



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ
281 ADA 26 PARSEL, 281 ADA 25 PARSEL, 281 ADA 23
PARSEL NOLU TAŞINMAZLARIN SATIŞ DEĞERİ TESPİT
RAPORU**

RAPOR TARİHİ: 22.12.2023

RAPOR NO: ZRTGYO-2023-6

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr- www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Takip No	22.12.2023- ZRTGYO-2023-6
Taşınmaz İnceleme Tarihi	20.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada / 26 Parsel, 281 Ada / 25 Parsel, 281 Ada / 23 Parsel
Çalışmanın Konusu	Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada 25 parsel numarası ile kayıtlı olan "ARSA", 281 ada 26 parsel numarası ile kayıtlı olan "ARSA" ve 281 ada 23 parsel numarası ile kayıtlı olan "REKREASYON ALANI" niteliğindeki ana gayrimenkulün değerleme raporu; " Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Cinsi(Tapu Kaydı)	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 281 Ada 26 ve 25 Parselin 1/1000 ölçekli İmar planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantında, Ayırık Nizam, 2 kat, E:0,80, Hmaks: 6,50 yapılaşma şartlarına sahiptir. 281 Ada 23 Parsel ise; Rekreatyon Alanı lejantında kalmakta olup, %5, 1 kat yapılaşma şartlarına sahiptir, fakat, değerlemeye konu parselin çekme mesafesinin kurtarmaması sebebiyle herhangi bir yapılaşma izni bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	281 Ada 26 Parsel: 32.430.000 TL 281 Ada 25 Parsel: 43.330.000 TL 281 Ada 23 Parsel: 925.000 TL
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ(USD)	281 Ada 26 Parsel: 1.110.308,44 USD 281 Ada 25 Parsel: 1.483.492,59 USD 281 Ada 23 Parsel: 31.669,30 USD
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ (EUR)	281 Ada 26 Parsel: 1.007.008,38 EUR 281 Ada 25 Parsel: 1.345.472,50 EUR 281 Ada 23 Parsel: 28.722,87 EUR
22.12.2023 Tarihli TCMB Efektif Satış Döviz Kuru : 1 USD= 29,2081 TL, 1 EUR= 32,2043 TL	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: İsmail SEKMEN

İÇİNDEKİLER:

1.	BÖLÜM-RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1	RAPOR TARİHİ	5
1.2	RAPOR NUMARASI	5
1.3	RAPOR TÜRÜ	5
1.4	RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5	DEĞERLEME TARİHİ.....	5
1.6	DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ.....	5
1.7	RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8	SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINAIİLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2.	BÖLÜM-DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	6
2.1	DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2	MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ.....	6
2.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR).....	7
3.	BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1	KABULLER.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
3.3	İŞİN KAPSAMI.....	8
4.	BÖLÜM-GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	9
4.3.	ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....	12
4.6.	GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	13
4.10.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14

5. BÖLÜM-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MUĞLA İLİ.....	14
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	15
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	16
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	17
5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5.3.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	18
5.3.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	19
5.3.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	19
5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	20
5.5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	20
5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	20
5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	20
5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	21
5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	22
5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	22
5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	24
5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	26
5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ.....	26
5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	27
6. BÖLÜM-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	27
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKENİZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	28
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
7. BÖLÜM-SONUÇ	29
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	29
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 22.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor ZRTGYO-2023-6 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmaz raporu , Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanmıştır.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İsmail SEKMEN tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan ÖTÜRK tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 20.12.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 11.10.2023

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulunun III-62.3 sayılı tebliğinin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlardan 281 ada 25 ve 26 nolu parseller için şirketimiz tarafından tarafınıza 2023 yılında 1’er adet rapor hazırlanmıştır. 281 ada 23 parsel için ise rapor hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ:1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok, No:44/A, Ümraniye / İSTANBUL

ŞİRKET AMACI: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

SERMAYESİ: 4.693.620.000 -TL HALKA AÇIKLIK: EVET

İLETİŞİM: +9 0216 369 77 72-73 (pbx)- info@ziraatgyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu, müşteri talebine istinaden Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, "ARSA" niteliğindeki 281 ada 26, 25 ve "REKREASYON ALANI" niteliğindeki 23 parselin satış değeri tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3.BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alabilecek ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar satış kabiliyetinde ve değerlemede dikkate alınmamıştır.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
9. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
10. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
11. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
12. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki

beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

13. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
14. Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

3.3 İŞİN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı teslim edilmesidir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

İsmail SEKMEN



Sorumlu Değerleme Uzmanı

İrfan ÖZTÜRK



4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Fethiye
Mahallesi/Köyü	:	Cumhuriyet
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	281
Parsel No	:	26-25-23
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	26 PARSEL:ARSA 25 PARSEL:ARSA 23 PARSEL: REKREASYON ALANI
Yüzölçümü	:	26 PARSEL: 666,01 m ² 25 PARSEL: 874,50 m ² 23 PARSEL: 49,80 m ²
Blok No	:	
Kat No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	
Arsa Payı	:	1/1
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	26 PARSEL: 17 - 25 PARSEL: 17 - 23 PARSEL: 17
Sayfa No	:	26 PARSEL: 1658 - 25 PARSEL: 1657 - 23 PARSEL: 1585
Taşınmaz ID	:	26 PARSEL: 109950236 25 PARSEL: 109950235 23 PARSEL: 52989880

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada 26 ve 25 parsel numarası ile kayıtlı olan ARSA vasıflı, 281 ada 23 parsel numarası ile kayıtlı olan REKREASYON ALANI vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için Fethiye Belediyesi önünden devam eden Atatürk Caddesi üzerinden batı yönünde 70 m ilerlenir, konu taşınmaz sağda konumlandırılır.

Taşınmazlar denize çok yakın mesafededir. Köşe parsel konumundadır. Taşınmaz çarşı merkezinde bulunmakta olup, çok yakınında Fethiye Belediyesi bulunmaktadır.

Parselin konumlu olduğu cadde yüksek ticari hareketliliğin ve yaya trafiğinin yüksek olduğu bir caddedir. Bölge gelişimini hızlı seyredeceği öngörülmektedir. Taşınmazın reklam kabiliyeti ve görünürlüğü iyi seviyededir.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Taşınmazlara ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolay bir şekilde sağlanabilmekte olup , yaya trafiğinin yüksek olması sebebiyle zemin katları ticari işletmeler olan birçok yapılar bulunmaktadır. Merkezi bir konuma ve görünürlüğe sahip olan arsanın üzerinde bina inşa edilmesi durumunda zemin kat dükkânlarında reklam kabiliyetinin ve görünürlüğünün yüksek olacağı düşünülmektedir.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 281 Ada 26 ve 25 Parselin 1/1000 ölçekli İmar planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, 2 kat, E:0,80, Hmaks: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahiptir. 281 Ada 23 Parsel ise; Rekreasyon Alanı lejantında kalmakta olup, %5, 1 kat yapılaşma şartlarına sahiptir, fakat, değerlemeye konu parselin çekme mesafesinin kurtarmaması sebebiyle herhangi bir yapılaşma izni bulunmamaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			
BAĞLIBULUNDUĞU BELEDİYE	Fethiye Belediyesi		İMAR PLANI ONAY TARİHİ	
TAKS	-		YÜKSEKLİK (H)	6.50 m
KAKS	-		EMSAL	-
ÇEKMEMESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5,0	5,0	5,0	İNŞAAT NİZAMI Ayrık
LEJANT	Ticaret Alanı ve Rekreasyon Alanı		İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	26/8/2022
PARSELİN TERKLERİ	-			
KISITLAMALAR,	Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 281 Ada 26 ve 25 Parselin 1/1000 ölçekli İmar planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, 2 kat, E:0,80, Hmaks: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahiptir. 281 Ada 23 Parsel ise; Rekreasyon Alanı lejantında kalmakta olup, %5, 1 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Ancak alınan şifahi bilgiye göre - Söz konusu parselin çekme mesafesini kurtarmaması sebebiyle herhangi bir yapılaşma izninin bulunmadığı öğrenilmiştir.			

Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri

281 Ada 26 Parsel mahallinde boş arsa niteliğindedir. Resmi kurum araştırmasında taşınmaza ait 02.08.2023 tarih, 331 nolu yapı ruhsatının bulunduğu tespit edilmiştir. Aynı tarihli proje ve ruhsata göre yasal inşaat alanı Zemin + 1 katlı yapı için 858,69 m² dir. Ruhsat Banka Şubesi nitelikli yapı için düzenlenmiştir.

281 Ada 25 Parsel mahallinde boş arsa niteliğindedir. Resmi kurum araştırmasında taşınmaza ait 02.08.2023 tarih, 332 nolu yapı ruhsatının bulunduğu tespit edilmiştir. Aynı tarihli proje ve ruhsata göre yasal inşaat alanı Zemin + 1 katlı yapı için 1363,71 m² dir. Ruhsat otel nitelikli yapı için düzenlenmiştir.

281 Ada 23 Parsel boş vaziyettedir, herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları vb.

Konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmazlara ait herhangi bir zabıt, encümen kararı, yıkım kararı vb. evraka rastlanılmamıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller 26.11.2020 tarih ve 21.140 yevmiye ile yapılan satış işlemi sonrasında ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir. Yapılan araştırmada 2023 yılında konu taşınmaz için ruhsat alınmış olduğu tespit edilmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Müşteri tarafından 19.12.2023 tarihinde, saat 11:10 itibari ile TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgesine göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde olarak aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır;

- **Beyanlar Hanesinde:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
- **Şerhler Hanesinde:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
- **Rehinler Hanesinde:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
- **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen hazırlanmıştır". Tebliğin 22.c) "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." hükmü ne istinaden gerekli koşulların sağlanması halinde taşınmazlar gayrimenkul portföyüne dahil edilebilir. Dolayısıyla taşınmazların Gyo portföyünde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Yapı denetim işleri Ziraat GYO teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

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

281 Ada 25 Parsel Halihazırda ruhsatı alınmış boş arsa niteliğinde olan taşınmaz ile ilgili tespitlere göre konumu itibarıyla şerefiyesinin yüksek bir lokasyonda bulunduğu ve taşınmaz için alınmış olan ruhsatta belirtilen otel niteliğinin en iyi kullanım olduğu kanaat edilmiştir. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

281 Ada 26 Parsel Halihazırda ruhsatı alınmış boş arsa niteliğinde olan taşınmaz ile ilgili tespitlere göre konumu itibarıyla şerefiyesinin yüksek bir lokasyonda bulunduğu ve taşınmaz için alınmış olan ruhsatta belirtilen banka binası niteliğinin en iyi kullanım olduğu kanaat edilmiştir. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MUĞLA İLİ



Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir.[1] Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır.[5] Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip

ildir.[kaynak belirtilmeli] En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkesik, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Asar dağı ve Hamursuz Dağı ile çevrelenmiştir. Düğerek'in kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artar ve Menteşe Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı 2000 metreye ulaşır.

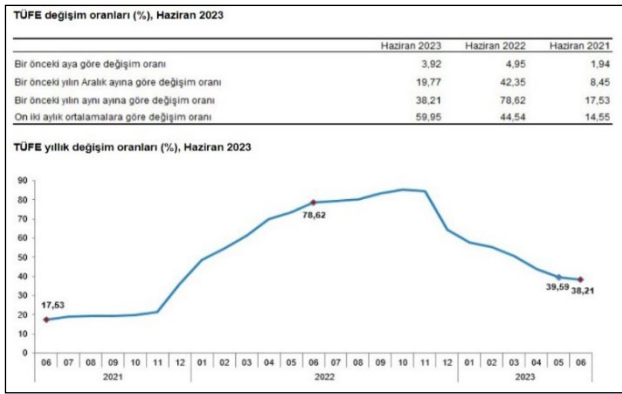
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

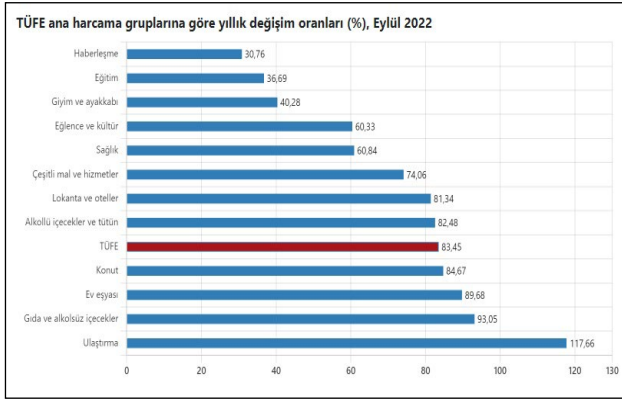
OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10'ar baz puan düşürdü. Haziran'da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaştırma süreci ve

jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8'den %3,7'ye düşürürken, Dünya Bankası %4'ten %4,3 düzeyine yükseltti. (Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

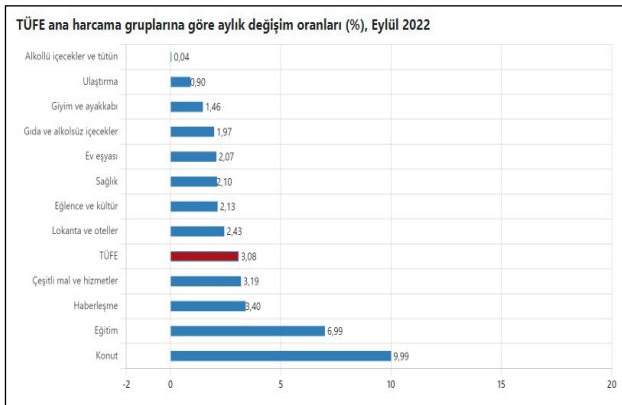
5.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.



Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023					
Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)			
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88
					Endeks
					1 444,00
					1 175,58
					1 071,29
					1 209,99
					1 317,11
					1 393,28

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu. (KAYNAK :TÜİK)

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri etkileyecektir. Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne aldığımızda 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşadık. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne çevrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci

yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - ‘Kırılgan Bir Toparlanma’) raporunda Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2.7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda 2023 ve 2024’te Türkiye’nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024’te ortalama TÜFE’yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür.

IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE’yi yüzde 51,2, 2024’ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir. 2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9’dan yüzde 2,8’e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna’daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1’den yüzde 3’e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13.9’luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.3.1 Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz olan 281 ada 26 parsel numarası ile kayıtlı olan Arsa niteliğindeki parsel, geometrik olarak dörtgen bir forma topoğrafik olarak ise eğimsiz bir yüzeye sahiptir. Taşınmaz Atatürk Caddesine ve doğu yönündeki park alanında cepheli olup merkezi konuma sahiptir. Köşe parsel niteliğindedir. Taşınmaz denize çok yakındır. güney yönden Atatürk Caddesine cephelidir. Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel çevresi galvaniz sac ile kapatılmıştır.

Fethiye Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaza ait 02/08/2023 tarihli mimari proje bulunmakta olup, henüz inşaatla başlanmamıştır. Taşınmaz üzerine onaylı mimari projesine göre Banka Şube I Binası yapılacak olup, projeye göre zemin katı 224 m² alanlı olup müşteri holü, kasa, asansör, operasyon, banko hacimleri bulunmaktadır. 1. Katı 312 m² alanlı olup, mutfak, arşiv, wc, müdür odası bulunmaktadır. Çatı katı 79 m² alanlı olup, su deposu, tesisat odası hacimleri bulunmaktadır. Taşınmaz toplamda 615 m² proje alanlıdır. Ruhsat ise 858,69 m² alan için düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz olan 281 ada 25 parsel numarası ile kayıtlı olan Arsa niteliğindeki parsel, geometrik olarak dörtgen bir forma topoğrafik olarak ise eğimsiz bir yüzeye sahiptir. Taşınmaz Atatürk Caddesi cepheli olup merkezi konuma sahiptir. Taşınmaz denize çok yakındır. güney yönden Atatürk Caddesine 24 m., Cephelidir.

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel çevresi galvaniz sac ile kapatılmıştır. Fethiye Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaza ait 02/08/2023 tarihli mimari proje bulunmakta ama henüz inşaatla başlanmamıştır.

Taşınmaz üzerine onaylı mimari projesine göre Otel Binası yapılacak olup, projeye göre Zemin katı 369 m² alanlı olup ofis, lobi, resepsiyon, çocuk oyun alanı, wc, mutfak, depo, bar, restoran hacimleri bulunmaktadır. 1. Katı 497 m² alanlı olup, 14 adet otel odası bulunmaktadır. Çatı katı 23 m² alanlı olup, merdiven ve hol hacimleri bulunmaktadır. Taşınmaz projeye göre toplamda 889 m² alanlıdır. Ruhsat ise 1363,71 m² alan için düzenlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz olan 281 ada 23 parsel numarası ile kayıtlı olan Rekreasyon Alanı niteliğindeki parsel, geometrik olarak dörtgen bir forma topoğrafik olarak ise eğimsiz bir yüzeye sahiptir. Parsel uzun ince bi forma sahip olup, kullanışsız formdadır. Taşınmaz kuzeyden 40 m yol cephelidir. Taşınmaz denize çok yakındır. Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3.2 Bağımsız Bölüm Özellikleri

Parseller arsa ve rekreasyon vasfında olup, bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

5.3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir durum bulunmamaktadır.

5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumu ve resmi kurum –evrak bilgileri rapor içeriğinde açıklanmıştır. Taşınmazın boş arsa niteliğinde olması, halihazırda üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmaması sebebiyle ruhsata aykırı bir durum tespit edilmemiştir. Ruhsat alınmış yapılarda, yapılmış değişiklikleri düzenleyen 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesine göre yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazın değerlemesinde arsa niteliğinde olması sebebiyle konum, ulaşım, bölge özellikleri, imar durumu, ruhsat ve projesinin hazır olması dikkate alınmıştır.

5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşımının kolay olması.
- Merkezi konuma sahip olması.
- Denize çok yakın olması
- Ticari imarlı olması
- Ruhsat ve projesinin hazır olması
- Bölge olarak yerli ve yabancı turist tarafından tercih edilen bir yerde bulunması
- Değerlemeye konu parsellerin bitişik konumlu olmaları
-

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Meblağ yüksek ve ticari arsa vasıflı olduğunda sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Artan inşaat maliyetleri
- Rekreasyon Alanı niteliğindeki 281 ada 23 parselin alan-cephe ve derinlik bakımından yapılaşmaya uygun olmaması

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerlemeye konu parseller üzerinde onaylı mimari projeye göre Otel ve Banka Binası yapılacağı için proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- Iskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı- Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı (+)

Cari yıl amortismanı (+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler (+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış ya da azalışlar (+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer ticari hareketliliğe sahip E:0,40, 2 kat imarlı, 340 m² alanlı Arsa nitelikli taşınmaz 20.600.000 TL na bedelle satılıktır. (60.588 TL/m²) Fethiye Emlak: 541 226 10 00

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer ticari hareketliliğe sahip Taks: 0,30, Kaks:0,90, 3 kat Ticari imarlı, 460 m² alanlı Arsa nitelikli taşınmaz 27.000.000 TL bedelle satılıktır. (58.696 TL/m²) Akkaya Emlak: 252 612 66 61

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan benzer ticari hareketliliğe sahip E.0,80, 2 kat Turizm imarlı, 1563 m² alanlı Arsa nitelikli taşınmaz 90.000.000 TL bedelle satılıktır. (57.582 TL/m²) Barış Emlak: 532 120 69 71

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan denize sıfır, konut imarlı, 264 m² alanlı Arsa nitelikli taşınmaz 22.875.000 TL bedelle satılıktır. Parsel denize sıfır konumda olması ve düşük alanlı olmasından dolayı yüksek şerefiyelidir. (86.648 TL/m²) Temizer Emlak: 242 324 55 10

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer ticari hareketliliğe sahip, üzerinde 400 m² alanlı ticari bina bulunan 200 m² alanlı arsa 15.250.000 TL bedelle satılıktır. Ayırıştırılmış değer analizi: Bina Değeri: 400 m² x 8.000 TL/m² (Amortisman indirgenmiş III/B yapı sınıfı birim maliyeti) = 3.200.000 TL, Arsa Değeri: 15.250.000 – 3.200.000 TL = 12.050.000 TL, (60.250 TL/m²) Erol Emlak: 533 427 77 86

Emsal 6:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye hakim emlakçılardan Meğri Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu parselin tamamının (874,50 m²) 50-55.000.000 TL bedel değerinde olabileceği belirtilmiştir. Meğri Emlak: 532 051 48 48

****Emsal analiz tablosunda beyan edilen en düşük değere göre tespit edilen birim fiyat (57.175,52 TL/m²) esas alınmıştır.

Emsal 7:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye hakim emlakçılardan Karsay Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede konu parselin tamamının (874,50m²) 55-60.000.000 TL bedel değerinde olabileceği belirtilmiştir. Karsay Emlak: 554 445 77 22

*****Emsal analiz tablosunda beyan edilen en düşük değere göre tespit edilen birim fiyat (62.893,08TL/m²) esas alınmıştır.

281 ADA 25 PARSEL EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		60.588,00 TL/m ²	58.696,00 TL/m ²	57.582,00 TL/m ²	86.648,00 TL/m ²	60.250,00 TL/m ²	57.175,52 TL/m ²	62.893,08 TL/m ²
Konum	MERKEZ ATATÜRK CADDESİ ÜZERİ	0%	0%	0%	-25%	0%	0%	0%
İmar Durumu	TİCARET ALANI	20%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan	874,50	-30%	0%	0%	-30%	-30%	0%	0%
Diğer	SATIŞ KAPASİTESİ	0%	0%	0%	20%	25%	-10%	-10%
Pazarlık Payı %		-15%	-10%	-10%	-15%	-10%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-20%	-10%	-50%	-15%	-10%	-10%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		45.441,00 TL/m ²	46.956,80 TL/m ²	51.823,80 TL/m ²	43.324,00 TL/m ²	51.212,50 TL/m ²	51.457,97 TL/m ²	56.603,77 TL/m ²
Birim Piyasa Değeri (TL/m ²)		49.545,69 TL/m ²						

***Taşınmazın ruhsat alanı dikkate alınarak imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır.

281 ADA 26 PARSEL EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		60.588,00 TL/m ²	58.696,00 TL/m ²	57.582,00 TL/m ²	86.648,00 TL/m ²	60.250,00 TL/m ²	57.175,52 TL/m ²	62.893,08 TL/m ²
Konum	MERKEZ ATATÜRK CADDESİ ÜZERİ	0%	0%	0%	-25%	0%	0%	0%
İmar Durumu	TİCARET ALANI	15%	-15%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan	666,01	-30%	0%	0%	-30%	-30%	0%	0%
Diğer	SATIŞ KAPASİTESİ	0%	0%	0%	20%	25%	-10%	-10%
Pazarlık Payı %		-15%	-10%	-10%	-15%	-10%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-25%	-10%	-50%	-15%	-10%	-10%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		42.411,60 TL/m ²	44.022,00 TL/m ²	51.823,80 TL/m ²	43.324,00 TL/m ²	51.212,50 TL/m ²	51.457,97 TL/m ²	56.603,77 TL/m ²
Birim Piyasa Değeri (TL/m ²)		48.693,66 TL/m ²						

281 ADA 23 PARSEL EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		60.588,00 TL/m ²	58.696,00 TL/m ²	57.582,00 TL/m ²	86.648,00 TL/m ²	60.250,00 TL/m ²	57.175,52 TL/m ²	62.893,08 TL/m ²
Konum	ATATÜRK CADDESİ NE GÖRE 2.PARSEL	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
İmar Durumu	REKREASYON ALANI	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%
Alan	49,80	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Diğer	SATIŞ KAPASİTESİ	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	-10%
Pazarlık Payı %		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%	-70%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		15.147,00 TL/m ²	17.608,80 TL/m ²	17.274,60 TL/m ²	25.994,40 TL/m ²	18.075,00 TL/m ²	17.152,66 TL/m ²	18.867,92 TL/m ²
Birim Piyasa Değeri (TL/m ²)		18.588,63 TL/m ²						

****** Taşınmazın Atatürk Caddesine göre 2.parsel konumunda olması, gerekli cephe-derinlik şartlarına uygun alan ve ölçülerde olmaması sebebiyle imar izninin bulunmaması sebebiyle negatif şerefiye, alanının küçük olması sebebiyle pozitif şerefiye uygulanmıştır.**

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu arsa üzerinde imar durumuna göre yapı yapılarak kullanılmasının en iyi ve en verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak arsa değerleme analizi yapılmıştır.

5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazın değerlemesinde taşınmazın niteliği, konumu, ulaşım durumu, bölge özellikleri, imar durumu, yapılaşma izni ve ruhsatının –projesinin alınmış olması hususları dikkate alınmıştır. Taşınmaz boş arsa niteliğinde olması üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

Tespit edilen emsaller ve emlak firmaları görüşlerine göre;

- **281 ada 25 parsel için metrekare birim fiyatı ortalama 49.545,69 TL/m²** tespit edilmiştir. (Bknz. Emsal Analizi Tablosu)
- **281 ada 26 parsel için metrekare birim fiyatı ortalama 48.693,66 TL/m²** tespit edilmiştir. (Bknz. Emsal Analizi Tablosu),
- **281 ada 23 parsel için metrekare birim fiyatı ortalama 18.588,63 TL/m²** tespit edilmiştir. (Bknz. Emsal Analizi Tablosu)

Tespit edilen metrekare birim fiyatlarına göre;

- **281 ada 25 parsel değeri: 874,50 m²* 49.545,69 TL/m² = 43.327.705 TL~ 43.330.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞER							
ADA	PARSEL	VASFİ	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
281	25	ARSA	874,50	49.545,69	1,00	43.327.705,91	43.330.000,00
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)							43.330.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							1.483.492,59
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							1.345.472,50
						1 USD	29,2081
						1 EUR	32,2043

- **281 ada 26 parsel değeri: 666,01 m²* 48.693,66 TL/m² = 32.430.464 TL~ 32.430.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞER							
ADA	PARSEL	VASFİ	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
281	26	ARSA	666,01	48.693,66	1,00	32.430.464,50	32.430.000,00
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)							32.430.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							1.110.308,44
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							1.007.008,38
						1 USD	29,2081
						1 EUR	32,2043

- **281 ada 23 parsel değeri: 49,80 m²*18.588,63 TL/m²= 925.713 TL ~925.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞER							
ADA	PARSEL	VASFİ	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
281	23	ARSA	49,80	18.588,63	1,00	925.713,77	925.000,00
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)							925.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							31.669,30
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							28.722,87
						1 USD	29,2081
						1 EUR	32,2043

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu 281 ada 26 parsel nolu taşınmaz arsa vasıflı olup, Belediye dosyasındaki incelemede ruhsat başvurusunun yapıldığı, 02/08/2023 tarihinde 331 numarası ile YENİ YAPI ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Ruhsat içeriği olarak; 1 bölüm banka şubesi olmak üzere 858,69 m², lik alana sahiptir. Taşınmaz üzerine onaylı mimari projesine göre Banka Şube Binası yapılacak olup, projeye göre zemin katı 224 m² alanlı olup müşteri holü, kasa, asansör, operasyon, banko hacimleri bulunmaktadır. 1. Katı 312 m² alanlı olup, mutfak, arşiv, wc, müdür odası bulunmaktadır. Çatı katı 79 m² alanlı olup, su deposu, tesisat odası hacimleri bulunmaktadır. Taşınmaz toplamda 615 m² proje alanlıdır. İnşaata henüz başlanmamıştır. Bu nedenle taşınmaz boş arsa niteliğinde olduğundan yasal ve mevcut durum karşılaştırması yapılmamıştır.

Değerlemeye konu 281 ada 25 parsel nolu taşınmaz arsa vasıflı olup, Belediye dosyasındaki incelemede ruhsat başvurusunun yapıldığı, 02/08/2023 tarihinde 332 numarası ile YENİ YAPI ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Ruhsat içeriği olarak; 1 bölüm otel 1363,71 m², lik alana sahiptir. Tarafımıza gösterilen mimari projede; Zemin katı 369 m² alanlı olup ofis, lobi, resepsiyon, çocuk oyun alanı, wc, mutfak, depo, bar, restoran hacimleri bulunmaktadır. 1. Katı 497 m² alanlı olup, 14 adet otel odası bulunmaktadır. Çatı katı 23 m² alanlı olup, merdiven ve hol hacimleri bulunmaktadır.

Taşınmaz toplamda 889 m² alanlıdır. İnşaata henüz başlanmamıştır. Bu nedenle taşınmaz boş arsa niteliğinde olduğundan yasal ve mevcut durum karşılaştırması yapılmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz olan 281 ada 23 parsel numarası ile kayıtlı olan Rekreasyon Alanı niteliğindeki parsel, geometrik olarak dörtgen bir forma topoğrafik olarak ise eğimsiz bir yüzeye sahiptir. Parsel uzun ince bir forma sahip olup, kullanışsız formdadır. Taşınmaz kuzeyden 40 m yol cephelidir. Taşınmaz denize çok yakındır. Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün “arsa” olarak GYO portföyüne alınmasında / bulundurulmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiri ile uyumlu olup, GYO tebliğinin (III-48.1) 22.1.a ve 22.1.c maddelerine göre GYO portföyünde “arsa” olarak bulunmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 60 (Altmış) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu rapor; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada 25-26 ve 23 Parsel nolu taşınmazların, pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 281 ada 25 ve 26 parseller tapu kaydında arsa vasıflı olup, onaylı mimari projesi bulunmakta ama henüz inşaatla başlanmamıştır. 281 ada 23 parsel ise rekreasyon alanı vasıflıdır. 281 ada 23 parselin cephe-derinlik vs. özellikleri bakımından gerekli imar koşullarını sağlamadığından yapılaşma izni bulunmamaktadır. Ancak bu parselin diğer parseller ile bitişik olması, müşterek kullanılabilir olması dikkate alınarak değer verilmiştir. Birim fiyat hesaplamasında parselin alanı-imar izni-konumu dikkate alınarak emsallere şerefiye indirgemesi yapılmıştır. Söz konusu taşınmazlara arsa değeri takdir edilmiştir.

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞER							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
281	26	ARSA	666,01	48.693,66	1,00	32.430.464,50	32.430.000,00
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)							32.430.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							1.110.308,44
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							1.007.008,38
						1 USD	29,2081
						1 EUR	32,2043
YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞER							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
281	25	ARSA	874,50	49.545,69	1,00	43.327.705,91	43.330.000,00
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)							43.330.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							1.483.492,59
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							1.345.472,50
						1 USD	29,2081
						1 EUR	32,2043
YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞER							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
281	23	ARSA	49,80	18.588,63	1,00	925.713,77	925.000,00
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)							925.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							31.669,30
RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							28.722,87
						1 USD	29,2081
						1 EUR	32,2043

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
İsmail SEKMEN



Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan ÖZTÜRK



İçindekiler:

- Lisans Belgeleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kaydı
- Tapu Kayıt Belgesi (Takbis Belgesi)
- Kadastral Durum
- İmar Planı
- İmar Durumu
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı

LİSANS BELGESİ



Düzenlenme Tarihi: 22.07.2019

Belge No: 904628

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

İSMAİL SEKMEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.10.2021

Belge No: 2021-01.4263

Sayın İsmail SEKMEN

(T.C. Kimlik No: 27442197174 - Lisans No: 904628)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Windows'u Etkinleştir
Windows'u etkinleştirme için



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.02.2022

Belge No: 2022-01.1495

Sayın İrfan ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 20492663248 - Lisans No: 406765)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

LİSANS BELGESİ



Tarih: 12.07.2017

No: 406765

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

