

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ, 281 ADA 23, 25 VE
26 PARSELDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	07.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	07.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	28.12.2022- 2022/ZGYO/9
RAPORUN KONUSU	Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada 23 parselde yer alan “REKREASYON ALANI”, 281 Ada 25 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, c ve r fıkrasında yer alan hükümler ile Söz konusu Tebliğin 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 yılsonu değerlerinin tespiti” Bu rapor 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.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 281 ada 25 ve 26 parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 ölçekli 26.01.1989 tasdik tarihli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar planı kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamının 27/04/2018 Tarih ve 75834 Sayılı oluru ile onanan İmar Planı Değişikliği esas olmak üzere “Ticaret Alanı” lejtantında E:0,80 Yençok:7,50 m, tüm cephelerden 5 m. çekme mesafeli, 281 ada 23 parsel numaralı taşınmaz “Rekreasyon Alanı” lejtantında E:0,05 H:4,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	33.472.500.-TL 1.785.857-USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ EKBER ÖZGÜLTEKİN (SPK Lisans No: 408597)

KONTROL DEĞERLEME UZMANI	EDEN ELÇİN KARA (SPK Lisans No:401620)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2	RAPOR BİLGİLERİ	7
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI	8
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ	10
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ.....	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	12
6	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	12
6.1	YAPI CİNSİ	12
6.2	MEVCUT TESİSATLAR	13
6.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	13
6.4	YAPI NİZAMI.....	13
6.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	13
6.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	13
6.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	13
6.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	13
6.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	13
7	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	14
8	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	14
9	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	15
10	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	15
10.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	15
10.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	15
10.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	15
10.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	15
10.5	YASAL KISITLAMALAR	15

11	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
11.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	16
11.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	16
11.3	SONUÇ GÖRÜŞ	17
12	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	17
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....	17
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	17
13.2	SEKTÖREL VERİLER	20
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	22
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	25
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	25
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	25
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	25
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	26
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	26
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	26
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	27
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	27
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	28
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	28
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	28
16.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	28
16.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	30
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	34
18	EKSPERİN KANAATİ.....	35
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	35
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	35
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	35
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy
İstanbul

Şirket Amacı : 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.

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada 23 parselde yer alan "REKREASYON ALANI", 281 Ada 25 parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan "ARSA" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin TL cinsinden değer tespitine esas hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan rapor bilgileri aşağıdadır.

15.10.2020 tarih, 2020/ZGYO/1 - 9.954.000.-TL

07.04.2021 tarih 2020/ZGYO-1-REV1 - 9.954.000.-TL

30.12.2021 tarih 2020/ZGYO-1-REV2 – 12.607.500.-TL

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/9

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Ali Ekber Özgültekin (Spk Lisans No: 408597)

: Elçin KARA (Spk Lisans No: 401620)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 27.12.2022 tarihinde yapılmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 07.10.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ**

İl	MUĞLA	Mevkii	-
İlçe	FETHİYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	281
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	23
Sokak	-	Yüzölçümü	49,80 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	REKREASYON ALANI
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	MUĞLA	Mevkii	-
İlçe	FETHİYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	281
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	25
Sokak	-	Yüzölçümü	874,50 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	MUĞLA	Mevkii	-
İlçe	FETHİYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	281
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	26
Sokak	-	Yüzölçümü	666,01 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	ARSA
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mah., Atatürk Caddesi., No:15 (281 Ada 26 Parsel/Arsa), No:15A(281 Ada 25 Parsel/Arsa)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

281 Ada 25 ve 26 Parseller

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	24.07.2018
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Fethiye Belediyesi				
TAKS	-			YÜKSEKLİK (H)	7.50m
KAKS	0,80			EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5	5	5	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Ticaret alanı			İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-				
KISITLAMALAR,	Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 281 ada 1/1000 ölçekli 26.01.1989 tasdik tarihli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar planı kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamının 27/04/2018 Tarih ve 75834 Sayılı oluru ile onanan İmar Planı Değişikliği esas olmak üzere "Ticaret Alanı" lejandında E:0,80 Yençok:7,50, tüm cephelerden 5 m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Buna ilave olarak Emsali aşmamak kaydıyla zemin katta yapı yaklaşma sınırlarının tamamına yapı yapılabilir. 1/1000 Ölçekli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar Plan Notlarında Ticaret Alanları 2.2.1.2. maddesinde tanımlanmıştır.				

	Emsal ve yapı yaklaşma mesafesi uygulama imar planı üzerinde tanımlanmış "Ticaret Alanları", "Gelişme Ticaret Alanları" olarak tanımlanır. Yapı adalarında ateşli ve gürültülü olmayan yanıcı, parlayıcı, patlayıcı maddeler imalathane ve depoları içermeyen ticari amaca yönelik alışveriş merkezleri satış ve sergileme üniteleri, depolama alanları, iş merkezleri, toplantı ve düğün salonu, turizm tesisi vb. yapılar yapılabilir. Cephelerde hareketlilik şartı yoktur.
--	--

281 Ada 23 Parsel

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Fethiye Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	26.01.1989
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	4.50m
KAKS	0,05	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	50	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Rekreasyon Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 281 ada 23 parsel 1/1000 ölçekli 26.01.1989 tasdik tarihli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar planı kapsamında, "Rekreasyon Alanı" lejandında E:0,05 Yençok:4,50, yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	07.03.1969 (Ziraat Bankası Onay Tarihi)
RUHSAT TARİH VE NO	26.08.1969 Tarih ve 3/4 No.lu (Yeni Yapı Ruhsatı) 14.10.1975 Tarih ve 3/24 No.lu (Garaj Ruhsatı)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	02.11.1970 Tarih ve 2/30 No.lu Hizmet Binası ve Lojmanları için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	1970 Yılında yapı kullanma izin belgesi alınmış binalar yıkılmıştır. Mevcutta parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Yıkılan binalara ilişkin cins değişikliği işlemi yapılmış olup, 25 no.lu parselin niteliği tapu kayıtlarında arsa, 26 no.lu parselin niteliği tapu kayıtlarında arsa olarak geçmektedir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Fethiye Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.

YIKIM KARARI BİLGİSİ	25 ve 26 No.lu parsellerin üzerinde yer alan yapıların mahalde yıkıldığı tespit edilmiştir.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğundan ilgili kanun hükümlerine tabi olmamıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
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 DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu parseller üzerindeki yapılar yıkılmıştır. Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğünden değerlemeye konu parseller için herhangi bir onaylı mimari projenin ve ruhsatın bulunmadığı bilgisi verilmiştir. Tarafımıza iletilen otel ve banka binası olarak düzenlenmiş avan proje referans alınmıştır. Arsa değer tespiti, imar durumu yapılaşma hakları göze alınarak oluşturulan varsayımsal bilgiler ışığında proje geliştirme tablosu üzerinden hesaplanmıştır. Parseller için alınacak ruhsat ve eklerine göre söz konusu taşınmazların arsa değerlerinde farklılık olabilir.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine engel bir sınırlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazların edinim tarihi üzerinden 5 yıl geçmemiştir.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında takyidat ve özel durum bulunmamaktadır.

6 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

6.1 YAPI CİNSİ

☐ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
---	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

6.2 MEVCUT TESİSATLAR

☐ Şehir Suyu	☐ Isıtma sistemi	☐ Asansör	☐ Elektrik	☐ Merkezi su ısıtma	☐ Doğalgaz
-------------------------------------	---	----------------------------------	-----------------------------------	--	-----------------------------------

6.3 ISITMA SİSTEMLERİ

☐ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☐ Klima	☐ Soba	☐ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

6.4 YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☐ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

6.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükkan	☐ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

6.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☐ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

6.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTOPARK (genel)	☐ OTOPARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☐ GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

6.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
Taşınmaz arsa nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.				

6.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 281 Ada 23Nolu Parsel Fethiye Merkez Sahil Şeridinde konumlu olup denize 70 m. mesafededir. Çevresinde ağaç yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	281 Ada 23 Nolu Parsel Dörtgen formda olup Atatürk Caddesinde ~35 m. mesafede ve ~1,50 m. derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

Değerleme konusu 281 Ada 25 Nolu Parsel Fethiye Merkez Sahil Şeridinde konumlu olup denize 70 m. mesafededir. Çevresinde ağaç yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	281 Ada 25 Nolu Parsel Dörtgen formda olup Atatürk Caddesinde ~25 m. cephesi ve ~35 m. derinliği bulunmaktadır.		Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.
Değerleme konusu 281 Ada 26 Nolu Parsel Fethiye Merkez Sahil Şeridinde konumlu olup denize 70 m. mesafededir. Çevresinde ağaç yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	281 Ada 26 Nolu Parsel Yamuk forma yakın geometrik şekli ile Atatürk Caddesinde ~20 m. cephesi ve ~35 m. derinliği bulunmaktadır.	Konu taşınmaz köşe konumludur.	Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

7 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların için 07.03.1969 tarihinde onaylanmış proje kapsamında inşa edilmiş yapılar yıkılmıştır. Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğünden değerlemeye konu parseller için onaylanmış herhangi bir mimari proje ve ruhsatın bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

Değerleme konusu 281 Ada 23Nolu Parsel Fethiye Merkez Sahil Şeridinde konumlu olup denize 70 m. mesafededir. Çevresinde ağaç yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır. Parsel Dörtgen formda olup Atatürk Caddesinde ~35 m. mesafede ve ~1,50 m. derinliği bulunmaktadır.

Değerleme konusu 281 Ada 25 Nolu Parsel Fethiye Merkez Sahil Şeridinde konumlu olup denize 70 m. mesafededir. Çevresinde ağaç yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır. Parsel Dörtgen formda olup Atatürk Caddesinde ~25 m. cephesi ve ~35 m. derinliği bulunmaktadır.

Değerleme konusu 281 Ada 26 Nolu Parsel Fethiye Merkez Sahil Şeridinde konumlu olup denize 70 m. mesafededir. Çevresinde ağaç yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır. Parsel Yamuk forma yakın geometrik şekli ile Atatürk Caddesinde ~20 m. cephesi ve ~35 m. derinliği bulunmaktadır.

9 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

10 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☒ Evet: Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 26.11.2020 tarih, 21140 yevmiye numarası ile satış işleminden ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne geçmiştir.

☐ Hayır:

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☒ Evet: Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumu ile ilgili olarak Fethiye Kadastro Müdürlüğü'nde incelemelerde bulunulmuş olup 07.09.2020 tarihinde 281 Ada 24 Parselde yapılan ifraz işlemi neticesinde 25 ve 26 nolu parsellerin oluşturulduğu tespit edilmiştir.

☒ Hayır: Değerlemeye konu 281 ada 23 parselin kadastral durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır:

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 03.10.2022 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet:

	☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Taşınmazlara ait onaylı 26.12.2022 tarih, 09:56 itibarıyla alınan takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

11 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

11.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

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.”

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye dahil edilmesini ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

11.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 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,

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.

Değerleme tarihi itibarıyla 281 ada 23 parselde yer alan “REKREASYON ALANI”, 281 Ada 25 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan “ARSA” tescil edilmiştir. Taşınmazların fiili kullanım durumu ile tescil birbiri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların tapudaki niteliklerinin “ARSA” olarak tescil edilmiş olması dikkate alınarak portföyde “ARSA” olarak bulunmasında sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

11.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 281 ada 23 parselde yer alan “REKREASYON ALANI”, 281 Ada 25 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan “ARSA” tescil edilmiştir. Taşınmazların fiili kullanım durumu ile tescil birbiri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların tapudaki niteliklerinin “ARSA” olarak tescil edilmiş olması dikkate alınarak portföyde “ARSA” olarak bulunmasında sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

12 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

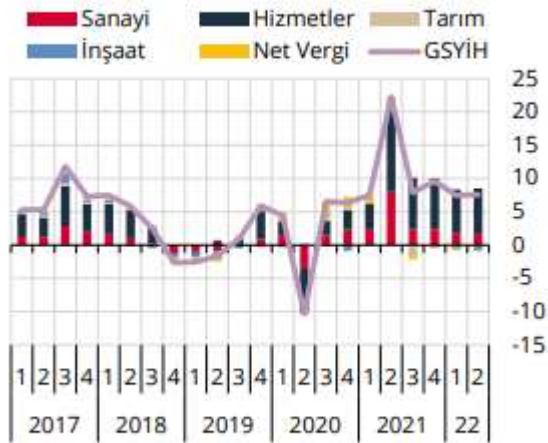
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

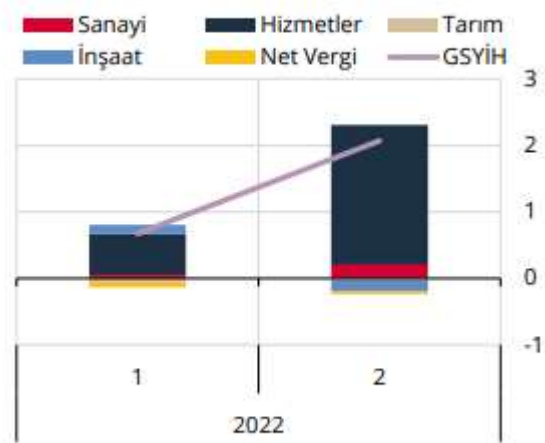
İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Söz konusu dönemde Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) yıllık bazda yüzde 7,6 artarken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dönemlik büyüme ilk çeyreğe kıyasla hızlanarak yüzde 2,1 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.1). Böylece Türkiye'nin uzun dönemli büyüme eğilimindeki güçlü seyir sürmüştür (Mercek Altı 2.1, Kutu 2.1). Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ikinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olurken inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Savaşın olumsuz etkilerine rağmen turizm faaliyetlerindeki güçlü seyrin sürmesi hizmetler sektörü katma değerindeki artışta önemli rol oynamıştır. İkinci çeyrekte güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ihracattaki kuvvetli seyir sanayi sektörü katma değerindeki artışın belirleyicileri olmuştur. Dönemlik büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektöründen gelirken sanayi sektörünün katkısı sınırlı kalmış, inşaat sektörü ise dönemlik büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.2). Harcama yönünden bakıldığında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olurken net ihracatın yıllık büyümeye katkısı 2,7 puan olmuştur (Grafik 2.3.3, Mercek Altı 2.2). Makine-teçhizat yatırımlarındaki yıllık ve dönemlik büyüme eğilimi bu dönemde de sürmüştür. Böylece büyümenin kompozisyonunda net ihracat ve makine-teçhizat yatırımları gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte inşaat yatırımlarındaki zayıf seyrin sürmesi toplam yatırımların büyümeye katkısını sınırlamıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle bakıldığında dönemlik büyümeye en yüksek katkı 2,4 puan ile nihai yurt içi talepten gelirken net ihracatın katkısı 0,9 puan olarak gerçekleşmiştir. Stoklar dönemlik büyümeyi 1,2 puan azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.4).

Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



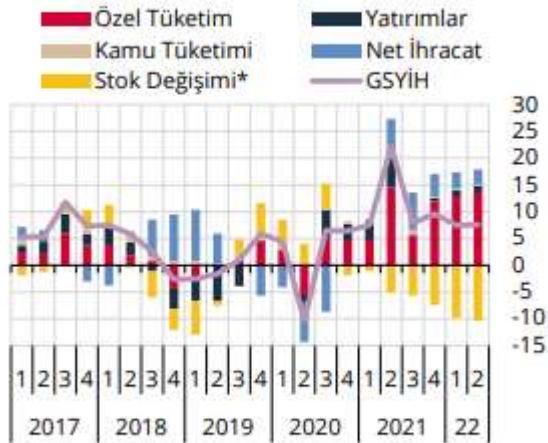
Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

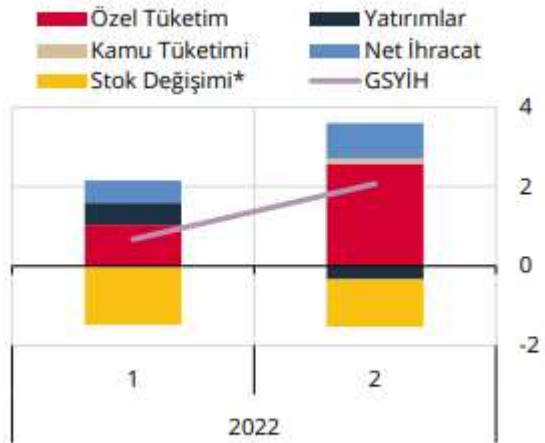
Grafik 2.3.3: GSYİH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiki sapmayı içermektedir.

Grafik 2.3.4: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiki sapmayı içermektedir.

2022 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin de etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmektedir. Yılın ilk iki çeyreğinde sırasıyla yüzde 1,9 ve 0,9 oranında artan mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz-Ağustos döneminde bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 3,9 oranında azalış kaydetmiştir (Grafik 2.3.5). Sanayi üretiminde görülen azalışta Temmuz ayındaki bayram tatili ile bağlantılı köprü günleri ve fabrika tatilleri nedeniyle çalışılan gün sayısının az olması etkili olmuştur. Söz konusu üretim kayıpları Ağustos ayında sanayi üretiminde aylık bazda gerçekleşen artışla kısmen telafi edilmiştir. Temmuz-Ağustos dönemi sanayi üretimi gelişmeleri incelendiğinde taşıt hariç bütün sektörlerde ve ana mal gruplarında üretimin dönemlik bazda gerilediği görülmektedir. Üretimdeki azalışa üçüncü çeyrekte dış talepte görülen yavaşlamanın ihracatta yol açtığı ivme kaybının da katkı verdiği değerlendirilmektedir. Sanayi ciro endekslerine göre Temmuz-

Ağustos döneminde yurt içi talepteki düşüş sürmüştür, yurt dışı talepteki azalış ise ivmelenmiştir (Grafik 2.3.6). Perakende satış hacim endeksinin Temmuz-Ağustos ayları ortalaması bir önceki çeyreğe göre artarken dönemlik büyüme hızı yavaşlamıştır (Grafik 2.3.7). Kartla yapılan harcamalar üçüncü çeyrekte artış kaydetmekle birlikte artış oranı bir önceki çeyreğin altında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.8). Söz konusu göstergelerin yanı sıra İktisadi Yönelim Anketi, PMI ve sektörel güven endeksleri gibi anket bazlı göstergeler ile diğer yüksek frekanslı veriler de üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyette dönemlik bazdaki yavaşlamayı teyit etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında toplam talepte zayıflama gözlenmektedir (Grafik 2.3.9 ve Grafik 2.3.10). Bu dönemde yapılan saha görüşmelerinden edinen bilgiler de iktisadi faaliyete ilişkin görünümü teyit etmektedir.

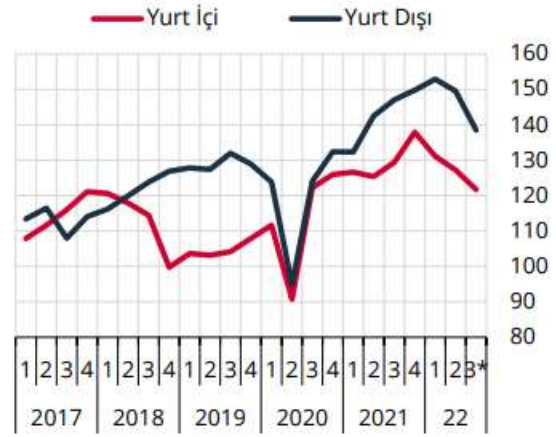
Grafik 2.3.5: Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

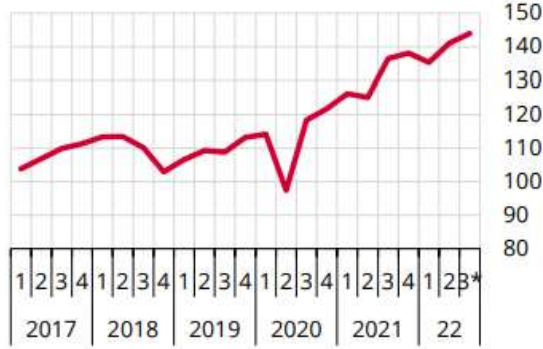
Grafik 2.3.6: Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



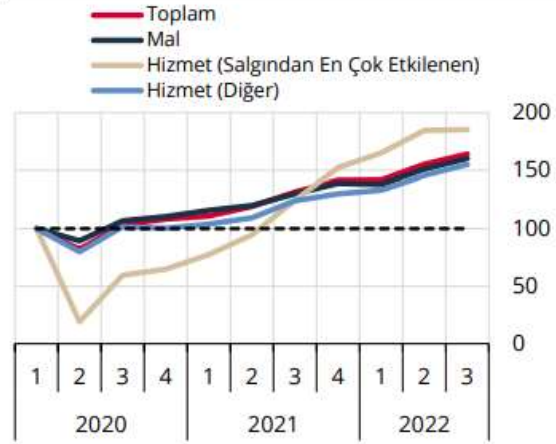
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

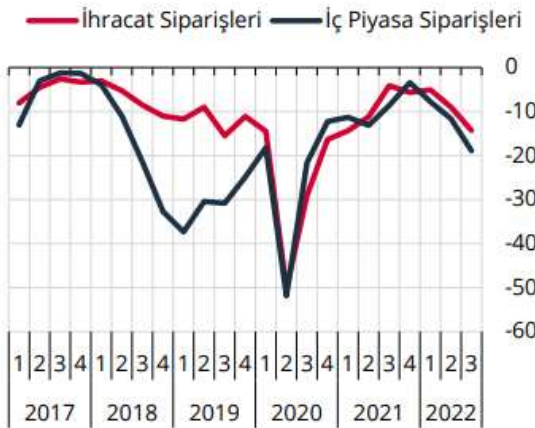
Grafik 2.3.7: Perakende Satış Hacim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



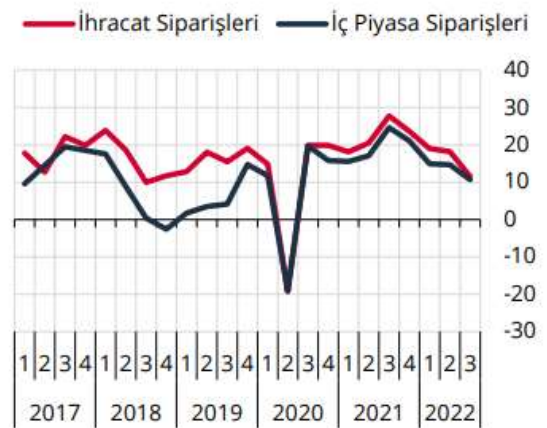
Grafik 2.3.8: Kartla Yapılan Harcamalar (Mevsimsellikten Arındırılmış, Reel, 2020Ç1=100)



Grafik 2.3.9: İYA Kayıtlı Siparişler (Normal Üstü-Normal Altı, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Grafik 2.3.10: İYA Sipariş Beklentileri (Gelecek 3 Ay, Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



13.2 SEKTÖREL VERİLER

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep

düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. 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 oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Geçim Kriziyle Mücadele') raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4'ten yüzde 5'e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022'de yüzde 3,2 ve 2023'te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır. IMF'nin raporunda, "Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna'daki savaşın seyrine ve Çin'deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı." denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak 'fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon

beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

Muğla'nın arazi varlığı 1.297.400 hektar olup %17'si tarım arazileri, %65'ini orman ve fundalık alanlar, %5'ini çayır mera alanı ve %30'unu ise diğer araziler oluşturmaktadır.

Toplam 13 ilçesiyle birlikte Muğla ili nüfusu TÜİK ADNKS 2019 verilerine göre 967.487'ye ulaşmıştır. Nüfustaki artışın doğum hızının yüksek olmasından çok göçlerden kaynaklandığı söylenebilir. Muğla'nın net göç hızı ortalama %8,20 olarak belirtilmektedir. Ortalama nüfus artış hızı %16,30'dur

Muğla ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında sekizinci sırada yer almaktadır.

İl merkezinden her biri ayrı tarihi ve turistik özelliklere sahiptir. İlçelerine, komşu iller ile diğer illere ulaşım minibüslerle ve toplu ulaşım araçlarıyla yapılmaktadır. Kent içi ulaşım, Büyükşehir Belediyesi tarafından işletilen toplu taşıma araçları ve özel halk minibüsleriyle

sağlanmaktadır. Karayolları 2. Bölge sınırlarında olan Muğla ile K.K.No. 550-14 (Aydın/Antalya) karayoluna 2 km mesafede bağlantı yolu aracılığıyla ulaşım kurulmaktadır. Karayolu açısından Muğla'ya en uzak komşu il Burdur (241 km), en yakın olanı ise Aydın'dır. (99km).

Muğla ili sınırları içinde demiryolu ulaşımı bulunmamaktadır. Fethiye, Bodrum, Marmaris, Datça ilçeleri arasında feribot seferleri de yapılmaktadır. Güllük, Gökova, Fethiye, Bodrum, Marmaris ve Datça en önemli ihracat limanlarıdır. Havayolu ulaşımı için Uluslararası Bodrum ve Dalaman Havalimanları kullanılmaktadır.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu yörede dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz iklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ iklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hâkim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 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. Toplam uzunluğu 1479,68 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. Kıyı şeridi boyunca yaklaşık 130 koy bulunmaktadır. İl merkezi rakımı 646 m olan Muğla 12.949 km² yüzölçümüne sahiptir.

Türkiye'de en fazla turist çeken varış noktaları incelendiğinde öne çıkan iller sırasıyla İstanbul, Antalya, Muğla, İzmir ve Aydın'dır. Muğla il genelinde ekonomisi büyük ölçüde turizm sektörüne bağımlı gelişen, yatak kapasitesi, ziyaretçi sayısı ve turizm varlıkları bakımından bölge ortalamasının üstünde yer alan Marmaris, Bodrum, Fethiye, Datça, Köyceğiz, Ula, Ortaca, Dalaman ilçeleri turizm odağı olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, bölge genelinde birçok farklı destinasyon ve alternatif turizm çeşidi bulunmasına rağmen bölgenin bu farklılıkları öne çıkaran bir tanıtım stratejisi bulunmaması turizmin önündeki engellerden birisi olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye'den çıkış yapan yabancı turist sayısı bakımından öne çıkan iller sırasıyla İstanbul, Antalya ve Muğla'dır. 2017 yılı verilerine göre tesislere geliş sayısı 4.636.526 kişidir. Ortalama geceleme sayısı ülke sıralamasında 2. sırada olup ortalama 3,61 gündür.

Bitkisel üretim değeri dikkate alındığında 15. sırada yer alan Muğla ili, toplam 2.834.475.000 TL tutarında üretim hacmine sahiptir. Bitkisel üretim değerine kıyasla hayvancılık gelişmemiş durumda olup canlı hayvan değeri açısından 41. sırada yer almaktadır.

İhracat ve ithalat verileri dikkate alındığında Muğla ili her iki sektörde de 25.sırada yer almaktadır. 2011 - 2018 yılları arasında ihracat ve ithalat verileri baz alındığında her geçen yıl bir önceki yıla kıyasla daha yüksek ivme ile gelişmektedir. Muğla ilinde ilk 3 ihracat kaleminin balıkçılık, gıda ürünleri ve içecek ürünleri, mineral ürünler olduğu görülmektedir. Son yıllarda deniz ulaşım araçları ihracatında artış olduğu dikkat çekmektedir.

2019 ADNKS verilerine göre Muğla nüfusu 967.487 kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus sıralamasında 24. ildir. Kilometrekareye ortalama 72 kişi düşmekte olup nüfus yoğunluğu açısından 30. sırada yer almaktadır. 2019 verilerine göre sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 10.sırada bulunmaktadır.

Fethiye, Akdeniz Bölgesi'nin batı kesiminde, Muğla iline bağlı bir ilçedir. Yüzölçümü 3.059 km²'dir.Muğla ili de dahil en geniş yüzölçümüne sahiptir. Doğu ve Güneydoğu'da Antalya ili, güney, güneybatı ve batıda Akdeniz, kuzeybatıda Dalaman ilçesi, kuzeyde de Denizli ve Burdur illeriyle çevrilidir. Antik Telmessos kentini de içinde saklayan Fethiye ilçesi, Fethiye Körfezi'nin doğusunda, Fethiye Ovası'nın güneybatısında yer alır. İzmir- Muğla üzerinden gelerek Antalya'ya ulaşan kıyı yolu 1 km. doğusundan geçer. Bu yolla il merkezi Muğla'ya uzaklığı yaklaşık 130 km'dir.

Ölüdeniz gibi dünyada eşi bulunmayan bir plajı bulunan Fethiye Türkiye'nin turizm merkezlerinden biridir. Af Kule gibi dalış bakımından çok uygun yerlere sahiptir. Turizme açılmış birçok mağara mevcuttur. Doğal yapısı ile paraglide gibi alternatif sporlar yapılmaktadır. Kelebek Vadisi ve Kabak Koyu gibi doğası bozulmamış çok özel bölgeler vardır. Günlük turlar ile 12 Adalar diye adlandırılan adalar ziyaret edilebilir. Ölüdeniz dışında Fethiye civarındaki birbirinden güzel plajları: Belcekız (Belceğiz), Çalış, İztuzu Plajı (Dalyan)

Bu kadar alternatifin yanında antik çağlardan kalmış kent kalıntıları ile kültür turizmine de açıktır. Fethiye çevresindeki antik kentlerin bazıları şöyledir: Telmessos, Kaunos, Kadyanda, Tlos, Pınara, Letoon ve Xanthos. Bunların dışında zengin eserleriyle Fethiye Müzesi`de turizme hizmet etmektedir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKISI



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu arsalardır. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Atatürk caddesi üzerinde konumlu Fethiye Kaymakamlık Binasında batı yönüne 140 m. ilerlenip sağ taraftan ulaşılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarında konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde Fethiye Belediyesi, Fethiye Kaymakamlığı, Fethiye Belediyesi Kültür Merkezi, Fethiye Gazi İlkokulu, Fethiye İlçe Müftülüğü, Yat Limanı, rekreasyon alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Caddesine cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup kurumsal firmaların yoğunlukta olduğu görülmüştür.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	%75'ten fazla	%25-%75 arası	%25'in altında
	X		
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
			%75-%100
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			%75-%100
			X

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ilçenin merkezi lokasyonlarından. Bölge Fethiye Marina, Paspatur Çarşı ve Resmi kurumlar ile gelişmiştir. Ana araç ve yaya aksı konumuna sahip taşınmazlar imar planlarında rekreasyon alanı olarak belirlenmiş sahil şeridi üzerinde konumlandırılmıştır. Bölgede yer alan tek otopark işletmesi taşınmazlara 100 m. mesafededir. Taşınmazların cephe aldığı Atatürk Caddesi üzerinde zemin katları dükkan üst katları ofis olarak kullanılan binalar ve iş merkezleri bulunmakta olup kurumsal firmalarında tercih ettiği bir lokasyondur.

Bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde ticari işletmelerin satış oranlarının düşük olduğu, mülk sahiplerinin eski olduğu ve genel kullanımın kiracı olduğu görülmüştür. Bölgede planlanan deniz dolgu alanlarının yaratacağı peyzaj ve rekreasyon alanları ile ticari potansiyelin iyi yönde etkileneceği düşünülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucunda; parseller üzerinde bulunduğu lokasyonda en iyi ve verimli kullanımının ticari kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
- Merkezi konumda olması - Altyapı olanaklarının tam olması - Ulaşım imkânlarının tam olması - Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	Herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan 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.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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 gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

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.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut koşulları dikkate alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış olup proje geliştirme varsayımları 16.4.2 maddesinde belirtilmiştir.

16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilendiği, imar mevzuatı göz önünde tutularak konut kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak konut kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- İnşaatin 12 ay sonunda tamamlanacağı 2022 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı 2023 yılı içinde %100'lük kısmının tamamlanacağı toplam inşaat maliyetinin ise 18.153.440 TL olacağı hesaplanmıştır. 2022 yılı için inşaat maliyeti birim değeri 8.000 TL/m² olarak kullanılmıştır.

- Parseller üzerinde tarafımıza verilen avan projeye göre bodrum + zemin + 1 normal + çatı katlı olmak üzere 1.435,15 m² kapalı alanlı otel ve bodrum + zemin + 1 normal + çatı katlı olmak üzere 834,03 m² kapalı alanlı banka binası olmak üzere toplamda 2.269,18 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın tamamının satılabilir alan olacağı kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar üzerinde yer alan tesis 12 otel odası ve dükkan olarak nakit akışı uygulanmıştır.
- Dükkan kira değerinin 2022 yılı itibari ile kira bedeli 100 TL/Ay/m2 olarak hesaplanmış olup aylık kira bedeli 90.000 TL/Ay, yıllık kira bedeli 1.080.000 TL olarak hesaplanmıştır.
- Ana taşınmaz üzerinde yer alan tesisin 365 gün oda kahvaltı konseptinde hizmet vereceği varsayılmıştır.
- Enflasyon oranı ilk yıl %67.73, 2. Yıl %36.74, 3. Yıl %20.63, 4. Yıl %15.10, 5. Yıl %15.10, 6. Yıl ve sonraki yıllarda %9.58 olacağı varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatı ortalama 2.250 TL, işletme karı %40, diğer gelir oranı %15 kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı %21, Yenileme maliyeti oranı %1 kabul edilmiştir.
- Değerleme işleminde kullanılan varsayımlarda herhangi bir farklılık olması durumunda taşınmazların değerinin değişeceği muhakkaktır.

• **Çevre Otel Verileri**

Otel Adı	Oda Sayısı	Açık Olduğu Gün	Ortalama Doluluk	Diğer Gelir Oranı	Ortalama Karlılık	Ortalama Oda Fiyatı
Reis Royal Otel	26	365	50%	10%	35%	2.250,00
Yeniçeri City Hotel	35	365	45%	15%	40%	2.000,00
Ada Dreams City	5	365	65%	25%	35%	2.500,00
Yacht Boheme Hotel	30	365	50%	10%	35%	2.250,00

OTEL	2022
Oda Sayısı	12,00
Oda Fiyatı	2.250,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda Fiyatı Artış Oranı	21,3%
Diğer Gelir Oranı (%)	15,0%
Enflasyon Oranı	21,3%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
İşletme Karı	40,0%

OTEL NAKİT AKIŞLARI												
Yıllar	13.10.2022	13.10.2023	13.10.2024	13.10.2025	13.10.2026	13.10.2027	13.10.2028	13.10.2029	13.10.2030	13.10.2031	13.10.2032	13.10.2033
Oda Sayısı	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Kiralama Oranı	0%	0%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Oda Fiyatı(TL)	2.250,00	3773,93	5160,47	6225,07	7165,05	8246,98	9037,04	9902,79	10851,47	11891,04	13030,21	14278,50
Toplam Oda Geliri	0	0	11.301.418	14.996.191	18.829.763	23.479.145	25.728.447	28.193.233	30.894.144	33.853.803	37.096.998	40.650.890
Diğer Gelirler (Restoran, Havuz vb.)	0	0	1.130.142	1.499.619	1.882.976	2.347.915	2.572.845	2.819.323	3.089.414	3.385.380	3.709.700	4.065.089
TOPLAM OTEL GELİRLER	-	-	12.431.560	16.495.810	20.712.739	25.827.060	28.301.292	31.012.556	33.983.559	37.239.184	40.806.697	44.715.979
İşletme Karı (%)	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
İşletme Karı	-	-	4.351.046	5.773.534	7.249.459	9.039.471	9.905.452	10.854.395	11.894.246	13.033.714	14.282.344	15.650.593
DÜKKAN KİRA GELİRİ(TL)	1.080.000	1.811.484	2.477.023	2.988.033	3.439.226	3.958.549	4.337.778	4.753.337	5.208.707	5.707.701	6.254.499	6.853.680
TOPLAM TESİS GELİRİ (TL)	-	-	14.908.584	19.483.843	24.151.965	29.785.609	32.639.070	35.765.893	39.192.266	42.946.885	47.061.197	51.569.659
İşletme Gideri	-	-	8.080.514	10.722.277	13.463.281	16.787.589	18.395.840	20.158.161	22.089.313	24.205.469	26.524.353	29.065.386
Proje Toplam Gelir	-	-	6.828.069	8.761.567	10.688.685	12.998.020	14.243.231	15.607.732	17.102.953	18.741.416	20.536.843	22.504.273
İnşaat Maliyeti	-	18.153.440,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bina Sigortası (TL)	0	0	142.279	171.631	197.548	227.377	249.160	273.030	299.186	327.848	359.256	393.672
Emlak Vergisi (TL)	0	10.111	177.849	214.539	246.934	284.222	311.450	341.287	373.982	409.810	449.070	492.090
Yenileme Fonu (TL)	0	0	124.316	164.958	207.127	258.271	283.013	310.126	339.836	372.392	408.067	447.160
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	-	18.163.551	444.444	551.128	651.609	769.869	843.623	924.442	1.013.004	1.110.049	1.216.392	1.332.922
NET İŞLETME GELİRLERİ	-	-	18.163.551	6.383.626	8.210.438	10.037.075	12.228.151	13.399.608	14.683.290	16.089.949	17.631.366	19.320.451
Dönem Sonu Değeri (TL)	5,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-18.163.551	6.383.626	8.210.438	10.037.075	12.228.151	13.399.608	14.683.290	16.089.949	17.631.366	19.320.451	485.162.664

Arsa Değerleme Tablosu

İndirgeme Oranı	21,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	33.434.040
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	33.435.000

Arsa Değeri			
Ada/Parsel	Arsa Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL)
281/23	49,8	800,00	40.000,00
281/25	874,5	21703,85	18.980.017,98
281/26	666,01	21703,85	14.454.982,02
Toplam (TL)			33.475.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)			33.480.000,00

16.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**Arsa Emsalleri****Emsal 1:**

BARIŞ EMLAK FETHİYE 0534 747 10 71

Taşınmazlara yakın konumlu Kesikkapı Mahallesi 104 ada/27 parsel 106,66 m2; 104 ada 28 parsel 166,9 m2 yüzölçümlü toplam 273,56 m2 yüzölçümlü üzerlerinde kargir ev olan, Taks 0,40-Kaks 0,80 yapılanma şartları olan konut lejantlı arsa 3.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2:

GOLD HOUSE GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0545 616 11 11

Konu taşınmazlara yakın konumlu, Kaya Caddesi cepheli, Kesikkapı Mahallesi, 198 ada 1 parselde konumlu, 290 m2 yüzölçümlü, konut imarlı, Taks 0,40-Kaks 0,80 arsa 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3:

KELLER WILLIAMS NOVA 0545 914 19 72

Taşınmazlara yakın konumlu Patlangıç Mahallesi 2521 ada 5 parselde konumlu, gelişme konut lejantında Taks 0,25/ Kaks 0,50 imar koşulları bulunan 692 m2 arsa 14.100.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4:

BARAN EMLAK 0533 724 50 04

Taşınmazlara yakın konumlu Patlangıç Mahallesi 2533 ada 4 parselde konumlu, gelişme konut lejantında Taks 0,25/ Kaks 0,50 imar koşulları bulunan 522 m2 arsa 11.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5:

HİLMİ BEKÇİOĞLU :

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 384 ada 156 parsel de konumlu 1.140 m2 alanlı ticari arsa Kasım 2021 tarihinde 29.000.000 TL bedelle satıldığı beyan edilmiştir. Emsal daha düşük yoğunlukta, ticari ve yaya aks bölgesinde konumlu olup konu taşınmazlardan konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)						
Sıra	Arsa Alanı	Yapı Alanı	Arsa Değeri	Arsa Birim Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	273,56	0	3.500.000,00 ₺	12.794,27 ₺	-0,25	15.992,84 ₺
Emsal 2	290	0	5.000.000,00 ₺	17.241,38 ₺	-0,2	20.689,66 ₺
Emsal 3	692	0	14.100.000,00 ₺	20.375,72 ₺	-0,2	24.450,87 ₺
Emsal 4	522	0	11.500.000,00 ₺	22.030,65 ₺	-0,05	23.132,18 ₺
Emsal 5	1140	0	29.000.000,00 ₺	25.438,60 ₺	0,05	24.166,67 ₺
Düzeltilmiş Ortalama Satış m2 Birim Değeri						21.686,44 ₺

EMSAL KROKİSİ



Dükkan Emsalleri

Emsal-1

GİZZA HOMES 0532 158 49 78

Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan 3 katlı ,toplam 550 m2 kullanım alanlı ticari bina aylık 33.000 TL bedelle kiralıktır

Emsal-2

HATİCE DİREK 0555 553 59 77

Konu taşınmazlara yakın ,sahil bandına 2. Parselde konumlu binanın 1. Katında yer alan 95 m2 alanlı 2+1 ofis 15.000 TL/aylık kiralıktır.

Emsal-3

ENDER GENÇ 0532 546 51 64

İnönü Bulvarında Bulvar cepheli Z+ NK, 3 katlı 1.000 m2 alanlı ticari bina aylık 55.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal-4

GÖKÇE GAYRİMRNKUL 0532 356 05 93

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde konumlu, yaklaşık 300 metre mesafede, 263 ada 93 ve 94 bitişik parsellerde konumlu binanın, 1. Katında yer alan 350 m2 alanlı ofis aylık 22.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5:

FAVORİ İNŞAAT EMLAK 0532 510 30 07

Konu taşınmazların yakın çevresinde 355 m2 köşe konumlu arsa üzerinde, 120 m2 taban oturumlu Z+ 2 NK+ÇK toplam 480 m2, zemin kat dükkan , diğer katlarının mesken olduğu beyan edilen aylık 40.000 TL kira getirisi olan bina 19.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak dez avantajlıdır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Dükkan Kira)					
Sıra	Yapı Alanı	Arsa Değeri	Dükkan Birim Kira Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	550	33.000,00 ₺	60,00 ₺	-0,5	90,00 ₺
Emsal 2	95	15.000,00 ₺	157,89 ₺	0,2	126,32 ₺
Emsal 3	1000	55.000,00 ₺	55,00 ₺	-0,5	82,50 ₺
Emsal 4	350	22.000,00 ₺	62,86 ₺	-0,5	94,29 ₺
Emsal 5	480	40.000,00 ₺	83,33 ₺	-0,2	100,00 ₺
Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri					98,62 ₺

Emsal Krokisi



Fethiye Belediyesi

Fethiye Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 281 ada 23 parsel 2022 yılı arsa rayiç değerinin 39.840,00 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Taşınmazların değeri Aşağıdaki Tabloda belirtilmiştir.

Arsa Değeri			
Ada/Parsel	Arsa Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Yaklaşık Değer (TL)
281/23	49,8	750,00	37.500,00
281/25	874,5	21700,00	18.980.000,00
281/26	666,01	21700,00	14.455.000,00
Toplam (TL)			33.472.500,00

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda elde edilen veri ve alınan görüşlere göre değerleme konusu taşınmazların nitelikleri ve imar durumları da göz önünde bulundurularak;

23 numaralı parselin rekreasyon alanında kalması ve sınırlı yapılaşma hakkı olması sebebi ile belediye rayiç bedeli de göz önünde bulundurularak 750.-TL/m2;

25 ve 26 numaralı parsellere ise yaklaşık 21.700.TL/m2 birim değer takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu 281 Ada 25 parselde yer alan “ARSA” niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan “ARSA” vasfındadır. Değerleme arsa alanı üzerinden yapılacağından emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemi değerlendirilmiştir.

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölge yapılaşmasını tamamlamış bir bölge olup kısıtlı boş arsa emsaline ulaşıldığından emsal karşılaştırma yöntemi değer taktirini teyit amaçlı kullanılmıştır.

Değerlemeye konu parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup avan projeler üzerinden gelir yaklaşım yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların avan projesi üzerinden yapılan incelemelerde otel ve işyeri nitelikli olduğu tespit edilmiş, bu doğrultuda gerçekleştirilen gelir yaklaşımı yöntemine göre taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Taşınmazlar ticari alan imarlı olup üzerinde yapılacak avan proje bilgileri kapsamında iyi bir işletmeci tarafından yapılan varsayımlar doğrultusunda nihai değere ulaşılmıştır.

Taşınmazalara değer takdir edilirken 16.4.2 maddesinde detayları verilen yöntem kullanılmıştır. Bu yöntem içinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet analizi yöntemlerinden faydalanılmıştır.

Değerlemeye konu 281 ada 23 parselde yer alan “REKREASYON ALANI” vasfındadır. Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yatırım bulunmadığından maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Söz konusu parsel “rekreasyon alanı” (arsa) olarak değerlendirileceğinden ve gelir getirici unsur içermediğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Taşınmaza değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup bölgede değerlemeye konu taşınmaza benzer imara sahip arsa emsali bulunmadığından belediye emlak rayiç bedeli de değerlendirme aşamasında dikkate alınmıştır.

18 EKSPERİN KANAATİ

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Kısa-Orta”, görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölgede kısıtlı boş arsa emsali bulunduğundan emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan kullanılmamış ancak proje geliştirme çalışması tespitinde emsal karşılaştırma analizleri yapılarak bu tablolara veri tabanı oluşturulması sağlanmıştır.

Ancak proje geliştirme ve satılabilir alan üzerinden yapılan proje geliştirme tablolarından parseller üzerine yapılacağı varsayılan yapıların senelere sair maliyetlerinin analizinde kullanılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme çalışmasında değerlemeye konu mülkerin mevcut durumları ve müşteri tarafından getirilen kısıtlamalar sebebiyle emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemleri doğrudan değil dolaylı olarak kullanılmış ve sonuca ulaşılmıştır.

Proje geliştirme tablosunda taşınmazların m² birim değerinin ~21.700 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış değerinin tespitine ve 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” hükmü çerçevesinde, mezkur hükümlere uygunluğunun tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların piyasa satış ve tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu rapor; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada, 23, 25 ve 26 parsel sayılı taşınmazların, pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların nihai değeri Pazar yaklaşımı değeri ile takdir edilmiştir.

281 ada 23 Parsel :37.500 TL

281 ada 25 Parsel : 18.980.000 TL

281 ada 26 Parsel : 14.455.000 TL

Sonuç olarak konu taşınmazların 28.12.2022 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 33.472.500,00-TL ve Yazıyla; (Otuzüçmilyondörtüzyetmişikibinbeşyüz Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 33.472.500,00-TL + KDV(%8) 2.677.800,00-TL = 36.150.300-TL dir.

USD kurundan KDV hariç değeri; 1.785.857-USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Satış Kuru 1 USD: 18.7431TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
ALİ EKBER ÖZGÜLTEKİN	Elçin KARA	Serdar Kadir ASLAN
SPK Lisans No: 408597	Lisans No:401620	Lisans No: 402750