



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ZİRAAT GYO)

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ,
ÇARŞI MAHALLESİ,
788 ADA, 1 PARSEL NUMARALI
“AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI”
NİTELİKLİ TAŞINMAZ



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ARALIK – 2025
MUĞLA

RAPOR ÖZETİ

Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	09.10.2025 tarih 2025/18 sayılı Değerleme/Ekspertiz Hizmet Sözleşmesi
Değerlemeye Konu Varlıklar	“Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasfı ile kayıtlı taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz
İmar Durumu	KTA1: Geleneksel Merkez Ticaret Alanları, 3. Dereceden Arkeolojik Sit Alanı
Özel Varsayımlar	Özel varsayımda bulunulmamıştır.
Kısıtlamalar	Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Konusu	Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi doğrultusunda Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 numaralı parselde konumlu “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasfı ile kayıtlı taşınmazın yılsonuna esas yasal satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
Raporun Tarihi	17.12.2025

Gayrimenkulün Pazar Değeri (KDV Hariç)
150.100.000. TL

Gayrimenkulün Pazar Değeri (KDV Dahil)
180.120.000. TL

Değerleme Uzmanı	Özge GÜRDAL – 919174
Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	İsmail CANATAN - 402198
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Tuba ATAŞ KAYA – 401850

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir kira fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	3
VARSAYIMLAR	4
BÖLÜM 1	10
1. RAPOR BİLGİLERİ	10
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası.....	10
1.2. Raporun Türü	10
1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları.....	10
1.4. Değerleme Tarihi.....	10
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	10
1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	11
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	11
BÖLÜM 2	11
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	11
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	11
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	12
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	14
2.4. İşin Kapsamı	14
BÖLÜM 3	15
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı.....	15
3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler	18
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	21
3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	23
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	23
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	23
3.9. Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	24
3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	24
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	24
BÖLÜM 4	24
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	24
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	24
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler	25
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri	30
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	31
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	32
4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;.....	32
4.8.1 Olumlu Faktörler	32
4.8.2 Olumsuz Faktörler	32
BÖLÜM 5	32
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	33
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	33
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	33
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	35
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	36
5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	37
5.2. Gelir Yaklaşımı	39

5.2.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	39
5.2.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	39
5.2.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	39
5.2.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	39
5.3. Diğer Tespit Ve Analizler	39
5.3.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	39
5.3.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	40
5.3.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	40
5.3.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi	40
5.3.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
BÖLÜM 6	40
6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	40
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	42
6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	42
6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	43
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	43
6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
6.9. KDV Oranları Hakkında	43
BÖLÜM 7	44
7. SONUÇ	44
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44

7.2. Nihai Değer Takdiri.....	44
7.3. Pazar Değeri;.....	45
RAPOR EKİ.....	46

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) için şirketimiz tarafından 17.12.2025 tarihinde, 113-2025-9486 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan ve tapu kütüğünde; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 numaralı parselde konumlu “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı 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 yılsonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerleme raporu; varlıkların mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Değerleme Uzmanı Özge GÜRDAL tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı İsmail CANATAN tarafından kontrol edilmiş , Sorumlu Değerleme Uzmanı Tuba ATAŞ KAYA tarafından onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu için şirketimizin değerleme uzmanı/uzmanları 13.10.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış ve 12.12.2025 değerleme tarihi itibarıyla 17.12.2025 tarihinde değerleme çalışmaları tamamlanarak rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO)'nun 09.10.2025 tarihli talebine ve iki şirket arasında imzalanmış olan 09.10.2025 tarih 2025/18 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” (III-62.3 ve III-62.3.a) hükümleri ile tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde; tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından SPK mevzuatına uygun rapor hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

1954'den günümüze güven ve istikrar çizgisinden ödün vermeksizin bankacılık sektörünün öncülerinden olan ve birçok başarıya imza atan Vakıfbank'ın iştiraki olarak, 05 Eylül 1995 tarihinde kurulan şirketimiz 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır

Şirket artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04.11.2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen şirket Genel Müdürlüğü, İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul adresinde bugünde çalışmalarına devam ettiği hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak “Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırım ve sermaye paylarındaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayenin % 94'ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedar olmuştur.

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyada hızla büyüyen şirket, Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür. 01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğü açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlükleri sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Gaziantep, Samsun, Erzurum, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 9 Bölgeye ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak raporlar.

Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adresi : İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İstanbul

E-Posta : info@vakifekspertiz.com.tr

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi¹

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır

¹ Kaynak: <https://www.ziraatgyo.com.tr>

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir.

Şirket; Ziraat Finans Grubunun gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır."

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fili Dolaşımdaki Pay	B	889.029.831	18,94
Toplam		4.693.620.000	100,00

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12
Ümraniye İstanbul

Tel : +90 216 590 15 40

Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26 Faks :0216 2859536 Whatsapp: 0 534 593 88 10 e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr Sayfa 13 / 88

E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr
info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine tapu kütüğünde; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 numaralı parselde konumlu “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın, firmanın talebi doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında talep sahibi tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir

2.4. İşin Kapsamı

Mülkiyet bilgileri “Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” kısmında belirtilen, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 numaralı parselde konumlu “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın güncel Pazar Değerinin Türk lirası cinsinden tespitidir.

Bu raporda kullanılan değerlendirme çalışmasında sonuç değeri olarak “Değer Esasları, UDS Tanımlı Değer Esası - Pazar Değeri” takdir edilmiş olup UDS 104’e göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklarla ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlıkların satışı için makul bir süre tanınmıştır.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Rapor içeriğinde tapu kayıt bilgileri verilen ve krokide gösterilen ana gayrimenkulün mahalli olduğu Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Parsel Sorgulama Sisteminden tespit edilmiştir.

Rapora konu ana taşınmaz Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Mahalle; çarşı ve meydanı içinde bulunduran, genellikle iki katlı olup ticari kullanımların yoğunlaştığı kısmen yayalaştırılmış kentsel sit alanı statüsündedir. Cevat Şakir Bulvarı bu bölgede ana aks niteliğindedir. Taşınmazın yakın çevresinde Bodrum Port, Tarihi Han ve Aya Nicola Kilisesi gibi tarihi yapılar bulunmaktadır.

Gayrimenkul birbirinden bağımsız girişlere sahip banka binası ile lojman binasından ibarettir. Banka binası Çarşı Mahallesi 1006. Sokak No:2/A Bodrum Muğla (UAVT: 1125770022) posta adresinde, lojman binası Çarşı Mahallesi 1006. Sokak No:2 İç Kapı No:1 (UAVT: 1125470037) ve İç Kapı No:2 (UAVT: 1125170041) Bodrum Muğla posta adreslerinde konumludur. Zemin katında eski Ziraat Bankası Şubesi güneybatı yönünden 2/A kapı numarası ile giriş alırken, B+Z+1NK+2NK katlarda lojman amaçlı kullanımda olan 3 adet mesken yine 1006 Sokak kuzeybatı yönünde 2/1 ve 2/2 kapı numarasına sahiptirler.

Gayrimenkulün bulunduğu bölge konut ve konut altı ticaret bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma genel olarak tamamlanmıştır. Taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı mevcuttur.

Kroki



İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.



Koordinatları: 37.033575, 27.430875

3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	: Muğla
İlçesi	: Bodrum
Mahallesi	: Çarşı
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 788
Parsel No	: 1
Yüzölçümü (m²)	: 417,89
Ana Taşınmaz Nitelik	: Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Taşınmaz ID	: 92098280
Malik – Hisse	: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1
Cilt/Sahife No	: 4/359
Yevmiye No	: 12888

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Tapu Tarihi : 12.06.2019

Edinme Sebebi : Satış

3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu katların konumlu olduğu ana taşınmaz için 13.10.2025 tarihinde (Saat 09:23) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu ana taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar görülmüştür:

*****BEYAN:** 2. Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) 03.07.2020 Tarih 13729 Yevmiye

*****BEYAN:** II. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) 09.03.2020 Tarih 7191 Yevmiye

*****BEYAN:** 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 231 Yevmiye

3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler

- **Tapu Senedi;**

Değerlemeye konu ana taşınmaz, tapuda Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada 1 parselde “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasfıyla kayıtlıdır. Ana taşınmaz, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti;**

Rapora konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Pafta Örneği, Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İmar Durum Bürosu biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde “**3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu**” başlığı altında verilmiştir.

- **Mimari Proje, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri;**

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşivi’nden değerlemeye konu ana taşınmazın dosya içeriği dijital olarak edinilmiş olup; 18.01.1988 tarihli Onaylı Mimari Tadilat Projesi ile 14.04.1988 tarihli İnşaat Ruhsatnamesi incelenmiştir.

Belgeler zemin katta konumlu banka binasının zemin katına yapılan 54,00 m²’lik asma kat ilavesi ile zemin kata yapılan 54,00 m²’lik ilaveye ilişkin olarak toplam 108,00 m² alan

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

için hazırlanmıştır. Taşınmaza ilişkin olarak hazırlanmış herhangi bir Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmadığı ancak 08.01.1964 tarihli 132,50 m² resmi daire ile her biri 130,00 m² olmak üzere 3 katta 390,00 m² lojmandan ibaret toplam 522,50 m² alan için düzenlenmiş ruhsat kaydı olduğu bilgisi edinilmiştir.



Taşınmazın lojman kısmı 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.

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 tarihli Onaylı Mimari Tadilat Projesi üzerindeki toplam zemin katı ölçüsü ile uyum göstermektedir.

Taşınmaza ait Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 26.08.2022 tarih 125120 sayılı kararı eki olarak onaylanmış Rölöve Projesi incelenmiştir. Projede lojman binası ve banka binası mevcut bina olarak gösterilmiş olup ilave banka binası ile birlikte projelendirilmiştir. 26.08.2022 tarihli Rölöve 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 54,00 m²'lik büyüme ve banka

binasına 54,00 m²'lik bir asma kat ilavesi yapıldığı görülmektedir. Mevcut alanlarla birlikte ölçülen toplam alan 484,84 m²'dir.

Belge Adı	Kat	Brüt Alan (m ²)
08.01.1964 tarih 132249 sayılı Yapı Ruhsatı (Yeni İnşaat)	Zemin Kat (Banka)	132,50
	1. Normal Kat (Lojman)	130,00
	2. Normal Kat (Lojman)	130,00
	2. Normal Kat (Lojman)	130,00
	Toplam Brüt Alan	522,50
14.01.1988 tarih 136/8 sayılı Tadilat Ruhsatı (Tadilat+İlave)	Zemin Kat (Banka)	54,00
	Galeri Katı (Banka)	54,00
	Toplam	108,00
18.01.1988 tarihli Onaylı Mimari Tadilat Projesi	Bodrum Kat (Banka)	104,90
	Zemin Kat (Banka)	334,77
	Galeri Katı (Banka)	54,00
	Toplam	493,67
26.08.2022 tarihli Onaylı Rölöve Projesi	Bodrum Kat (Banka+Lojman)	166,82
	Zemin Kat (Banka+Lojman)	341,79
	1. Normal Kat (Lojman)	137,70
	2. Normal Kat (Lojman)	137,70
	Toplam	784,01

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. Röleve projesinde bodrum katta 23,68 m² büyüme yer almakta olup bu alan yasal değerlemede dikkate alınmamıştır.

Ayrıca;

- TKGM Webtapu Sistemi üzerinde değerlendirme konusu ana taşınmaz ait herhangi bir mimari proje bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.
- Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak düzenlenmiş 27.11.2019 tarih M2948D2823CA1 sayılı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın dosya kaydında herhangi bir olumsuz belge (Tutanak, encümen kararı vb.) bulunmamaktadır.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bodrum Belediye Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, taşınmazın 21.12.2003 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Koruma Amaçlı İmar Planı” kapsamında KTA1: Geleneksel Merkez Ticaret Alanları-, 3. Dereceden Arkeolojik Sit Alanında konumlu olduğu, meydan alanında kalmakta olduğu ve kamulaştırmaya tabi olabileceği fakat henüz kamulaştırma kapsamına alınmadığı öğrenilmiştir.

*** Konu parsel üzerinde yeniden uygulama yapılmak istenmesi halinde ilgili plan hükümlerine göre herhangi bir yapılaşma imkanı bulunmamaktadır.

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 teklifi, 05.01.2023 tarih ve 2023-1 sayılı karar ile Bodrum Belediye Meclisinde reddedilmiştir.

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.

*** Değerlemeye konu taşınmazın parsel bilgisi Çarşı Mahallesi 184 ada 56 parsel iken 24/02/2016 Tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile Çarşı Mahallesi 788 ada 1 parsel olarak değiştirilmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile Çarşı Mahallesi 788 ada 1 parsel bilgisi geçerlidir.

1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı



İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Rapora konu 788 ada 1 parsel üzerinde yer alan taşınmaz 12.06.2019 tarihi itibarıyla Satış işlemiyle “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” mülkiyetine geçmiş olup ilgili işlem hakkında Bodrum Tapu Müdürlüğü’nde yapılan araştırmada, Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gerekçe gösterilerek tarafımıza bilgi verilmemiştir.

Bodrum Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünde yapılan araştırma ve inceleme sonucunda imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Bulunmamaktadır.

3.9. Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 18.01.2022 tarihli “Mimari Proje” ve 14.01.1988 tarih 136/8 sayılı “Yapı Ruhsatı” mevcuttur. Bodrum Belediyesi’nde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin Yapı Kullanma İzin 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.

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu cins tashihli bina, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden söz konusu kanun hükümlerine tabi değildir.

3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Bu değerlendirme raporu herhangi bir proje değerlemesini ve proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak düzenlenmiş 27.11.2019 tarih M2948D2823CA1 sayılı C sınıfı bepTR enerji kimlik belgesi incelenmiştir.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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. 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 konumludur. 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 Karayolu'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 konumludur. 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.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler

Dünya ve Ülkemizden Genel Görünüm²

ABD'de Eylül ayının sonlarına yaklaşırken, ABD hükümetinin kapanma riski piyasaları etkiledi. Federal bütçe uzatılmadığı takdirde başta istihdam verileri olmak üzere ekonomik verilerin yayınlanmama riski, başta altın fiyatları olmak üzere kıymetli madenlerde yükselişe sebep oldu. ABD Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda 25 baz puan düşürerek %4.00-%4.25 aralığına indirdi. Böylelikle Fed, 9 ay sonra faiz indirimine gitmiş oldu. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül toplantısında piyasa beklentilerine paralel faizleri sabit bıraktı. Buna göre, refnansman faizi olan %2.15, mevduat faizi için %2.0, borç verme faizi için %2.40 seviyeleri korundu. ABD ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde %3.8 büyüdü. Euro Bölgesi ekonomisi ikinci çeyrekte piyasa beklentilerine paralel yıllık bazda %1.5, çeyreklik bazda ise %0.1 büyüme kaydetti. OECD, 2025 yılı küresel büyüme tahminini %2.9'dan %3.2'ye yükseltirken, 2026 için %2.9'da sabit tuttu.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %3.8 olan beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü. Yurt içinde enflasyon Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den %32.95'e geriledi. 2026 – 2028 Orta Vadeli Program açıklandı. TCMB, 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirimine gitti ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde enflasyon ve yıl sonu USD/TL beklentileri gerilerken, cari açık beklentisi 20.9 milyar dolara ve büyüme beklentisi %3.2'ye yükseldi. Temmuz ayında cari işlemler dengesi 1.8 milyar dolar fazla ile piyasa beklentilerinin üstünde gerçekleşti. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan merkezî yönetim bütçe dengesi 2025 yılının Ağustos ayında 96.7 milyar TL fazla verdi. OECD, Türkiye ekonomisinin 2025 yılı büyüme tahminini %2.9'dan %3.2'ye yukarı yönlü revize ederken; 2026 büyüme tahminini ise %3.3'ten %3.2'ye aşağı yönlü revize etti.

Ağustos ayında Türkiye'de açıklanan veriler;

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü (piyasa beklentisi: %3.8). Daha önce %2 olarak açıklanan ilk çeyrek büyüme verisi, %2.3'e yukarı yönlü revize edildi. Aynı dönem için çeyrek büyüme ise %1'den %0.7'ye çekildi.

Gayrisafi yurt içi hasıla büyüklüğü 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43.7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre beklentilerin üzerinde %1.6 (piyasa beklentisi: %0.6) arttı.

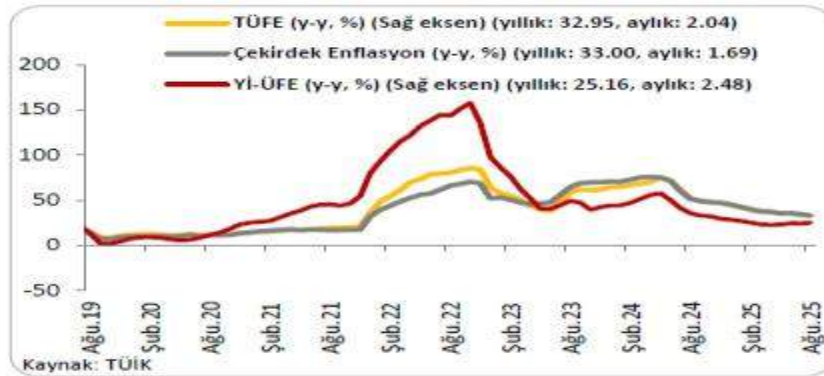
Söz konusu büyümede TÜİK tarafından gerçekleştirilen ana revizyon ve baz etkisi belirleyici oldu. Kamu harcamalarının görece sınırlı kaldığı dönemde hanehalkı tüketimindeki hızlanma dikkat çekti. Yatırım harcamaları, özellikle inşaat sektörü öncülüğünde pozitif katkıda bulundu. Net ihracat ise dış talepteki görece olumlu seyre karşın ithalattaki 2023 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana görülen en yüksek yıllık artışın etkisiyle büyümeyi bir miktar sınırladı. Böylece, ikinci çeyrekteki güçlü büyümede hem iç talep hem dış talep önemli bir rol oynadı.

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.



Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 (Piyasa beklentisi: %1.80) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den Ağustos'ta %32.95'e geriledi. Böylece yıllık enflasyon 2021 yılı Kasım ayından sonraki en düşük seviyesine Mayıs ayında indikten sonra Ağustos ayında da bu görünümünü korumuş oldu. Ağustos'ta ana harcama gruplarına göre aylık bazda fiyatı en çok artan gruplar, %6.04 ile alkollü içecekler ve tütün, %3.02 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2.66 ile konut oldu.

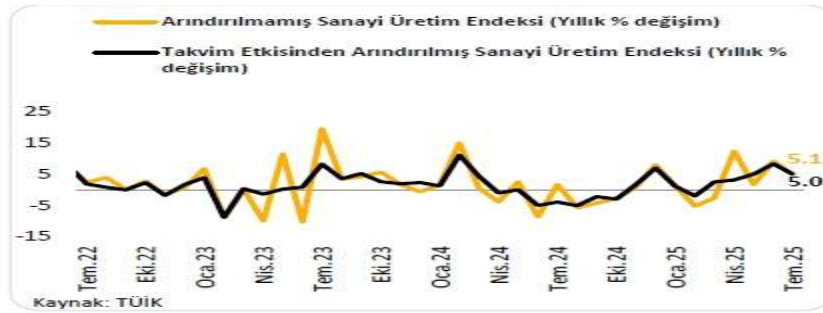
Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Ağustos'ta bir önceki aya göre %1.69 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %34.70'ten Ağustos'ta %33'e geriledi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Ağustos'ta bir önceki aya göre %2.48 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %24.19'dan Ağustos'ta %25.16'ya yükseldi.



Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında yıllık bazda %5.0 arttı; aylık bazda %1.8 azaldı.

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında arındırılmamış verilerle yıllık bazda %5.1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış verilerle yıllık artış %5.0 oldu. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise Temmuz ayında bir önceki aya göre %1.8 azaldı.

Sektörlere göre değerlendirme yapıldığında, yüksek teknoloji ürün imalatındaki yıllık %58.5 artışın etkisiyle imalat sanayi sektörünün yıllık artışı %5.5 olarak gerçekleşti. Elektrik, gaz ve buhar sektöründeki yıllık artış ise %5.8 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında madencilik ve taş ocaklığı sektörü ise yıllık %0.5 azalış kaydederek sanayi üretim endeksindeki artışı sınırladı. Temmuz ayında, Haziran ayında olduğu gibi yıllık bazda imalat sanayi sektörü alt kalemlerinden giyim eşyaları imalatı, sanayi üretimine en yüksek negatif etkide bulundu.



TCMB, Eylül ayı toplantısında 250 baz puan ile beklentilerin üstünde faiz indirimine gitti.

TCMB 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitmiş ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi.

Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin Ağustos ayında yavaşladığı, ikinci çeyrekte büyümenin, öngörülerin üzerinde gerçekleşirken nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu belirtildi. Yakın döneme ilişkin verilerin, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğunu gösterdiği ifade edildi. Gıda fiyatları ile ataleti yüksek hizmet kalemlerinin enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskıları canlı tuttuğu, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışları ile küresel gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği aktarıldı.

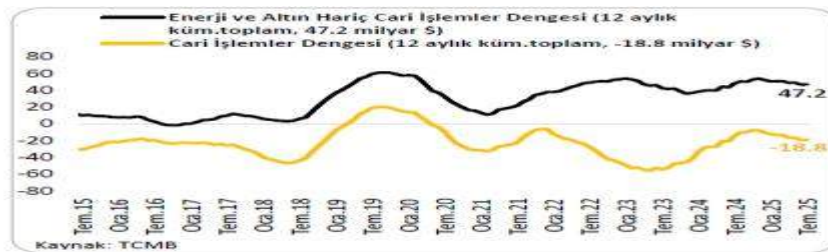
TCMB, önceki metninde “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme yoluyla dezenflasyonu destekleyeceğini” belirtirken, son metninde bu ifadenin yerine “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talep, kur ve beklenti kanalları üzerinden dezenflasyon sürecini güçlendireceği” ifadesini kullandı.

Orta Vadeli Program’da öngörülen makroekonomik çerçevenin bu sürece katkı sağlayacağı ifade edildi. Kurulun, politika faizine ilişkin atılacak adımların; enflasyon gerçekleştirmelerini, ana eğilimini ve beklentilerini göz önünde bulundurarak ara hedeflerle uyumlu biçimde dezenflasyonun gerektirdiği sıkılığı sağlayacak şekilde belirleneceği bildirildi.

Adımların büyüklüğünün, enflasyon görünümü odaklı, toplantı bazlı ve ihtiyatlı bir yaklaşımla gözden geçirileceği tekrarlandı. Enflasyon görünümünün ara hedeflerden belirgin bir biçimde ayrışması durumunda, para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı aktarıldı.

Cari işlemler dengesi Temmuz ayında 1.8 milyar dolar fazla verdi.

Temmuz ayında cari işlemler dengesi 1.8 milyar dolar fazla verdi (piyasa beklentisi: 1.5 milyar dolar fazla). Cari işlemler dengesinin Ekim 2024’ten bu yana aylık olarak ilk defa fazla vermesinde ihracat performansının iyi bir görünüm sergilemesiyle birlikte, güçlü net hizmet gelirleri belirleyici oldu. Temmuz’da ihracat yıllık bazda %12.1, ithalat %8.2 arttı. Böylece dış ticaret açığı geçen yılın aynı ayına göre %8.5 azalarak cari dengeye olumlu katkıda bulundu. Diğer yandan, Temmuz’da hem enerji ithalatının hem de altın ithalatının yıllık bazda gerilemesinin desteğiyle enerji ve altın hariç cari işlemler fazlası, bir önceki ay seviyesi olan 2.6 milyar dolardan 6 milyar dolara yükseldi.



12 aylık kümülatif toplamda ise cari işlemler açığı Haziran ayındaki 19.2 milyar dolardan Temmuz'da 18.8 milyar dolara geriledi.

Finansman tarafında bilançoda güçlü bir görünüm hâkim. Temmuz ayı, tüm alt kalemlerdeki sermaye girişlerinin desteğiyle TCMB nezdinde tutulan rezerv varlıklarda artış kaydedilen bir ay oldu. Buna göre, 1.2 milyar dolar doğrudan yatırım, 5.1 milyar dolar portföy yatırımları ve 11.2 milyar dolar diğer yatırımlar kanalıyla sermaye girişi yaşandı. Böylelikle Temmuz'da TCMB nezdinde tutulan rezerv varlıklar 18.6 milyar dolar ile tarihi yüksek seviyesinde artış kaydetmiş oldu. Net hata noksan kaleminde ise 582 milyon dolarlık döviz çıkışı oldu.

*Kaynak : Vakıfbank Aylık Veri Raporu

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu ana taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu binanın yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemesinde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

- Değerleme konusu ana taşınmaz Muğla İli Bodrum İlçesi Çarşı Mahallesi 788 ada, 1 parselde kayıtlı arsa alanı 417,89 m² olan “Avlulu Kagir Ziraat Bankası Binası” vasfı ile kayıtlı olup, yapı dahilinde kat irtifakı kurulmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz blok nizamda, betonarme olarak 1 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 adet normal kattan ibaret toplam brüt 760,38 m² yasal ve 784,01 m² mevcut durum alana sahiptir. Bir bütün halinde Ziraat Gayrimenkul Anonim Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.
- Bina içerisinde ısıtma ve soğutma split klima ile sağlanmaktadır.
- Havalandırma sistemi, park yeri, yangın merdiveni ve asansör mevcut değildir.
- Binada jeneratör bulunmaktadır.

- Elektrik, su ve kanalizasyon dahil kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.
- Değerlemeye konu ana taşınmaz kapsamında ilgili resmi kurumlarda yapılan araştırmada mimari projesine ulaşılmıştır. Mahallinde mevcut kontur ve gabarisi projesine uygundur.
- Mahallinde yapılan tespitlere göre; parsel üzerinde yer alan binanın değerlemeye konu banka binası boş durumdadır, lojmanlar ise kullanımdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın değerini olumlu yönde etkileyecek manzarası bulunmamaktadır.

Katların zeminleri kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans kaplıdır. Boya, ıslak hacimlerde fayans diğer alanlarda duvarları plastik boyalı, pencereleri alüminyum doğramadır. Tavanları asma tavan olan spot aydınlatma ile aydınlanmaktadır. İç kapıları panel + alüminyum doğrama kapı, pencereleri alüminyum + PVC doğramadır.

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeye ek olarak bodrum katta büyüme tespit edilmiştir. Taşınmazın 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.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Mahallinde yapılan tespitlere göre; parsel üzerinde yer alan banka binası Bodrum kat + Zemin kat + Asma katta boş durumdadır. Lojman binasında 1 ve 2. Normal katı kullanılmaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

- ❖ Konumu itibari ticari potansiyeli yüksek olan merkezi konumda yer alması.
- ❖ Restitüsyon (Koruma) ve Rölöve projelerinin ilgili kurul ve belediye onayından geçmiş olması,
- ❖ Altyapısı tamamlanmış bölgede yer alması,

4.8.2 Olumsuz Faktörler

- ❖ 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.
- ❖ Taşınmazın mevcut durumda ruhsata esas onaylı mimari projesi ile uyumsuzlukları bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.1'e göre;

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, kira bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerlendirme konusu varlık arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı Satılık Bina/Ofis/Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Bosel Gayrimenkul – 0539 313 08 88:

Bodrum Marina yakınında yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede 325,00 m² arsa içinde, içi yenilenmiş 275 m² alanlı olduğu bilinen ticari kullanıma uygun olduğu ifade edilen binaya satış bedeli olarak 35.000.000 TL istenilmektedir. Konum olarak değerlemeye konu taşınmaza göre turistik merkeze uzak mesafededir.

Emsal 2: Century21 Trio Emlak – 0 533 718 68 11:

Bodrum Marina’da 400,00 m² arsa içinde, fiziksel durumu bakımından taşınmazla benzer olan 350 m² alanlı olduğu bilinen ticari kullanıma uygun olduğu ifade edilen binaya satış bedeli olarak 60.000.000 TL istenilmektedir. Konum olarak değerlemeye konu taşınmaza göre turistik merkeze uzak mesafededir.

Emsal 3: Sahibinden Satılık – 0 532 415 62 12:

Çarşı bölgesinde yaya trafiği olan ana cadde üzerinde 2 katlı ve 70 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkana satış bedeli olarak 26.000.000 TL istenilmektedir. Konum olarak değerlemeye konu taşınmaza göre daha iyidir.

Emsal 4: Sahibinden Satılık – 0 537 685 57 87 :

Çarşı bölgesinde ana cadde cepheli 100 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkana satış bedeli olarak 30.000.000 TL istenilmektedir. Konum olarak değerlemeye konu taşınmaza göre daha iyidir.

Kiralık Ofis/Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Özgül Emlak – 0 532 226 00 48:

Çarşı merkezde satış değerinin yaklaşık 7.000.000 TL olduğu beyan edilen, yaya trafiği çok yüksek cadde üzerinde 20 m² alanlı dükkan 25.000.TL/Ay-net bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmazdan konumu daha iyi ve alanı taşınmaza göre oldukça küçüktür.

Emsal 2: İlkaylar Grup Emlak – 0 532 399 04 85:

Çarşı merkezde satış değerinin yaklaşık 11.000.000.TL olduğu tarafımızla şifahi olarak paylaşılan, yaya trafiği çok yüksek cadde üzerinde 40 m² beyan edilen 30 m² alanlı olduğu bilinen dükkan 40.000.TL/Ay-Net bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmazdan konumu daha iyi ve alanı taşınmaza göre oldukça küçüktür.

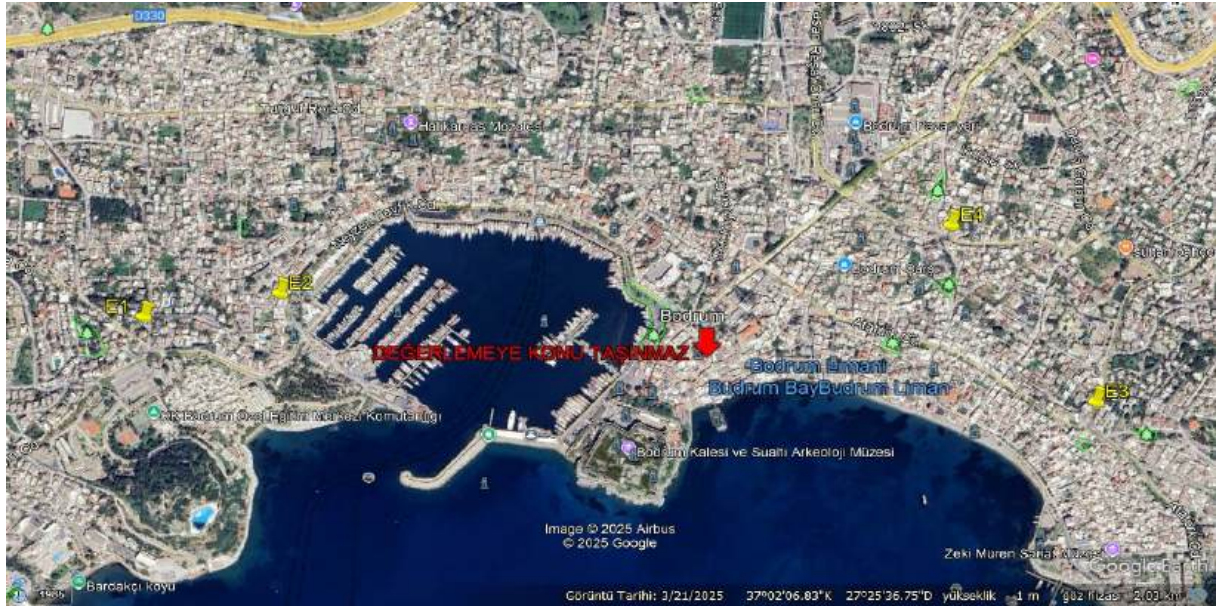
Emsal 3: Gülhan Yılmaz Real Estate – 0 532 745 67 45:

Çarşı merkezde satış değerinin yaklaşık 19.000.000.TL olduğu tarafımızla paylaşılan, yaya trafiği çok yüksek cadde üzerinde 60 m² beyan edilen 50 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan 70.000.TL/Ay-Net bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. Emsale konu taşınmazdan konumu daha iyi ve alanı taşınmaza göre oldukça küçüktür.

Emsallere konu taşınmazlar için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Not: Emsal gayrimenkuller için şifahi bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler Satılık Emsal Kroki



Kiralık Emsal Kroki



İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu ana taşınmazın yakın civarında, karşılaştırılabilir özelliklere sahip, ticari kullanıma müsait olan tam mülkiyete sahip bina ve kat mülkiyetine sahip dükkanlar dikkate alınmıştır. Bölgede tespit edilen gayrimenkuller, bölge emlak bürolarının portföylerinde yer alan satışa yönelik gayrimenkuller ile rapora konu taşınmaz arasındaki önemli farklılıklar analiz edilerek düzeltme yapılması gereken farklılar tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerden düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum ve alan farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede emlak komisyoncularının satışlarda %10-15 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Genel olarak pazarlık payları bu düzeylere çıkmamakla birlikte son dönem dövizin stabil hareket etmesi ve faiz politikası ve faizlerin uzun süredir yüksek seyrediyor olması nedeniyle pay oranlarında artışlar gözlenmiştir. Emsallerde %10 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin yapı alanları ile değerlendirme konusu taşınmazın yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu							
Emsal No	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İstenilen Satış Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Pazar Değeri TL/m ²
1	325	275	35.000.000	-5%	-10%	60%	184.545
2	400	350	60.000.000	-5%	-5%	30%	205.714
3	70	70	26.000.000	-5%	-20%	-20%	204.286
4	100	100	30.000.000	-5%	-10%	-20%	195.000
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)							197.386
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)							197.400

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Kiraya Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu

Kiraya Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu							
Emsal No	Beyan Alanı m ²	Gerçekci Alanı m ²	İstenilen Kira Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Alan Düz. %	Konum+Cephe Düz. %	Pazar Kira Değeri TL/m ²
1	20	20	25.000	-5%	-25%	-15%	688
2	40	40	40.000	-5%	-25%	-5%	650
3	60	60	70.000	-5%	-25%	-10%	700
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)							679
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)							680

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplamaya dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, alım-satım işlemlerinin son dönemde 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 160.000-200.000.TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; değerlemeye konu taşınmazın birim değerinin konumu, cepheli olduğu sokak/cadde, binanın yaşı, alan büyüklüğü gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile emsallerden elde edilen düzeltilmiş veriler üzerinden **197.400.TL/m²** düzeyinde olacağı kanaatine varılmıştır.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen kira örneklerine ait verilen değerler piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
Banka ve Lojman	760,38	197.400	150.099.012
TOPLAM DEĞERİ			150.100.000

5.2. Gelir Yaklaşımı

5.2.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kapitalizasyon oranı değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

5.2.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi metodu olarak gelir kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde bölgede kira geliri getiren mülklerin kira değerleri araştırılmıştır. Kullanılan emsallere ait bilgiler raporun 5.1.2 Maddesinde verilmiştir.

Emsal No	Aylık Kira (TL/Ay-Net)	Satış Değeri (TL)	Yaklaşık Yıllık Kira Değeri (TL/YIL-Net)	Kapitalizasyon Oranı (%)
1	25.000	7.000.000	300.000	4,29%
2	40.000	11.000.000	480.000	4,36%
3	70.000	19.000.000	840.000	4,42%
Ortalama Kap. Oranı				4,36%

5.2.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Net işletme gelirini (yıllık kira) toplam mülkün değerine dönüştürmek için kapitalizasyon oranı kullanılmıştır. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri (yıllık kira) ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır. Piyasada yapılan ve taşınmaz ile karşılaştırılabilecek mülklerin kira ve satış değeri dikkate alınarak taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık **%4,36** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Söz konusu oranın hesaplanmasına yönelik çalışma 5.3.2 maddesinde ifade edilmiştir.

5.2.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yaklaşımına göre değerleme için taşınmazın istikrarlı bir yıl veya yıllık ortalama net işletme geliri üzerinden yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parse l No	Toplam Yapı Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /Ay-Net)	Yaklaşık Aylık Kira Değeri (TL/Ay-Net)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
788/1	760,38	680	517.058	4,36%	142.414.140
TOPLAM DEĞERİ					142.400.000

5.3. Diğer Tespit Ve Analizler

5.3.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu varlıkların yer aldığı ana taşınmaz cins tashihli bina olup, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

5.3.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

5.3.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel için geliştirilmiş bir proje ve proje analizi bulunmamaktadır.

5.3.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu varlıkların en iyi ve en verimli kullanımı gayrimenkulün bulunduğu bölgenin teşekkülü, bölgenin mevcut kullanım durumu, onaylı mimari projeleri, mevcut imar ve yapılaşma şartları da dikkate alınarak “Konut+Ticaret” amaçlı kullanımdır.

5.3.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu varlıkların yer aldığı ana taşınmazda kat irtifakı / kat mülkiyeti kurulu değildir. Rapor binanın tamamının değerlendirilmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 6

6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında,

- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Değerleme konusu varlığın mimari projesi bulunmakta olup mahallen yapılan ölçüm üzerinden kullanım alanları ve ortak sayılabilecek alanların şerefiye bedelleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu, kat irtifakı / kat mülkiyetli bulunmayan taşınmaza günümüz piyasa koşullarında KDV ve Stopaj Hariç değeri hesap edilmiştir.
- 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 değerlendirilmesinin 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 takdir edilmiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	150.100.000 TL
Gelir Yaklaşımı	142.400.000 TL

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen satılmış/satılık – kiralanmış/kiralık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmaza Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi ile hesaplanan **150.100.000.TL (YüzElliMilyonYüzBinTürkLirası)** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre Çarşı Mahallesi 788 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiş ana taşınmaza ilişkin; 26.08.2022 tarihli Rölöve Proje ve 18.01.1988 tarihli Onaylı Mimari Tadilat Projesi mevcuttur. Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi, lojman yapısını kapsayan 08.01.1964 tarihli İnşaat Ruhsatnamesine esas İlk Onaylı Mimari Proje tespit edilememiştir. Ayrıca mevcut 14.04.1988 tarihli İnşaat Ruhsatnamesinin 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.

6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerindeki takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasıflı taşınmazın parseli arsa veya arazi değildir.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasıflı taşınmazın üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan mevcut yapının tamamına ilişkin yasallığı tamamlanmış olup, tapuda cins tashihi yapılmıştır. Cins tashihi taşınmazın fiili kullanım şekli ile uyumlu olduğu görülmüştür. Mülkiyeti tek başına Ziraat Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.’ne ait yapıda kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, binanın tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1. numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi ve 22.c maddesi uyarınca, *Sermaye Piyasası Kurulu’na söz konusu gayrimenkulün yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılacağına bildirilmesi koşuluyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunabileceği kanaatindeyiz.*

6.9. KDV Oranları Hakkında³

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde

³ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %20” olacağı belirtilmektedir.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, taşınmazın bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti; taşınmazın mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, kira kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfî tüm faktörler göz önünde bulundurularak, taşınmaz değerlemesinde kabul görüş olan “Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemiyle” yapılmıştır.

Mülkiyeti, “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 1 numaralı parselde konumlu “Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası” vasfı ile kayıtlı cins tashihli taşınmaz dâhilindeki banka binası ve lojman olarak kullanılan bölümlere, yapılan tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai pazar değeri takdir edilmiştir.

7.3. Pazar Değeri;

Değerlemeye konu taşınmaza aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Taşınmazın Pazar Değeri	
Değer Tarihi	12.12.2025
Kur Bilgisi	ALİŞ 1USD= 42,5046 , SATIŞ 1 USD= 42.6749
Pazar Değeri (KDV Hariç)	150.100.000 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	180.120.000 TL
Pazar Değeri (USD)	3.517.290,02-USD

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Özge GÜRDAL Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:919174	İsmail CANATAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402198	Tuba ATAŞ KAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401850

RAPOR EKİ

- a) Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin fotoğraf, plan proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- b) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının gayrimenkul değerleme lisanslarının örnekleri,