakımından daha avantajlıdır.

SATILIK	497 .-M ²	500.000 .-TL	1.006 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Vip Dalaman

TEL 1 ; 0 507 820 20 20

ALINAN BİLGİ

Tapu kayıtlarında Osmaniye Mahallesi 105 ada 11 parselde kayıtlı Kadırga mevkiinde 47.000 m2 alanlı zeytinlik nitelikli parsel 33.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	47000 .-M ²	33.000.000 .-TL	702 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Müşgan Emlak

TEL 1 ; 0 532 207 48 44

ALINAN BİLGİ

Tapu kayıtlarında Osmaniye Kumlubükte 107 parselde kayıtlı toplam 55.138 m2 alanlı zeytinliğin 350 m2 hissesi 360.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 350 .-M² 360.000 .-TL 1.029 .-TL/M²

İHALELER

- 6** Muğla İli, Marmaris İlçesi, Bayır Mahallesi, Çiftlik Mevkii, 1530 parsel, 15 cilt, 1468 sayfa, 1697,00m2 arsa niteliğinde gayrimenkuldür. Taşınmaz günün alış ve satış rayicine göre 1.700.000,00 TL.(1.001.- TL/M2)) olarak takdir edilmiş olup, bu bedel üzerinden satışa çıkartılmıştır. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına göre kırsal yerleşim alanı sınırları içerisinde kalmakta, 1/25.000 Ölçekli Özel çevre koruma bölgesi çevre düzeni planı revizyonunda Turizm Tesis Alanı lejantına sahip olup 2. Derece doğal sit alanıdır.(26.03.2020 Tarihli)
- 7** Muğla/Fethiye/Göcek; 6680 parseldeki 7.217,39 m², 6681 parseldeki 7,15 m² taşınmazların bir bütün halinde özelleştirme ihalesi nihai pazarlık görüşmesinde en yüksek teklif 42.000.000- TL ile Nur Çetin TAŞKENT – Mehmet Özgür ÖZGEN Ortak Girişim Grubu tarafından verilmiştir. (5814.- TL/m2) (2019 Tarihli)



ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

Değerlemeye konu taşınmazlar Marmaris Milli Park Alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. Yapılaşma izni olmayan ve imarlı arsa emsalleri incelenmiştir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu taşınmazlara benzer arsaların m² birim değeri imar şartları, konumu, topoğrafik özelliklerine göre belirlenmiş olup 400.-TL/m² ila 1.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Rapora konu 153 ada 1 Parsel için arsa emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 1223-TL/m² olarak öngörülmüştür. 153 ada 2 parsel için ise; 153 ada 1 Parsel ile benzer büyüklükte ve benzer özelliklere sahip olması nedeniyle aynı birim değer takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)-153 ADA 1 PARSEL						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		26.000.000	12.000.000	550.000	33.000.000	360.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	15.533,25	3.665	4.973	497	47.000	350
BİRİM M ² DEĞERİ		7.094	2.413	1.107	702	1.029
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	BÜYÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-10%	-10%	-30%	20%	-30%
İMAR KOŞULLARI		E:1,30	Yapılaşma izni yok	E:0,20	Yapılaşma izni yok	Yapılaşma izni yok
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	BENZER	İYİ	BENZER	BENZER
		-20%	0%	-15%	0%	0%
FONKSİYON		TURİZM TESİSİ		KONUT		
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İMARLI		İMARLI		
		İYİ	BENZER	İYİ	BENZER	BENZER
		-20%	0%	-15%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	10%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	20%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER (Topoğrafik Özellikler)	Eğimli-Kumluk (Toprak)-Kumsalı var	Eğimsiz-Kumluk(Toprak)-Kumsalı var	Eğimli- Kumluk (Toprak)-Kumsalı var	Eğimli- Kumluk(Toprak)-Kumsalı yok	Eğimli- Kumluk(Toprak)-Kumsalı Var	Eğimli-Kayalık-Kumsalı Var-
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	KÖTÜ	BENZER	HISSE
		-10%	0%	20%	0%	KÖTÜ
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-13%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-80%	-23%	-10%	30%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.223	1.419	1.860	996	913	926

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
153	1	15.533,25	1.223	18.997.164,75	19.000.000,00
153	2	15.535,00	1.223	18.999.305,00	19.000.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ (.-TL)				38.000.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerlemeye konusu taşınmazların koruma amaçlı imar planı hazırlanmadan yapılaşma izni verilmemesi ve yapılaşma koşullarının belli olmaması nedeniyle değerlemede Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi) Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak korunması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Taşınmazların Toplam Arsa Değeri (.-TL)	38.000.000 TL
--	----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken boş arsa olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Parsellerin mevcut imar koşulları içerisinde üzerinde proje geliştirilemiyor olması nedeni ile Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arazi nitelikli olup, boştur.

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

Söz konusu taşınmazlar için herhangi bir kat karşılığı/hasılat sözleşmesi bulunmamaktadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği "Zeytinlik" olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya astlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların mülkiyeti Kiler GYO A.Ş. 'ne ait olmayıp, bu kapsam dışındadır.

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
6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Değerleme konusu parseller üzerinde taşınmazların değerini ve devrini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre taşınmazların "Arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

23.02.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

38.000.000 TL .-TL

(Otuz Sekiz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

44.840.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.