*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ziraat GYO

2024.ZGYO.9

Aralık, 2024

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.12.2024
Rapor Numarası	2024.ZGYO.9
Raporun Konusu	Muğla, Fethiye, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada, 23-26 Parsellerin Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Muğla, Fethiye, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada, 23 Parsel olan "Rekreasyon Alanı" nitelikli boş arsa ile 26 Parsel üzerinde yer alan inşa halindeki Şube olan, "Arsa" nitelikli taşınmazların pazar ve kira değerlerinin tespiti 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 tespitine istinaden yapılmıştır.
• İş bu rapor, Altmışiki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.	
• Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 6

1. RAPOR BİLGİLERİ 8

1.1 Rapor Tarihi 8

1.2 Rapor Numarası 8

1.3 Raporun Türü / Başlık 8

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı 8

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 8

1.6 Değerleme Tarihi 8

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 8

1.8 Değerleme Raporunun Amacı 8

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 8

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 8

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 10

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 10

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 10

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 10

2.4. İşin Kapsamı 10

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 12

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 12

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 12

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 13

3.1.3. Tanımı: 14

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 15

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 16

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 16

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 16

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 17

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 18

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 18

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 18

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı

hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş..... 18

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 19

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 19

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama..... 19

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 21

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler..... 21

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler..... 21

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 24

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 24

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 24

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler..... 25

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler 25

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri..... 25

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 26

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 26

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 26

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 26

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri..... 26

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 26

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 27

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 27

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri..... 27

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 30

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 30

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar..... 30

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi 30

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 30

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları..... 30

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... 32

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 32

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri..... 32

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş..... 32

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 32

6. SONUÇ 34

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 34

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 34

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ... 35

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 35

7. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Rapor No ve Tarihi	2024.ZGYO.9/ 20.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. 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 tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:15 (281 Ada 23 Parsel) ve (281 Ada 26 Parsel) Fethiye/Muğla
Tapu Kayıt Bilgisi	Muğla, Fethiye, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada, 23-26 Parseller
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	281 Ada 23 Parsel: Arsa 281 Ada 26 Parsel: Bina
İmar Durumu	23 Nolu Parsel, 17.02.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Rekreasyon" alanında kalmakta olup E: 0.05, 1 kat, ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak söz konusu taşınmaz için imar durumu verilemeyeceği belirtilmiştir. 26 Nolu Parsel, 17.02.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Ticaret" alanında kalmakta olup Hmax:7,50, E: 0.80, 2 kat, ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazlar, 12.03.2003 tarihinden Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen önemli alanlardan ÖA-5.2 tanımlı alanda kalmakta olup, onanlı Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporunda beliritlen hususların yerine getirilmesi zorunludur.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 127.000.000,00 ₺** **(Yüzyirmiyedimilyon Türk Lirası)**
Taşınmazların Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 152.200.000,00 ₺** **(Yüzelliikimilyon İkiyüzbin Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsele önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Safi DOĞAN (SPK Lisans No: 401301)
Denetmen	Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 20.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.ZGYO.9

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Safi DOĞAN (SPK Lisans No: 401301)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 09.10.2024-19.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

08.10.2024 / 23Y0198A68

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Değerleme raporu**; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu**; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 281 ada 26 parsel için;

2024.ZGYO.2 rapor numarası ile 06.09.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup 281 ada 26 parsel için K.D.V hariç toplam değer 63.000.000,00 TL (Altmışüçmilyon Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir.

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B Ümraniye / İSTANBUL

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

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 396 77 72-73

E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 281 Ada 23 Olan "Rekreasyon Alanı" Vasıflı Gayrimenkul İle 281 Ada 26 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

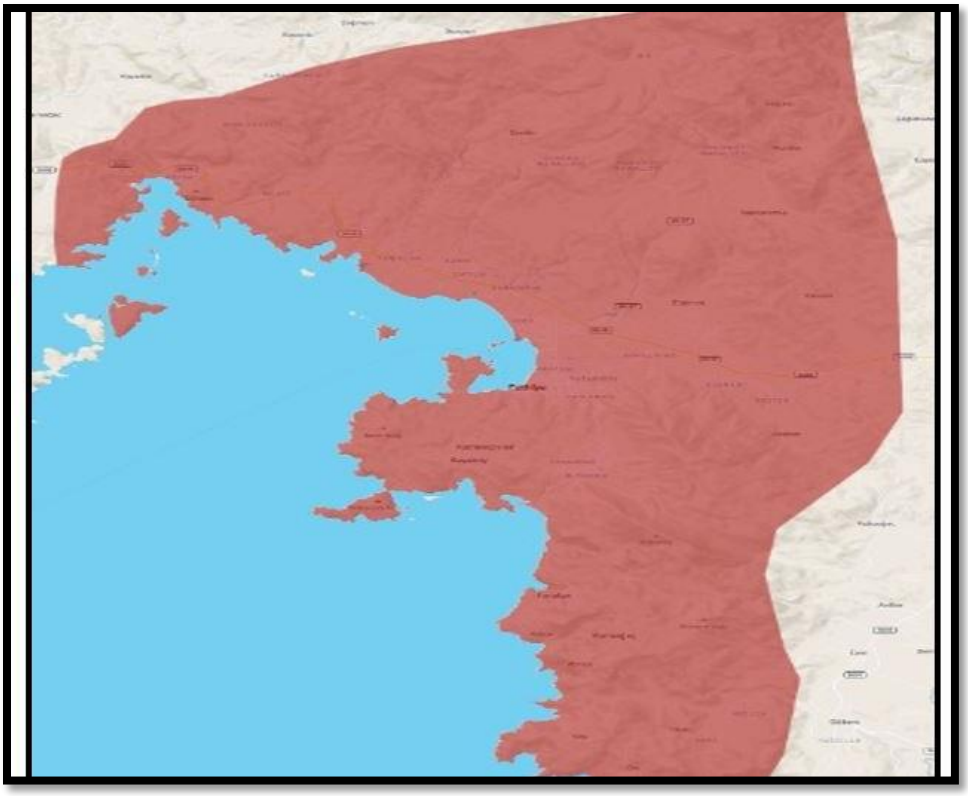
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış

miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir.]En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağındaoluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkesik, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Asar dağı ve Hamursuz Dağı ile çevrelenmiştir. Düğerek'in kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artar ve Menteşe Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı 2000 metreye ulaşır.

Endüstri, İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

Tarım, Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çambalı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye ve Dalaman ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağacından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

Turizm, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile dünyaca tanınan Muğla, 2007 yılı Ocak-Eylül döneminde, 2006'nın aynı dönemine göre turist sayısını %9 artarak 2.285.258 kişi ağırlamıştır. Ayrıca Dalaman'da askeri ve sivil havaalanı bulunmaktadır. Bu havaalanın yıllık 10 milyon kapasiteli dış hatlar terminalinin bulunması yurtdışından ulaşım için de önemli bir imkân sağlar.

Fethiye İlçesi

Fethiye, Türkiye'nin Muğla iline bağlı, tarihi ve doğal güzellikleriyle ünlü bir sahil ilçesidir. Akdeniz'in berrak sularıyla çevrili bu bölge, eşsiz koyları, yemyeşil doğası ve zengin kültürel mirasıyla her yıl yerli ve yabancı binlerce turistin ilgisini çeker. Antik Likya uygarlığının önemli şehirlerinden biri olan Telmessos'un kalıntılarına ev sahipliği yapan Fethiye, tarih severler için adeta bir açık hava müzesidir. Özellikle Likya Kaya Mezarları, Amintas Kral Mezarları ve Tlos Antik Kenti, ziyaretçileri geçmişe doğru bir yolculuğa çıkarır. Bölge aynı zamanda 500 kilometre uzunluğundaki Likya Yolu'nun başlangıç noktalarından biridir; doğa yürüyüşü ve trekking tutkunları için mükemmel bir fırsat sunar.

Fethiye'nin en popüler destinasyonlarından biri Ölüdeniz'dir. Adeta bir kartpostal görünümüne sahip olan bu lagün, sakin suları ve çevresindeki çam ormanlarıyla Türkiye'nin en güzel plajlarından biri olarak kabul edilir. Ölüdeniz'in hemen yukarısındaki Babadağ, yamaç paraşütü için dünyanın en iyi noktalarından biri olarak bilinir ve buradan atlayarak bölgenin nefes kesici manzarasını kuşbakışı izlemek mümkündür. Fethiye'nin diğer önemli plajları arasında Çalış Plajı ve Kabak Koyu da bulunur. Çalış Plajı, gün batımı manzaralarıyla ünlüyken, Kabak Koyu sakinlik ve doğayla baş başa vakit geçirmek isteyenler için ideal bir kaçış noktasıdır.

Fethiye'nin zengin doğal güzellikleri yalnızca plajlarıyla sınırlı değildir. Saklıkent Kanyonu, doğa tutkunları için bir başka cazibe merkezidir. Yaklaşık 18 kilometre uzunluğundaki bu derin kanyon, serinleyen sularında yürüyüş yapmayı ve çevredeki restoranlarda yöresel lezzetleri tatmayı mümkün kılar. Ayrıca, Kelebekler Vadisi, yüzlerce farklı kelebek türüne ev sahipliği yapan koruma altındaki bir bölge olup, tekne turlarıyla ulaşılabilen gizli bir cennettir.

Fethiye, gastronomisiyle de ziyaretçilerini cezbetmeyi başarır. Ege ve Akdeniz mutfağının taze deniz ürünleri, zeytinyağlı mezeleri ve ot yemekleri burada bolca bulunur. Özellikle Fethiye Balık Pazarı, hem yerliler hem de turistler için unutulmaz bir yemek deneyimi sunar; burada seçtiğiniz taze balığı, çevredeki restoranlarda pişirtebilirsiniz. İlçe ayrıca renkli gece hayatıyla da tanınır; marina çevresindeki barlar ve kafeler, ziyaretçilere eğlenceli akşamlar yaşatır.

Fethiye, hem tarihi zenginlikleri, hem doğal güzellikleri, hem de sunduğu aktivitelerle herkes için bir şeyler sunar. Tarih meraklıları antik kentleri keşfedebilir, macera arayanlar yamaç paraşütü yapabilir, huzur arayanlar ise sakin koylarda denizin ve doğanın tadını çıkarabilir. Misafirperver insanları, leziz mutfağı ve büyüleyici atmosferiyle Fethiye, unutulmaz bir tatil deneyimi yaşamak isteyenler için ideal bir destinasyondur.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmazlar;

- Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada 23 Parsel,
- Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 281 Ada 26 Parsel için NO:15 posta adresinde yer almaktadırlar.

Bölge; ağırlıklı olarak eski ve nitelikli ofis ve ticaret alanları ile kısmen de az sayıda konut alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazların yakın çevresinde, Fethiye Belediyesi, Fethiye Kaymakamlığı, sahil şeridi ve tekne limanı bulunmaktadır. Bölgenin ilçe merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu yapı; Fethiye Belediyesine yaklaşık 50 metre, Fethiye Kaymakamlığına 100 metre, Çarşı Merkezine 120 metre mesafede yer almaktadır.

3.1.3. Tanımı:

23 NOLU PARSEL,

Ana gayrimenkul; 49,80 m^2 yüzölçümüne sahip 281 ada 23 parsel olup "Rekreasyon Alanı" niteliğindedir. Parsel ince uzun bir çizgi şekline yakın olup boş arsadır.

26 NOLU PARSEL,

Ana gayrimenkul; 666,01 m^2 yüzölçümüne sahip 281 ada 26 parsel olup "Arsa" niteliğindedir. Söz konusu arsa üzerinde 2023 yılında yeni yapı için ruhsat alınarak, inşası devam eden banka şubesi inşaatı mevcuttur. Parsel üzerinde 2.08.2023 tarihli onaylı mimari projesine göre tek yapı bulunmaktadır. Yapı banka şubesi/binası şeklinde kullanılacak olup, zemin+1 normal kat+ çatı kattan oluşmakta ve toplam inşaat alanı 623,00 m^2 dir. Yapının zemin katı brüt yaklaşık 225 m^2 alana sahip olup banko, müşteri holü, asansör, hol, operasyon, pano odası, kasa, para sayma, ofis, karma mia hacimlerinden oluşmaktadır. 1. katı brüt yaklaşık 312 m^2 alana sahip olup müdür odası, wc, mutfak, arşiv, server, asansör, müşteri holü, karma mia hacimlerinden oluşmaktadır. Çatı katı ise brüt yaklaşık 86 m^2 alana sahip olup merdiven kovası, hol, su deposu, tesisat odası hacimlerinden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı brüt yaklaşık 623 m^2'dir. (Yapı ruhsatı ile ardaki alan farklılığının sebebi ise çatı katı hacmini tam kat olarak almış olmalarıdır.) Taşınmazlar içerisinde duvarlar alçı üzeri saten sıvalı iken dış duvarlarda duvarları dekor taş örülüdür. Banyo/wc kullanımlarında zemin ve duvarlar seramik iken vitrifiyeleri montaj aşamasındadır. Pencere doğramaları ve camlarının montajı tamamlanmıştır. İç kapı ve kasaları eksik iken zemin kaplamalarının son katı eksiktir. Tavanlar asma tavan olup aplikleri montaj aşamasındadır. Merdiven kaplamaları granit seramiktir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Fethiye
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Cumhuriyet
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	281
Parsel No.	:	23
Yüzölçümü	:	49,80 m^2
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Rekreasyon Alanı
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	-
Malik	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarihi	:	26.11.2020
Cilt	:	17
Sayfa	:	1585
Yevmiye No	:	21140

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Fethiye
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Cumhuriyet
Köyü	:	-

Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	281
Parsel No.	:	26
Yüzölçümü	:	666,01 m^2
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Arsa
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	-
Malik	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarihi	:	26.11.2020
Cilt	:	17
Sayfa	:	1658
Yevmiye No	:	21140

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

Değerleme konusu ana taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

Taşınmazların TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi Fethiye Belediyesi İmar arşivinde yapılmıştır. Taşınmazların Fethiye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dosyasında,

23 no.lu parsel için herhangi bir arşiv dosyasına ulaşılamamıştır.

RUHSAT TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
281	26	YENİ YAPI RUHSATI	2.08.2023	331	BİNA	0	2	2	858,69 m²	İNŞA EDİLMİŞ
		İKSA	06.12.2023	570	İKSA					

MİMARİ PROJE TABLOSU					
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
281	26	2.08.2023	BİNA	858,69 m²	İNŞA DEVAM EDİYOR

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

<u>E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.</u>

**3194 sayılı kanununun 21. maddesine göre ruhsata aykırı bir durum yoktur. Yeniden ruhsat alımına ihtiyaç bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

20.12.2024 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; söz konusu taşınmazlardan 23 no.lu parsel "Rekreasyon Alanı" niteliğinde olup, boş arsadır. Taşınmazlardan 26 no.lu parsel "Arsa" niteliğinde olup, şube olarak kullanılması planlanmaktadır.

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

Taşınmazlar 26.11.2020 tarih ve 21140 yevmiye numaralı satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkuller ile ilgili hukuki durumda bir değişiklik olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 20.12.2024 tarihinde Web Tapu Sistemi'nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 20-12-2024-13:57

webtapu

Kaydı Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	52989880
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE
Kurum Adı:	Fethiye
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1585
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	281/23
AT Yüzölçüm(m2):	49.80
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	REKREASYON ALANI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551078555	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49.80	49.80	Satış 26-11-2020 21140	-

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

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 20-12-2024-13:58

Kaydı Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	109950236
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE
Kurum Adı:	Fethiye
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1658
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	281/26
AT Yüzölçüm(m2):	666.01
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551078557	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	666.01	666.01	Satış 26-11-2020 21140	-

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

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmazlar ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmazlar Fethiye Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

23 No.lu Parsel, 17.02.2017 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Rekreasyon Alanı" lejantında kalmakta olup; ayrık nizam, 1 kat, E:0.05 ve Hmax: 3.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak söz konusu taşınmaz için imar durumu verilemeyeceği belirtilmiştir.

26 No.lu Parsel, 17.02.2017 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup; ayrık nizam, 2 kat, E:0.80 ve Hmax:7,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlar, 12.03.2003 tarihinden Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen önemli alanlardan ÖA-5.2 tanımlı alanda kalmakta olup, onanlı Jeolojik-Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen hususların yerine getirilmesi zorunludur.

Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parseller, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

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

Fethiye Belediyesi dijital imar arşivinde taşınmazlara yönelik olumsuz evrak/tutanak görülmemiştir.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Fethiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

23 no.lu parsel boş arsa iken 26 no.lu parsel üzerinde inşası devam eden yapı mevcut olup Yapı Kullanma İzin Belgesi henüz alınmamıştır.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

a) "*Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir*."

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

c) "*Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.*" olarak geçmektedir.

Taşınmazlardan 23 no.lu parsel tapu senedinde "Rekreasyon Alanı" nitelikli olup, de belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Arsa" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 26 no.lu parsel tapu senedinde "Arsa" nitelikli olup, taşınmazın üzerinde yer alan bina mevcut kullanılmaktadır. Yapının inşaat faaliyeti devam ettiğinden iskan alıp almadığı dikkate alınmaksızın GYO portföyünde "Proje" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 26 no.lu parsel yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanunun 26.Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personelince üstlenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 23 no.lu parsel "Rekreasyon Alanı" vasıflı olup, boş arsadır. Taşınmazlardan 26 no.lu parsel "Arsa" vasıflı olmasına karşın ticari bina şeklinde kullanılmaktadır. Taşınmazlarda değerleme; 23 no.lu parselde arsa vasfına yönelik yapılmış iken 26 no.lu parselde niteliğinden ayrı mevcut oluşmuş ticari vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlardan, 23 no.lu parsel, Atatürk Caddesine göre deniz yönünde bir iç sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlardan 26 no.lu parselin konumlu olduğu Atatürk Caddesi, Fethiye İlçesi Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almakta olup, Konut-Ticaret ve Ticaret lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmazlara benzer şekilde yapılaşmış prestijli siteler, otel alanları, ofis ve ticaret alanları mevcuttur. Bölge ana arter üzerinde bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında,

Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın

büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve_maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☑	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	**Güvenlik**	Var ☑	Yok ☐
Yapım yılı	2024	**Otopark**	Var ☑	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☐	Yok ☑
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☐	Yok ☑
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☐	Yok ☑
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	Sıva ve Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	-	**Çatı Tipi**	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	-	**Jeneratör**	Var ☑	Yok ☑

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 2 (Zemin + 1 Normal) (26 Parsel)
Yapı Sınıfı	: 3/B (26 Parsel)
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Bulunmamaktadır. (26 Parsel)
Yaşı	: 1 (26 Parsel)
Malzeme Durumu	: Lüks (26 Parsel)
İşçilik Durumu	: Lüks (26 Parsel)
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var (26 Parsel)
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmazlara erişim imkanının alternatifli olması
- Denize ve yürüme bandına yakın olması

Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar
- 26 no.lu parsel üzerindeki yapının natamam olması
- 23 no.lu parselin yapılaşma izninin olmaması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

- Taraflar değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. 23 nolu parsel arsa vasfında olmasına karşın rekreasyon alanında kalması ve yapılaşma izninin olmaması nedeni ile proje geliştirme yapılamamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazların değer tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

EMSALLER					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m2)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	BEYAZ HOMES 0 (252) 612 3838	Değerleme konusu taşınmazları konum olarak çok iyi bildiğini, imarının düşük olması ve kat sayısının az olması nedeni ile arsa m2 değerinin 90.000 - 120.000TL arası bedelle rahatlıkla alıcısının çıkabileceği bilgisi alınmıştır.	₺120.000,00	1,00 m²	120.000 ₺/m²
2	GH GOLD GAYRİMENKUL 0 (252) 6113434	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 10-11 ay önce E:4 oranına sahip 4 kat ticari imarlı arsanın m2 sinin 10.000USD bedel ile alıcısının çıktığı belirtilmiştir. (USD=~ 34,5700 TL ; 10.000 USD* 34,57 TL : 345.700 TL)	₺345.700,00	1,00 m²	10.000,00 ₺/m²
3	BY ÇINAR AŞ EMLAK 0 (544) 8801818	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, eşdeğer konumda, 100m2 kapalı alanı olan 150m2 açık bahçe kullanımlı işyeri 35.000.000TL bedelden satılıktır. Söz konusu taşınmazın 27.500.000TL bedelden satılabileceği düşünülmektedir.	27.500.000 ₺	150,00 m²	183.333,33 ₺/m²
4	ANTAŞ EMLAK 0 (535) 0745505	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, eşdeğer konumda, 108m2 alanlı işyeri 35.000.000TL bedelden satılıktır. Söz konusu taşınmazın 30.000.000TL bedelden satılabileceği düşünülmektedir.	30.000.000 ₺	108,00 m²	277.777,77 ₺/m²
5	TUNA HOMES EMLAK 0 (532) 6760245	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, caddeden girilen sokak cepheli olan kısmen konum dezavantajlı eşdeğer konumda, Zemin+ 1.normal kattan oluşan, her katı 125 beyanlı iken her katı 105m2 alanlı olabileceği düşünülen işyeri 30.000.000TL bedelden satılıktır. Söz konusu taşınmazın 28.000.000TL bedelden satılabileceği düşünülmektedir. (1.kat zemine1/3 oranında indirgenmiş olup 105m2+ 105/3 olmak üzere 140m2 hesaplanmıştır.) 28.000.000TL / 140m2= 201.000TL/m2. KONUM ŞEREFİYESİ, 201.000TL/m2 x 1,35= 271.350 TL/m2	28.000.000 ₺	104,00 m²	201.000,00 ₺/m²
6	VARTUR GAYRİMENKUL 0 (252) 6145167	Değerleme konusu taşınmazların karşı çaprazında, aynı caddeye cepheli, 1. katta yer alan 25 m2 alanlı ofis için 4.250.000TL istenmektedir.	4.250.000 ₺	25,00 m²	170.000,00 ₺/m²
7	VARTUR GAYRİMENKUL 0 (252) 6145167	Değerleme konusu taşınmazların bir üst caddesinde, konum olarak daha düşük şerefiyeli 110m2 beyan edilen 100m2 olabileceği düşünülen tek katlı işyeri 21.000.000TL istenmektedir. (arsasının 3 kat ve E:1,50 olduğu belirtilmiştir.)	21.000.000 ₺	110,00 m²	190.909,09 ₺/m²
8	FETHİYE EMLAK 0 (252) 6122448	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, eşdeğer konumda, zemin katta 35m2 alanlı işyeri 14.750.000TL bedelden satılıktır. Küçük alanlı olması nedeni ile m2 rayici değeri kısmen daha yüksektir.	14.750.000 ₺	35,00 m²	135.714,28 ₺/m²
9	FETHİYE EMLAK 0 (252) 6122448	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, aynı caddeye cepheli, 1. katta yer alan 28 m2 alanlı ofis için 4.700.000TL istenmektedir.	4.700.000 ₺	28,00 m²	167857,14 ₺/m²

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Değer belirlenirken, değerleme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %20 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

KİRALIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (₺/Ay)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²/Ay)
1	Telmessos Emlak 0533 700 13 52	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede ancak sokakta yer alan 145 m² alanlı düz ayak dükkan 65.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 62.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	65.000 ₺	145,00 m²	448,28 ₺/m²/Ay
2	Stop Emlak 0535 279 75 92	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede caddede yer alan 70 m² alanlı düz ayak dükkan 60.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 58.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	60.000 ₺	70,00 m²	857,14 ₺/m²/Ay
3	Fethiye Emlak 0252 612 24 48	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede ancak caddede yer alan 200 m² alanlı düz ayak dükkan 120.000,-₺/Ay bedelle kiracı aramakta olup, 115.000,-₺/Ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	120.000 ₺	200,00 m²	600,00 ₺/m²/Ay

KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU			
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Telmessos Emlak	Stop Emlak	Fethiye Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0533 700 13 52	0535 279 75 92	0252 612 24 48
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	1+1
KİRA FİYATI (₺/Ay)	65.000 ₺/Ay	60.000 ₺/Ay	120.000 ₺/Ay
PAZARLIK ORANI	5%	3%	4%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	62.000 ₺/Ay	58.000 ₺/Ay	115.000 ₺/Ay
BRÜT ALAN (m²)	145,00 m²	70,00 m²	200,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	427,59 ₺/m²/Ay	828,57 ₺/m²/Ay	575,00 ₺/m²/Ay
TİCARİ YOĞUNLUK DURUMU	SEYREK	SEYREK	SEYREK
TİCARİ YOĞUNLUK DÜZELTMESİ	25%	25%	20%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	ESKİ	ESKİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	20%	20%	20%
KAT DURUMU	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	SOKAK	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	60%	60%	60%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	105%	105%	100%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	876,55 ₺/m²/Ay	1.698,57 ₺/m²/Ay	1.150,00 ₺/m²/Ay
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.241,71 ₺/m²/Ay		

ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU		
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	BEYAZ HOMES	GH GOLD GAYRİMENKUL
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (252) 612 3838	0 (252) 6113434
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	120.000 ₺	345.700 ₺
PAZARLIK ORANI	8%	13%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	110.000 ₺	300.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	1,00 m²	1,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	110.000,00 ₺/m²	300.000,00 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	-20%
LEJANT DURUMU	İYİ	İYİ
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	-35%
KONUM DURUMU	CADDE	CADDE
KONUM DÜZELTMESİ	10%	15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	10%	-40%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	121.000,00 ₺/m²	180.000,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**150.500,00 ₺/m²**	

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU									
EMSAL NO	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**	**EMSAL-6**	**EMSAL-7**	**EMSAL-8**	**EMSAL-9**	**EMSAL-10**	**EMSAL-9**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	BY ÇINAR AŞ EMLAK	ANTAŞ EMLAK	TUNA HOMES EMLAK	VARTUR GAYRİMENKUL	VARTUR GAYRİMENKUL	FETHİYE EMLAK	FETHİYE EMLAK	SAHİBİNDEN SATILIK	BÖLGE ESNAFI
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (544) 8801818	0 (535) 0745505	0 (532) 6760245	0 (252) 6145167	0 (252) 6145167	0 (252) 6122448	0 (252) 6122448	0 (536) 6994053	İrtibat Numarası Alınamamıştır.
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	ASMA KATLI
SATIŞ FİYATI (₺)	30.000.000 ₺	35.000.000 ₺	30.000.000 ₺	4.250.000 ₺	21.000.000 ₺	14.750.000 ₺	4.700.000 ₺	4.480.000 ₺	13.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	8%	14%	7%	6%	10%	10%	3%	4%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	27.500.000 ₺	30.000.000 ₺	28.000.000 ₺	4.000.000 ₺	19.000.000 ₺	13.300.000 ₺	4.550.000 ₺	4.300.000 ₺	11.700.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	150,00 m²	108,00 m²	105,00 m²	25,00 m²	110,00 m²	35,00 m²	28,00 m²	35,00 m²	185,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/4)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	185,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	150,00 m²	108,00 m²	105,00 m²	0,00 m²	110,00 m²	35,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	185,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	185,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	105,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	28,00 m²	35,00 m²	185,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	150 m²	108 m²	140 m²	8 m²	110 m²	35 m²	9 m²	12 m²	339 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	183.333,33 ₺/m²	277.777,78 ₺/m²	200.000,00 ₺/m²	480.000,00 ₺/m²	172.727,27 ₺/m²	380.000,00 ₺/m²	487.500,00 ₺/m²	368.571,43 ₺/m²	34.496,31 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMSIZ	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	-10%	10%	-10%	5%	5%	-5%	-5%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-15%	-15%	-15%	-10%	-10%	10%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	-10%	0%	-10%	-10%	-10%	10%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	SOKAK CEPHE	CADDE CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE	BULVAR CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	-10%	-20%	-15%	10%	-10%	-10%	-10%	15%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	YOĞUN	SEYREK	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN

TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-5%	-10%	-5%	-15%	5%	-25%	-25%	-20%	20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-15%	-40%	-25%	-65%	5%	-55%	-60%	-55%	65%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	155.833,33 ₺/m²	166.666,67 ₺/m²	150.000,00 ₺/m²	168.000,00 ₺/m²	181.363,64 ₺/m²	171.000,00 ₺/m²	195.000,00 ₺/m²	165.857,14 ₺/m²	56.918,92 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**156.737,74 ₺/m²**								

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir.

Katların kira analizi raporun 6.2. maddesinde yer verilmiştir. Taşınmazlardan 23 parsele kira analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmazların yapılı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazların kat irtifakı kurulması durumunda imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gerekliliklerı, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselle önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Söz konusu 26 no.lu parsel için 2023 yılında yeni yapı için yapı ruhsatları alınmış olup imalatlar büyük oranda tamamlanmıştır. Dolayısı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmamış olup cins değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır. Yapıların mevcut hali ile inşaatın tamamlanmasında iskan almasına herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyünde yer almaktadır.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

a) "*Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir*."

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

c) "*Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.*" olarak geçmektedir.

Taşınmazlardan 23 no.lu parsel tapu senedinde "Rekreasyon Alanı" nitelikli olup, de belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Arsa" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 26 no.lu parsel tapu senedinde "Arsa" nitelikli olup, taşınmazın üzerinde yer alan bina mevcut kullanılmaktadır. Yapının inşaat faaliyeti devam ettiğinden iskan alıp almadığı dikkate alınmaksızın GYO portföyünde "Proje" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bölüm 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

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

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

TAMAMLANMA ORANI	ADA NO	PARSEL NO	KAT	PROJE BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (₺/m²)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (₺)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (USD)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (EUR)	TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ (₺)
-	281	23	-	49,80 m²	152.487,96 ₺/m²	2.000.000,00 ₺	56.854,04 $	54.739,78 €	2.200.000,00 ₺
100%	281	26	B+Z+Ç	623,00 m²	152.487,96 ₺/m²	125.000.000,00 ₺	3.553.377,41 $	3.421.236,30 €	150.000.000,00 ₺
					TOPLAM	127.000.000,00 ₺	3.610.231,45 $	3.475.976,08 €	152.200.000,00 ₺

MALİYET ANALİZİ

23 PARSEL HESAP DETAYI					
Açıklama	Alan m²	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET TL/m²	İNŞAAT SEVİYESİ	TUTAR
ARSA	49,8		40.160 ₺/m²		1.999.968,00 ₺
ŞEREFİYE	-				32,00 ₺
TOPLAM TAKDİR EDİLEN KDV HARİÇ DEĞER					2.000.000,00 ₺

281/26 PARSEL MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TUTAR
ARSA	666 m²	150.000 ₺/m²	99.900.000,00 ₺
BİNA	623 m²	25.000 ₺/m²	15.575.000,00 ₺
ŞEREFİYE	-	-	9.525.000,00 ₺
TOPLAM TAKDİR EDİLEN KDV HARİÇ DEĞER	125.000.000 ₺		

EMSAL KARŞILAŞTIRMA

HESAP DETAYI					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KİRA BİRİM	KAT KİRA DEĞERİ	KAT DEĞERİ
ZEMİN KAT	225,00 m²	311.000,00 ₺/m²	1.644,44 ₺/m²	370.000,00 ₺/Ay	69.975.000,00 ₺
1. NORMAL KAT	312,00 m²	155.000,00 ₺/m²	592,95 ₺/m²	185.000,00 ₺/Ay	48.360.000,00 ₺
ÇATI KAT	86,00 m²	77.400,00 ₺/m²	1.046,51 ₺/m²	90.000,00 ₺/Ay	6.665.000,00 ₺
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI				645.000,00 ₺/Ay	125.000.000 ₺

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

23 no.lu parselde gelir indirgeme yaklaşımı uygulanamamıştır.

26 no.lu parsel için,

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRASI	645.000 ₺/Ay
TAŞINMAZIN TOPLAM YILLIK KİRASI	7.740.000 ₺/Ay
KİRA ÇARPANI	16,1499
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	125.000.000 ₺/Ay

Kullanılan Kriterler

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazlara, piyasa koşullarında (23 No.lu parsel emsal yaklaşımına göre tespit edilmiş iken 26 no.lu parsel maliyet yaklaşıma göre tespit edilmiştir.) KDV HARİÇ 127.000.000 TL (Yüzyirmiyedimilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

TAMAMLANMA ORANI	ADA NO	PARSEL NO	KAT	PROJE BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (₺/m²)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (₺)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (USD)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (EUR)	TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ (₺)
-	281	23	-	49,80 m²	152.487,96 ₺/m²	2.000.000,00 ₺	56.854,04 $	54.739,78 €	2.200.000,00 ₺
100%	281	26	B+Z+Ç	623,00 m²	152.487,96 ₺/m²	125.000.000,00 ₺	3.553.377,41 $	3.421.236,30 €	150.000.000,00 ₺
					TOPLAM	127.000.000,00 ₺	3.610.231,45 $	3.475.976,08 €	152.200.000,00 ₺

USD=~ 35,1778 TL, 1 €=~ 36,53650 TL olarak kabul edilmiştir. (20.12.2024 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

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

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazlara, piyasa koşullarında (23 No.lu parsel emsal yaklaşımına göre tespit edilmiş iken 26 no.lu parsel maliyet yaklaşıma göre tespit edilmiştir.) KDV HARİÇ 127.000.000 TL (Yüzyirmiyedimilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazlara, piyasa koşullarında, KDV dahil toplam 152.200.000,00 TL (Yüzelliikimilyon İkiyüzbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 20.12.2024 tarihinde 62 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Safi DOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401301)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

Bölüm 7

EKLER