



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ  
281 ADA 26 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN İNŞAATA  
BAŞLANMASI İÇİN BELGE VE EVRAK TESPİT RAPORU**

RAPOR TARİHİ: 04.09.2023

RAPOR NO: ZRTGYO-2023-3

**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](mailto:info@baskenttd.com.tr)- [www.baskenttd.com.tr](http://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                                                                | 04.09.2023- ZRTGYO-2023-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Taşınmaz İnceleme Tarihi                                                                | 01.09.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler                                                     | Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada / 26 Parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Çalışmanın Konusu                                                                       | Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada 25 parsel numarası ile kayıtlı olan "ARSA" niteliğindeki ana gayrimenkulün değerlendirme raporu;<br>" 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 Parselin 1/1000 ölçekli İmar planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, 2 kat, E:0,80, Hmaks: 6,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ (TL)                                                  | 281 Ada 26 Parsel: 39.770.000 TL<br>( Otuz Dokuz Milyon Yediyüz Yetmiş Bin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ( USD )                                                | 1.485.812,49 USD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ (EUR )                                                | 1.369.801,68 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 01.09.2023 Tarihli TCMB Efektif Satış Döviz Kuru : 1 USD= 26.7665 TL, 1 EUR= 29.0334 TL |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

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<br>HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5  |
| 1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINAIİLİŞKİNBİLGİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 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).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 3. BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE<br>VARSAYIMLAR.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7  |
| 3.1 KABULLER.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7  |
| 3.2 UYGUNLUK BEYANI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8  |
| 3.3 İŞİN KAPSAMI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9  |
| 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<br>İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR<br>PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....                                                                                                                                                 | 11 |
| 4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 12 |
| 4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP<br>ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN<br>TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA<br>ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL<br>OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 12 |
| 4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA<br>KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE<br>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....                                                                                                                       | 12 |
| 4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN<br>VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR                                                                                                                                                                                                                                     |    |

|                                                                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLIOLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, .....                                                                                              | 13 |
| 4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....                                                                                                                                  | 13 |
| 5. BÖLÜM-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....                                                                                                                         | 13 |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MUĞLA İLİ .....                                                                                                       | 13 |
| 5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....                                                                                | 14 |
| 5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM .....                                                                                                                                                       | 14 |
| 5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM .....                                                                                                                                              | 15 |
| 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 .....                                                                                                                                                  | 19 |
| 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 .....                                                                                                                                        | 19 |
| 5.5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR .....                                                                           | 19 |
| 5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....                                                                                                    | 19 |
| 5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                     | 19 |
| 5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ .....                                                                                                   | 20 |
| 5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....                                                                                                             | 21 |
| 5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....                                                                                                                                                | 21 |
| 5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ .....                                                                     | 22 |
| 5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....                                                                                                                       | 25 |
| 5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ .....                                                                                                                                                | 25 |
| 5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                                                                                                           | 25 |
| 5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....                                                                                      | 25 |
| 6. BÖLÜM-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                      | 25 |
| 6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....                                                       | 25 |
| 6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....                                                                                            | 26 |
| 6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKENİZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....                             | 26 |
| 6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 26 |
| 7. BÖLÜM-SONUÇ .....                                                                                                                                                                      | 27 |
| 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....                                                                                                                                      | 27 |
| 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                            | 27 |

**1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ**

**1.1 RAPOR TARİHİ**

Bu rapor 04.09.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.2 RAPOR NUMARASI**

Bu rapor ZRTGYO-2023-3 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.3 RAPOR TÜRÜ**

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde 1. Fıkra (d) bendinde yer alan “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” hükmü, 34. Madde 1. Fıkra (e) bendinde yer alan “Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi” hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.

**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 Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

**1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 01.09.2023**

**1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 16.08.2023**

**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 taşınmaz için şirketimiz tarafından herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: [info@baskenttd.com.tr](mailto: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 Tebliği 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](mailto: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 26parselin İnşaata başlanması için belge ve evrak 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

Olca USTA



#### 4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

|                                 |   |                                                 |
|---------------------------------|---|-------------------------------------------------|
| <b>İli</b>                      | : | Muğla                                           |
| <b>İlçesi</b>                   | : | Fethiye                                         |
| <b>Mahallesi/Köyü</b>           | : | Cumhuriyet                                      |
| <b>Mevkii</b>                   | : |                                                 |
| <b>Pafta No</b>                 | : |                                                 |
| <b>Ada No</b>                   | : | 281                                             |
| <b>Parsel No</b>                | : | 26                                              |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b> | : | ARSA                                            |
| <b>Yüzölçümü</b>                | : | 666,01                                          |
| <b>Blok No</b>                  | : |                                                 |
| <b>Kat No</b>                   | : |                                                 |
| <b>Bağımsız Bölüm No</b>        | : |                                                 |
| <b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>  | : |                                                 |
| <b>Arsa Payı</b>                | : | 1/1                                             |
| <b>Sahibi-Hissesi</b>           | : | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) |
| <b>Cilt No</b>                  | : | 17                                              |
| <b>Sayfa No</b>                 | : | 1658                                            |
| <b>Taşınmaz ID</b>              | : | 109950236                                       |

##### 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada 26 parsel numarası ile kayıtlı olan ARSA vasıflı taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için Fethiye Belediyesi önünden devam eden Atatürk Caddesi üzerinden batı yönünde 70 m ilerlenir, konu taşınmaz sağda konumludur.

Taşınmaz 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.

**BAŞKENT**

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ZRTGYO-2023 -3

| Konum                               | Şehir İçi        | Şehir Dışı           | Kırsal          |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|
|                                     | X                |                      |                 |
| Genel İnşaat Seviyesi               | % 75 'den fazla  | % 25-%75 arası       | % 25'in altında |
| Gelişme                             | Hızlı            | Sabit                | Yavaş           |
|                                     | X                |                      |                 |
| Arz/Talep                           | Arz az           | Dengeli              | Arz fazla       |
|                                     |                  | X                    |                 |
| Mülk değeri                         | Artıyor          | Sabit                | Azalıyor        |
|                                     | X                |                      |                 |
| Pazarlama süresi                    | 3 aydan az       | 3-6 ay arası         | 6 aydan fazla   |
|                                     |                  | X                    |                 |
| Genel Kullanım Durumu               | Kiracı ağırlıklı | Mal sahibi ağırlıklı |                 |
|                                     | X                |                      |                 |
| Bölgedeki yapılaşma oranı (%)       | %0- %25          | %25-%50              | %50-%75         |
|                                     |                  |                      | X               |
| Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%) | %0- %25          | %25-%50              | %50-%75         |
|                                     |                  |                      | X               |



Koordinatlar: (36,622300-29,109900)

**4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI**

Taşınmaza 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 Parselin 1/1000 ölçekli İmar planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, 2 kat, E:0,80, Hmaks: 6,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                         |     |     |                                       |           |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|---------------------------------------|-----------|
| <b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>                   | 1/1.000                                                                                                                                                                                                                                 |     |     | <b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>         |           |
| <b>BAĞLIBULUNDUĞU BELEDİYE</b>       | Fethiye Belediyesi                                                                                                                                                                                                                      |     |     |                                       |           |
| <b>TAKS</b>                          | -                                                                                                                                                                                                                                       |     |     | <b>YÜKSEKLİK (H)</b>                  | 6.50m     |
| <b>KAKS</b>                          | -                                                                                                                                                                                                                                       |     |     | <b>EMSAL</b>                          | -         |
| <b>ÇEKMEMESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b> | 5,0                                                                                                                                                                                                                                     | 5,0 | 5,0 | <b>İNŞAAT NİZAMI</b>                  | Ayrık     |
| <b>LEJANT</b>                        | Ticaret Alanı                                                                                                                                                                                                                           |     |     | <b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b> | 26/8/2022 |
| <b>PARSELİN TERKLERİ</b>             | -                                                                                                                                                                                                                                       |     |     |                                       |           |
| <b>KISITLAMALAR,</b>                 | Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 281 Ada 26 Parselin 1/1000 ölçekli İmar planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, 2 kat, E:0,80, Hmaks: 6,50 yapılaşma şartlarına sahiptir. |     |     |                                       |           |

**Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri**

Konu taşınmaz 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 m<sup>2</sup> dir. Ruhsat Banka Şubesi nitelikli yapı için düzenlenmiştir.

**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 gayrimenkul 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 09.08.2023 tarihinde, saat 14:12 itibari ile TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgesine göre, rapora konu taşınmaz 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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, d fıkrasında yer alan, "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü ile,

Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulmuş ve gerekli belgeler tam ve doğru olarak mevcut olduğu gözlemlenmiştir.

#### 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,**

Hali hazırda ruhsatı alınmış boş arsa niteliğinde olan taşınmaz ile ilgili tespitlere göre konumu itibarıyla şerefyesinin 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.

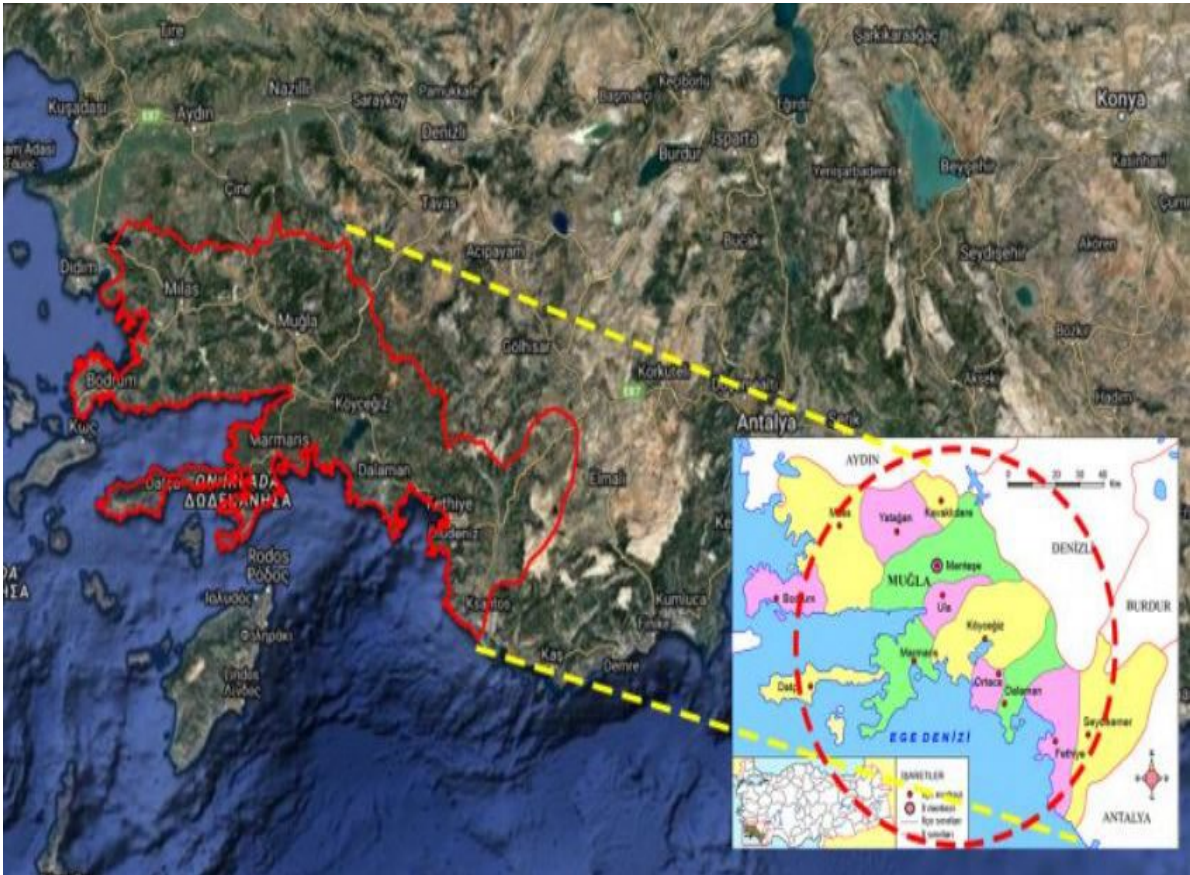
Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

**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 km<sup>2</sup>'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 ilidir.[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

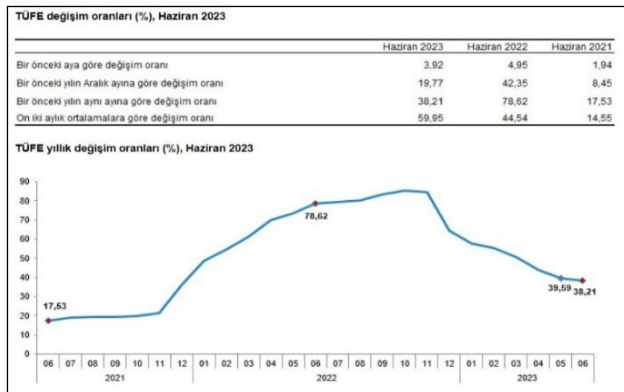
### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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

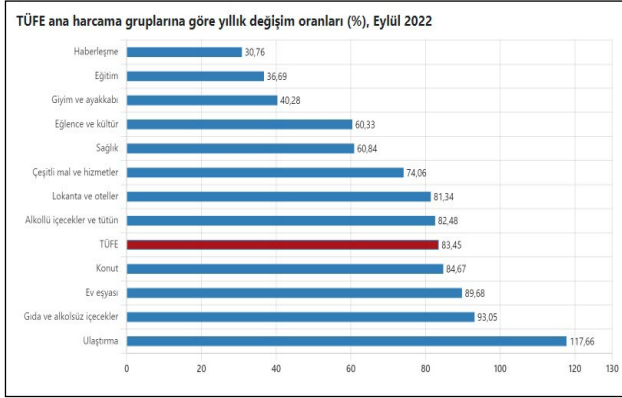
seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 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 sıkılaşma 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)

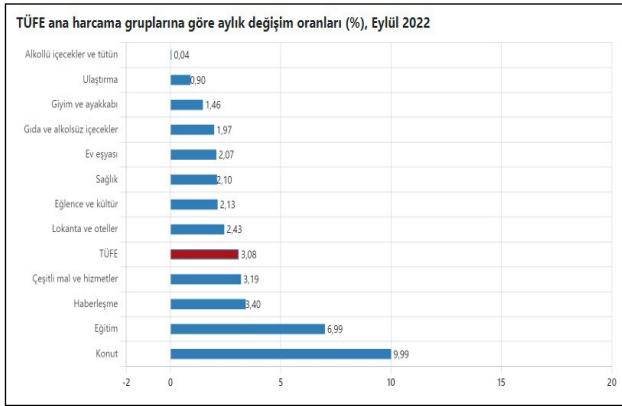
## 5.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum



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 (%)   |                                    |                                  |                                | Endeks   |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------|
|      |                                                                                            | 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                          | 1 444,00 |
| B    | İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE            | 3,45                | 23,64                              | 46,63                            | 59,18                          | 1 175,58 |
| C    | Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE | 3,84                | 25,51                              | 47,33                            | 55,03                          | 1 071,29 |
| D    | İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE                            | 3,56                | 16,56                              | 34,35                            | 58,74                          | 1 209,99 |
| E    | Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE                                                      | 3,66                | 19,64                              | 38,13                            | 60,10                          | 1 317,11 |
| F    | Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE                                                | 3,92                | 25,11                              | 42,96                            | 59,88                          | 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 - 'Kırılğan 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 saç ile kapatılmıştır. Fethiye Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaza ait 02/08/2023 tarihli mimari proje bulunmakta olup, henüz inşaaata 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 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir.

### 5.3.2 Bağımsız Bölüm Özellikleri

Parsel arsa 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 m<sup>2</sup> 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

**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Meblağ yüksek ve ticari arsa vasıflı olduğunda sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Artan inşaat maliyetleri

**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 örnekler 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 parsel üzerinde onaylı mimari projeye göre Otel yapılacağı için proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

#### **5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ**

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının ıskonto 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,
- İskonto 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 m<sup>2</sup> alanlı Arsa nitelikli taşınmaz 20.600.000 TL na bedelle satılıktır. ( 60.588 TL/m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> alanlı Arsa nitelikli taşınmaz 27.000.000 TL bedelle satılıktır. ( 58.696 TL/m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> alanlı Arsa nitelikli taşınmaz 90.000.000 TL bedelle satılıktır. ( 57.582 TL/m<sup>2</sup>) Barış Emlak: 532 120 69 71

**Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan denize sıfır, konut imarlı, 264 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>) Temizer Emlak: 242 324 55 10

**Emsal 5:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer ticari hareketliliğe sahip, üzerinde 400 m<sup>2</sup> alanlı ticari bina bulunan 200 m<sup>2</sup> alanlı arsa 15.250.000 TL bedelle satılıktır. Ayrıştırılmış değer analizi: Bina Değeri: 400 m<sup>2</sup> x 8.000 TL/m<sup>2</sup>= 3.200.000 TL, Arsa Değeri: 15.250.000 – 3.200.000 TL = 12.050.000 TL, ( 60.250 TL/m<sup>2</sup>) 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.

**EMSAL ANALİZ TABLOSU**

| DÜZELTMELER (*)                                             | KONU TAŞINMAZ                | EMSAL 1                     | EMSAL 2         | EMSAL 3         | EMSAL 4         | EMSAL 5         | EMSAL 6         | EMSAL 7         |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                             |                              | 60.588,00 TL/m2             | 58.696,00 TL/m2 | 57.582,00 TL/m2 | 86.648,00 TL/m2 | 60.250,00 TL/m2 | 57.175,52 TL/m2 | 62.893,08 TL/m2 |
| Konum                                                       | MERKEZ ATATÜRK CADDESİ ÜZERİ | 10%                         | 10%             | 10%             | -25%            | 10%             | 0%              | 0%              |
| İmar Durumu                                                 | TİCARET ALANI                | 20%                         | -10%            | 0%              | 0%              | 0%              | 0%              | 0%              |
| Alan                                                        | 666,01                       | -15%                        | 0%              | 0%              | -15%            | -15%            | 0%              | 0%              |
| Diğer                                                       | SATIŞ KAPASİTESİ             | 0%                          | 0%              | 0%              | 20%             | 25%             | 0%              | 0%              |
| Pazarlık Payı %                                             |                              | -15%                        | -10%            | -10%            | -10%            | -10%            | 0%              | 0%              |
| TOPLAM DÜZELTME                                             |                              | 0%                          | -10%            | 0%              | -30%            | 10%             | 0%              | 0%              |
| AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> ) |                              | 60.588,00 TL/m2             | 52.826,40 TL/m2 | 57.582,00 TL/m2 | 60.653,60 TL/m2 | 66.275,00 TL/m2 | 57.175,52 TL/m2 | 62.893,08 TL/m2 |
|                                                             |                              | Birim Piyasa Değeri (TL/m2) |                 |                 |                 |                 |                 | 59.713,37 TL/m2 |

\*\*\*\* Taşınmazın doğu yönünden park alanına cepheli olması,köşe parsel özelliği oluşturması sebebiyle emsal analiz çalışmasında konum şerefiyesi 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 edecek 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 **metrekare birim fiyatı ortalama 59.713,37 TL/m<sup>2</sup>** tespit edilmiştir. (Bknz. Emsal Analizi Tablosu)
- Tespit edilen metrekare birim fiyatına göre değerlemeye konu taşınmazın değeri:  $666,01 \text{ m}^2 \times 59.713,37 \text{ TL/m}^2 = 39.769.701 \text{ TL} \sim 39.770.000 \text{ TL}$  olarak hesaplanmıştır. (Bknz. Tablo 1)

Tablo 1

| 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     | 59.713,37        | 1,00       | 39.769.701,55 | 39.770.000,00  |
| TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)                 |        |       |            |                  |            |               | 39.770.000,00  |
| RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)  |        |       |            |                  |            |               | 1.485.812,49   |
| RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO) |        |       |            |                  |            |               | 1.369.801,68   |
|                                                   |        |       |            |                  |            | 1 USD         | 26,7665        |
|                                                   |        |       |            |                  |            | 1 EUR         | 29,0334        |

**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**

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 m<sup>2</sup>, 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.

**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 değerleme yöntemlerinden, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 44 (KırkDört ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

### 7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu rapor; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada 26 Parsel nolu taşınmazın, pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydında arsa vasıflı olup, onaylı mimari projesi bulunmakta ama henüz inşaatı başlanmamıştır. Söz konusu taşınmaza 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     | 59.713,37        | 1,00       | 39.769.701,55 | 39.770.000,00  |
| TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER (TL)                |        |       |            |                  |            |               | 39.770.000,00  |
| RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)  |        |       |            |                  |            |               | 1.485.812,49   |
| RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO) |        |       |            |                  |            |               | 1.369.801,68   |
|                                                  |        |       |            |                  |            | 1 USD         | 26,7665        |
|                                                  |        |       |            |                  |            | 1 EUR         | 29,0334        |

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
İsmail SEKMEN



Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Olca USTA



İçindekiler:

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