

**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

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2022
RAPOR TARİHİ	3.01.2023
RAPOR NO	KLGYO-2210049
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA 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 İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle 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 Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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 değerlendirme raporu; Muğla İli Marmaris İlçesi Ada Köyü Mahallesi 153 ada 1 ve 2 parsellerin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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-2210049 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 aşağıdaki raporlar bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	KLGYO-2102042	KLGYO-2110051	
Rapor Tarihi	23.02.2021	31.12.2021	
Rapor Konusu	Pazar Değer Tespiti Çalışması	Pazar Değer Tespiti Çalışması	
Raporu Hazırlayanlar	* Gizem GEREGÜL EVLEK * Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ * Eren KURT	* Gizem GEREGÜL EVLEK * Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ * Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	38.000.000 TL	65.240.000 TL	

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 : KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 / 1
Yevmiye No : 2313
Cilt No : 4
Sayfa No : 359
Tapu Tarihi : 23.02.2021

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 : KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 / 1
Yevmiye No : 2311
Cilt No : 4
Sayfa No : 358
Tapu Tarihi : 23.02.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.12.2022 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 kanununun 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

Beyan: 420,88 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.(Şablon: Kıyı kenar çizgisi belirtmesi.25.10.2021 tarih 12309 yevmiye

153 Ada 2 Parsel üzerinde;

Beyan: 312,02 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.(Şablon: Kıyı kenar çizgisi belirtmesi.25.10.2021 tarih 12309 yevmiye

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.

Diğer beyanlar parselin bir kısmının kıyı kenar çizgisi içinde kaldığının belirtildiği bilgisini içermekte olup 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.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar farklı malikler adına kayıtlı iken 23.02.2021 tarihinde satış işlemi sonrasında Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş. adına tescil edilmişlerdir.

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. 21.12.2022 tarihli imar durum yazısına göre; 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 artırıcı değişiklik yapılamaz. Her türlü plan değişikliğinin yapılabilmesi için Doğa Konumu ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 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 artırıcı değişikliğin yapılamayacağı, her türlü plan değişikliğinin yapılabilmesi için Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 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 bulundurulur, 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 katkısağlar.

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

ç) Uygulanabilir durumlarda yerel halkın sosyal ve ekonomik kazançlarına katkısağlar.

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 milli 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 bulundurulur, 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 sonuçlandırılmadığı 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 bütününe 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.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen 2.3.3 - 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 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

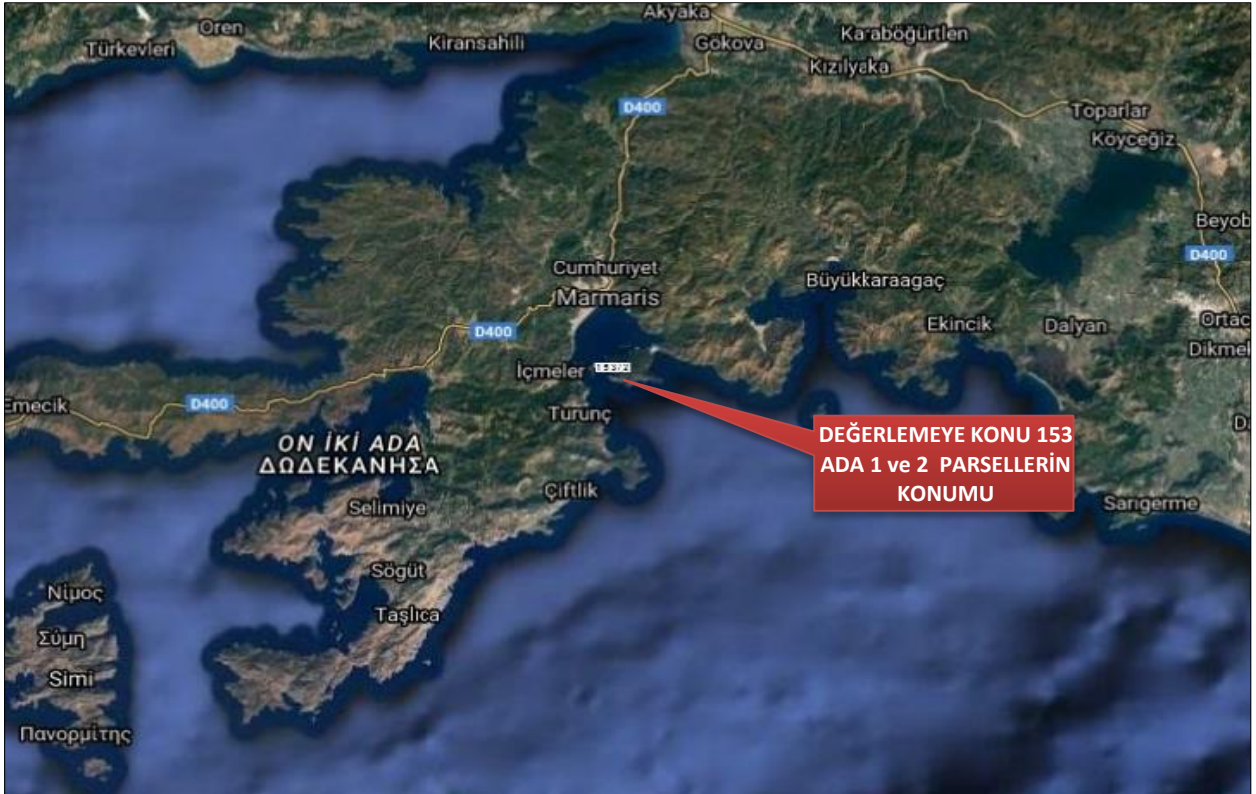
3.1 - Tanımı

İş bu rapora konu olan taşınmazlar; tapu bilgilerine göre Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi, Kızılkum Mevkii, 153 Ada, 1 Parsel konumlu 15.533.25 m2 alanlı ve 153 Ada, 2 Parsel konumlu 15.535.00 m2 alanlı Zeytinlik nitelikli taşınmazlardır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu olan taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Mahallesi, Kızılkum mevkiinde 153 Ada 1 Parsel ve 153 Ada 2 Parselde konumlu konumludur.

Taşınmazlar en önemli turizm merkezlerinden biri olan Marmaris'te konumludur. Ada Mahallesi sınırları içerisinde konumlu olup Marmaris ilçe merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Taşınmazlar deniz cepheli olup karşısında Keçi Adası bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım özel teknelerle sağlanmaktadır. Karayolu ulaşım imkanları bulunmamaktadır.



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 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın Toplam Nüfusu 1.021.773 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

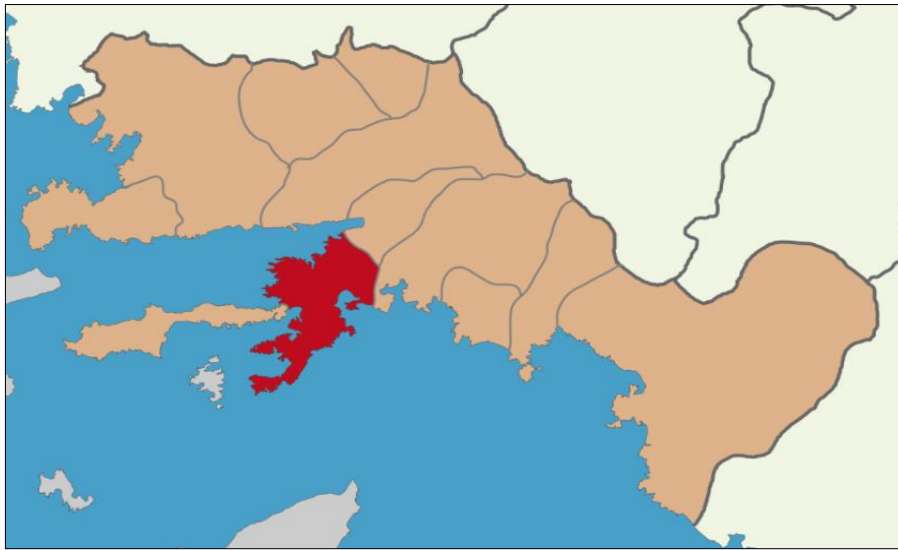
Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunca 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 bölgelerindedir 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 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın Toplam Nüfusu 95.849 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 aldirmiştir. 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 ülkelerdeki 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).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılma riskleri sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

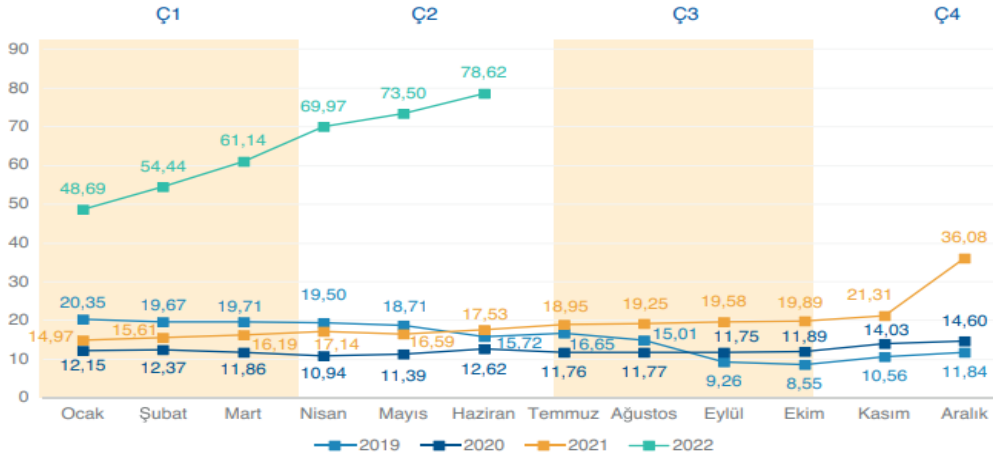
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasasındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılabilir bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadır. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

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 itibari 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

Remax Aktif Marmaris

TEL ; 0 533 815 03 02

ALINAN BİLGİ

Taşınmazlar ile aynı mahallede 137 ada 1 parselde konumlu 4.867 m² kullanım alanına sahip tarla 70.000.000 TL bedel ile satılıktır. Tarla üzerinde kargir ev nitelikli cins tashihli tek katlı, yaklaşık 125 m² alana sahip yapı bulunmaktadır. Yaklaşık 70 m denize kıyısı bulunmaktadır. Orta eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Kumsalı bulunmamaktadır.

SATILIK	4867 .-M ²	70.000.000 .-TL	14.383 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

Gold Prestige

TEL ; 0 532 355 55 07

ALINAN BİLGİ

Turunç Mahallesi 0 ada 708 parsel olarak geçen taşınmaza yakın konumda 4412 m² kullanım alanına sahip arsa 18.950.000 TL bedel ile satılıktır. Yaklaşık 65 m denize kıyısı bulunmaktadır. Eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Kumsalı bulunmamaktadır. Amos koyunda konumludur.

SATILIK	4412 .-M ²	18.950.000 .-TL	4.295 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker Oksijen Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 530 360 52 10

ALINAN BİLGİ

Turunç Mahallesi 0 ada 323 parsel olarak geçen taşınmaza yakın konumda 12.813 m² kullanım alanına sahip zeytinlik nitelikli arsa 45.250.000 TL bedel ile satılıktır. Denize kıyısı bulunmaktadır ancak taşlık ve engebelidir. Eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Kumsalı bulunmamaktadır.

SATILIK	12813 .-M ²	45.250.000 .-TL	3.532 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker 360

TEL 1 ; 0 506 496 29 64

ALINAN BİLGİ

Turunç Mahallesi 0 ada 1140 parsel olarak geçen taşınmaza yakın konumda 38.740 m² kullanım alanına sahip zeytinlik nitelikli koy 93.000.000 TL bedel ile satılıktır. Denize kıyısı bulunmaktadır ancak taşlık ve engebelidir. Eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Kumsalı bulunmamaktadır.

SATILIK	38740 .-M ²	93.000.000 .-TL	2.401 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Step In Gayrimenkül Marmaris

TEL 1 ; 0 (532) 375 25 63

ALINAN BİLGİ

Tapu kayıtlarında Osmaniye Mahallesiinde taşınmaza yakın konumda denize direkt cephesi bulunan 11.000 m2 kullanım alanına sahip turizm lejantlı arsa 92.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 11000 .-M² 92.750.000 .-TL 8.432 .-TL/M²

6 Beyan Eden Kişi, Kurum

Dreamland Ticaret&Yatırım Ortaklığı

TEL 1 ; 0 535 100 10 10

ALINAN BİLGİ

Osmaniye Mahallesi 103 ada 5 parsel olarak geçen taşınmaza yakın konumda 8.176 m² kullanım alanına sahip zeytinlik nitelikli koy 45.000.000 TL bedel ile satılıktır. Denize kıyısı bulunmaktadır ancak taşlık ve engebeldir. Eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Kumsalı bulunmamaktadır.

SATILIK 8176 .-M² 45.000.000 .-TL 5.504 .-TL/M²

İHALELER

* Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2575 parsel, 15 cilt, 1468 sayfa, 18.466,61 m2 arsa niteliğinde gayrimenkuldür. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Turizm (Otel) Alanı (Emsal:0.60, Hmax:10.50 m.) fonksiyonunda kalmaktadır. Parsel içerisinde atıl durumda, ekonomik ömrünü tamamlamış betonarme ev, kafeterya, yemekhane gibi yapılar bulunmaktadır. 21.09.2022 tarihinde Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'ndan ihaleye çıkarılmıştır. En yüksek teklif 545.000.000 TL ile İş Bankası tarafından verilmiş olup, henüz devir işlemleri yapılmamış, resmi gazetede yayınlanmamıştır. (29.513.-TL/m²)

* 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)

* 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 ulaşılan emsal arsaların m² birim değeri imar şartları, konumu, topoğrafik özelliklerine göre belirlenmiş olup 2.500.-TL/m² ila 15.000.-TL/m² arasında değiştiği görülmüştür. Rapora konu 153 ada 1 Parsel için arsa emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 4610-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 (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		70.000.000 SATILIK BENZER 0%	18.950.000 SATILIK BENZER 0%	45.250.000 SATILIK BENZER 0%	93.000.000 SATILIK BENZER 0%	45.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	15.533,25	4.867 14.383 KÜÇÜK -20%	4.412 4.295 KÜÇÜK -20%	12.813 3.532 ORTA KÜÇÜK -10%	38.740 2.401 BÜYÜK 20%	8.176 5.504 KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		Yapılaşma izni yok BENZER 0%	Yapılaşma izni yok BENZER 0%	Yapılaşma izni yok BENZER 0%	Yapılaşma izni yok BENZER 0%	Yapılaşma izni yok BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -35%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER (Topoğrafik Özellikler) DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Eğimli- Kumluk (Toprak)- Kumsalı var	Hafif Eğimli- Kumluk(Toprak)- Kumsalı yok ORTA KÖTÜ 10%	Eğimli- Kumluk(Toprak)- Kumsalı yok ORTA KÖTÜ 10%	Eğimli- Taşlık- Kumsalı yok ORTA KÖTÜ 10%	Eğimli- Taşlık- Kumsalı yok ORTA KÖTÜ 10%	Eğimli- Taşlık- Kumsalı yok ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-65%	-15%	-5%	25%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.010	5.106	3.651	3.355	3.001	4.954

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	4.010	62.288.332,50	62.290.000,00
153	2	15.535,00	4.010	62.295.350,00	62.300.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ (.-TL)				124.590.000 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 Arazi Değeri (.-TL)	124.590.000 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 değerlendirilmesi 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" kullanılmamıştır.

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.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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 aslanmamıştır. 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
Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazların mülkiyeti 2021 Yılında Kiler GYO A.Ş. 'ye geçmiş olup bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - 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 portföyünde bulunmasında 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

30.12.2022 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

124.590.000 TL .-TL

(Yüz Yirmi Dört Milyon Beş Yüz Doksan Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

134.557.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL 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.