



Ziraat GYO A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası

Bodrum / Muğla

2022C282 / 27.12.2022

Ziraat GYO A.Ş.

Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy/İstanbul

Sayın Ziraat GYO A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Bodrum'da konumlu olan "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası"nın pazar ve kira değerine yönelik **2022C282** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 417,89 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 760,38 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	40.070.000.-TL	Kırmilyonyetmişbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.282.600.-TL	Kırkyedimilyonikiyüzseksenikibinaltıyüz.-TL
Pazar Değeri (USD)*	2.142.941.-USD	İkimilyonyüzkırkikibindokuzyüzkırkbir.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	140.500.-TL/ay	Yüzkırkbinbeşyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	151.740.-TL/ay	Yüzellibirbinyediyüzkırk.-TL/ay
Pazar Değeri (USD)*	7.514.-USD/ay	Yedibinbeşyüzondört.-USD/ay

*26.12.2022 tarihli Merkez Bankası verilerine göre 1 USD Alış: 18,6649 TL, 1 USD Satış: 18,6986 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Pazar ve kira değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar ve kira değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 07.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik, Ekonomik Veriler ve Konut Piyasası	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Yıl sonu değerlemesi	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında incelenen TAKBİS belgeleri müşteri tarafından iletilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Çarşı Mahallesi, 6. Sokak, No:2/A ve No: 2/1-2, Bodrum/Muğla	
TAPU KAYDI	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	417,89 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: KTA1: Geleneksel Merkez Ticaret Alanları, 3. Dereceden Arkeolojik Sit Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut ve Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 1964
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Banka binası, lojman	
İNŞAAT ALANI	760,38 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	22,2 Yıl	
BİRİM KİRA DEĞERİ	185 TL/m ² /ay	
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	52.700 TL/m ²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	

DEĞER TARİHİ	27.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	40.070.000.-TL	2.142.941.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	47.282.600.-TL	
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	140.500.-TL/Ay	7.514.-USD/ay
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	151.740.-TL/Ay	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihinde, 2022C282 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihli pazar ve kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; yıl sonu değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 42293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasının hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 27.12.2022 tarihli pazar ve kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, işin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Değerleme çalışması kapsamında kullanılan TAKBİS belgeleri, tarafımıza müşteri tarafından iletilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta: info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK, EKONOMİK VERİLER VE KONUT PİYASASI

Bölüm 2

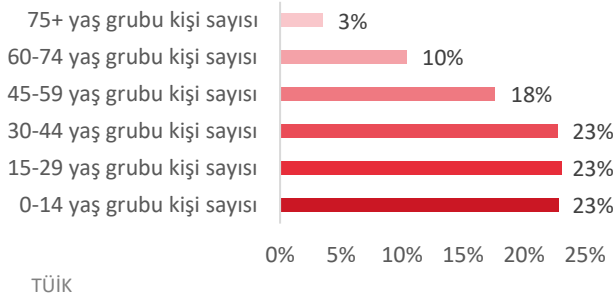
Demografik, Ekonomik Veriler ve Konut Piyasası

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

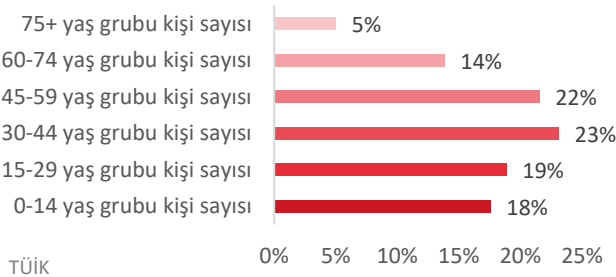
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



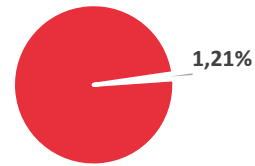
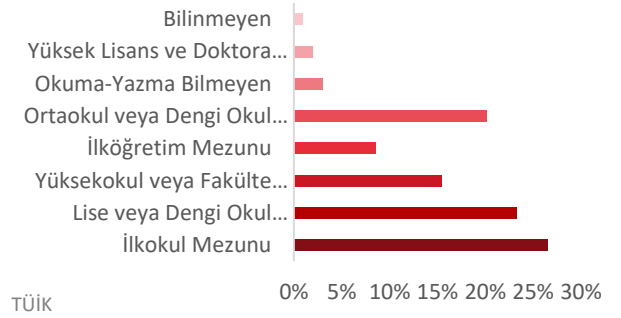
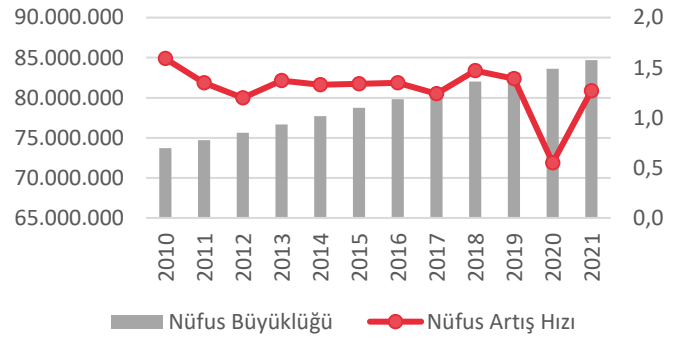
Muğla

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,21’inin ikamet ettiği Muğla, 1.021.141 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 26. il olmuştur. Muğla nüfusu, 2021 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %2,04 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,82 olduğu görülmüştür.

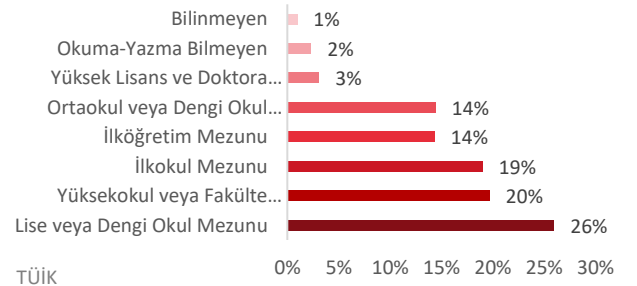
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Muğla ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

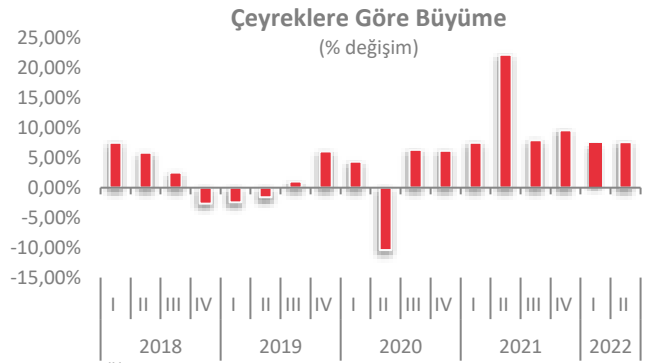


■ Ülke Nüfusu Muğla Nüfusu ■ Muğla Nüfusu

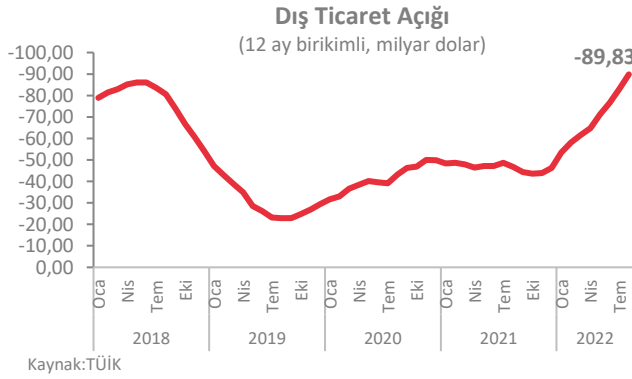
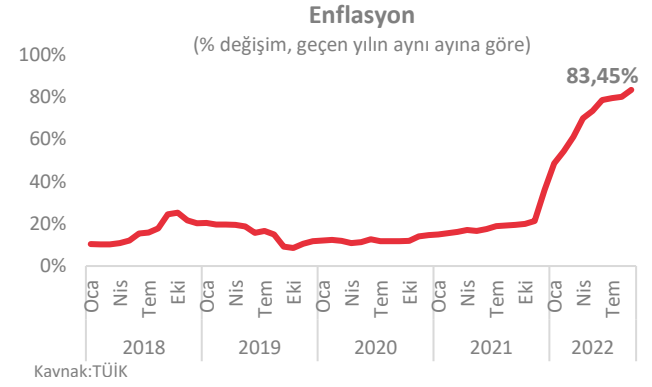


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Eylül ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,1 artarken yıllık enflasyon Ağustos'taki %80,2'den %83,5'e yükselmiştir. Eylül ayında gıda enflasyonu öncü verilerden daha yavaş gelmiş ve enflasyondaki yükselişte konuttaki enerji zamları etkili olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) ise aylık bazda %4,8 artarken yıllık enflasyon %143,7'den %151,5'e yükselmiştir. Bu doğrultuda ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 63,5 yüzde puandan 68,0 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Ağustos ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %13,1 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %40,4 artarak 32,5 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %2,6 oranında artışla kısmen toparlandığını göstermiştir. İthalatta ise aylık artış %3,8 ile yine güçlü gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ilk sekiz ayda geçen yılın aynı dönemine göre ihracatta %18,2, ithalatta ise %40,7 oranında artış olmuştur.

2.3 Konut Piyasası

Türkiye'de inşaat yatırımlarının en önemli üretim enstrümanı olarak görülen konut sektörü, özellikle 2000'li yılların başından itibaren markalı projelerin ortaya çıkması ile gelişim göstermiştir. "Markalı" ve "karma" olarak adlandırılan, bünyesinde konut, ofis, AVM, otel ve ticari ünite gibi fonksiyonlardan birkaçını barındıran yapılar konut sektörünü işlevsel ve katma değeri yüksek hale getirmiştir.

Türkiye, inşaat sektörü ve buna bağlı olarak da konut sektöründe yaklaşık son 15 yıldır büyük bir atılım göstermiş olup bu konudaki gelişimini halen devam ettirmektedir. Son yıllarda yapı izinlerinde ve konut satış istatistiklerinde düşüşler görünse de konut edinimine yönelik talebin canlı olduğu gözlemlenmektedir.

Yapı izinleri istatistiklerine bakıldığında inşaat yatırımlarının 2004 yılından itibaren artmaya başladığı görülmektedir. 2018 yılına gelindiğinde, istatistik verilerine göre yapı izinlerinin düşüş trendine girdiği

¹ TSKB A.Ş.

görülmektedir. 2017 yılında zirve rakamlarına ulaşan yapı izinlerinin oluşturduğu arz fazlalığı yatırımlarda yavaşlamaya yol açmış; bu yatırım ortamına pandemi nedeniyle tedarik zincirinde yaşanan sorunlar, inşaat maliyetlerindeki artış ve öngörülemelikler de eklendiğinden yeni yatırımların yavaşlaması kaçınılmaz olmuştur.

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü verilerine göre, 2021 yılında ülke genelinde 1.491.856 adet, konut satışı gerçekleşmiştir. 2022'nin ilk 9 ayına bakıldığında ise konut satış sayısının 1.057.193 olduğu görülmektedir. Söz konusu istatistiklere göre yıl sonu itibarıyla 2022 yılında gerçekleşen konut satışlarının bir önceki yıla göre daha düşük olması beklenmektedir. Bu karşın yatırımcıların konut edinimine yönelik talebinin halen yüksek olması talebi canlı tutmaya devam etse de global ve ulusal bazda yaşanması muhtemel ekonomik soğuma ve bunun gayrimenkul sektörü üzerindeki etkisinin, konut sektöründeki büyümeyi olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir.

TÜİK verilerine bakıldığında toplam konut satışlarının Türkiye genelinde 2017 yılına kadar artış gösterdiği ve 2017 yılından itibaren düşüş trendine girdiği görülmektedir. Kredi faizlerine ilişkin yapılan kampanyalar neticesinde 2020 yılında son 10 yılın en yüksek satış istatistiği yakalanmış olsa da konut satışları 2021 ve 2022'nin ilk 9 ayında tekrar düşüş göstermiştir. Aşağıdaki grafikte son 5 yıla (2022 yılı ilk dokuz ay) ilişkin konut satış verileri belirtilmiştir.

Türkiye Genelinde Yıl Bazında Konut Satışları	
	Türkiye
2018	1.375.398
2019	1.348.729
2020	1.499.316
2021	1.491.856
2022 (Ocak-Eylül)	1.057.193

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Muğla
İlçesi	Bodrum
Mahallesi	Çarşı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	788
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	417,89 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.12.2022 tarih, saat 10.14 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (03.07.2020 tarih ve 13729 yevmiye no)
- 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (09.03.2020 tarih ve 7191 yevmiye no)
- 3. derece korunması gerekli kültür varlığıdır. (27.01.1987 tarih ve 231 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-12-2022-10:14

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	788/1
Taşınmaz Kimlik No:	92098280	AT Yüzölçümü(m2):	417.89
İl/İlçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	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/i	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	-
Beyan	II. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Bodrum - 09-03-2020 09:46 - 7191	-

1 / 2

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) Bht63x0bp.Jy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.12.2022 tarih, saat 10.14 itibarıyla müşteri tarafından alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle bitişik nizam, 2 katlı ticari yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, koruma amaçlı imar planına tabi olup taşınmazın yakın çevresinde genellikle tescilli yapılar bulunmaktadır.

Bodrum İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Koruma Amaçlı İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 21.12.2003

Lejandi: KTA1: Geleneksel Merkez Ticaret Alanları-, 3. Dereceden Arkeolojik Sit Alanı

Bodrum İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, taşınmazın meydan alanında kalmakta olduğu ve kamulaştırmaya tabi olabileceği fakat henüz kamulaştırma kapsamına alınmadığı öğrenilmiştir.

Bodrum İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşme sonucu edinilen bilgilere göre, 20.09.2022 tarihinde değerlendirme konusu taşınmazın kapsamında kaldığı 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği ile taşınmazın kullanımının “Ticaret Alanı” olarak değiştirilmesine yönelik teklif sunulduğu öğrenilmiştir. Söz konusu değişiklik teklifinin, 06.12.2022 tarihinde Bodrum Belediyesi meclis komisyonunca incelenmesi öngörülmektedir. Plan değişikliğine onay verilmesi durumunda, ilgili komisyon tarafından değerlendirme süreci başlayacaktır. İlgili komisyon tarafından değerlendirilen değişikliğin uygunluğu akabinde ise, kurul tarafından inceleme sürecinin başlayacağı belirtilmiştir.

Bununla birlikte, söz konusu plan değişikliği teklifinin değer artış payına tabi olacağı tespit edilmiştir.

Plan Notları

KTA 1: Geleneksel Merkez Ticaret Alanları

- Nitelikleri plan raporunun Geleneksel Merkez-Ticaret Alanlarına ilişkin bölümlerinde belirlenen yaklaşık 1,8 ha’lık bu kent kesiminde plan notlarında ve uygulama tablolarında belirlenen hükümlere göre uygulama yapılır. Özel mülkiyette de olsa, yapı cephe düzenleri (vitrin boyutları, cephe kaplama malzeme boyutları ile renkleri, saçaklar ve gölgelikler v.b.) tasarım bütünlüğü içerisinde değerlendirilir; cephe düzenlemeleri ile kamusal mekanların her türlü donanımlarını (aydınlatma, haberleşme, temiz-pis yağmur suları v.b. elemanları, zemin kaplama malzemeleri, kentsel mobilyalar v.b.) içeren ve ilgili kurumların görüşleri de (TEDAŞ, Telekom gibi) alınarak, KARİP kararları doğrultusunda hazırlanacak 1/200, 1/50...1/1 ölçekli kentsel tasarım ve peyzaj projeleri müellif ve Belediyenin olumlu görüşleri ile Muğla K.T.V.K. Kurulunun inceleme ve onayına sunulur. Muğla Koruma Kurulunun onayı olmadan uygulamaya geçilemez.



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-81441201-115.01.05-152084
Konu : Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 Ada, 1
Parsel; KANİPD - KAUIPD

21.10.2022

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 05.10.2022 tarihli ve 148532 sayılı yazımız.
b) 19.05.2022 tarihli ve 81441201-115.01.05-110339 sayılı yazımız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınızda Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza ilişkin Bölge Kurulunun 19.12.2019-8998 sayılı kararı uyarınca hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin ilgi (b) yazımız ile bildirilen kurum görüşümüz çerçevesinde yeniden düzenlenen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası, 1/500 ölçekli plan değişikliği ve uygulama tablosu değişikliği teklifinin Şirin Karaca'nın 20.09.2022 tarih, 92428 sayı ile kayıtlı dilekçesi ile Başkanlığımıza iletildiği belirtilerek yazınız ekinde gönderilen plan teklifi dosyasının Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Başkanlığımızca, plan teklifi dosyasına yönelik öncelikle 15.02.2021 tarihli, 8152 sayılı yazımız ekinde gönderilen plan teklifi inceleme formunda belirtilen eksik bilgi-belgelerden tamamlanmamış olanların tamamlanması; 23.12.2021 tarihli, 73574 sayılı yazımız ekinde listelenen ancak Başkanlığımıza iletilmeyen Hukuk İşleri Müdürlüğünüz ve Yapı Kontrol Müdürlüğümüzün yazıları ve ilgili kurul kararları başta olmak üzere tüm kurum-kuruluş görüşleri ile müellif ve planlama ekibine ilişkin belgelerin aslı gibidir onaylı kopyasının, bilgi paftaları ile sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu gibi gerekli araştırma ve etütlerin ise müellif tarafından imzalanmış kopyasının dosyaya eklenmesi; onaylı planda "Geleneksel Merkez Ticaret Alanları - Çarşı Karakteri Korunacak Alanlar" olarak tanımlan bölgede kalan taşınmazın kullanımının "Ticaret Alanı" olarak düzeltilmesi; Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 19.08.2022 tarihli, 4344433 sayılı yazısı doğrultusunda resen yapılmayan plan değişikliği teklifinin değer artış payına tabi olduğuna dair plan hükmü eklenmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Yukarıda dile getirilen açıklamalar çerçevesinde ve ilgili mevzuatına uygun bir şekilde hazırlanacak koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi dosyasının Belediye Meclisinizce bir karar alınması koşuluyla Bölge Kuruluna iletmek üzere 2 takım olarak Başkanlığımıza gönderilmesi halinde işlemlere devam edilebileceği konusunda;

Gereğini rica ederim.

Emin MADRAN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BwVEbf-kZ5jOe-mGb61M-A2geVV-PIwACEP9 Doğrulama Linki: <https://www.nispete.gov.tr/iciisleri-belediye-ebus>

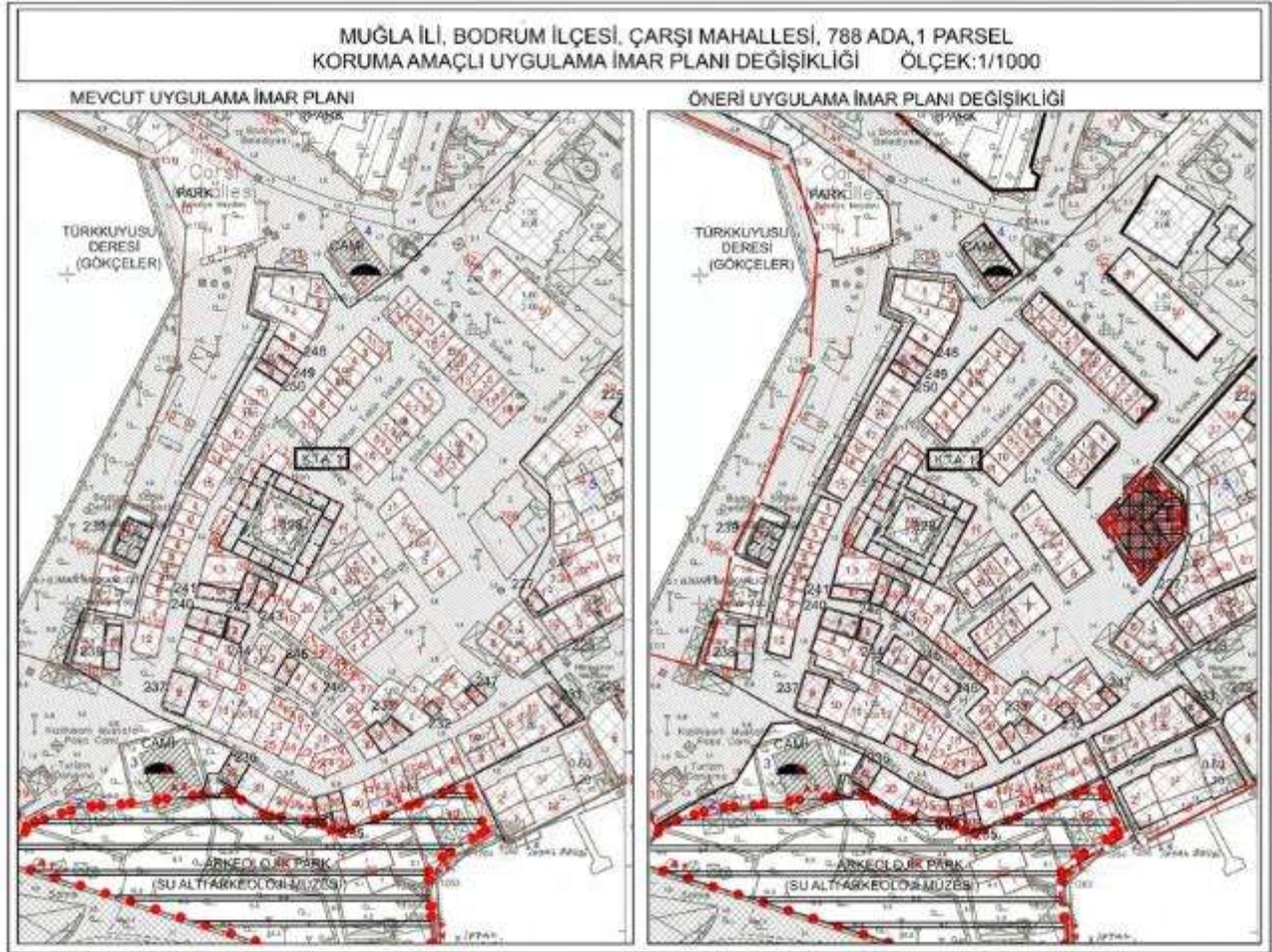
Emirbeyazıt Mahallesi Bayram Çetinkaya Caddesi 2 Nolu Ek Hizmet Binası
Menteşe/ Muğla
Telefon No: 4444801 Faks No: (252)214 22 98
e-Posta: info@muqla.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.muqla.bel.tr>
Kep Adresi: muzlabb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gökçen YILDIRIM TOKSOY
Şehir Plancısı
Telefon No:(252)214 14 06-(3013)



1

Plan Değişikliği Teklifine Dair Resmi Yazışma



**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ÇARŞI MAHALLESİ, 788 ADA, 1 PARSEL,
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN NOTLARI**

1. Ticaret Alanları: Bu alanlarda, iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürle tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yer alabilir.

2. Planlama alanında yer alan II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının mevcut haliyle korunması esastır.

3. "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 08.11.2021 tarih ve 2145091 sayılı yazı ekinde 01.11.2021 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu'nda yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 olarak gösterilmiştir.

Önemli alan 5.2 (ÖA-5.2): dolgu alanlar

Önemli alan -5.2: etüd alanı üzerine yapılan dolgu uygulama sebebi ile dolgu alan olarak değerlendirilmiştir. Bu dolgunun stabilitesinin sağlanması için gerekli fiziksel önlemler alınmalı ve güvenliği sağlanmalıdır. Ayrıca sıkıştırma, bağlayıcı kimyasallar kullanma vb. Yöntemlerle dolgunun homojen bir yapı olması sağlanmalıdır.

Doğal drenaj ağları da altyapı çalışmaları yapılarak drenajın devamlılığı sağlanmalıdır.

- Yapılaşma sırasında oluşacak derin kazılarda kendi parseli ile birlikte komşu parsellerinde güvenliği sağlanmalıdır.
- İnceleme alanı 1. Derece deprem bölgesinde yer aldığından mülga bayındırlık ve iskan bakanlığının deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.

5. Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 21.12.2003 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Koruma Amaçlı İmar Planı" kapsamında KTA1 lejandında kalmakta olup son üç yılda imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Bununla birlikte taşınmaz, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.12.2019 tarih ve 8998 sayılı kararı ile 2. dereceden korunması gereken kültür varlığı olarak tescillenmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Bodrum Belediyesinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

788 ada 1 parsel (Eski 184 ada 56 parsel)

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	18.01.1988	-	493,67	Tadilat	Bodrum kat (banka) 104,90 m ² , zemin kat (banka): 334,77 m ² , galeri katı (ilave): 54 m ² Banka toplam inşaat alanı: 341,79 + 166,82 = 508,61 m ²
Onaylı Rölöve Projesi	26.08.2022	12520	784,01	Rölöve	Lojman toplam inşaat alanı:137,77 m ² + 137,77 m ² = 275,54 m ²
Yapı Ruhsatı**	08.01.1964	132249	522,50	Yeni İnşaat	Resmi daire: 132,50 m ² , lojman 1. kat: 130 m ² , lojman 2. kat: 130 m ² , lojman 3. kat: 130 m ²
Yapı Ruhsatı**	14.01.1988	136/8	108	Tadilat + ilave	Zemin kat: 54 m ² , galeri kat: 54 m ² olmak üzere toplam 108 m ² alan için, tadilat ve ilave amaçlı düzenlenmiştir.

*18.01.1988 onay tarihli mimari projede lojman binası ve banka binası mevcut bina olarak gösterilmiş olup ilave banka binası ile birlikte projelendirilmiştir. Bununla birlikte, söz konusu projede toplam 2 normal ve 1 asma kattan oluşan banka binasının bodrum, zemin ve galeri (asma) katları gösterilmiş, lojman binasının 1. normal katı gösterilmiş fakat 2. normal katı ilavelerle aynı seviyede olmadığından gösterilmemiştir. Projede, banka binasının zemin katında 54 m²'lik büyüme ve banka binasına 54 m²'lik bir asma kat ilavesi yapıldığı görülmektedir. Projedeki mevcut alanlarla birlikte ölçülen toplam alan 484,84 m²'dir.

**Bodrum Belediyesinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin herhangi bir yapı kullanma izin belgesi tespit edilememiştir. Bununla birlikte, mevcut ruhsat belgelerinin süresi dolmuş olup yenilenmesi için ilgili belediyeye müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, konu taşınmaza ait 08.01.1964 onay tarihli ruhsat kaydı olduğu bilgisi ilgili belediye yetkililerinden öğrenilmiş olup söz konusu ruhsatın toplam 522,50 m² alanlı lojman ve banka kullanımı için verildiği tespit edilmiştir.

08.01.1964 tarihli ruhsat belgesinin açıklama bölümüne göre belge, 132,50 m² resmi daire alanı ve her biri 130 m² olmak üzere 3 kat lojman kullanımında toplam 522,50 m² alan için düzenlenmiştir. Binanın lojman kısmı, ilgili belediyeden edinilen onaylı mimari proje, rölöve ve restitüsyon projelerine göre sadece 2 normal kattan oluşmaktadır. Dolayısıyla, ruhsat belgesinde belirtilen 132,50 m² alanın banka kullanımında olan bodrum katı ile zemin kata dahil edilen +0.00 kotundan yarım kat yukarıda olan alanı da kapsadığı tespit edilmiştir.

14.01.1988 tarihli ruhsat belgesi, zemin kattan oluşan banka binasının zemin katına yapılan 54 m²'lik asma kat ilavesi ile zemin kata yapılan 54 m²'lik ilaveyi kapsamaktadır.

Taşınmaza ilişkin ilk mimari proje ve ruhsat belgelerine ilgili belediyenin arşivinde ulaşılamamıştır. Bununla birlikte, Bodrum Kadastro Müdürlüğünde taşınmaza ilişkin kadastral pafta incelenmiş olup, söz konusu pafta üzerine işlenmiş "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" niteliğindeki yapının 334,77 m² alana sahip olduğu ölçülmüştür. Ölçülen alan, 18.01.1988 tarih onaylı mimari projede gösterilen toplam zemin katı ölçüsü ile uyum göstermektedir.

Yasal belgelerine göre banka ve lojman yapısı toplam 341,79 m² bodrum kat alanına, 166,82 m² zemin kat alanına ve her biri 137,77 m² alanlı 1. ve 2. normal kata sahiptir. Bodrum kat, zemin kat ve asma kat banka kullanımında, 1. ve 2. normal katlar lojman kullanımında projelendirilmiştir. Yapı, yasal durumda toplam 760,38 m² brüt alana sahiptir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 18.01.2022 tarihli “Mimari Proje” ve 14.01.1988 tarih, 136/8 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcuttur. Bodrum Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin yapı kullanma izin belgesi, lojman yapısını kapsayan ilk onaylı mimari proje ile projeye istinaden düzenlenen ruhsat belgesi tespit edilememiştir. Ayrıca mevcut ruhsat belgesinin süresi dolmuş olup yenilenmesi için ilgili belediyeye müracaat edilmesi gerekmektedir. Taşınmaz, lojman binası ve banka binası olmak üzere iki ayrı bölümden oluşmakla birlikte taşınmaz üzerinde cins tashihi olduğundan dolayı yasal sürecini tamamlamıştır. Bununla birlikte, bodrum kata yapılan ilave için ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası tespit edilememiştir. Bununla birlikte, müşteri tarafından tarafımıza iletilen ve E-Devlet üzerinden doğrulanan, taşınmaza ilişkin olarak düzenlenmiş 27.11.2019 tarih ve M2948D2823CA1 numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazın arşiv dosyası ve tapu kayıtlarında, taşınmaza yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Çarşı Mahallesi, 6. Sokak, No:2/A ve No: 2/1-2, Bodrum/Muğla

Ege Bölgesi'nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Bodrum, doğu ve kuzeydoğusunda Milas, kuzeybatı, batı ve güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. Yarımadanın kuzey kısmı Güllük Körfezi'ne, güney kısmı Gökova Körfezi'ne bakarken, batı kıyıları Ege Denizi'ne açılmaktadır.

Bodrum'da ikinci konut olarak adlandırılan yazlık evlerin oranı oldukça yüksektir. Yaz aylarında artış gösteren nüfusla birlikte altyapı problemi ortaya çıkmakta ve hizmetler yetersiz kalmaktadır. Bodrum ilçesinde binalar genellikle iki katlı olup eski geleneksel kent dokusuna sahip yerleşme yoğunluğu oldukça yüksektir.

Taşınmaz, Bodrum ilçe merkezinde bulunan Çarşı Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Çarşı Mahallesi çarşı ve meydanı içinde bulunduran, ticari kullanımların yoğunlaştığı bir bölgedir. Bu bölgedeki yapılar genellikle iki katlı, kent belleğine katkıda bulunan yapılardır. Dolayısıyla Çarşı bölgesi, kentsel sit alanı ilan edilerek bu kapsamda korunmaktadır. Bodrum-Turgutreis Yolu'ndan Bodrum Kalesi'ne uzanan Cevat Şakir Bulvarı, bu bölgede ana aks niteliğindedir.

Ticari kullanımların ve tarihi yapıların yoğunlaştığı çarşı, kısmen yayalaştırılmış olup taşıt trafiğine kapalıdır. Değerleme konusu taşınmaz, söz konusu yayalaştırılmış bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Tarihi Han, Merkez Adliye Cami, Kızılhisarlı Mustafa Paşa Cami ve Aya Nicola Kilisesi gibi tarihi yapılar bulunmaktadır. Ayrıca değerleme konusu taşınmaz, Bodrum Kalesi'ne yaklaşık 350 m mesafededir.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bodrum Kalesi	0,35 km
Bodrum-Turgutreis Karayolu	1,20 km
Milas-Bodrum Havalimanı	35,90 km
Muğla İl Merkezi	107,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

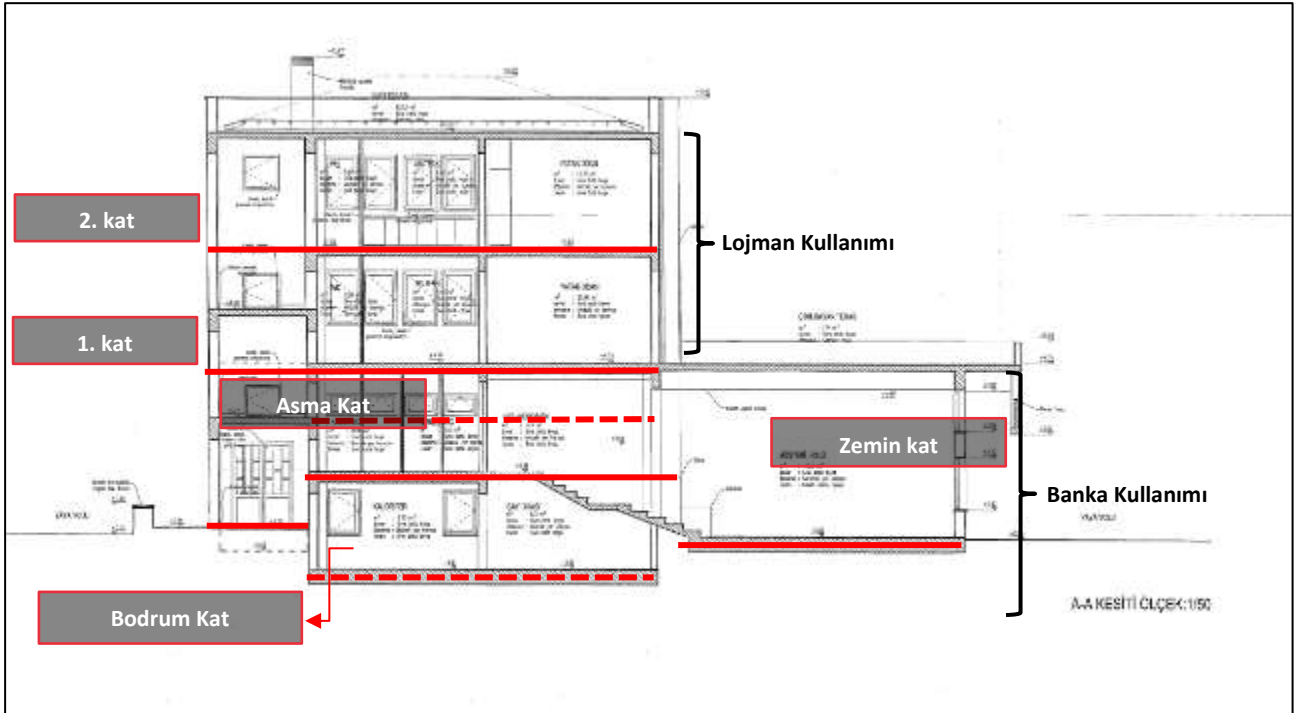
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı,

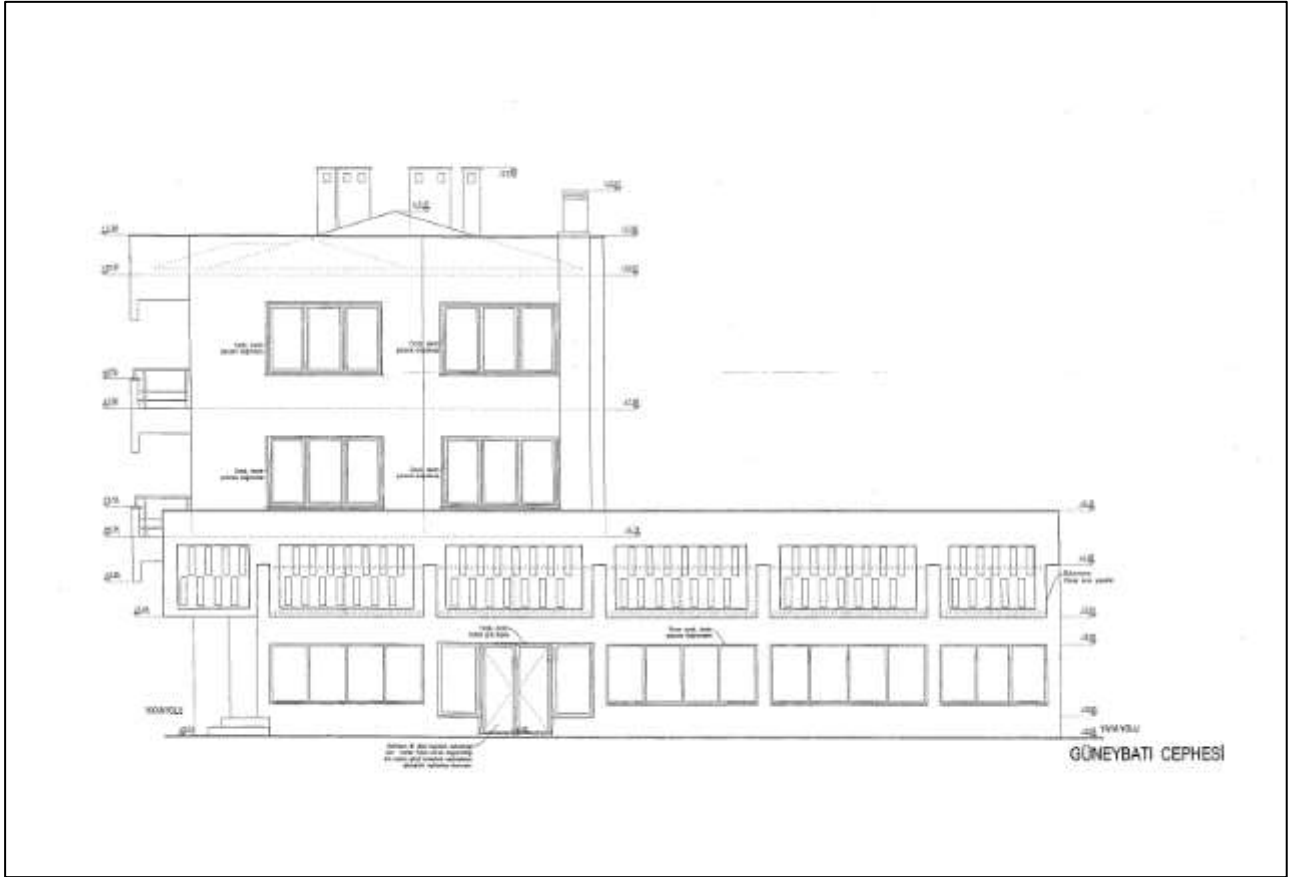
Değerleme konusu taşınmaz, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Çarşı Mahallesi'nde konumlu 788 ada 1 parseldir. Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası olarak tescil edilmiştir.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere ve yasal belgelerine istinaden, parsel üzerinde bitişik nizamda ve entegre tarzda inşa edilmiş iki kısımlı yapı bulunduğu tespit edilmiştir.



İlgili belediyede yapılan arşiv incelemelerinde lojman binasına ilişkin olarak düzenlenmiş onaylı mimari proje tespit edilememiştir. 18.01.1988 onay tarihli mimari projede lojman binası ve banka binası mevcut bina olarak gösterilmiş olup ilave banka binası ile birlikte projelendirilmiştir. Bununla birlikte, söz konusu projede toplam 2 normal ve 1 asma kattan oluşan banka binasının bodrum, zemin ve galeri (asma) katları gösterilmiş, lojman binasının 1. normal katı gösterilmiş fakat 2. normal katı ilavelerle aynı seviyede olmadığından gösterilmemiştir. Projede, banka binasının zemin katında 54 m²'lik büyüme ve banka binasına 54 m²'lik bir asma kat ilavesi yapıldığı görülmektedir. Projedeki mevcut alanlarla birlikte ölçülen toplam alan 484,84 m²'dir. Lojman binasına ilişkin olarak tespit edilen 08.01.1964 tarihli ruhsat belgesi ve 26.08.2022 onay tarihli rölöve projeleri doğrultusunda 1. ve 2. normal katlardaki lojman kullanımının her birinin 137,77 m² olmak üzere toplam 275,54 m² olduğu tespit edilmiştir. Binanın, banka kullanımı toplam 484,84 m², lojman kullanımı 2,75,54 m² olmak üzere toplam yasal alanının 760,38 m² olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaza ilişkin ilk mimari proje ve ruhsat belgelerine ilgili belediyenin arşivinde ulaşılamamıştır. Bununla birlikte, 12.10.2022 tarihinde Bodrum Kadastro Müdürlüğünde taşınmaza ilişkin kadastral pafta incelenmiş olup söz konusu pafta üzerine işlenmiş "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" niteliğindeki yapının 334,77 m² alana sahip olduğu ölçülmüştür. Ölçülen alan, 18.01.1988 tarih onaylı mimari projede gösterilen toplam zemin kat ölçüsü ile uyum göstermektedir. Parsel üzerinde bulunan mevcut yapının cins tashihine esas olan yapı olarak değerlendirilmiş ve bu doğrultuda konu yapıya yasal değer takdir edilmiştir.



Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde banka kısmının kullanılmadığı, yalnızca lojman kısmının kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmaza, zemin kattan giriş yapılmaktadır.

Taşınmazın bodrum katı -1.02 kotundadır. Bodrum kat, onaylı mimari projesine göre kalorifer odası, çay ocağı, arşiv, kıymetli evrak odası ve kasa dairesi kullanımlarından oluşmaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde bodrum katın tadilat ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir.

Zemin katta iki farklı kot bulunmaktadır. Zemin katın bodrum alanının üzerine denk gelen kısmı, +1,73 kotunda olup bu alana merdivenle ulaşılabilir. Zemin katın +0,00 kotunda müşteri holü ve müdür muavini odası bulunmaktadır. Bodrum katının üzerine denk gelen, yarım kat yukarıdaki bölümde ise wc alanları, müfettiş, müdür ve müdür muavini odaları, müşteri holü bulunmaktadır.

Taşınmazın ilave olarak sonradan inşa edilen asma kat, muhasebe bölümü olarak projelendirilmiştir.

Taşınmazın 1. ve 2. normal katlarında lojman kullanımları mevcuttur. 1. normal katta, 2 adet, 1+1 tipte daire bulunmaktadır. Taşınmaz mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu dairelerin içine girilememiştir. 2. normal katta 1 adet 2+1 tipte daire bulunmaktadır. Mevcut durumda söz konusu katların balkonları ile birlikte 137,77 m² brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Bu katlara istinaden düzenlenen ruhsat belgesinde balkon alanlarının toplam alana dahil edilmediği tespit edilmiştir. Bununla birlikte, lojman binasının 1. ve 2. normal katlarını kapsayan onaylı rölöve projesi bulunmakta olup söz konusu projeye ilişkin ruhsat belgesi bulunmamaktadır. Yasal durum değeri takdiri kapsamında onaylı mimari projedeki alan göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde ve onaylı rölöve projesinde bodrum katta yaklaşık 23,63 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Bu alana istinaden düzenlenmiş herhangi bir yasal belge olmadığından yasal durum değeri takdiri kapsamına dahil edilmemiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 adet normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	760,38 m ² (yasal durum) 784,01 m ² (mevcut durum)
Yaşı	58
Dış Cephe	Boya üzeri sıva
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Banka ve konut (Yasal duruma göre)
Alanı	760,38 m ² (yasal durum) 784,01 m ² (mevcut durum)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeye ek olarak bodrum katta büyüme tespit edilmiştir. Taşınmazların mevcut durumu ile uyumlu olacak şekilde, rölöve projesi onaylanmış olup restorasyon projesinin onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Bununla birlikte, taşınmaza ilişkin yapı kullanma izin belgesi saptanamamış olup mevcut ruhsat belgelerinin süresinin dolduğu tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak ve bodrum kattaki büyümeye yönelik olarak 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, kent belleğine katkıda bulunan, kentlilerce tanınan bir “sembol yapı” niteliğindedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu çarşı, yayalaştırılmış bir bölge olup yaya sirkülasyonu açısından oldukça hareketli bir bölgedir.
- Taşınmaz, bölgede ana aks niteliğindeki Cevat Şakir Caddesi’ne oldukça yakın konumda olup taşınmazın ulaşılabilirliği yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz, yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çeken tarihi yapıların yoğunlukta olduğu bir bölgede konumludur.
- Taşınmazın restitüsyon (koruma) ve rölöve projeleri ilgili kurul ve belediye onayından geçmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın ruhsat belgelerinin tarihi geçmiş olup yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
- Taşınmaza ilişkin restorasyon projesi henüz hazırlanmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda ruhsata esas onaylı mimari projesi ile uyumsuzlukları bulunmaktadır.
- Taşınmaz, 2. dereceden korunması gereken kültür varlığı olarak tescillenmiş olup taşınmaza ilişkin yapılacak her uygulama öncesi kurul onayı gerekmektedir.
- Taşınmaz, imar planında meydan alanında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, uluslararası düzeyde tanınırlığa sahip bir turizm merkezi olan Bodrum’un merkezinde konumludur.

✘ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkulün “Bina” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, boş arsa stokunun oldukça az olması ve somut bir arsa alım/satım piyasasına ulaşamaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ticari Bina Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Berk Ermiş Emlak 0532 612 0730	Çarşı Mahallesi'nde, Barlar Sokağı'nda konumlu	Dükkan	Satılmış (4 ay önce)	100	900.000 USD (13.500.000 TL)	9.000 USD (135.000 TL)	<p>*Taşınmaz yaklaşık 4 ay önce 900.000 USD bedelle satılmıştır. (1 TL=15 USD kabul edilmiştir.)</p> <p>*Denize sıfır olup konumu itibariyle ve yaya sirkülasyonu açısından değerlendirme konusu taşınmazdan daha avantajlıdır.</p> <p>*Emsal taşınmazın yapı kalitesi daha yüksektir.</p>
2	Royal Angel Emlak 0544 347 0715	Çarşı Mahallesi'nde konumlu	İş Hanı	Satılık	360	21.000.000	58.334	<p>*Taşınmazın kapalı alanı daha küçüktür.</p> <p>*Taşınmazın tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.</p> <p>*Taşınmaz hiç teklif görmemiştir.</p> <p>*Taşınmaz 3 katlı olup zemin katta 8 adet dükkan, üst katlarda toplam 18 adet ofis bulundurmaktadır.</p> <p>*Konum açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla benzerdir.</p> <p>*Yıllık kira getirisinin 550.000 TL civarında olabileceği belirtilmiştir.</p> <p>*Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
3	Sahibinden 0537 340 17 63	Çarşı Mahallesi'nde konumlu	Konut + Ticaret	Satılık	534	18.750.000	35.112	<p>*Taşınmazın zemin katında 3 adet toplam 126,38 m² dükkan, 1. normal katında 4 adet toplam 407,62 m² alanlı daire bulunmaktadır.</p> <p>*Taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.</p> <p>*Taşınmazın satılabilecek bedeli 15.000.000 TL olarak belirtilmiş olup teklif görmemektedir.</p> <p>*Taşınmazın yıllık kira getirisinin 650.000 TL olabileceği belirtilmiştir.</p> <p>*Emsal taşınmazın kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.</p>
4	Coldwell Banker Via 0553 614 04 03	Çarşı Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	637	43.500.000 (33.000.000)	68.289 (51.805)	<p>*Cevat Şakir Caddesi'nden cephe almakta olup konum açısından daha avantajlıdır.</p> <p>*Yaklaşık 10 yıllık yapıdır.</p> <p>*Taşınmaz yakın zamanda 33.000.000 TL bedel teklif görmüştür.</p>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
								*Taşınmazın yaklaşık 300 m ² açık alanı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz zemin + 1 normal katlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, alım-satım işlemlerinin özellikle haziran ayından beri oldukça durgun olduğu, ilanlardaki istenilen bedellerin oldukça yüksek kaldığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki emsal araştırmaları sonucu emsal ticari binaların yola cephe, yüz ölçümleri, denize olan mesafesi, kapalı alanı, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın birim satış değerinin 50.000.-55.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ticari Bina Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	MY Gayrimenkul 0551 025 93 41	Bodrum Merkez'de konumlu	Ticari Bina	Kiralık	310	45.000	145	*Taşınmaz toplam 3 bölümden oluşmaktadır. *Konumu daha dezavantajlıdır.
2	Coldwell Banker Via 0553 614 04 03	Çarşı Mahallesi'nde konumlu	Ticari Bina	Kiralanmış (1 ay önce)	637	86.250	135	*Konum açısından daha dezavantajlıdır. *Yaklaşık 10 yıllık yapıdır.
3	Royal Angel Emlak 0544 347 0715	Bitez Mahallesi'nde konumlu	Ticari Bina	Kiralık	200	45.000 (25.000)	225 (125)	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. *Konumu daha dezavantajlıdır. *2 katlı, 100 m ² bahçeye sahip müstakil binadır. *Mevcut durumda boş olup anaokulu olarak kullanılmak üzere yıllık 300.000 TL kira bedeli teklifi görmüştür. *Kurumsal kiralamalar için yüksek talep gören bir bölgede konuludur.
4	Atlas Emlak 0532 374 72 13	Eskiçeşme Mahallesi'nde konumlu	Daire	Kiralık	140	18.000	129	*Emsal taşınmazın kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Yaklaşık 15 yıllıktır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, kiralama işlemlerinin özellikle haziran ayından beri oldukça durgun olduğu, ilanlardaki istenilen bedellerin oldukça yüksek kaldığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki emsal araştırmaları sonucu emsal ticari binaların yola cephe, yüz ölçümleri, denize olan mesafesi, kapalı alanı, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın birim kira değerinin 180.-190.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Satış)



Emsal Krokisi (Kira)



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATIŞ)					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	135.000	58.334	35.112	68.289
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	0%	25%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	0%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-20%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	-5%	0%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		54.000	49.876	45.031	49.168

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRA)*					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	145	135	225	
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	15%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	20%	0%	
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	
	Kullanım Alanı	-5%	0%	-10%	
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		174	186	182	

*Emsal taşınmazlardan 4 no.lu emsal, bina niteliğinde olmadığından dolayı karşılaştırma tablosuna eklenmemiş olup fonksiyon bazlı kira değeri hesabında lojman fonksiyonunun değeri belirlenirken göz önünde bulundurulmuştur.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdirini aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
Bina	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
Banka ve Lojman	760,38	52.700	40.070.000
TOPLAM DEĞERİ			40.070.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Çarşı'da, zemin katta yer alan 100 m² alanlı dükkan, 13.500.000 TL fiyat ile satılmış ve aylık 60.000 TL'den kiralanmıştır. (Bilgi Kaynağı: Berk Ermiş Emlak / 0 532 612 07 30)

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 60.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.500.000 \text{ TL} = 0,053$$

- Çarşı'da, iki katlı, 534 m² alanlı iki katlı binanın satılabilecek bedeli 15.000.000 TL olup mülkün yıllık kira getirisinin 650.000 TL olabileceği belirtilmiştir. (Bilgi Kaynağı: Sahibinden / 0537 340 17 63)

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 54.167 \text{ TL} / \text{Ay} / 15.000.000 \text{ TL} = 0,043$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 180-190 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
788/1	760,38	185	140.500,00	4,50%	37.465.000
TOPLAM DEĞERİ					37.465.000

FONKSİYON BAZLI KİRA DEĞERİ			
Fonksiyon	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)
Banka	484,84	210	102.000,00
Lojman	275,54	140	38.500,00
TOPLAM DEĞERİ			140.500,00

Fonksiyon bazlı kira değeri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Konut + Ticaret”** amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 21.12.2003 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Koruma Amaçlı İmar Planı” kapsamında KTA1 lejandında kalmakta olup son üç yılda imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Bununla birlikte taşınmaz, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.12.2019 tarih ve 8998 sayılı kararı ile 2. dereceden korunması gereken kültür varlığı olarak tescillenmiştir.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 18.01.2022 tarihli “Mimari Proje” ve 14.01.1988 tarih, 136/8 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcuttur. Bodrum Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin yapı kullanma izin belgesi, lojman yapısını kapsayan ilk onaylı mimari proje ile projeye istinaden düzenlenen ruhsat belgesi tespit edilememiştir. Ayrıca mevcut ruhsat belgesinin süresi dolmuş olup yenilenmesi için ilgili belediyeye müracaat edilmesi gerekmektedir. Taşınmaz üzerinde cins tashihi olduğundan dolayı yasal sürecini tamamlamıştır. Bununla birlikte, taşınmazın bodrumdaki ilave büyüme alanına yönelik ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

Taşınmaza ilişkin olarak hazırlanan restitüsyon ve rölöve projelerinin, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.08.2022 tarih 12520 sayılı kararıyla onaylandığı ve bu karar doğrultusunda 19.12.2019 tarih ve 8998 sayılı koruma amaçlı imar planı değişikliğinin yapılması ve yapının restorasyon projesinin hazırlanarak kuruma iletilmesi gerektiği öğrenilmiştir. Restorasyon projesinin onaylanmasını takiben ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi gerekmektedir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasıfları “**Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 18.01.2022 tarihli “Mimari Proje” ve 14.01.1988 tarih, 136/8 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcuttur. Bodrum Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin yapı kullanma izin belgesi, lojman yapısını kapsayan ilk onaylı mimari proje ile projeye istinaden düzenlenen ruhsat belgesi tespit edilememiştir. Ayrıca mevcut ruhsat belgesinin süresi dolmuş olup yenilenmesi için ilgili belediyeye müracaat edilmesi gerekmektedir. Taşınmaz, lojman binası ve banka binası olmak üzere iki ayrı bölümden oluşmakla birlikte taşınmaz üzerinde cins tashihi olduğundan dolayı yasal sürecini tamamlamıştır. Bununla birlikte, bodrum kata yapılan ilave için ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” veya “arazi” niteliğinde değildir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	40.070.000
Gelir Yaklaşımı	37.465.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Gayrimenkulün “Bina” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, boş arsa stokunun oldukça az olması ve somut bir arsa alım/satım piyasasına ulaşılamaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri ve kira değerleri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	40.070.000.-TL	Kırmilyonyetmişbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.282.600.-TL	Kırkyedimilyonikiyüzseksenikibinaltıyüz.-TL
Pazar Değeri (USD)*	2.142.941.-USD	İkimilyonyüzkırkikibindokuzyüzkırkbir.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	140.500.-TL/ay	Yüzkırkbinbeşyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	151.740.-TL/ay	Yüzellibirbinyediyüzkırk.-TL/ay
Pazar Değeri (USD)*	7.514.-USD/ay	Yedibinbeşyüzondört.-USD/ay

*26.12.2022 tarihli Merkez Bankası verilerine göre 1 USD Alış: 18,6649 TL, 1 USD Satış: 18,6986 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzmanı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--