

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 Ada, 1 Parsel Nolu, 417,89 m² Yüzölçümüne Sahip, “AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” Vasıflı Gayrimenkulün G.Y.O. tebliğinin 34.1.g Maddesine istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 28.12.2021

Rapor No: 2021.ZGYO.12

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
- 1.9. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
 - 3.6.1. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etkin Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

BÖLÜM 7:EKLER

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 28.12.2021

1.2 Rapor Numarası : 2021.ZGYO.12

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soy Adları
Safi DOĞAN (Spk Lisans No: 401301)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı
Dinçer KARAÇAY (Spk Lisans No: 404174)

1.6 Değerleme Tarihi Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 11.10.2021 - 24.12.2021 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu
06.10.2021 / 2021/296

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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.

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce 4 adet rapor hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi	Rapor No	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
29.03.2019	2019.ZGYO.1	Kadir Bora EYİNÇ (404126)	Dinçer KARAÇAY (404174)
Rapor Konusu	“AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Gayrimenkul Değer Tespiti ve Aylık Kira Değeri Tespiti		
Nihai Değer (KDV HARİÇ)	11.000.000,00 TL (Onbirmilyon Türk Lirası)		

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Rapor Tarihi	Rapor No	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
13.12.2019	2019.ZGYO.4	Kadir Bora EYİNÇ (404126)	Diñer KARAÇAY (404174)
Rapor Konusu		“AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Gayrimenkul Değer Tespiti ve Aylık Kira Değeri Tespiti	
Nihai Değer (KDV HARİÇ)		11.200.000,00 TL (Onbirmilyonikiyüzbin Türk Lirası)	

Rapor Tarihi	Rapor No	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
03.06.2020	2019.ZGYO.4_R	Kadir Bora EYİNÇ (404126)	Diñer KARAÇAY (404174)
Rapor Konusu		“AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Gayrimenkul Değer Tespiti ve Aylık Kira Değeri Tespiti	
Nihai Değer (KDV HARİÇ)		11.200.000,00 TL (Onbirmilyonikiyüzbin Türk Lirası)	

Rapor Tarihi	Rapor No	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
06.07.2020	2019.ZGYO.4_R 2	Kadir Bora EYİNÇ (404126)	Diñer KARAÇAY (404174)
Rapor Konusu		“AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Gayrimenkul Değer Tespiti ve Aylık Kira Değeri Tespiti	
Nihai Değer (KDV HARİÇ)		11.200.000,00 TL (Onbirmilyonikiyüzbin Türk Lirası)	

Rapor Tarihi	Rapor No	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
21.12.2020	2020.ZGYO.1	Gökhan DOĞAN (408240)	Diñer KARAÇAY (404174)
Rapor Konusu		“AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Gayrimenkul Değer Tespiti ve Aylık Kira Değeri Tespiti	
Nihai Değer (KDV HARİÇ)		13.000.000,00 TL (Onüçmilyon Türk Lirası)	

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,
Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok, NO:4, Kadıköy / İSTANBUL

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

Ortaklık Yapısı	Tutarı	Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.090.371.040	65,84%
Fiili Dolaşımdaki Pay	889.029.831	18,94%
Toplam	4.693.620.000	100,00%

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Değerleme konusu taşınmazın, Cari Pazar Değerinin belirlenmesi.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi'nde, bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda Denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır.

İl kıyılarındaki girintiler Güllük Körfezi, Gökova Körfezi ve Fethiye Körfezi'dir. Çıkıntılar ise Bodrum, Reşadiye (Datça) ve Bozburun yarımadalarıdır.

İlin yüzölçümü 12.851 km², 2019 Yılı Genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu da 983.142 dir.

6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı "On Dört İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Muğla il nüfusu 750.000'in üzerinde olduğu için, kanunun çıktığı tarihten sonraki ilk mahalli idareler seçimleri olan 30 Mart 2014 tarihinde Büyükşehir Belediyesi hüviyetine kavuşmuştur.

İlin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık, ticaret, ormancılık ve inşaata dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, arpa, mısır, susam, çığıt, fasulye, patates, şeker pancarı, pamuk, tütün, zeytin, üzüm, kavun ve karpuzdur. İlin ikinci bir gelir kaynağı olan hayvancılık

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

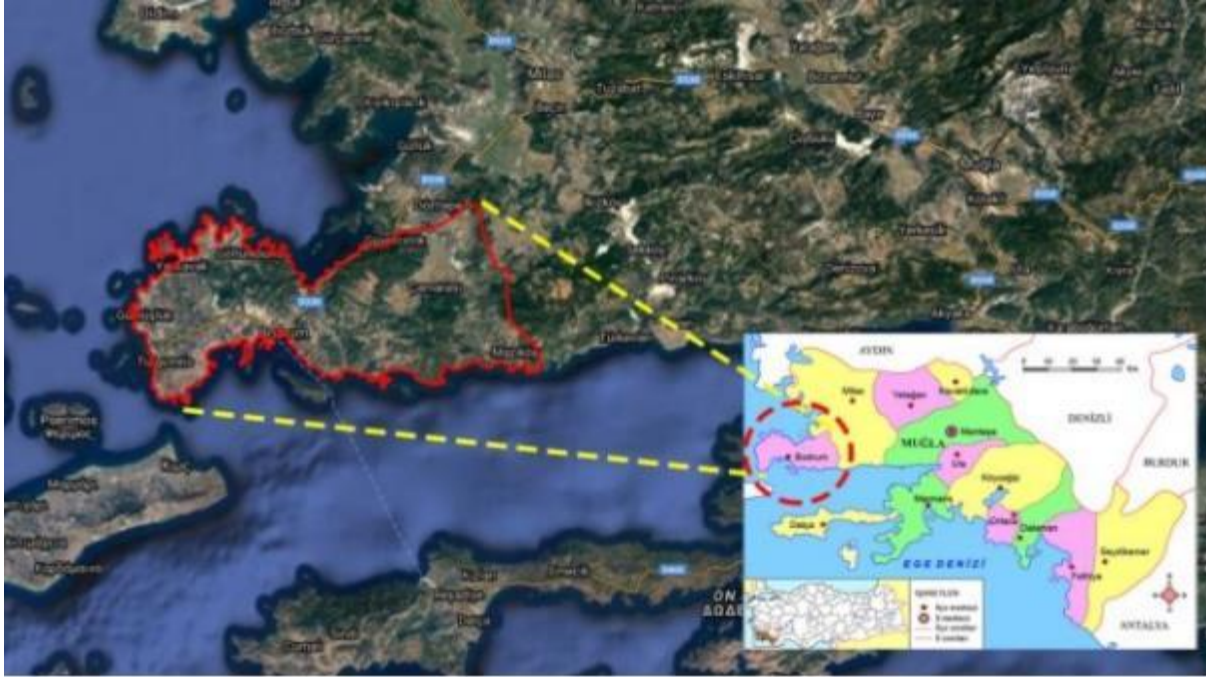
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

turizmin gelişmesi ile gerilemiştir. İl ormanlarındaki ağaçlandırma, kesim ve bakım çalışmaları orman işçilerinin gelir kaynağıdır. Bu ormanlardan elde edilen defne yaprağı, adaçayı, reçine ve sığla yağının bir bölümü yurtdışına ihraç edilmektedir. Yaygın biçimde arıcılık da yapılmakta olup, Türkiye’de en çok bal üreten ve balı ile ünlenen illerden biridir. Süngercilik eski önemini yitirmiştir. Turizmin gelişmesine paralel olarak balıkçılık önem kazanmıştır. Bafa ve Köyceğiz göllerinde de tatlı su balıkçılığı yapılmaktadır.

Turizmin gelişmesi ile birlikte inşaat sektöründe de büyük hareketlilik ve canlılık olmuştur. Muğla’da sanayii pek fazla gelişmemiştir. Önemli sanayii kuruluşları ise çırçır, yün iplik ve halı atölyeleri, zeytinyağı, sabun, deterjan, çimento, tarım alet ve makineleri, kireç, yem ve süt ürünleri fabrikalarıdır. Küçük sanayiinde metal eşya, dokumacılık, orman ürünleri ve zeytinyağı üretimi yapan kuruluşlar vardır. İlin kıyı kesimlerinde tekne yapım yerleri bulunmaktadır.

Muğla il kıyılarında çok sayıda tabii liman vardır. Başlıca liman ve iskeleleri Bodrum, Marmaris, Güllük, Fethiye, Günlükbaşı ve Göcek’tir. İstanbul-İskenderun arasında sefer yapan Denizcilik Bankasına âit gemiler Bodrum, Marmaris ve Fethiye’ye uğrarlar. Marmaris ve Bodrum’da yat limanları vardır. 1982’de işletmeye açılan Dalaman Havaalanına yurtiçi ve yurtdışından turist taşıyan uçaklar inmektedir.

Bodrum İlçesi



Ege Bölgesi’nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Bodrum, doğu ve kuzeydoğusunda Milas, kuzeybatı, batı ve güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe kuzeyde Güllük, güneyde Gökova Körfezi arasında bir yarımada üzerinde yer almaktadır. İlçe toprakları engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur. İlçe topraklarını Yaran ve Pazar Dağları engebelenmektedir. Yarımadanın kuzey kısmı Güllük körfezine, güney kısmı Gökova körfezine bakarken, batı

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

kıyıları Ege denizine açılır. İç bölgeleri tarıma elverişli vadilerle dolu olan yarımadanin dağlık kesimleri de vardır ve kıyı şeridi onlarca küçük koyla bezenmiştir.

İlçenin kıyı uzunluğu 86 deniz milidir (~160 km.). En yüksek yeri Mazı köyü sınırları içerisinde bulunan Yaran Dağı (873 m.)dır.

2019 yılında yapılan “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”ne göre ilçenin toplam nüfusu 175.435 olarak açıklanmıştır.

Bodrum’da ikinci konut olarak adlandırılan yazlık evlerin oranı oldukça yüksektir. Kentte 100 binden fazla ikinci konut bulunmaktadır. Bu nedenle yaz aylarında nüfus 500 bin artmaktadır. Yaz aylarında artan nüfusla birlikte altyapı problemi ortaya çıkmakta ve hizmetler yetersiz kalmaktadır.

Toplam 11 adet mahalleden oluşan Bodrum’da en eski yerleşme alanlarının yoğun olarak bulunduğu mahalleler; Kumbahçe, Omurca, Eskiçeşme ve Tepecik Mahalleleridir. Ayrıca bu mahallelerde resmi kurumlar ve sosyal tesisler ve ticaret alanları da yoğunlaşmıştır. Turizm tesisleri Eskiçeşme, Kumbahçe ve Gümbet Mahallelerinin kıyı kesimlerinde yoğun olarak bulunmaktadır. Yeniköy ve Yokuşbaşı Mahalleleri konut ve ikinci konutların bulunduğu yerleşimlerdir. Ayrıca karayolu boyunca ticari gelişmeler de olmuştur. Bodrum yerleşmesinde binalar genellikle iki katlı olup eski geleneksel kent dokusunda yerleşme yoğunluğu oldukça yüksektir.

Kış ve yaz nüfusu arasındaki farkın oldukça fazla olduğu ilçede turizm, ticari tesisler ve yazlık konut olarak belirtilen ikinci konutların sayısı son yıllarda gözle görülür biçimde artış göstermektedir.

Gerekli imar düzenlemeleri yapılarak bölgedeki imalat sektörü durdurulmuş ve yönelim turizm üzerine gerçekleştirilmiştir. Henüz onaylanmamış olan, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı da bu kararları destekleyen yöndedir.

Ekime elverişli alanların yetersizliği nedeni ile bitkisel üretim miktarı düşüktür. Bununla birlikte tütün, zeytin üretimi önemlidir. Sebzeçiliğin yanında seracılık yapılmaktadır. Meyvecilik, özellikle mandalina üretimi gelişmiştir. Son yıllarda ıslah çalışmaları sonucu tavuk üretimi halkın önemli bir geçim geliri haline gelmiştir. Geleneksel süngercilik ve balıkçılık eski önemini yitirmeye başlamıştır. Halı ve kilim dokumacılığı Karaova’ya bağlı köylerde yapılmaktadır. Ancak ahşap tekne üretimi önemli gelir kaynaklarından biridir.

İzmir Adnan Menderes Havaalanı 210 km. mesafededir. Ayrıca Bodrum’a 40 km. mesafede Bodrum-Milas havaalanı da bulunmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Söz konusu taşınmaz konum olarak;

- Muğla ili Bodrum ilçe merkezinde Çarşı Mahallesi içerisinde yer almaktadır.
- Çarşı içerisinde 6.sokak ile 7.sokak kesişiminde yer almaktadır.
- Denize mesafesi güneyde yaklaşık 80 m. ve batıda yaklaşık 120 m. dir.
- Bodrum-Milas Havalimanı’na karayoluyla mesafesi yaklaşık 37 km. dir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.1.3. Tanımı:

Söz konusu taşınmaz, posta adresine göre, Muğla İline bağlı Bodrum İlçesinin Çarşı Mahallesi sınırları içerisindeki 6. Sokak, No:2/A adresinde yer alan eski banka binası (Ziraat Bankası Bodrum Şubesi) ve No:2/1,2 adresinde yer alan lojman binasından oluşan ana taşınmazdır. Bina lojman ve banka şubesi olarak iki kısımdan oluşmakta olup kat irtifakı kurulu değildir. TKGM takbis sisteminden alınan tapu kaydına göre; söz konusu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 417,89 m² yüzölçümüne sahip, 1 parsel nolu, “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasıflı gayrimenkuldür.

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Bodrum
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Çarşı
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	N18-c-24-b-4-a
Ada No.	:	788 (Eski Ada No: 184)
Parsel No.	:	1 (Eski Parsel No: 56)
Yüzölçümü	:	417,89 m ²
Hisse	:	1/1
Niteliği	:	Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası
Maliki	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Tarihi	:	12.06.2019
Cilt	:	4
Sayfa	:	359
Yevmiye No	:	12888
Edinme Sebebi	:	Satış
Taşınmaz ID	:	92098280

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar

Söz konusu taşınmazın ada/parsel bazında konum tespiti Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve CBS internet sitesinden tespit edilmiştir.

Ayrıca ilgili taşınmazın, Bodrum Kadastro Müdürlüğü'ndeki kadastral paftası incelenmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasıflı olup kadastral paftasında işlidir. Kadastral paftasında kat adedi belirtilmemiştir. Şifahen öğrenilen bilgiye göre, söz konusu parselin paftasına işli bina alanı yaklaşık 335,00 m² dir. Taşınmazın ilgili tapu kayıtlarındaki niteliği ve aşağıda detaylandırılan yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi gözönünde bulundurulduğunda paftasında 1 katlı olarak işli olduğu anlaşılmaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda incelenen taşınmaza ait yasal evrak detayları aşağıdaki gibidir.

*** Taşınmaza ait 08.01.1964 tarihli “Yapı, Tamir ve İlaveler İçin İzin Kağıdı (Ruhsatname)” belgesi belediye arşivinde incelenmiştir. Söz konusu ruhsatname üzerinde ada/parsel numarası belirtilmemiştir. “Ziraat Bankası” adına düzenlenmiş evrakın sayısal ortamda kayıtlı evrak kayıt bilgilerine göre konu taşınmaza ait olduğu bilgisi ilgili belediye görevlisinden şifahen öğrenilmiştir. Konu ruhsatname 132,50 m2 “Resmi Daire” ve 130,00 ar m2 den toplam 3 katlı, 390,00 m2 alanlı “Lojman” olmak üzere toplam 522,50 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir. İlgili belediye arşivinde konu ruhsatname eki olarak herhangi bir onaylı mimari projeye rastlanmamıştır.

*** Konu taşınmaza ait 14.01.1988 tarih ve 136/8 nolu ilave+ tadilat “Yapı Ruhsatı” Bodrum Belediyesi arşivinde incelenmiştir. Konu yapı ruhsatı zemin katta 54,00 m2 ve galeri katta 54,00 m2 olmak üzere toplam 108,00 m2 ilave inşaat alanı ve tadilat için düzenlenmiştir. Konu projede ada/parsel numarası belirtilmemiştir. İlgili belediye görevlisinden edinilen şifahi bilgilere göre sayısal ortamda kayıtlı evrak kayıt bilgilerine göre söz konusu proje değerlendirme konusu taşınmaza aittir. Konu proje betonarme karkas tarzda, bodrum kat+ zemin kat+ galeri katı olmak üzere toplam 3 kattan oluşan banka binası olarak düzenlenmiştir. Konu projede vaziyet planı da bulunmamaktadır. Kat planlarında da eksik ölçüler bulunmakta olup yasal alan hesabı kabaca yapılabilmektedir.

*** Değerleme konusu taşınmaza ait yapı ruhsatlarının süresi dolmuş olup dosyasında herhangi bir yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. İlgili belediye görevlisinden edinilen şifahi bilgilere göre evrak kayıtlarında da herhangi bir yapı kullanma izin belgesi kaydı bulunmamaktadır.

Bodrum Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

*** Değerleme konusu taşınmaza ait T.C. Kültür Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.12.2019 tarih ve 8998 sayılı kararı Bodrum Belediyesi'nden temin edilerek incelenmiş ve rapor ekinde de sunulmuştur. Konu kurul kararı ile değerlemeye konu taşınmaz dönemin mimarisini yansıtan özelliğine vurgu yapılarak II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve ilgili belediyece koruma amaçlı imar planının değişikliğinin hazırlanarak Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.

*** Bodrum Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir enerji kimlik belgesi kaydına rastlanmamıştır. E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait 27.11.2019 tarih ve M2948D2823CA1 numaralı enerji kimlik belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Enerji Performans Sınıfı C dir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

21.12.2021 tarihinde TKGM Portal Hizmetlerinden alınan Takbis belgesindeki tapu bilgilerine göre ana taşınmaz 788 ada 1 nolu parselin (Eski 184 ada 56 parsel) vasfı “AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI” şeklindedir.

Bodrum Kadastro Müdürlüğü’ndeki kadastral paftası incelenmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasıflı olup kadastral paftasında işlidir. Kadastral paftasında kat adedi belirtilmemiştir. Şifahen öğrenilen bilgiye göre, söz konusu parselin paftasına işli bina alanı yaklaşık 335,00 m2 dir. Taşınmazın ilgili tapu kayıtlarındaki niteliği ve aşağıda detaylandırılan yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi göz önünde bulundurulduğunda paftasında 1 katlı olarak işli olduğu anlaşılmaktadır.

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde incelenen onaylı mimari projesi bodrum kat+ zemin kat+ galeri katından oluşan 1 adet banka binası için hazırlanmış olup mahallinde incelenen taşınmaz bodrum kat+ zemin kat+ galeri kattan oluşan banka binasından ve konu banka binasına bitişik nizamda inşa edilmiş zemin kat+ 2 normal kattan oluşan lojman binasından meydana gelmektedir. Onaylı mimari projesinde lojman girişi belirtilmiş ancak lojmana ait herhangi bir kat planı bulunmamaktadır. İlgili belediye arşivinde lojmana ait herhangi bir onaylı mimari proje kaydına da rastlanmamıştır. Bodrum Belediyesi’nde incelenen 08.01.1964 tarihli “Yapı, Tamir ve İlaveler İçin İzin Kağıdı (Ruhsatname)” belgesi 132,50 m2 “Resmi Daire” ve 130,00 ar m2 den toplam 3 katlı, 390,00 m2 alanlı “Lojman” olmak üzere toplam 522,50 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir. Belediye dosyasında 14.01.1988 tarih ve 136/8 nolu ilave+tadilat “Yapı Ruhsatı” mevcuttur. Konu yapı ruhsatı zemin katta 54,00 m2 ve galeri katta 54,00 m2 olmak üzere toplam 108,00 m2 ilave inşaat alanı ve tadilat için düzenlenmiştir. İlk ruhsatta 1.katta belirtilen 130 m2 alanlı lojmanın tadilat projesinde banka binasına katıldığı öngörülmektedir. Kadastral paftasında işli 335 m2 lik alanın ise onaylı mimari projesindeki bodrum kat (75,00 m2) + zemin kat (260 m2) olduğu düşünülmektedir.

Sonuç olarak mahallinde incelenen taşınmaz kadastral paftasında işli yapıya uygun konumda ve kısmen de benzer durumdadır. Kadastral paftadan farklı olarak mahallinde banka binasında ilave imalat ve lojman binası bulunduğu görülmüştür.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerleme konusu taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 12.06.2019 tarih ve 12888 yevmiye no ile satış işleminden Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

09.03.2020 tarih ve 7191 yevmiye no ile değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerine “II. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.” beyanı işlenmiştir.

03.07.2020 tarih ve 13729 yevmiye no ile değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerine “2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.” beyanı işlenmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

NOT: Taşınmazın eski ada/parsel nosu 184 ada 56 parsel ve yüzölçümü 418,75 m2 dir.

*** 24.02.2016 tarih ve 3929 yevmiye no ile 3402 sayılı kanunun 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili işleminden taşınmazın ada/parsel nosu 788 ada 1 parsel ve yüzölçümü 417,89 m2 olarak değişmiştir.

** Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

** Gayrimenkulün incelenen dosyasında taşınmazla ilgili herhangi bir yıkım ve durdurma kararı olmadığı görülmüştür.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

21.12.2021 tarihinde TKGM Portal Hizmetlerinden alınan Takbis belgesindeki tapu bilgilerine göre;

Beyanlar Hanesinde

- 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (03.07.2020 tarih ve 13729 yevmiye numarası ile)
- "II. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (09.03.2020 tarih ve 7191 yevmiye numarası ile)
- 3.Derecede Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır. 27/01/1987, yev: 231 (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf) (27.01.1987 tarih ve 231 yevmiye numarası ile)

*T.C. Kültür Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.12.2019 tarih ve 8998 sayılı kararı ile değerlendirme konusu taşınmaz II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve ilgili belediyece koruma amaçlı imar planının değişikliğinin hazırlanarak Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir. İlgili kurul kararı rapor ekindedir.

Serhler Hanesinde

Alınan Takbis belgesine göre yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz kayda rastlanılmamıştır.

Rehinler Hanesinde:

Alınan Takbis belgesine göre yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz kayda rastlanılmamıştır.

Takyidat kayıtları eklerde yer alan Takbis belgesi ile sunulmuştur.

3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Söz konusu taşınmazın ada/parsel bazında konum tespiti Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve CBS internet sitesinden tespit edilmiştir.

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu parsel için imar durumu verilememektedir. Bölgesinde plan tadilatı çalışması yapılmakta olup sonuçlanmasının akabinde bilgi verilebileceği şifahen öğrenilmiştir.

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelerde edinilen şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede plan tadilatı çalışmaları devam etmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla ise Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı karar eki ile onaylanan 1/1.000 ölçekli "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" yürürlüktedir.

Değerleme konusu taşınmaz Bodrum Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan bilgilere göre rapora konu ana taşınmaz dönüşüm projeleri içinde yer almamaktadır.

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan bilgilere göre değerlendirme konusu yapıyı da kapsayan bölgelerin riskli alan ilan edilmediği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre; taşınmaz için herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Değerleme konusu parsel halihazır imar planları kapsamında Kentsel Tasarım Alanı içerisinde meydan alanında kalmakta olup terk edilecek alanlardandır.

Müşteriden temin edilen bilgiye istinaden;

"Mülkiyeti Şirketimize ait, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi 6. sokak No: 2 adresinde yer alan, tapununun 788 ada, 1 parselinde kayıtlı, Avlulu Kargir Ziraat Bankası nitelikli gayrimenkul, T.C. Kültür Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.02.2020 tarih ve E.141727 sayılı yazı ekinde yer alan 19.12.2019 tarih ve 8998

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

sayılı kararı ile talebimiz ve takibimiz sonucunda dönemin mimarisini yansıtan özelliğine vurgu yapılarak II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Tescil yazıları ektedir. Tescil edilmesine ilişkin Koruma Kurulu Kararı Bodrum Belediyesi'ne ulaşmış olup evrak 19.02.2020 tarih 9867 no ile kayıt altına alınmıştır. Karar gereği Bodrum Belediyesi gayrimenkulün yer aldığı alanın imar alanı düzenlemesini yapacaktır. Belediyenin imar çalışmasını takiben söz konusu gayrimenkulün faydalı ömrünü uzatmaya yönelik güçlendirme ve bulunduğu lokasyonda en fazla getiriye sağlayacak ticari fonksiyona (mağaza ve otel) yönelik projelendirme çalışmasını tamamlamak ve sürecin takibi için Proje müellifi ile Şirketimiz arasında proje yapım sözleşmesi 28.05.2020 tarihinde imzalanmıştır.”

Müşteriden edinilen bilgiye istinaden, Bodrum Belediyesinin imar çalışmasını takiben, hazırlanan takviyeli tadilat projesi ile yapı ruhsatı başvurusunda bulunulacağı, projenin tamamlanmasına takiben ise yapı kullanma izin belgesi için müracaat edileceği, GYO portföyüne yapı kullanma izin belgesine haiz Ticari Bina olarak kayıt altına alınacağı öğrenilmiştir.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiği için 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir. Ayrıca 14.06.2010 tarih ve 2010/624 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanununun ülke genelinde uygulanması kararı alınmasıyla Muğla ilinde de 4708 Sayılı Yapı Denetim mevzuatının uygulanmasına geçilmiştir. 2011 yılına kadarki süreç içinde İzmir yapı denetimi, 3194 Sayılı İmar Mevzuatı hükümlerine göre gerçekleştirilmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerlemeye konu olan değerlendirme tarihi itibarıyla kullanılmayan boş durumdaki “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasfında olup; parsel üzerinde lojman ve banka şubesi bulunmaktadır. Yapılan araştırmalarda parselle ilgili farklı bir proje bulunmamaktadır. Yürürlükte olan imar koşulları nedeni ile farklı bir proje uygulanamayacak olması sebebi ile farklı bir değer olasılığı da bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler

Gayrimenkule ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ekspertize konu taşınmaz, Muğla İline yaklaşık 109 km mesafede yer alan Bodrum İlçesinin eski yerleşim alanı olan ve ilçenin merkezi konumundaki Çarşı Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Bölge eski yerleşim alanı olması nedeni ile eski yapılar dikkati çekmekte olup boş parsel yok denecek kadar azdır. Ayrıca söz konusu bölgede yer alan tarihi Bodrum Kalesi nedeni ile yerli/ yabancı turistlerin uğrak noktasıdır. Bu nedenle ticari olarak hareketlilik üst seviyededir. Özellikle yaz aylarında turistik ticaret ve eğlence tesisleri ile kullanıcısı artan bir bölgedir. Taşınmazın yakın çevresinde, banka şubeleri, restoran ve kafeler ile irili ufaklı her sektörden işyerleri bulunmaktadır. Söz konusu bölge, her türlü alt yapı ve üst yapı faaliyetlerin faydalanabilmekte olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın merkezi konumda yer alması nedeni ile hem toplu taşıma araçları ile hem de özel taşıtlar ile ulaşımı kolaydır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2019 yılının sonlarında ortaya çıkan Kovid-19 salgını halen küresel düzeyde etkisini sürdürmektedir. Kovid-19 salgınına ve alınan önlemlere bağlı olarak iktisadi faaliyet 2020 yılı ikinci çeyreğinde önemli ölçüde daraldıktan sonra üçüncü çeyrekte toparlanma eğilimine girmiştir. Bununla birlikte, uzun zamandır tecrübe edilmeyen yaygınlıktaki bir salgınla karşılaşılmasının ardından geçen sürede; milyonlarca insan sağlık problemi yaşamış, hayatını kaybetmiş, işsiz kalmış, sosyal ve ekonomik zorluklar daha da keskinleşmiştir. Salgının ortaya çıkmasıyla yaşanan sağlık krizini sınırlandırmak amacıyla kısıtlama tedbirleri alınmış, ekonomik aktivite ve ticaret hacmi tarihi düzeyde gerilemiş, buna paralel olarak işsizlik oranları artmıştır. Kısmi veya tam kapanma uygulamaları ve sosyal mesafe önlemleri özellikle hizmet sektörü üzerinde etkili olmuş, dünya genelinde imalat ve hizmet sektörlerinin büyüme oranları da söz konusu dönemde önemli ölçüde farklılaşmıştır. Hizmet sektörünün küresel anlamda önemli bir istihdam kaynağı olması işgücü piyasasındaki toparlanmanın da üretimdeki toparlanma eğiliminin gerisinde kalmasına neden olmuştur. Bu süreçte, salgının ekonomiler üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla dünya genelinde büyük çaplı genişletici para ve maliye politikaları devreye alınmıştır.

Kısıtlayıcı tedbirlerin hafifletilmesiyle 2020 yılında küresel ekonomi bir miktar toparlanma kaydetmişse de Kovid-19 varyantlarının ortaya çıkması ile yeniden gündeme gelen önlemlerin başta Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok ülkede tekrar uygulamaya konulmasıyla, ekonomik aktivitedeki toparlanma ivme kaybetmiştir. Zorlu geçen 2020 yılının ardından, küresel ekonomi salgının en kötü evrelerinden çıkmaya başlamıştır. Salgın sonrası oluşan ekonomi ve sağlık krizine karşı dünya genelinde ortaya konulan hızlı politika tepkileri muhtemel daha kötü sonuçları önlemiştir. Nitekim, uluslararası kuruluşların güncel küresel büyüme tahminlerinde salgının ilk dönemlerine kıyasla daha iyimser bir tablo öngörülmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Ancak, iktisadi görünüm bölgeler ve ülkeler arasında belirgin bir şekilde farklılaşmaktadır. Uzaktan çalışma, e-ticaret gibi yeni çalışma ve ticaret yöntemlerine hızla uyum sağlayan ve bu yöntemlerin kullanılmasına uygun bilgi ve iletişim teknoloji altyapısına sahip olan, ekonomik tedbirlerle hane halkı ve iş alemini destekleyen, salgınla iyi mücadele edip aşuya yaygın erişimi sağlayabilen ülkeler bu süreçte daha güçlü bir ekonomik performans sergilemiştir.

Salgının ilk şokunun ardından, aşı çalışmalarında sağlanan ilerleme ve salgın yönetimine yönelik alınan acil tedbirler, küresel ekonominin 2021 yılında görece bir toparlanma eğilimine girmesinde belirleyici olmuştur. Yıl ortasından itibaren salgından en fazla etkilenen hizmetler sektörünün de güçlü toparlanmaya başladığı görülmektedir. 2020 yılında yüzde 3,2 oranında daralan küresel ekonominin, düşük bazın da etkisiyle 2021 yılında yüzde 6 oranıyla çok kuvvetli bir büyüme gerçekleştireceği ve pek çok ülkenin milli gelirinin 2021 yılında veya 2022 yılı ortalarında salgın öncesi seviyesine ulaşacağı tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, aşuya erişimin ve aşılama hızlarının ülkeler arasında farklılaşması, büyüme görünümündeki iyileşmenin farklı hızlarda gerçekleşmesine neden olurken, bu durum aynı zamanda virüsün varyantlarının yeni salgın dalgalarına yol açma riskini sürdürmektedir.

Gelişmiş ekonomilerin aşuya erken erişerek yaygın aşılama programları yürütmeleri, salgın desteklerini hızlı, sürekli ve kapsamlı olarak uygulamaları ve düşük bazın etkisiyle IMF tahminlerine göre 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyümeleri beklenmektedir.

2021 yılında yüzde 6,3 oranında büyümesi beklenen gelişmekte olan ekonomiler için ise görünümün daha dengesiz seyretmesi öngörülmektedir. Bu dönemde yükselen piyasa ekonomileri içinde Çin kaynaklı olarak Asya bölgesinin en güçlü performansı göstereceği, Afrika'nın ise en zayıf performansa sahip bölge olacağı tahmin edilmektedir. Bu ayrışmanın nedeninin ise salgınla mücadele kabiliyetlerinin yanı sıra ekonomik destek politikalarındaki farklılaşmalardan kaynaklanacağı değerlendirilmektedir. Salgının neden olduğu yüksek belirsizlik küresel risk iştahının azalmasına ve gelişmekte olan ülke piyasalarından 2008 Küresel Finansal Kriz dönemini dahi geride bırakan portföy çıkışlarına neden olmuştur. Salgın koşullarının nispeten normalleşmesiyle çıkan fonların bir kısmı geri dönmüş olsa da salgına bağlı belirsizliklerin sürmesi ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme takviminin belirginleşmemesi portföy hareketlerinin dalgalı bir seyir izlemesine neden olmaktadır. Bu durum gelişmekte olan ülke finansal piyasaları ve kurlarında oynaklığı artırmaktadır.

Diğer taraftan, salgınla birlikte hanehalkı ve finansal olmayan şirketlerin borçlanması artarken, salgınla mücadele ve salgının farklı kesimler üzerindeki etkisini azaltmaya yönelik tedbirler kamu kesimi üzerindeki mali yükleri artırmıştır. Uluslararası Finans Enstitüsünün verilerine göre 2021 yılının ilk çeyreği itibarıyla küresel borç stoku 289 trilyon dolar olurken, borç stokunun küresel hasılaya oranı yüzde 360 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde etkileri belirginleşen Kovid-19 salgını nedeniyle yüzde 10,4 oranında daralmıştır. Bununla birlikte, Haziran ayında salgının yayılmasını önlemeye yönelik kısıtlamaların hafifletilmesi ve sağlanan teşviklerin etkisiyle ekonomik faaliyette hızla iyileşme kaydedilmiş ve ekonomi üçüncü çeyrekte itibaren iyi bir performans sergilemiştir. Bu gelişmede yılın ikinci yarısında sanayi sektöründe yaşanan güçlü toparlanma belirleyici olmuştur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılının ikinci yarısında ekonomi yıllık yüzde 6,2 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde, sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 10,2, tarım sektörü yüzde 6,3 ve inşaat dâhil hizmetler sektörü ise yüzde 3,2 büyüme kaydetmiştir. Harcamalar yönüyle bakıldığında salgın döneminde ertelenen talebin büyümeye olumlu yansıdığı görülmüştür. Nitekim, 2020 yılının ikinci yarısında toplam tüketim yüzde 7,1 oranında yükselmiştir. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ise makine teçhizat yatırımlarının etkisiyle yüzde 16,8 oranında artmıştır.

2020 yılının tamamında ise Türkiye ekonomisi tüm dünyayı sarsan Kovid-19 salgınının sağlık sistemi ve genel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerine rağmen, yüzde 1,8 oranında büyüyerek 2008 Küresel Finansal Kriz sonrasındaki kesintisiz büyüme sürecini sürdürmüştür. Böylece, alınan kapsamlı ve etkili önlemler sayesinde yıl genelinde hem OECD hem de G-20 ülkeleri arasında büyümeyi başarabilen birkaç ülkeden biri olmuştur. Bu gelişmede, sağlık krizinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla uygulanan kısa çalışma ödeneği, gelir kaybı yaşayan hanehalkı ve firmalara verilen mali destekler, vergi indirim ve ertelemeleri ile büyümeyi destekleyici politikalar önemli rol oynamıştır. Bu süreçte üretimin aksamaması ve iktisadi faaliyetin en az etkilenecek şekilde devam etmesine yönelik olarak kısmi kapanma gibi hibrit politikaların hayata geçirilmesi de ekonominin diğer ülkelerden pozitif yönde ayrışmasında etkili olmuştur.

2021 yılının ilk çeyreğinde başlayan ve ikinci çeyreğinde hızlanan aşılama sürecinin salgının seyrine yönelik beklentileri olumlu etkilemesinin yanı sıra sanayide üretimin ve ihracatın zorlu şartlara rağmen aksamaması, ekonomik büyümede kuvvetli görünümün korunmasını sağlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,7 oranında büyüyen sanayi sektörü, ikinci çeyrekte yüzde 40,5 oranında büyüyerek GSYH büyümesine önemli katkı vermeye devam etmiştir. Vaka sayılarındaki azalmaya bağlı olarak Mart ayı başında kapanma önlemlerinin kaldırılması, hizmetler sektörünün 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5,4, ikinci çeyreğinde ise yüzde 20,5 oranı ile salgın dönemindeki en yüksek yıllık büyüme seviyesine ulaşmasında etkili olmuştur. Tarım sektörü katma değeri 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 8,7, ikinci çeyreğinde ise yüzde 2,3 oranında artış kaydetmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, yılın ilk çeyreğinde yüzde 7,2 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, düşük bazın da etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 ile yüksek bir büyüme oranı kaydetmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetteki hızlı toparlanmayla birlikte kaydedilen yüksek büyüme oranları istihdama olumlu yansımıştır. Ancak, Kovid-19 salgınının özellikle yılın ilk yarısındaki etkisiyle toplam istihdam, 2020 yılı genelinde, 812 bini hizmetler sektöründen olmak üzere 1 milyon 268 bin kişi azalmıştır. İşsizlik oranı, salgın kaynaklı azalan işgücüne katılımın etkisiyle 0,5 puan azalarak yüzde 13,2 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 13,8 olan YEP (2021-2023) tahmininin altında kalmıştır.

Salgının işgücü piyasası üzerindeki etkilerinin azaltılması amacıyla pek çok tedbir uygulamaya konulmuştur. Kısa çalışma ödeneğinden yararlanma şartlarının esnekleştirilmesi, fesih yasağı ve normalleşme desteği bu kapsamda öne çıkan tedbirler olmuştur. Bu tedbirlerin de etkisiyle, salgının başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda ve işgücüne katılımıda meydana getirdiği kayıpların büyük bir kısmı telafi edilmiştir. 2021 yılı ikinci çeyreğinde

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

tarım, sanayi ve inşaat sektörü istihdamı salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkmış, hizmetler sektörü istihdamı ise son dönemde toparlanmakla birlikte salgın öncesindeki düzeyini henüz yakalayamamıştır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde istihdam oranı yüzde 44,4 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 12,4 olmuştur. Yılın kalan döneminde ekonomik faaliyetteki olumlu görünümün katkısıyla istihdamın ve işgücüne katılımın artması sonucunda, yıl genelinde işsizlik oranının yüzde 12,6 düzeyinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde normalleşmenin ekonomik aktivite üzerindeki olumlu etkisinin yanı sıra işgücü piyasasına yönelik yapısal dönüşüm adımlarının hayata geçirilmesi, istihdam ve işgücüne katılımı iyileşme sağlayacaktır. 2020 yılı genelinde öngörülen seviyelerde seyreden yıllık TÜFE, yılın son çeyreğinde küresel düzeyde emtia fiyatlarında görülen önemli artışların yanı sıra gıda ve dayanıklı mal fiyat artışları kaynaklı olarak ivme kazanmıştır. Bu doğrultuda, 2020 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı YEP (2021-2023) tahmini olan yüzde 10,5 seviyesinin üzerinde yüzde 14,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede; iklim koşullarında ve küresel gıda fiyatlarında görülen olumsuz seyir nedeniyle gıda fiyatlarında görülen artışların yanı sıra petrol ve metaller ağırlıklı olmak üzere emtia fiyat artışları, küresel tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar, artan taşımacılık ücretleri ile başta enerji ve dayanıksız mal fiyatları olmak üzere kur geçişkenliğinden etkilenen pek çok üründe görülen maliyet artışları belirleyici olmuştur. Ayrıca, hizmetler sektöründe kademeli normalleşme sürecinin de yansımalarıyla lokanta, otel ve ulaştırma hizmetlerindeki fiyat gelişmeleri de TÜFE artışında etkili olmuştur. Diğer taraftan, altın fiyatlarındaki baz etkisi, sıkı kredi koşulları nedeniyle yavaşlayan dayanıklı mal fiyatları ile eşel mobil sisteminin etkin kullanımı, bazı ürünlerde vergi uyarlamalarının yapılmaması ve salgının seyrine bağlı olarak hanehalklarının ihtiyaçlarına yönelik bazı vergi oranlarında yapılan indirimler başta olmak üzere alınan kamu maliyesi tedbirleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde, TÜFE yıllık artış oranı 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 19,25'e yükselmiştir. 2020 yılında salgın etkisiyle keskin bir daralma kaydeden dış talep, ihracatımızın azalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında salgının küresel mal ticareti üzerindeki etkisi görece olarak hafiflerken, mal ihracatı YEP (2021-2023) tahmininin 3,7 milyar dolar üzerinde 169,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte keskin düşüş kaydeden petrol fiyatları enerji ithalatında gerilemeye neden olurken salgının olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla kredi genişlemesi başta olmak üzere uygulanan politikalar nedeniyle artan iç talep ile para ikamesi eğiliminin güç kazanmasının da etkisiyle altın ithalatındaki yükselişe bağlı olarak ithalat bir önceki yıla göre yükselerek 219,5 milyar dolar ile YEP (2021-2023) tahmininin 15,5 milyar dolar üzerinde gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte dünya genelinde uygulamaya konulan kısıtlayıcı önlemler uluslararası turizmi durma noktasına getirmiş, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de seyahat gelirlerinde ciddi bir kayba neden olmuştur. Böylece, 2020 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 65,7 oranında azalarak 10,2 milyar dolara gerilemiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılında 37,3 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oran olarak yüzde 5,2 ile YEP (2021-2023) tahmininin 1,7 puan üzerinde gerçekleşmiştir.

2020 yılında salgın nedeniyle gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarının azalmasının da etkisiyle portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışı yaşanmış, doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri gerçekleşmiştir.

2021 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 34,9 oranında artış kaydederek 121,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, özellikle ana ihracat pazarlarımızdaki dış talebin hızlı bir şekilde yükselmesinin yanı sıra reel sektörün artan rekabet gücü ve bunu destekleyici politikalar belirleyici olmuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında sürmesi ve 2021 yılında ihracatın yüzde 24,4 oranında artarak 211 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 25,8 oranında artmış ve 146,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede küresel emtia fiyatları ile yurtiçi talepteki artış etkili olmuştur. Bu dönemde enerji ithalatında artış yaşanırken, alınan piyasa düzenleyici önlemlerin de katkısıyla altın ithalatında düşüş kaydedilmiştir. 2021 yılında ithalatın yüzde 17,5 oranında artarak 258 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Kovid-19 salgınının uluslararası turizm üzerindeki etkisinin azalması sonucunda seyahat gelirlerinin toplanarak 2021 yılında 17 milyar dolar seviyesine yükseleceği öngörülmektedir. Salgının halen devam ediyor olması nedeniyle hizmet ticaretindeki toparlanmanın mal ticaretine göre daha zayıf kalması beklenmektedir.

Emtia fiyatlarındaki artışın olumsuz etkisine rağmen, seyahat gelirlerindeki toparlanmanın ve güçlü ihracat performansının yanı sıra altın ithalatının tarihsel ortalamasının altına inmesi, sıkı para politikası duruşunun kredi hacmini ve iç talebi sınırlamasına bağlı olarak cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme öngörülmektedir. Böylece, 2021 yılında cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 2,6 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Türk bankacılık sektörünün güçlü sermaye yapısı, sektörün risklere karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Bankaların beklenmeyen kayıplara karşı dayanıklılığını gösteren sermaye yeterlilik rasyosu, salgının olumsuz etkilerine rağmen düzenleyici tedbirlerin ve bankacılık sektörünün ihtiyatlı duruşunun katkısıyla 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 17,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel III kriterlerine göre yüzde 8 olarak uygulanan yasal asgari oranın ve BDDK tarafından yüzde 12 olarak belirlenen hedef oranın oldukça üzerindedir. Sermayenin kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu yüzde 13,4 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in çok üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu güçlü görünümünü korumaktadır. Salgın döneminde BDDK tarafından likidite karşılama oranlarının yasal alt limitleri konusunda sağlanan muafiyet, 2020 yılsonunda sonlandırılmış ve bankalar bu duruma zorluk çekmeden uyum sağlamıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri güçlü yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Salgın nedeniyle hane halkının ve nakit akışı bozulan firmaların desteklenmesi amacıyla alınan tedbirlerle kredilerde artış sağlanmıştır. 2020 yılı son çeyreğinden itibaren başlayan parasal sıkılaştırmanın ve likidite tedbirlerinin sonlandırılmasının etkisiyle hem ticari hem de bireysel kredi artışının yavaşladığı gözlenmektedir. Bununla birlikte, BDDK tarafından 2021 yılının ilk yarısında halen yüksek seyreden bireysel kredi artışını sınırlandırmaya yönelik başta taşıt kredilerini içeren ilave makro ihtiyati tedbirler yürürlüğe konulmuştur. Bunun neticesinde, Temmuz ayından itibaren yıllık bireysel kredi artışının daha ılımlı bir patikaya gerilediği görülmektedir.

Salgın döneminde, artan kredi hacmi, kredilerin sınıflandırılmasına yönelik sağlanan esneklikler ile yapılandırma ve taksit erteleme uygulamaları sektörün aktif kalitesini desteklemiştir. Bu önlemler ve ekonomik aktivitedeki canlılık, Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA) bakiyesine geçişleri yavaşlatmaktadır. Yüzde 3,7'ye kadar gerileyen toplam TGA oranındaki mevcut düzeylerin esnekliklerin uzatıldığı Eylül ayı sonuna kadar devam etmesi ve sonrasında bir miktar artması beklenmektedir. Ancak, bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla bu riskleri yönetebilecek konumdadır. Ayrıca, Ekonomi Reformları Eylem Planındaki aktif kalitesini artırmaya yönelik tedbirler bankacılık sektörünü destekleyecektir.

Program döneminde, makroekonomik gelişmeler dışında bankacılık sektörüne etkide bulunması beklenen en önemli konuların finansal sektörlerdeki dijitalleşme ve sürdürülebilirlik alanındaki uluslararası düzenlemeler olması beklenmektedir. Özellikle Avrupa Yeşil Mutabakat' kapsamında reel ekonominin sıfır karbon ekonomisine dönüşüm sürecinde finans sektörünün ve bankacılığın önemli bir rolü olacağı öngörülmektedir. Bu süreçte gerçekleştirilecek yasal altyapı çalışmalarının da uluslararası sürdürülebilir para ve sermaye piyasalarından uygun maliyetli kaynak sağlamak için bir ön koşul olacağı anlaşılmaktadır. Benzer şekilde, önümüzdeki dönemde Basel Komitesinin yeni sermaye yeterliliği düzenlemeleri de bankacılık sektörünü ilgilendiren diğer bir dönüşüm süreci olacaktır.

Sermaye piyasalarının gelişimi ve ekonomiye katkısı sürmektedir. Küresel likidite artışı başta olmak üzere halka arz piyasasını dünya genelinde canlandıran gelişmelere paralel olarak Türkiye'de şirketlerin özkaynak finansmanı tercihi bu dönemde artarak devam etmiştir. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla otuz beş adet birincil halka arz gerçekleşmiş ve halka arzdan elde edilen toplam hasılat 15,2 milyar TL'yi bulmuştur. Birincil halka arz sayısı itibarıyla tarihi en yüksek seviyesine ulaşılırken bu dönemde yatırımcı sayısı da önemli derecede artmıştır. Şirketlerin artan özkaynak finansmanı tercihinde, 2020 yılı Kasım ayında yapılan kanuni düzenlemeyle payları, Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az yüzde 20 oranında halka arz edilen şirketlere kurumlar vergisi oranının iki puan indirimli uygulanması hususu önemli etki yaratmıştır. Ayrıca bu dönemde, sermaye piyasalarının uzun vadeli projelerin yatırımlarında etkin bir şekilde kullanılması amacıyla gerekli yasal düzenlemeler tamamlanmış, proje gelirlerine dayalı olarak ihraç edilecek projeye dayalı menkul kıymetler ürününün alt yapısı hazırlanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Uzun vadeli tasarrufların artırılması bakımından önemli olan bireysel emeklilik ve otomatik katılım sisteminde toplam fon büyüklüğü, 27 Ağustos 2021 itibarıyla 188,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tarih itibarıyla Bireysel Emeklilik Sistemi (BES)inde katılımcı sayısı yaklaşık 7 milyona, fon büyüklüğü ise 174,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca gönüllülük esasına dayalı BES'in yanı sıra, 2017 yılında yürürlüğe giren otomatik katılım sisteminde yaklaşık 6 milyon çalışan yer almakta olup toplam fon büyüklüğü 14,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. 18 yaşından küçüklerin BES kapsamına alınması ve emeklilik yatırım fonlarının merkezi platformda alınıp satılabilmesi başta olmak üzere 2021 yılı içerisinde yapılan düzenlemelerle birlikte sistemdeki katılımcı sayısı ve fon miktarının önümüzdeki süreçte daha da artması beklenmektedir.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye geliştirmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre 2020 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,9 puan artarak yüzde 17,5'e yükselmiştir. Aynı dönemde geliştirmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 8,5 puan artışla yüzde 53,9'a ulaşmıştır. Ayrıca döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkanının olmaması nedeniyle hane halkının kur riski bulunmamaktadır.

Salgınla birlikte firmaların artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından karşılanması sonucunda reel kesimin borçluluğu dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de artış göstermiştir. 2020 sonunda BIS'e göre Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7 puan artarak yüzde 72,1 olmuştur. Çin hariç geliştirmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 13,4 puan artarak yüzde 74,1 olmuştur. Diğer taraftan, ülkemiz reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2021 yılı Haziran ayı itibarıyla 58,4 milyar dolar olup bir yıllık vadede kur riski bulunmamaktadır. 2020 yılında, salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla maliye politikası etkin biçimde kullanılmış; hanehalkını, istihdamı ve reel sektörü korumaya yönelik gelir ve gider yönlü çeşitli tedbirler hayata geçirilmiş, vergi indirimleri ve ertelemeleri uygulamaya alınmıştır. Bu önlemlerin yanı sıra enflasyonla mücadelede para politikasını desteklemek amacıyla alınan tedbirlerin gelir azaltıcı etkilerine karşın, ekonomik aktivitedeki iyileşme sayesinde bütçe gelir performansı olumlu seyretmiş, giderlerde ise artış gerçekleşmiştir.

GSYH'ya oranla, 2020 yılında merkezi yönetim bütçe gelirlerinde 0,1 puan, harcamalarında 0,7 puan artış yaşanmış, bütçe açığı ise 0,6 puan artarak yüzde 3,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak 0,7 puan azalırken, genel devlet toplam harcamalarında 0,2 puan artış yaşanmıştır. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinde 0,3 ve yatırım giderlerinde 0,1 puan azalış gerçekleşmiş, transfer harcamalarında ise 0,6 puan artış olmuştur. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı yüzde 3,9, genel devlet faiz dışı açığı ise yüzde 1,1 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 0,7 puan artışla yüzde 3,9 düzeyinde gerçekleşmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7,1 puan artarak yüzde 39,8 seviyesine yükselmiştir. Salgın

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

etkisinin devam ettiği ve salgına ilişkin tedbirlerin sürdürüldüğü 2021 yılında merkezi yönetim bütçe gelir ve harcamalarının GSYH'ya oran olarak 2020 yılına kıyasla 1,2'şer puan azalması ve bu çerçevede YEP (2021-2023)'te yüzde 4,3 olarak hedeflenen bütçe açığının bir önceki yıllara aynı seviyede kalarak yüzde 3,5, yüzde 1,2 olarak hedeflenen faiz dışı açığın ise yüzde 0,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2021 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,8 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 2,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinin 1,2 puan ve transfer harcamalarının 1 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,1 puan artması beklenmektedir. 2021 yılı genel devlet gelirlerinde beklenen azalmanın 0,6 puanının vergi gelirlerinden, kalan kısmının ise vergi dışı gelirler, sosyal güvenlik prim tahsilatları ve işsizlik sigortası fonundan gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,3 puan iyileşerek yüzde 3,6, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranının yüzde 3,9 ile bir önceki yıl seviyesini koruyacağı, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak 36,6 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla 2020 ve 2021 yıllarında merkezi yönetim bütçesi imkânlarından sağlanan desteklerin 133,6 milyar TL'ye, İşsizlik Sigortası Fonu ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonundan yapılan ödemelerin 72,2 milyar TL'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, vergi, sosyal güvenlik primleri ve kredilerde erteleme yapılmış, uygun koşullu kredi imkânları sağlanmış olup, bu kapsamdaki faaliyetlerin büyüklüğünün 2021 yılı sonunda 528,5 milyar TL olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla alınan tedbirlerin ekonomik büyüklüğünün toplamda 734,2 milyar TL olacağı tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Ahşap <input type="checkbox"/>
İnşaat Nizamı	Bitişik	Güvenlik	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Konut yapım yılı	1964	Otopark	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Elektrik	Var	Yüzme Havuzu	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Su	Var	Asansör	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Kanalizasyon	Var	Yangın Merdiveni	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Doğalgaz	-	Dış Cephe	Dış Cephe Boyası	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Teras Çatı	

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
------------------------	---	------------------	---	------------------------------

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde konu parsel için kadastral pafta incelenmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" vasıflı olup kadastral paftasında işlidir. Kadastral paftasında kat adedi belirtilmemiş olup ilgili memurun sayısal ortamda yaptığı hesaplamalara göre paftasında işli bina alanı yaklaşık 335,00 m² dir. Taşınmazın ilgili tapu kayıtlarındaki niteliği ve aşağıda detaylandırılan yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi gözönünde bulundurulduğunda paftasında 1 katlı olarak işli olduğu anlaşılmaktadır.

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projesi bodrum kat+zemin kat+galeri katından oluşan 1 adet banka binası için hazırlanmış olup mahalinde incelenen taşınmaz bodrum kat+zemin kat+galeri kattan oluşan banka binasından ve konu banka binasına bitişik nizamda inşa edilmiş zemin kat+2 normal kattan oluşan lojman binasından meydana gelmektedir. Onaylı mimari projesinde lojman girişi belirtilmiş ancak lojmana ait herhangi bir kat planı bulunmamaktadır. İlgili belediye arşivinde lojmana ait herhangi bir onaylı mimari proje kaydına da rastlanmamıştır. Bodrum Belediyesi'nde incelenen 08.01.1964 tarihli "Yapı, Tamir ve İlaveler İçin İzin Kağıdı (Ruhsatname)" belgesi 132,50 m² "Resmi Daire" ve 130,00 ar m² den toplam 3 katlı, 390,00 m² alanlı "Lojman" olmak üzere toplam 522,50 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Belediye dosyasında 14.01.1988 tarih ve 136/8 nolu ilave+tadilat "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Konu yapı ruhsatı zemin katta 54,00 m² ve galeri katta 54,00 m² olmak üzere toplam 108,00 m² ilave inşaat alanı ve tadilat için düzenlenmiştir. İlk ruhsatta 1.katta belirtilen 130 m² alanlı lojmanın tadilat projesinde banka binasına katıldığı öngörülmektedir. Kadastral paftasında işli 335 m² lik alanın ise onaylı mimari projesindeki bodrum kat (75,00 m²) + zemin kat (260 m²) olduğu düşünülmektedir. Kadastral paftasında işli olması, kadastral paftasında işli alanın tadilat onaylı mimari projedeki ilave alanlar haricinde kadastral paftasıyla uyumlu olması gözönünde bulundurularak taşınmazın yasal alan hesabında detayları aşağıda belirtilen onaylı mimari projesinin bodrum kat+ zemin kat alanı esas alınmıştır. Lojman binası ve ilave alanlar; yapı ruhsatının siresi dolmuş, yapı kullanma izin belgesine rastlanmamış ancak taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiş ve herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamış olup söz konusu yapılar mevcut durumu kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.

14.01.1988 tarih ve 136/8 nolu ilave+ tadilat "Yapı Ruhsatı" eki onaylı mimari proje Bodrum Belediyesi arşivinde incelenmiştir. Konu projede ada/parsel nosu belirtilmemiş olup 14.01.1988 tarih ve 136/8 nolu ilave+ tadilat "Yapı Ruhsatı" dosyasında yer almaktadır. İlgili belediye görevlisinden edinilen şifahi bilgilere göre sayısal ortamda kayıtlı evrak kayıt bilgilerine göre söz konusu proje değerlendirme konusu taşınmaza aittir. Konu projede vaziyet planı da bulunmamaktadır. Kat planlarında da eksik ölçüler bulunmakta olup yasal alan hesabı kabaca yapılabilmektedir. Konu proje betonarme karkas tarzda, bodrum kat+ zemin kat+ galeri katı olmak üzere toplam 3 kattan oluşan banka binası olarak düzenlenmiştir.

Konu projeye göre taşınmaz bodrum katta brüt yaklaşık 75,00 m² kapalı alana, zemin katta brüt yaklaşık 260,00 m² kapalı alana ve galeri katta brüt yaklaşık 36,00 m² kapalı alana sahiptir. Projesine göre toplam kapalı alan brüt yaklaşık 371,00 m² dir. Projesine göre giriş zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmaz kademeli olarak projelendirilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

- Zemin kattan (0.00 kotu) giriş yapılarak müşteri holünden sola ilerledikten sonra yarım kat aşağı inilerek bodrum kata (-1.02 kotu) erişilir. Bodrum kat kalorifer, çay ocağı, arşiv, kıymetli evrak ve kasa dairesi tertibindedir.

- Zemin kat olarak projelendirilen kısım 0.00 kotu ve +1.73 kotu olmak üzere 2 bölümden meydana gelmektedir. 0.00 kotunda müşteri holü, md. muavini ve müdür odası tertibindedir. Müşteri holünden sola ilerledikten sonra yarım kat yukarı çıkılarak +1.73 kotuna erişilir. +1.73 kotu müşteri holü, servisler, müfettiş, bay WC+lav ve bayan WC+lav. tertibindedir.

- +1.73 kotundan yarım kat yukarı çıkıldığında +2.55 kotunda galeri kata erişilir. Muhasebe tertibindedir.

Mahallinde yapılan incelemelerde elde edilen tespitler aşağıdaki gibidir.

Mahallinde incelenen taşınmaz betonarme karkas tarzda, bitişik nizamda, III-A yapı sınıfında inşa edilmiş lojman binası ve banka binası olmak üzere 2 adet binadan meydana gelmektedir. Banka binası mahallinde yapılan ölçümlere göre bodrum katta brüt yaklaşık 75,00 m2 kapalı alana, zemin katta brüt yaklaşık 260,00 m2 kapalı alana ve galeri katta brüt yaklaşık 54,00 m2 kapalı alana sahiptir. Mevcut duruma göre toplam kapalı alan brüt yaklaşık 389,00 m2 dir.

Değerleme tarihi itibariyle kullanılmayan banka binası proje harici tadilatlar dışında Bodrum Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesiyle uyumludur. Bodrum kat projesine uygun büyüklükte ve mimaridedir. Zemin katta proje harici bay-bayan WC hacmi inşa edilmiştir. Projesinde zemin katta hesaba dahil edilen bay-bayan WC hacmi ise galeri katta inşa edilmiştir. Bu nedenle zemin kat alanında herhangi bir değişiklik bulunmamakta iken galeri katı mevcutta brüt yaklaşık 54,00 m2 dir. Zemin katta müdür odası müşteri holüne katılmıştır. Proje harici bay-bayan WC hacimlerine erişim md. muavini alanından sağlanmaktadır. Servis holü alanında ilave bölmelendirme yapılmış olup arşiv alanı fonksiyonludur. Galeri kat mevcutta mutfak, WC ve toplantı salonu tertibindedir.

Mevcutta banka binası bitişiğinde, parselin kuzey cephesinde 2 katlı lojman binası bulunmaktadır. Bodrum Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesinin zemin kat planında lojman girişi gösterilmiştir. Ancak lojmana ait herhangi bir onaylı mimari projeye, kat planına rastlanmamıştır. Zemin katta açık giriş holünden erişilen lojman binası 1.normal kat+ 2.normal kattan meydana gelmektedir. Her kat 6 şar m2 balkonlar dahil olmak üzere brüt yaklaşık 126,00 m2, toplam brüt yaklaşık 252,00 m2 dir. 1.katta 2 adet lojman dairesinden ve 2.katta 1 adet lojman dairesinden oluşmaktadır.

Lojman binasında 1.kattaki dairelerin her biri salon+ mutfak, yatak odası, banyo-WC tertibinde olmak üzere 1+1 tipindedir. 2.kattaki daire ise salon, mutfak, 3 yatak odası, banyo, WC ve balkon tertibindedir.

İnşaat Özellikleri;

Banka Binası: Vitrinler ve iç kapılar alüminyum doğramadır. Zemin kaplamaları seramiktir. Duvarlar ıslak hacimlerde fayans, diğer mahallerde plastik boyadır. Tavanlar zemin katta ve galeri katında asma tavan, diğer alanlarda plastik badanadır. Bodrum kat bakımsız ve masraflı

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

durumda, zemin kat ve galeri katı bakımlı ve masrafsız durumdadır. Değerleme tarihi itibarıyla kullanılmamaktadır.

Lojman Binası; Ana giriş kapısı demir doğramadır. Kat sahanlıklarında zeminler seramik, duvarlar plastik boyadır. Dairelerin inşaat özellikleri benzerdir. Giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları panel kapı, pencereler PVC doğramadır. Zemin kaplamaları ıslak hacimlerde seramik, diğer mahallerde parkedir. Duvarlar ıslak hacimlerde fayans, diğer mahallerde saten boyadır. Mutfak tezgahı mermer, mutfak dolapları kaplamadır. Vitrifiye ve armatürler tamdır. Bakımlı ve masrafsızdır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgedeki emsal nitelikteki taşınmazların;

- İlçe merkezindeki konumları,
- Görünürlük ve reklam kabiliyetleri,
- Nitelik ve büyüklükleri,
- Piyasanın ekonomik durumu ve arz/talep dengesi,

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Ana taşınmaz fiiliyatta banka binasından ve lojman binasından meydana gelmektedir. Eskiden Ziraat Bankası Bodrum Şubesi olarak kullanılan banka binası değerlendirme tarihi itibarıyla kullanılmamaktadır. Ancak elektrik, su, kanalizasyon altyapısı mevcuttur. Lojman binası da banka personeli tarafından kullanılan 3 adet lojman dairesinden meydana gelmekte olup tüm tesisatları tamamlanmış ve kullanılabilir vaziyettedir.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Kadastral paftasında 335 m² işli olması ve cins tashihli olması,
- Bodrum ilçe merkezinde Çarşı Mahallesi içerisinde yer alması,
- Ticari ve turizm hareketliliğinin yoğun olduğu bölgede yer alması,
- Görünürlüğünün ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Bölgede rayiç değerlerin yüksek mertebede olması,
- Çarşı içerisinde benzer büyüklükte gayrimenkul arzının kısıtlı olması,
- Tamamlanmış altyapı.
- Taşınmazın 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olması

Olumsuz Etkenler:

- Tescilli yapı olmasına karşın imar revizyonunun tamamlanmamış olması,
- Lojman binasına ait herhangi bir onaylı mimari bulunamamış olması,
- Yapının yaklaşık 30 yıllık olması,
- Taşınmazın niteliği ve büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda sınırlı sayıda özel alıcıya hitap etmesi,

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

- Yazlık bölgede yer aldığından yaz-kış popülasyon farkının yüksek olması,
- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip 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 olmayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede boş arsa bulunmaması ancak değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edecek yeterli sayıda satılık/kiralık gayrimenkul bulunması nedenleriyle

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış, ayrıca kira bedelleri üzerinden de değer takdiri yapılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu mülk, halihazırda gelir getiren bir mülk olmadığı için nakit akımları analizi kullanılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu parsel halihazır imar planları kapsamında Kentsel Tasarım Alanı içerisinde meydan alanında kalmakta olup terk edilecek alanlardandır. Taşınmazın kadastral paftasında işli olması, cins tashihli yapı olması ve kadastral paftasında işli yapının onaylı mimari projesindeki bodrum kat+ zemin kat ile uyumlu olması göz önünde bulundurularak taşınmaza yasal durum değeri takdir edilmiştir. İmar durumundan dolayı yeniden uygulama, yapılaşma imkanının bulunmamasından dolayı en etkin ve verimli kullanımının yasal evraklar da göz önünde bulundurulduğunda halihazır kullanımı olduğu öngörülmektedir. Bu nedenlerden dolayı değer tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Satılık-Satılmış Dükkan/İşyeri Emsalleri:

Emsal 1:

Royal Angel Emlak : 0 (544) 3470715

Değerleme konu taşınmaza çok yakın mesafede, 3 katta toplam 360m² alanlı, 8 adet dükkandan oluşan yapı komple 14.500.000TL bedelden pazarlıkla satılıktır. Arsa alanının yaklaşık 100m² olduğu öğrenilmiştir. Kullanım alanının daha küçük olması nedeni ile m² değeri yüksektir. NOT: Konu taşınmazın yıllık kira bedelinin 400.000-450.000 TL aralığında olduğu öğrenilmiştir. Satış bedeline göre kapitalizasyon oranı=0,045-0,050 aralığındadır-20-25 yıl aralığındadır.)

Emsal 2:

Excel Villa : 0 (532) 242 78 81

Yakın mesafede benzer konumda 25 er m² den zemin kat+1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan 50 m² alanlı ticari bina yaklaşık 2 yıl önce 2.000.000 TL bedelle satılmıştır. Zemin kat değeri 2 birim, 1.kat değeri 1 birim kabul edilerek toplam zemin kata indirgenmiştir.(25 m² + 25 m²/2 = 37,50 m²) (53.3333 TL/m²)

Emsal 3:

Berk Errmiş Emlak: 0 (532) 6120730

Yakın mesafede Çarşı merkezinde konumlu 120m² beyan edilen 100 m² alanlı olabileceği düşünülen dükkan 8.750.000 TL bedelle satılıktır. Konum avantajlı kısımda olup reklam kabiliyeti ve yaya trafiği oldukça yoğundur. (87.500 TL/m²) Pazarlık payı kısmen yüksektir.

Emsal 4:

Haneden Emlak: 0 (542) 316 2108

Yakın mesafede Çarşı merkezinde konumlu 50m² beyan edilen 40 m² alanlı olabileceği düşünülen 2 katlı dükkan 2.950.000 TL bedelle satılıktır. Konum avantajlı kısımda olup reklam kabiliyeti ve yaya trafiği oldukça yoğundur. (1.kat zemine ¼ oranında indirgenmiştir. (118.000 TL/m²) Pazarlık payı kısmen yüksektir.

Emsal 5:

Bodrum Hedef Emlak: 0 (532) 5470590

Yakın mesafede Çarşı merkezinde konumlu 30m² beyan edilen 26m² alanlı olabileceği düşünülen tek katlı dükkan 2.600.000 TL bedelle satılıktır. (100.000 TL/m²) Pazarlık payı bulunmaktadır. Kullanım alanının küçük olması nedeni ile birim m² değeri yüksektir.

Emsal 6:

Bodrum Hedef Emlak: 0 (532) 5470590

Yakın mesafede Çarşı merkezinde konumlu 45m² beyan edilen 40m² alanlı olabileceği düşünülen tek katlı dükkan 3.800.000 TL bedelle satılıktır. (95.000 TL/m²) Pazarlık payı bulunmaktadır. Kullanım alanının küçük olması nedeni ile birim m² değeri yüksektir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Kiralık-Kiralanmış Dükkan/İşyeri/Ofis Emsalleri:

Emsal 1:

Banka Yetkilisi: Telefon Numarası Paylaşılmamıştır.

Yakın mesafede Kale Caddesi üzerinde yer alan Kale Caddesi ve deniz tarafı olmak üzere toplam 2 kattan oluşan, 67 şer m2 den toplam 134 m2 alanlı bina banka tarafından kullanılmaktadır. Uzun zamandır aynı banka tarafından kullanılan taşınmazın 2019 yıllık kira bedelinin 160.000 TL/yıl olduğu bilgisi edinilmiştir. Zemin kat değeri 2 birim, 1.kat değeri 1 birim kabul edilerek toplam zemin kata indirgenmiştir.(67 m2 + 67 m2/2 = 100 m2) (133,33 TL-m2/ay)

Emsal 2:

Premar Marina Bodrum Emlak: 0 (533) 6228544

Taşınmazın bölgesinde, 170 m2 beyan edilen ancak 130 m2 olduğu düşünülen zemin+1 katlı dükkan için istenen kira bedeli 35.000 TL dir. (269 TL-m2/ay)

Emsal 3:

Bodrum Hedef Emlak: 0 (532) 5470590

Taşınmazın bölgesinde, 90 m2 beyan edilen ancak 80 m2 olduğu düşünülen zemin kat dükkan için istenen kira bedeli 30.000 TL dir. (375 TL-m2/ay)

Emsal 4:

Şahin Emlak: 0 (252) 3161174

Taşınmazdan iç kısımda, kısmen konum dezavantajlı, 90 ar m2 den zemin kat+1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan 180 m2 alanlı beyan edilen ancak 160m2 olduğu düşünülen cafe kullanımlı bina 30.000 TL bedelle kiralıktır. 1.normal kat, zemine katın 1/2 oranında indirgenmiştir. (80 m2 + 80 m2/2 = 120 m2) (250 TL/m2) Değerleme konusu taşınmaz konum olarak yüksek avantajlıdır.

Emsal 5:

Bodrum Hedef Emlak: 0 (532) 5470590

Değerleme konusu taşınmazı konum olarak bildiğini, bölgenin değerli konumunda olduğunu ve bölgesinde kiraların yıllık olduğunu, bu nedenle komple olarak yıllık kira bedelinin ortalama 750.000TL civarı olabileceğini belirtmiştir.

Emsal 6:

Şahin Emlak: 0 (252) 3161174

Değerleme konusu taşınmazı konum olarak bildiğini, yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğunu, lojman kısmının işyerine dönüştürülüp kat kat ya da komple ticari bina şeklinde, banka bölümün ise ayrı olarak kiralanabileceği ve yıllık kira bedelinin ortalama 700-900.000TL civarı olabileceğini belirtmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın ticaret bölgesi içerisinde kira kabiliyeti bulunan gayrimenkul olması nedeniyle taşınmazın konumu, büyüklüğü, niteliği ve çevre emsalleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesinde kira analizi yapılmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda toplam kira bedelinin 750.000,00 TL/yıl olacağı kanaatine varılmıştır. Banka binasının aylık kira bedelinin 51.000,00 TL/ay, Lojman binasının kira bedelinin ise küçük olanların her bir taşınmaz için 3.250,00 TL/ay, büyük olan lojman kirasının 5.000,00 TL/ay, olmak üzere 3 adet lojman kirasının toplam 11.500,00 TL/ay olacağına kanaat getirilmiştir. Taşınmazın toplam aylık kira değeri 62.500,00 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazın cins tashihli yapı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

-- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?

-- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?

-- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?

-- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

-- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

sebeptir. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu parsel halihazır imar planları kapsamında Kentsel Tasarım Alanı içerisinde meydan alanında kalmakta olup terk edilecek alanlardandır. Taşınmazın kadastral paftasında işli olması, cins tashihli yapı olması ve kadastral paftasında işli yapının onaylı mimari projesindeki bodrum kat+zemin kat ile uyumlu olması gözönünde bulundurularak taşınmaza yasal durum değeri takdir edilmiştir. İmar durumundan dolayı yeniden uygulama, yapılaşma imkanının bulunmaması, yasal evrakları, ticaret ve turizm bölgesi içerisinde yer alması faktörleri gözönünde bulundurularak en etkin ve verimli kullanımının halihazır kullanımı olduğu öngörülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz banka binası ve lojman binası olmak üzere bitişik nizamda inşa edilmiş 2 adet binadan meydana gelmektedir. Yasal duruma göre banka binası bodrum katta 75 m² ve zemin katta 260 m² olmak üzere kadastral paftasıyla da uyumlu olarak 335 m² dir. Mevcutta ise 75 m² bodrum kat, 260 m² zemin kat ve 54 m² galeri kat olmak üzere toplam 389 m² dir. Lojman binası ise; 126 şar m² den toplam 252 m² dir. Banka binası ile lojman binasındaki daireler birbirinden ayrı olarak pazarlanabilir niteliktedir. Banka binasının değerlendirilmesinde emsallerde de gösterildiği üzere bodrum kat değeri zemin katın 1/6 mertebesinde ve galeri katı zemin katın 1/2 mertebesinde değerli olduğu öngörülerek değer takdir edilmiştir.

4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” uygulanmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi parselin tamamının terk alanında kalması ve yeniden yapılaşma hakkı bulunmaması nedeni ile değerlemede kullanılmamıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu parsel halihazır imar planları kapsamında Kentsel Tasarım Alanı içerisinde meydan alanında kalmakta olup terk edilecek alanlardandır.

*** Revizyon talebine istinaden Bodrum Belediyesinde yapılan araştırmalarda taşınmazın II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine istinaden yeniden plan çalışmalarının yapılacağı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın kadastral paftasında işli olması, cins tashihli yapı olması ve kadastral paftasında işli yapının onaylı mimari projesindeki bodrum kat+ zemin kat ile uyumlu olması göz önünde bulundurularak taşınmaza yasal durum değeri takdir edilmiştir.

Yasal evrakları, ticaret ve turizm bölgesi içerisinde yer alması faktörleri göz önünde bulundurularak en etkin ve verimli kullanımının halihazır kullanımı olduğu öngörülmektedir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 22. maddesi b bendinde yer alan “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerlemeye konu taşınmazın halihazırda Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi bulunmamakta ve Kat Mülkiyeti tesis edilmemiştir. Taşınmazın cins değişikliği ekli belgelerde yer alan Çaplı Tasarruf Vesikasına istinaden 05.02.1974 tarihinde tescil kadastro su ile “Av. Kargir Ziraat Bankası Binası” olarak tapu siciline işlenmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Değerleme konusu parsel halihazır imar planları kapsamında Kentsel Tasarım Alanı içerisinde tamamı meydan alanında kalmakta olup kamuya terk edilecek alanlardandır. Plan hükümlerine göre meydan alanları terk edilecek alanlardandır. Parselin tamamı bu alan içerisinde yer almaktadır. Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu ve Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde henüz herhangi bir kamulaştırma çalışması bulunmadığı ve mevcut binanın kullanımında herhangi bir sorun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Yukarıda belirtilen tebliğ maddesi ve taşınmazın halihazır durumu göz önüne alınarak parsel özelinde kamulaştırma kararı bulunmaması dikkate alınmıştır.

Müşteriden temin edilen ve Bodrum Belediyesinden teyit edilen bilgilere istinaden taşınmaz II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Bu kapsamda Bodrum Belediyesi plan tadilatı yapacaktır. Belediye henüz yapım aşamasında olan plan özelinde bilgi paylaşmamaktadır.

Müşteriden edinilen bilgiye istinaden, Bodrum Belediyesinin imar çalışmasını takiben, hazırlanan takviyeli tadilat projesi ile yapı ruhsatı başvurusunda bulunulacağı, projenin tamamlanmasına takiben ise yapı kullanma izin belgesi için müracaat edileceği, GYO portföyüne yapı kullanma izin belgesine haiz Ticari Bina olarak kayıt altına alınacağı öğrenilmiştir.

Taşınmazın kadastro paftasında işli olması, cins tashihli olması, herhangi bir olumsuz evrak kaydı bulunmaması, halihazır durumu göz önünde bulundurularak, 2. Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş olması da dikkate alınarak taşınmazın yatırım ortaklığı portföyünde kira geliri elde etmek amacı ile TİCARİ BİNA olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan parselin değerlemesinde emsal karşılaştırma yönteminin kullanılması ve muhtemel kira kabiliyeti üzerinden gelir kapitalizasyonu yöntemi yapılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

“Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” yöntemine göre;

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan ofis ve dükkan emsal araştırmaları doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

DEĞERLEME DETAYI				
KULLANIM ŞEKLİ	KAT	TOPLAM ALAN (M2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	DEĞER (TL)
BANKA	bodrum	75,00	6.500,00	487500
BANKA	zemin	260,00	41.000,00	10660000
BANKA	galeri katı	54,00	20.500,00	1107000
LOJMAN- 1	1.kat	61,00	11.000,00	671000
LOJMAN- 2	1.kat	65,00	11.000,00	715000
LOJMAN- 3	2.kat	126,00	11.000,00	1386000
TOPLAM DEĞER				15.026.500 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				15.000.000 TL

“Gelir Yaklaşımı” yöntemine göre;

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

Benzer nitelikli taşınmazlar için amorti süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%5 olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

DEĞERLEME DETAYI						
KULLANIM ŞEKLİ	KAT	TOPLAM ALAN (M2)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER
BANKA	bodrum	75,00	2.000,00	24000	0.05	480.000 TL
BANKA	zemin	260,00	44.000,00	528000	0.05	10.560.000 TL
BANKA	galeri katı	54,00	5.000,00	60000	0.05	1.200.000 TL
LOJMAN- 1	1.kat	61,00	3.250,00	39000	0.05	780.000 TL
LOJMAN- 2	1.kat	65,00	3.250,00	39000	0.05	780.000 TL
LOJMAN- 3	2.kat	126,00	5.000,00	60000	0.05	1.200.000 TL
TOPLAM DEĞER						15.000.000 TL

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Kullanılan yöntemler neticesinde ulaşılan ve takdir edilen değerler eşdeğerdir. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alınarak, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğundan taşınmazın bulunduğu bölgede Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen değer taşınmazın piyasa değerini çok daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değeri takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza piyasa koşulları içinde 15.000.000,00 TL (Onbeşmilyon Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

USD≈ 11.8693 TL, 1 €≈ 13.4442 TL olarak kabul edilmiştir. (28.12.2021 tarihli göstere niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

1.263.764,50 Dolar (1 USD: 11.8693 TL)

1.115.722,77 Euro (1 USD: 13.4442 TL)

** T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.*

Taşınmazın kiralanması durumunda toplam kira bedelinin 750.000,00 TL/yıl olacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 641 m2 ve ortalama kira bedeli 97,50 TL/m2/Ay olarak hesaplanmıştır. Kat bazında alan, Aylık Kira Bedeli, Aylık Ortalama Kira Bedeli bilgileri yukarıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

Banka binasının aylık kira bedelinin 51.000,00 TL/ay, Lojman binasının kira bedelinin ise küçük olanların her bir taşınmaz için 3.250,00 TL/ay, büyük olan lojman kirasının 5.000,00 TL/ay, olmak üzere 3 adet lojman kirasının toplam 11.500,00 TL/ay olacağına kanaat getirilmiştir. Taşınmazın toplam aylık kira değeri 62.500,00 TL/ay olarak takdir edilmiştir.

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Taşınmazın %18 K.D.V dahil piyasa değerinin 17.700.000,00 TL (Onyedimilyonyediyüzbin Türk Lirası) takdir ve tespit edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 28.12.2021 tarihinde 70 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Safi DOĞAN Lisanslı Değerleme Uzman (SPK Lisans No: 401301)	Dinçer KARAÇAY Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:404174)
---	--

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 7

EKLER



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 66782052-165.02.03-E.141727

13.02.2020

Konu : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı
Mahallesi, 788(eski 184) ada, 1(eski
56) parsel.(48.01.6343)

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda alınan 19.12.2019 tarih ve 8998 sayılı karar ekte sunulmuştur.
Gereğini bilgilerinize arz ve rica ederim.

Tapu Müdürlüğüne Not: Yukarıda belirtilen taşınmazın tapu kütüğü beyanlar hanesine 2863 sayılı Kanununun 18. Maddesi ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmeliğinin 5. Maddesi gereği kararda belirtildiği şekilde **II. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı** yapı şerhinin verilmesi gerekmektedir.

e-İmzalıdır

Ali İŞBİLİR

Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek :

- 1 - Karar örneği. (1 sayfa)
- 2 - Karşı oy. (1 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

MUĞLA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2
konulmadı)
Bodrum Kaymakamlığına
(Tapu Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Daire Başkanlığı
(kvenvanter@ktb.gov.tr) (Ek-2 konulmadı)
Muğla Valiliğine
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) (Ek-2
konulmadı)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : WSVOK1ZWSBELLFEDTDCD (Evrak Takip Adresi : <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>)
EMİRBAYAZIT MAH. ÜÇLER SOK. NO:42 MENTEŞE/MUĞLA
muqlakurul@ktb.gov.tr
tel:02522130151 fax:02522142217

Bilgi için:Özlem GEZGİN
Mimar

İsmail ÇALAN
Evrak Kayıt Görevlisi

1/3

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bodrum Kaymaklığına
(Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü)
(Ek-2 konulmadı)
Muğla Kadastro Müdürlüğü
(Bodrum Kadastro Birimi) (Ek-2 konulmadı)
Muğla Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına
(Ek-2 konulmadı)
Bodrum Belediye Başkanlığına (Ek-2
konulmadı)
Çarşı Mahallesi Muhtarlığına (Ek-2
konulmadı)
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.NE (Ek-2 konulmadı)
Sahrayı Cedid Mah. Atatürk Cad. No:48 K:8-9
Kozyatağı KADIKÖY / İSTANBUL
Sayın Sinan AKYURTLAKLI (Ek-2
konulmadı)
Eskiçeşme Mah. Kanlıdere Sok.No:13
BODRUM / MUĞLA

Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi
Rektörlüğüne
(Karya Araş. ve Uyg. Mrk. Md.lüğü) (Ek-2
konulmadı)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

E-İmza Doğrulama Kodu: W5VOKT2W8EILLF8EITDCD E-İmza Takip Adresi: <http://belgedogrulama.kultis.gov.tr>
EMİRBEYAZIT MAH. ÖÇLER SOK. NO-42 MENTEŞE/MUĞLA
muqlakurui@kcb.gov.tr
tel:02522130151 fax:02522142217

Bilgi için: Özlem GEZGİN
Mimar



2/3

FORM
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 19/12/2019-374

Karar tarihi ve No : 19/12/2019-8998

Toplantı Yeri

BODRUM

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 03.07.1987 tarih ve 3492 sayılı kararıyla tescilli kentsel ve III. derece arkeolojik sit alanında, aynı kurulun 07.03.1986 gün ve 2031 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli yapı parseli karşısında ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı kararıyla uygun bulunan koruma amaçlı revizyon imar planı içinde kalan, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki 788(eski 184) ada, 1(eski 56) parsel üzerinde bulunan Ziraat Bankası Şubesi ve Lojman yapısının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tesciline ilişkin, Bodrum Kaymakamlığı Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü'nün 02.07.2019 tarih ve E.544204 sayılı yazısı, ilgisininin 17.07.2019 tarihli ve 20.09.2019 tarihli başvuruları ve ekleri, Müdürlüğün 06.08.2019 tarih ve E.655630 sayılı yazısı, Bodrum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.09.2019 tarih ve E.23294 sayılı yazısı ve ekleri, Kurulumuzun 14.11.2019 tarih ve 8836 sayılı kararı gereği yerinde incelendi, Müdürlük uzmanlarının 07.11.2019 tarihli raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 03.07.1987 tarih ve 3492 sayılı kararıyla tescilli kentsel ve III. derece arkeolojik sit alanında, aynı kurulun 07.03.1986 gün ve 2031 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli yapı parseli karşısında ve Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı kararıyla uygun bulunan koruma amaçlı revizyon imar planı içinde kalan, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetindeki 788(eski 184) ada, 1(eski 56) parseldeki Ziraat Bankası Şube Binası ve Lojmanına ilişkin, Yüksek Mimar Sinan Akyurtlaklı, DOCOMOMO Türkiye Ulusal Çalışma Grubundan Yıldız Salman ve Ebru Omay Polat ile İTÜ Mimarlık Fakültesi emekli öğretim üyesi Prof. Dr. Gökut Akın tarafından hazırlanan raporlarda; 19. yüzyıldan sonra yapılmış yapılardan olmasına rağmen, modern mimarlık dönemini temsil eden ve mimarlık mirası değeri taşıyan kamu yapılarından olması nedeniyle tescillenerek korunması gerektiği yönündeki bilgiler doğrultusunda Ziraat Bankası Şube Binası ve Lojmanının 2863 sayılı Kanun kapsamında II. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescilli Hakkında Yönetmelik kapsamında Müdürlük uzmanlarınca anıt fişinin hazırlanmasına, Belediyesince koruma amaçlı imar planı değişikliğinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Prof. Dr. Bilal SÖĞÜT
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI
L. Ayşegül DİNÇER
(İMZA)

ÜYE
Saim KÖKÇÜ
(İMZA)

ÜYE
Hüseyin KESİMOĞLU
(İMZA)

ÜYE
Prof. Dr. A. Şevki DUYMAZ
(Bulunmadı)

ÜYE
Hakan FİNDİKÇİ
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Büyükşehir Belediye Tems
Esin G. GÜMÜŞ
(KARŞI OY)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Belediye Temsilcisi
Didem TÜRKÖĞLU
(İMZA)

TEMSİLCİ ÜYE
Bodrum Sualtı Arkeoloji
Müzesi Müdürü
Bahadır BERKAYA
(İMZA)

Dosya No: 48.01.6343

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

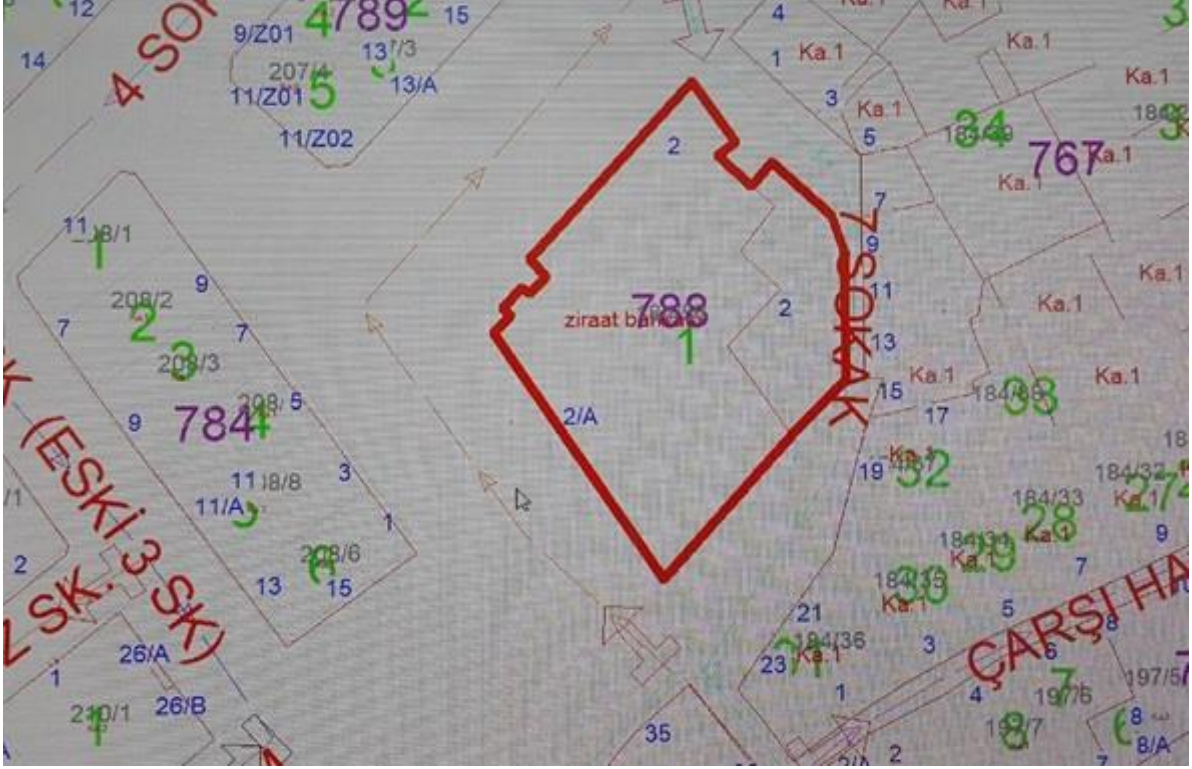


Muğla	▼
Bodrum	▼
Çarşı	▼
788	
1	
Sorgula	
cbs@tigm.gov.tr	



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
ÇARŞI mah. 6 sok.No: 2 Daire: A
BODRUM - MUĞLA

Bina Kodu:
289701468

Bu adrese ait adres kodu:

1125770022

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
ÇARŞI mah. 6 sok.No: 2 Daire: 1
BODRUM - MUĞLA

Bina Kodu:
289701468

Bu adrese ait adres kodu:

1125470037

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
ÇARŞI mah. 6 sok.No: 2 Daire: 2
BODRUM - MUĞLA

Bina Kodu:
289701468

Bu adrese ait adres kodu:

1125170041

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-14:17

**Kayıd Oluşturan: MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088521656891	20211221-1531-F02796	65689

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	788/1
Taşınmaz Kimlik No:	92098280	AT Yüzölçümü(m2):	417.89
il/ilçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/359	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Bodrum - 03-07-2020 10:27 - 13729	-

1 / 2

Beyan	İl. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Bodrum - 09-03-2020 09:46 - 7191	-
Beyan	3.DERECEDE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 27/01/1987 YEV: 231(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Bodrum - 27-01-1987 00:00 - 231	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
486723858	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	417.89	417.89	Satış 12-06-2019 12888	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **WabN3zCJvde** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

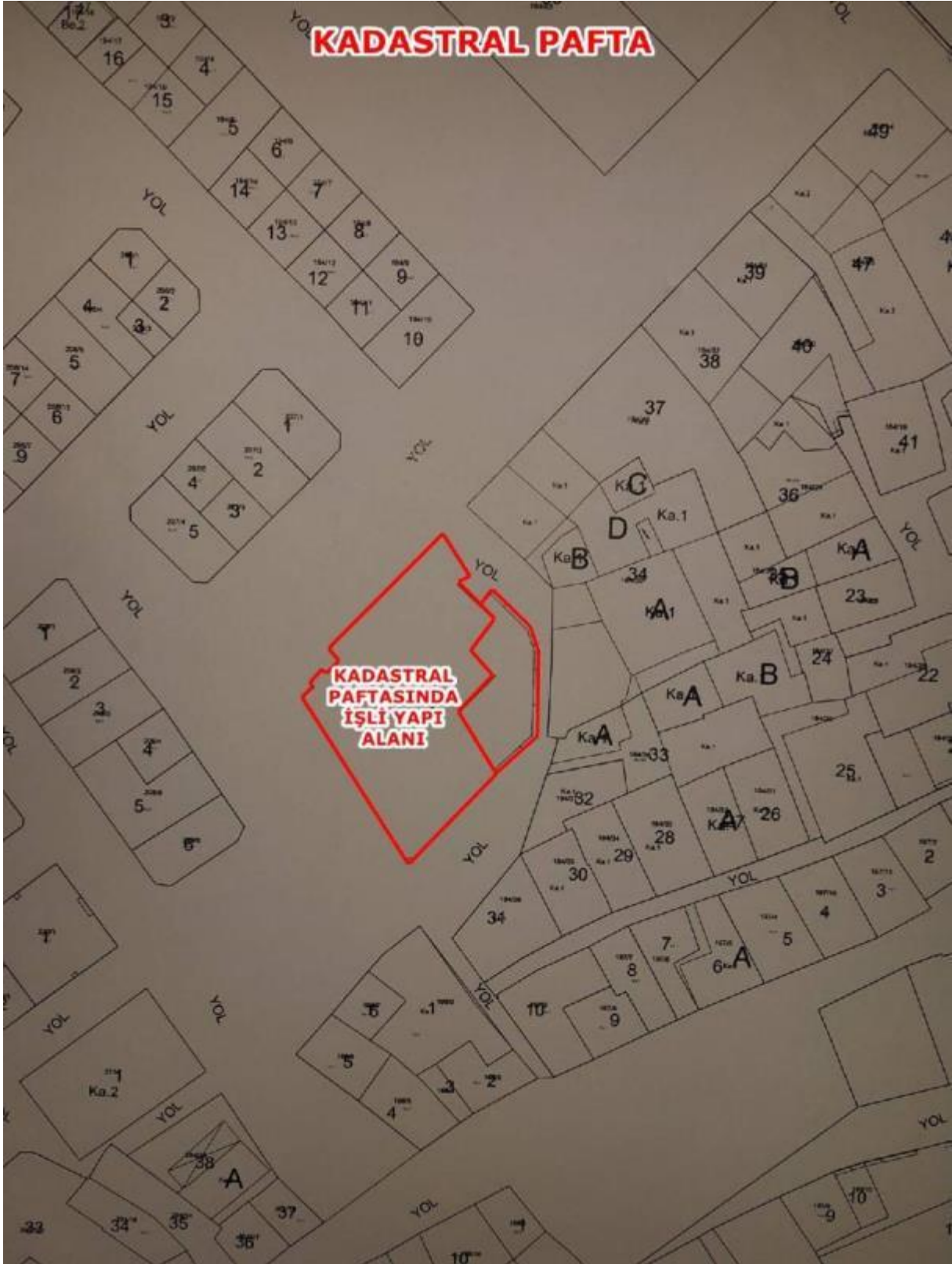
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



2.4. Bodrum kentsel sit alanı içindeki geleneksel sokaklar, isimleri ve cephe hatları ile aynen korunacaktır. Belirlenen sokak isimleri ancak Mimarlar Odası, Şehir Plancılar Odası ve diğer ilgili STK'ların da görüşleri alınarak raporlandırılmış belediye meclis kararları ve Muğla K.T.V.K. Kurulunun olumlu görüşü ile değiştirilebilir. Kentsel yerleşim alanında geleneksel merkez dışında hiçbir alanda yol boyunca bitişik yapılaşmaya izin verilemez. Sokaklarda kentsel silüeti bozacak yapılaşmalara izin verilemez.

2.5. Kentsel Tasarım Alanları (KTA) Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planının ruhuna uygun, bütüncül olarak projelendirilecek; ancak bu bütüncül yaklaşımda farklı özellikler sergileyen her alt bölge karakterinin tasarımında dikkate alınması gereklidir. KTA sınırları içerisindeki imar adaları dışında kalan alanların (yol meydan, kentsel açık alanlar, yaya yolu, yeşil alan, kıyı vb.) kamuya ferki şarttır. KTA'lara ilişkin projeler Muğla Koruma Kurulu'nun onayı olmadan uygulamaya konulamaz.

1982 yılında onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planında da yer alan; ancak günümüzde sadece Belediye ile Kale arasındaki meydan, Belediye yanı Belediye Kültür Merkezi ve Ticaret Merkezi ile kısmen Dr.Alim Bey Caddesi ve Cumhuriyet caddesindeki özel proje alanlarındaki uygulamalar ile yapılan yayalaştırmalar özellikle yazın kalabalıklaşan kent nüfusu için yeterli görülmemektedir.

Önemli bir doğal veri olarak, Ege Denizi ile Kale, Cafer paşa Türbesi ve Kaplan Kalesi gibi tarihi anıtsal değerlerin birlikte algılanmasını sağlayacak Neyzen Tevfik caddesi boyunca uzanan kıyı bölgesinin ve bununla ilişkili olan merkez ticaret alanı ile Kumbağçe iskelesinin bulunduğu buruna, oradan kentin dış sınırına kadar uzanan kıyı bölgelerinin birbirleriyle bağlantılı (bütüncül) olarak yayalaştırılıp Belediyesince 1/1000-1/500-1/200-1/1 ölçekli peyzaj ve kentsel mobilyaları da

Muğla Kültür ve Tabiat
varlıklarını koruma kurulunun
21.12.2022 gün ve 2921...sayılı
kararı ekidir.

ASLİ GİZLİ
Erdal KORKMAZ

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

T.C.
Badrani Belediyesi

Yapı, Tamir ve İhtisat
İçin İzin Kağıdı
(Ruhsatname)

Sahife No: **19**

(Ruhsatnamayı doldurmamadan önce kapaktaki şartları mutlaka okuyunuz.)

Bölüm 1 — Yapının yeri (adres)

Semti: _____
Mahallesi: **Çarşı Mah.**
Sokağı: **Yeni Çarşı**
Yapı kısıtlı numarası: _____
Ada ve Parsel: _____
Kadastro: _____
numarası: _____
İmar: _____

Bölüm 2 — Yapının sahibi ve fenni mesulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı: **K.**
Resmî daire ile ismi: **ZİHAT BANKASI**
Şirket veya kurum ile: _____
Ünvanı: _____
Tapı mesuliyetli: _____
Adı ve soyadı: **Mahmut İsmail**
Akraba: _____
Ünvanı: **Kapıcı**

Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname, "Yeni yapı", "af veya yapı ilavesi", "Tadilat", "Müstahkem İnşaat veya Dürüst, gibi inşaatın hangisi için verilmiştir?)

(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünü kullandığı maksatlarına göre ayrılığı (m ² olarak)				b. Yapının kullanılacak inşaat malzemesine göre sınıfı nedir?		c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?	
Kullanıldığı maksat	m ²	Kullanıldığı maksat	m ²	1. Çelik iskelet	2. Betonarme iskelet	d. Yapı kaç katlı olacaktır?	
1. Ev	10	10. Kütüphane		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 - Yol seviyesinin üstünde	
2. Apartman		11. Resmî daire	132.50	3. Ahşap iskelet	<input type="checkbox"/>	2 - Yol seviyesinin altında	
3. Otal		12. Hastane		4. Taş yığma	<input type="checkbox"/>	e. Yapının yüksekliği (Metre)?	
4. Han		13. Eğitim	250.00	5. Tuğla yığma	<input checked="" type="checkbox"/>	M.	
5. Dükkan		14.		6. Kerpiç yığma	<input type="checkbox"/>	f. Yapının hususiyetini ve mahallî raylar göre bir m ² sinin tahmini maliyet fiyatı?	
6. Fabrika		15.		7. Ahşap	<input type="checkbox"/>	T.L.	
7. Sinema		16.		8. Diğer	<input type="checkbox"/>	g. Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti? (Arasın kirazı hariç)	
8. Okul						T.L.	
9. Cami							
Toplam							

(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılmak üzere her birinin karşısına m² larını ayrı ayrı yazınız.)

h. Müstahkemler hakkında duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet kıymeti kaçtır? _____ T.L.

Bölüm 4 — Tamirat

a. — Tamiratın şekli ve mahiyeti nedir? _____ T.L.

b. — Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaçtır? _____ T.L.

Bölüm 5 — Belediye geliri

Gelirin mahiyeti	Lira	Kır.	DOŞONCELER	
Narg	78	38	132.50	10 ² Sırtın duvarı
Cez			130.00	10 ² İçerideki 2 kat
			130.00	10 ² İçerideki 2 kat
			130.00	10 ² İçerideki 2 kat
Toplam	78	38	522.50	4 0. 15 = 78.38 TL

Yukarıda mahal, evrak ve fenni gereklilikler için **Yeni Yapı** için **ZİHAT BANKASI** ve ruhsatname verilmiş, harcı **8/10/1964** tarih **132245** sayılı makbuzatla tahall edilmiş ve yapı mesuliyetli deruhte edenin imzası alınmıştır.

X / 1 / 64

Yapı mesuliyetli: _____ Belediye Sen. memuru: _____ Muhasibinin: _____ Belediye başkanının: _____

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

ARŞİVLENDİ

Cebir Çiğdem
Bilgi İşlemci

Bilgi İşlemci
Bilgi İşlemci

Hesap Yaratılışından Sorumluluğu Kabul edilmez.

Tarihi ve saat bilgisinden Sorumluluğu Kabul edilmez.

T.C ZİRAAT BANKASI
EGE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Bodrum Şubesi tadilat projesi

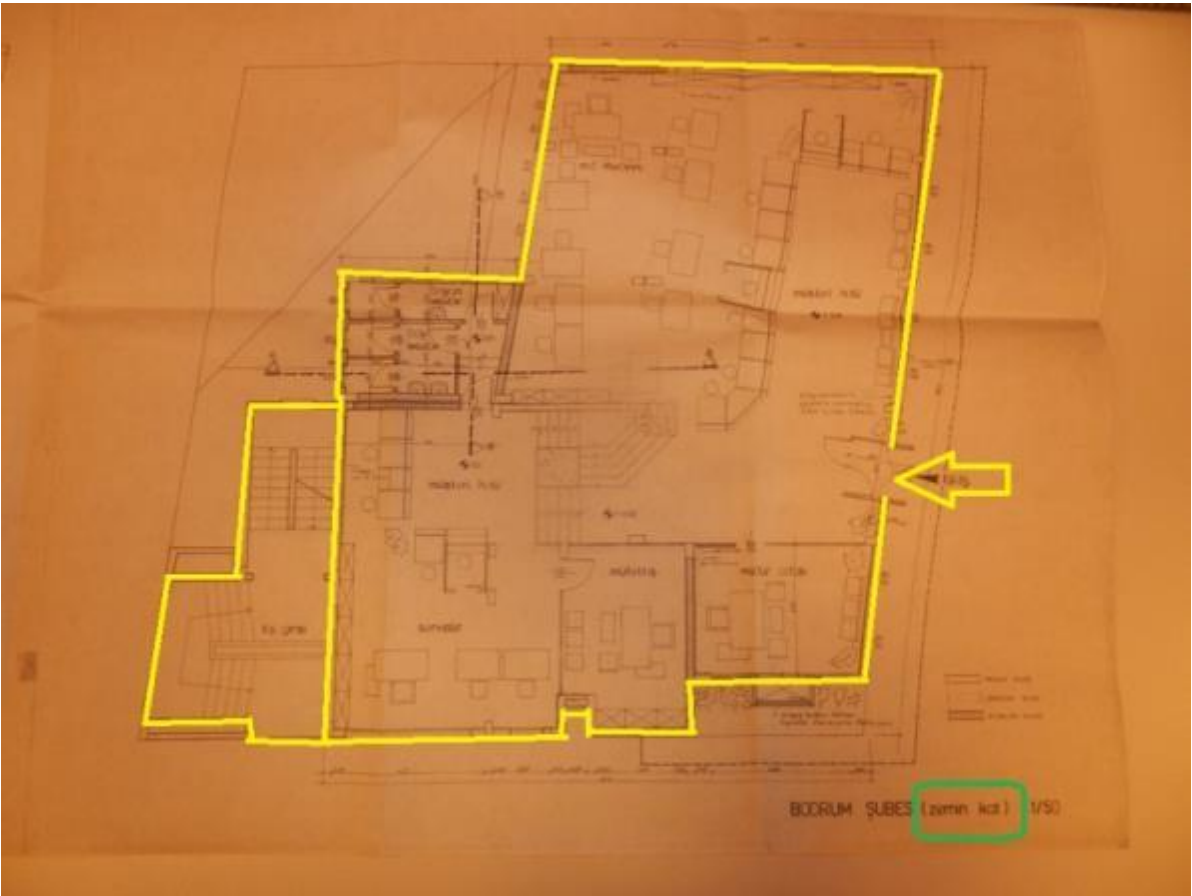
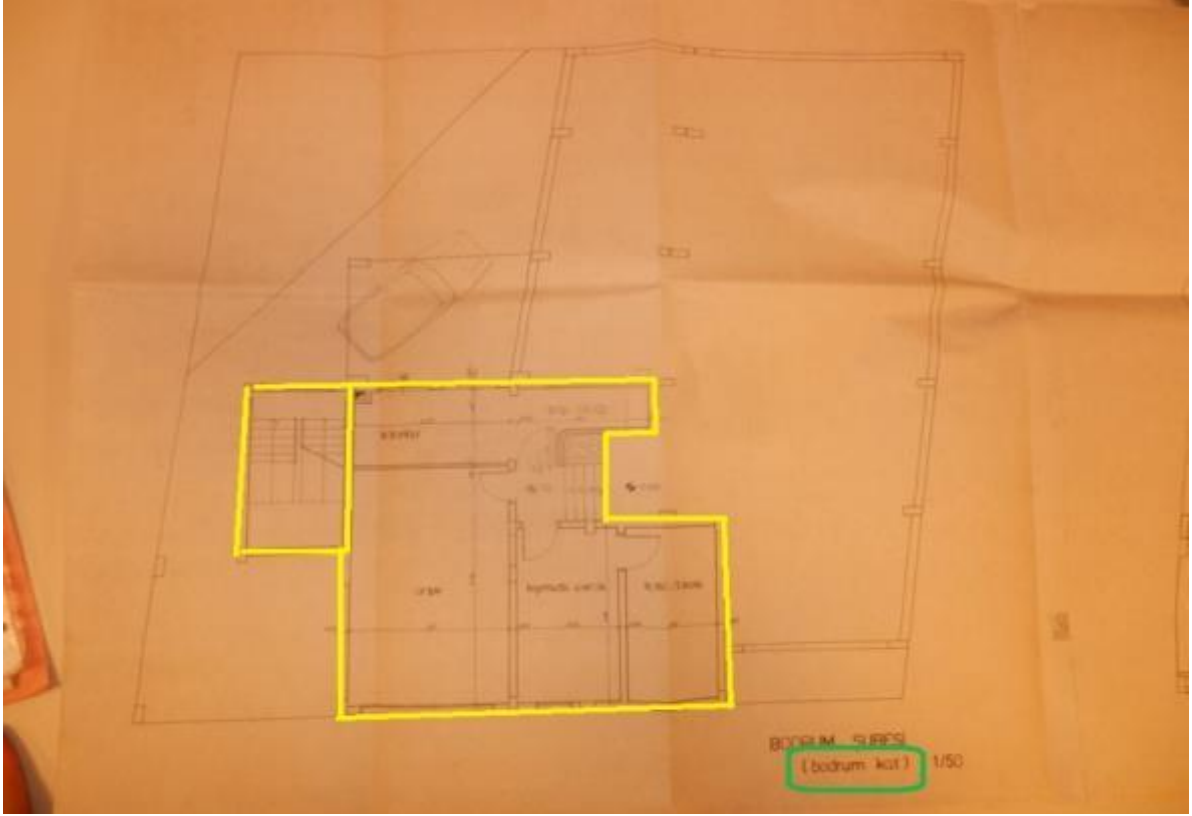
PROJE	Levent YONCACILAR	Mimar	
ÇİZEN	Safiye KOZACIOĞLU	Tek. Res.	
KONTROL	Bülent ÇAKIR	İnş. Muh.	
MD. MUAVİNİ	Mustafa PALAOĞLU		
ÖLÇEK	1/50	TARİH	18.1.1988

Tüm ölçüler mahallinde kontrol edilecektir. TUS.
024 301 9573

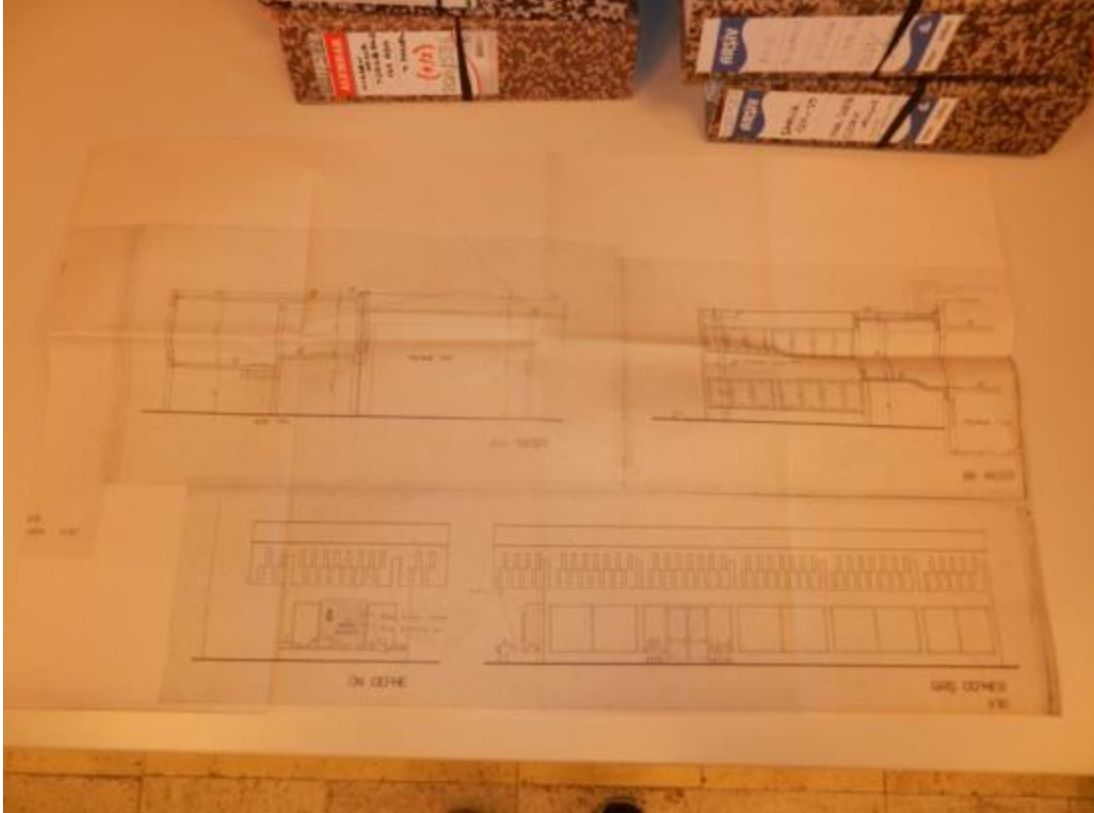
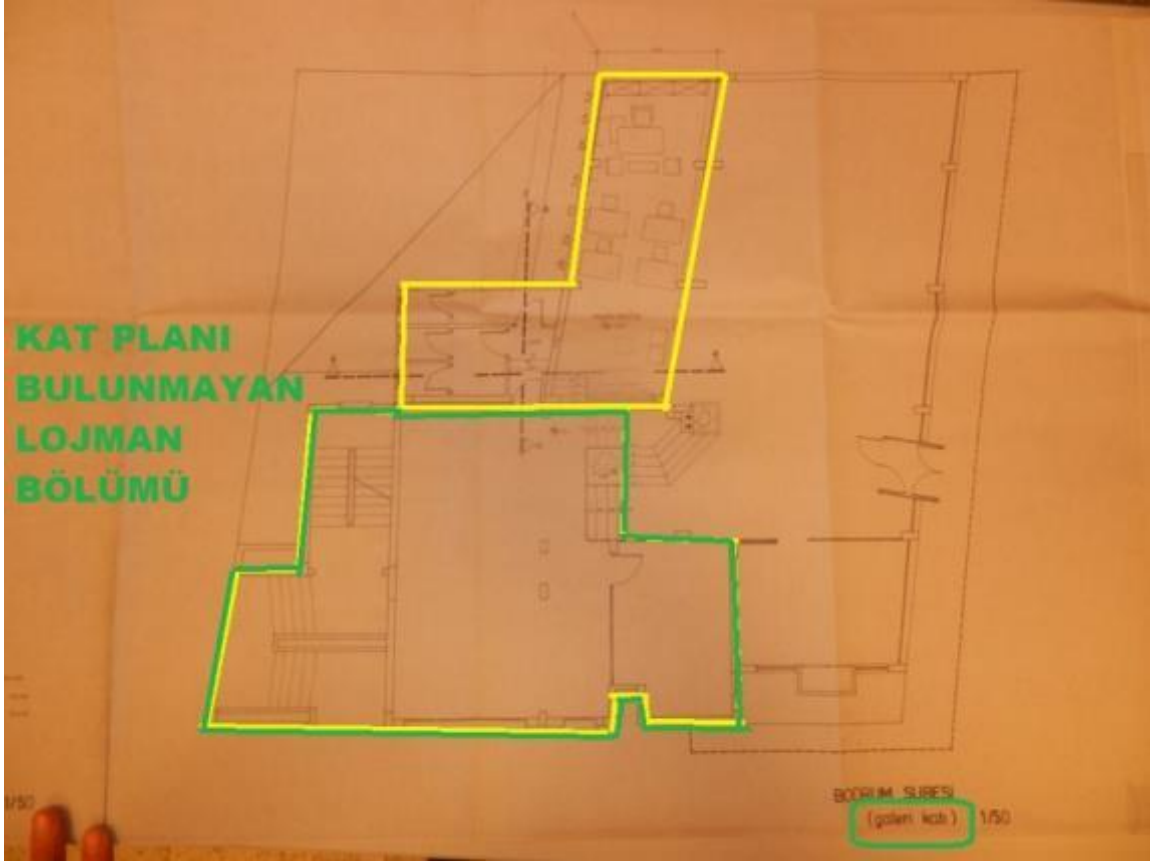
[Signature]

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

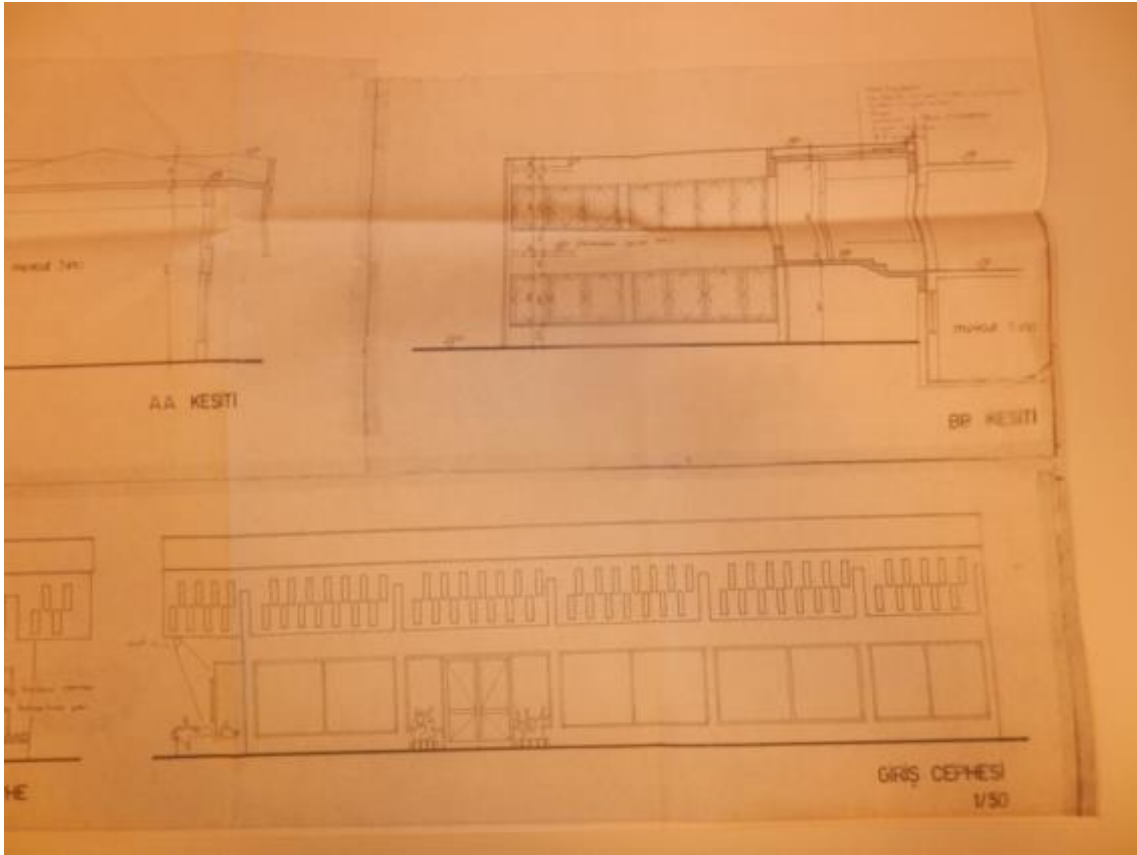
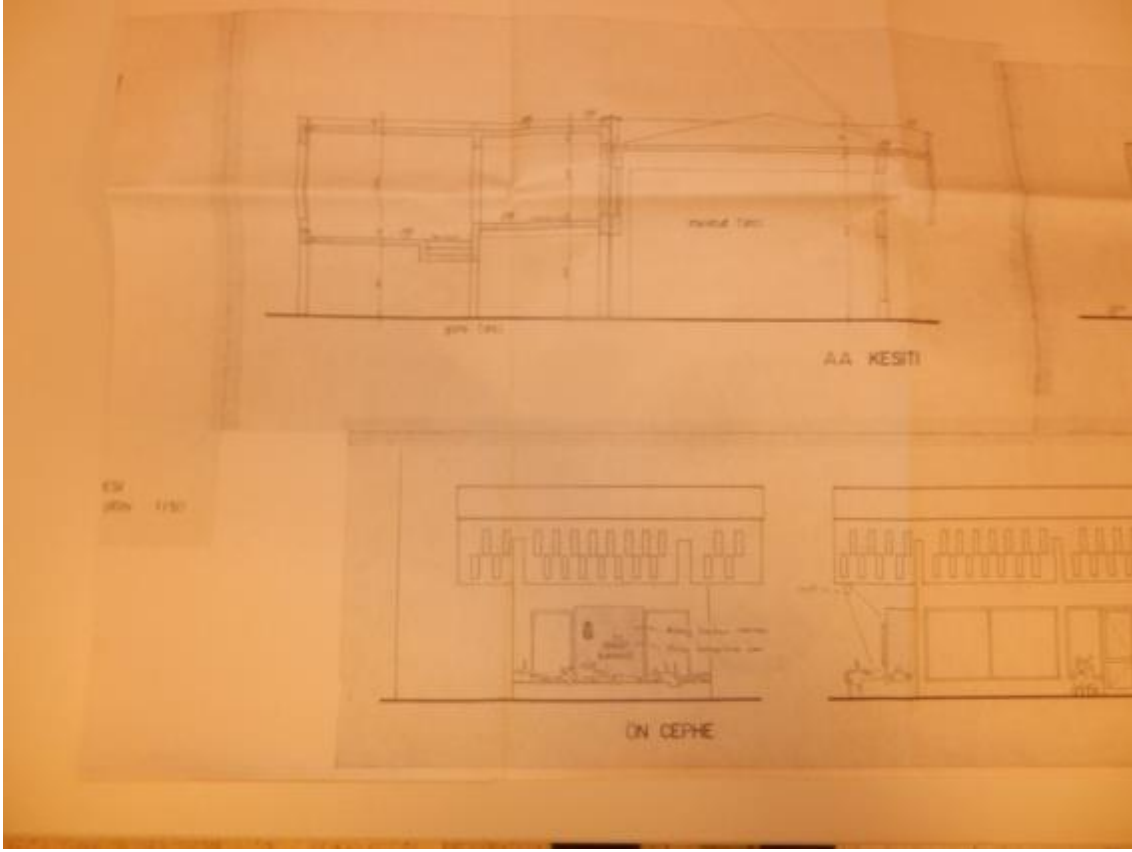
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

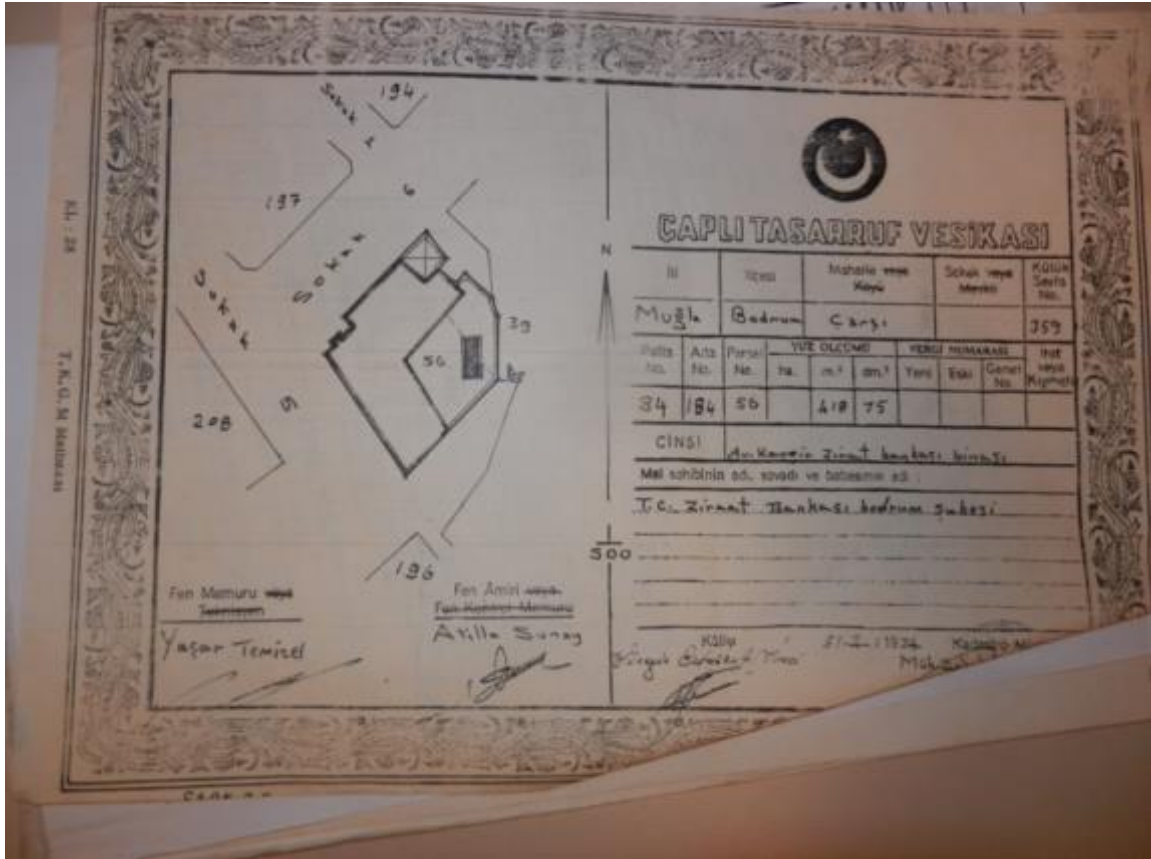
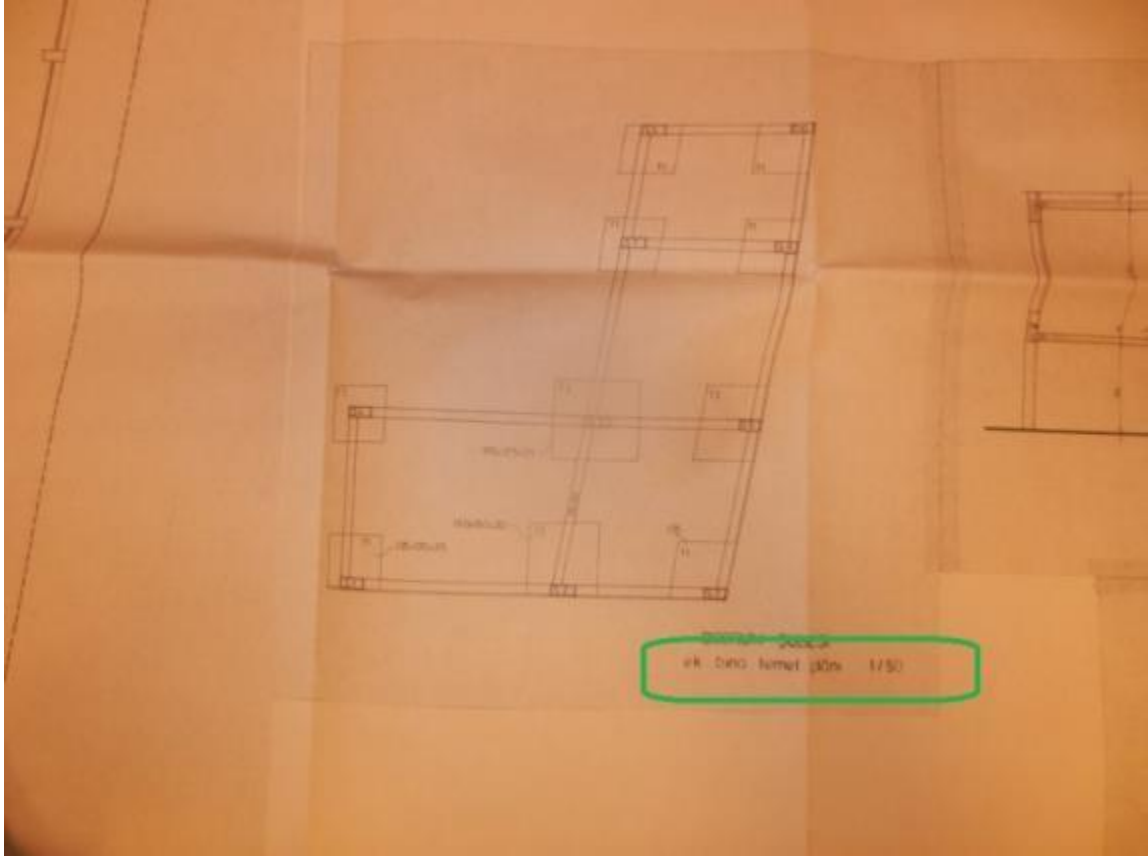
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Tetkik Eden
Kamile KUYUNBAĞA
Su Tekniği
K. Kuyunbağa

Kontrol Eden
11.4.2012
Mustafa OLCAT
Su En. Memuru
T.C.
MÜHÜR
MİLLÎ İÇİŞLER BAKANLIĞI
SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
M. Olcat

Not: Kaldırılan tesisatın kapatılması ve kontrolüne ilave edilmesi
suretiyle uygundur.

**T.C. ZİRAAT BANKASI
EGE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

Bodrum Şubesi kalorifer tesisatı projesi

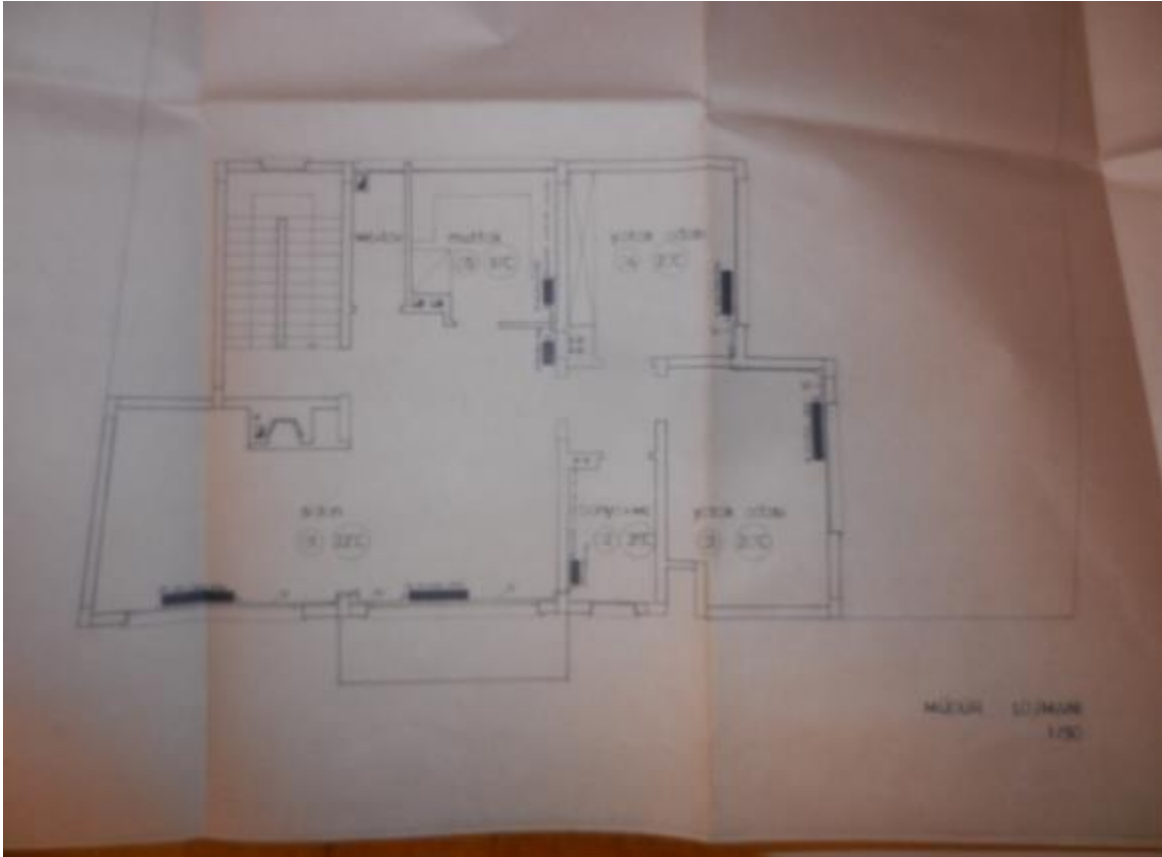
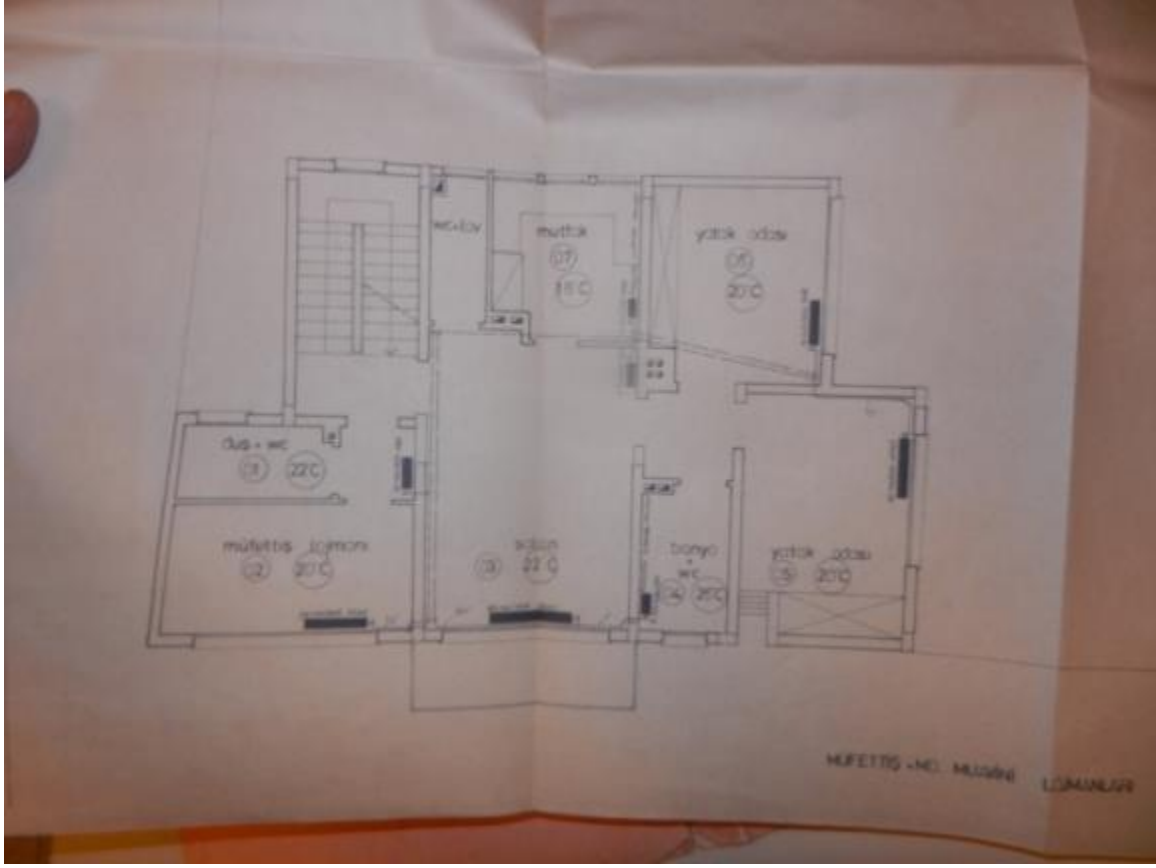
PROJE	Celâl ONBAŞIOĞLU	Mak.Müh.	<i>Celal Onbasioğlu</i>
ÇİZEN	Safiye KOZACIOĞLU	Tek. Res.	<i>S. Kozacioğlu</i>
KONTROL			
MD. MUAVİNİ	Mustafa PALAÖĞLU		<i>M. Pala</i>
ÖLÇEK	1/50	TARİH	

ARŞİVLENDİ

T.Ü.
Tarık Atalay
Mak. müh.
14514
T. Atalay

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu	Veriliş Tarihi: 27.11.2019	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 8.1.1964	Geçerlilik Tarihi: 27.11.2029	
Tadilat Tarihi: 14.1.1998	Performans Sınıfı: C	
Toplam Alan: 788,41	Emisyon Sınıfı: D	
Ada/Parsele/Pafta: 788 / 1 / N18-c-24-b-4-		
UAVT Bina No: 289701468		
Adı: BODRUM BİNASI		
Adresi: ÇARŞI MAH. 6 SOK. NO:2 BODRUM/MUĞLA		
Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	76.533,26	146,87	0,00	0,00	C
Isıtma	62.182,89	119,33	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	8.590,41	16,49	0,00	0,00	D
Havalandırma	1.287,75	2,47			C
Aydınlatma	4.472,21	8,58			D
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2948D2823CA1	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 27.11.2019	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 27.11.2029	Sertifika No: Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEJANT:	Binadışı bölge	Bina iç bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,00		Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları		
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,06	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,44		Beton Yapı Elemanı		
Toplam Bina Alanı(m ²):	788,41	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,51		Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü)		
İklimlendirilen Alan(m ²):	521,08	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	2,79		Ahşap ve Ahşap Mamulleri		
Net Alan(m ²):	460,49	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,49		Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)		
Toplam Zon Adedi:	16	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,70		Doğal Taşlar		
İklimlendirilen Zon Adedi:	8	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00				

BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 702,35

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m ²):	702,35
U Değeri:	1,46
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 36,37

Tipi:	Kiriş
Alanı(m ²):	36,37
U Değeri:	3,44
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 541,19

Tipi:	Temel	Toprak Teması	Konsol
Alanı (m ²):	78,51	231,34	16,44
U Değeri:	0,51	0,51	2,79
Kalınlık(m):	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0	0,01 / 0,03 / 0,12 / 0,02

Toplam Çatı Alanı(m²): 326,29

Tipi:	Teras
Alanı(m ²):	326,29
U Değeri:	3,49
Kalınlık(m):	0,01 / 0,05 / 0,12 / 0,02

Toplam Pencere Alanı(m²): 186,18

Tipi	Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı) (6+16mmHava+6)	Alüminyum Çerçeve	Alanı(m ²)
			186,18

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2948D2823CA1	Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	27.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	27.11.2029	Sertifika No:	Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		

Sayfa 2/3

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER İklimlendirilen Zon Adedi: 8

Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	3	5	
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	
Sistemin Tipi:	Klima	Klima	
Sistemin Gücü (kW):	30	8	
Yakıt tipi:	Elektrik	Elektrik	
Güneş Enerjisi Katkısı:			

Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	3	4	Bağlı Zon Adedi: 8
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi:	Çoklu Ayrık (Multi-Split) Sis	Ayrık (Split) Sistemler	İşe Eşanjörü: Yok
Sistemin Gücü (kW):	20	8	

Aydınlatma Sistemi	
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi
A (Çıplak) - 18	Kompakt Floresan (25 W) (1750 lümen) 94
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 4.212,50	Floresan (18 W) (1170 lümen) 32
Toplam Aydınlatma Lümeni: 292.040,00	LED20T-1900 (20 W) (1900 lümen) 32

Kojen. Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Işık Geri Kazanımı (kWh):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıktısı (kW):	0	Alan (m ²):	0
Isıl Güç Çıktısı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			

TAVSİYELER / AÇIKLAMALAR

Kemira renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2948D2823CA1	Adı Soyadı:	İSMAİL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	27.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	27.11.2029	Sertifika No:	Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		

Sayfa 3 / 3

ÖZGEÇMİŞLER

Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Safi DOĞAN			
Eğitim Durumu: Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Fakültesi / Harita Mühendisliği			
SPK Lisans No: 401301			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2006-2009	Değerleme Uzmanı	Turyap Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2009-2011	Değerleme Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danış. A.Ş.
3-	2011-2012	Sorumlu Değerleme Uzmanı – Kurucu Ortak	Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danış. A.Ş.
4-	2012-	Değerleme Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danış. A.Ş.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2324

Sayın Safi DOĞAN

(T.C. Kimlik No: 17608854188 - Lisans No: 401301)

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


SAFI DOĞAN
Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.03.2010

No : 401301

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Safi DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Safi Doğan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevza Öztangut
E.Nevza ÖZTANGUT
BAŞKAN

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Dinçer KARAÇAY			
Eğitim Durumu: Çanakkale 18 Mart Üniversitesi –Kamu Yönetimi			
SPK Lisans No: 404174			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2007-...	Sorumlu Değerleme Uzmanı –Genel Müdür	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

 TDUB <small>TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ</small>	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 02.10.2019	Belge No: 2019-01.1757
Sayın Dinçer KARAÇAY (T.C. Kimlik No: 14120541626 - Lisans No: 404174)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan



Tarih : 24.03.2015

No : 404174

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Diğer KARACAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr