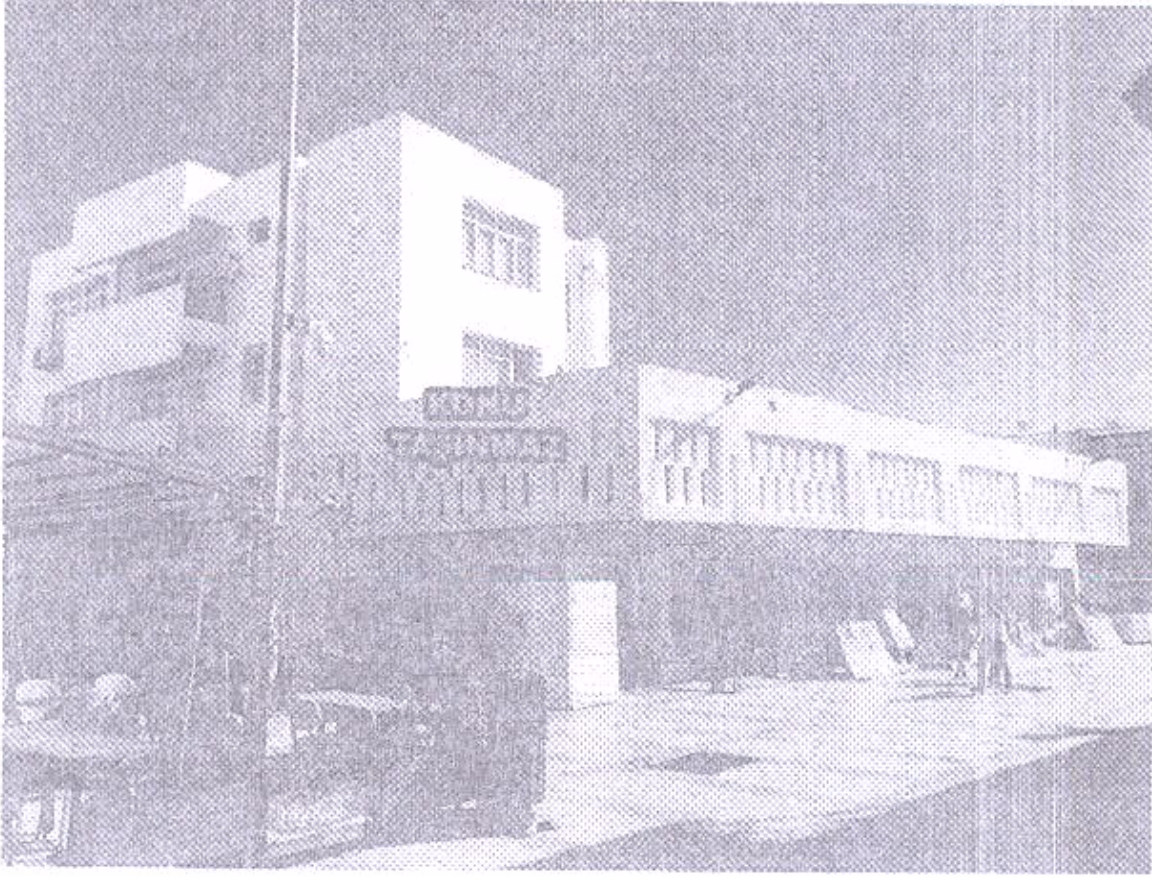


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 Ada, 1 Parsel Nolu, 417,89 m<sup>2</sup> Yüzölçümüne Sahip, "AVLULU KARGİR ZİRAAT BANKASI BİNASI" Vastfili Gayrimenkulün Götümüz Ekonomik Koşullarında Gayrimenkul Değer Tespiti ve Aylık Kira Değeri Tespiti

Rapor Tarihi: 21.12.2020\_Rev

Rapor No: 2020.ZGYO.1\_Rev

### FORM

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

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

### BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

FORM

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

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

#### **BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL 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 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
  - 4.9.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
  - 4.9.3 Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilecek Aresaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örneklere ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

#### **BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumu ve Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporla Yer Verilmeyenlerin Gerekliliği
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup- Olmadığı ile İlgili Görüş

#### **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

- 6.1. Sorunun Değerleme Uzmanına Sonuç Cümlesi

#### **FORM**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza, A Blok No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 58 52 www.tormgd.com.tr

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

## BÖLÜM 7:EKLER

### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza A blok No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 50 91 Faks: 0312 215 56 52 www.formgd.com.tr

## BÖLÜM 1

### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi : 21.12.2020\_Rev
- 1.2 Rapor Numarası : 2020.ZGYO.1\_Rev
- 1.3 Raporun Türü / Başlık : Açıklamı Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soy Adları  
Gökhan DOĞAN (Spk Lisans No: 408240)
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı  
Dinçer KARAÇAY (Spk Lisans No: 404174)
- 1.6 Değerleme Tarihi Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 17.11.2020-16.12.2020 tarihinde incelemeler yapılmıştır.
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi 16.11.2020
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama  
Değerleme raporu; ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Bil-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.
- 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler  
Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce 4 adet rapor hazırlanmıştır.

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

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

#### FORM

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yeşil Plaza, A Blok- No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 51

www.formgd.com.tr

## BÖLÜM 2

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Ünvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

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

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

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

#### **2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri**

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., Kadıköy / İSTANBUL

#### **2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar**

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

FORM

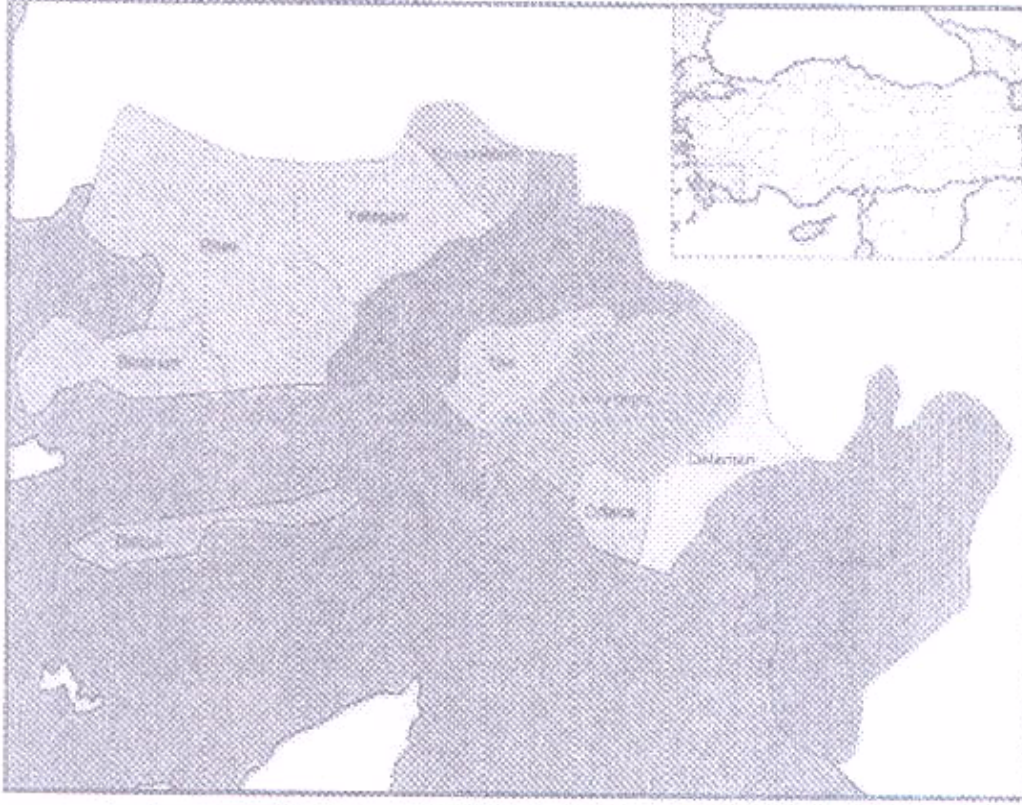
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yeiken Plaza, A blok-No: 139/Bağat/Çankaya/Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

##### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



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

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

İlin yüzölçümü 12.851 km<sup>2</sup>, 2019 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre; toplam nüfusu da 985.142 dir.

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

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

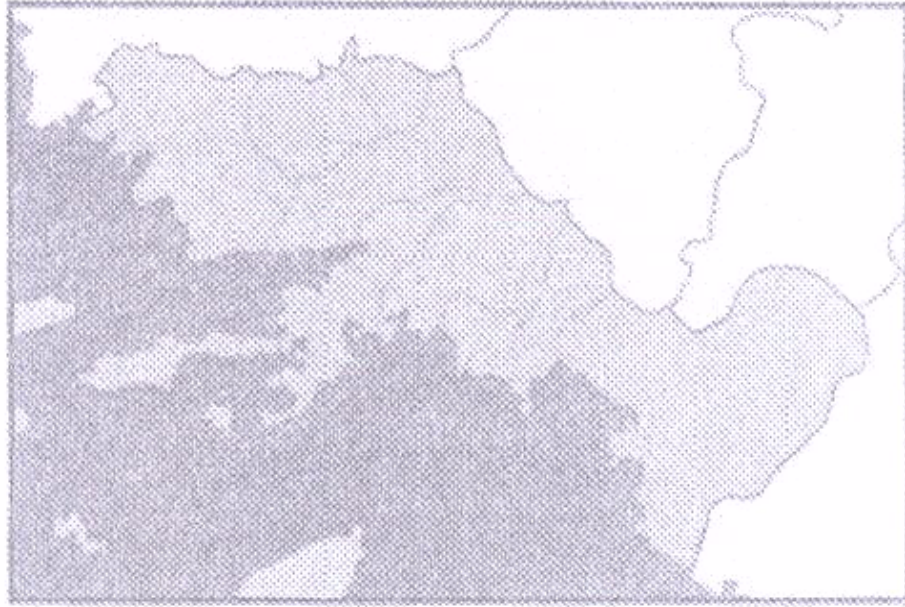


İlin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık, ticaret, ormancılık ve inşaatla dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, arpa, mısır, susam, çığıt, fasulye, patates, şeker pancarı, pamuk, tütün, zeytin, üzüm, kavun ve karpuzdur. İlin ikinci bir gelir kaynağı olan hayvancılık turizmin gelişmesi ile gerilemiştir. İl ormanlarındaki ağaçlandırma, kesim ve bakım çalışmaları orman işçilerinin gelir kaynağıdır. Bu ormanlardan elde edilen detne yaprağı, adaçayı, reçine ve sığla yağının bir bölümü yurtdışına ihraç edilmektedir. Yeygin biçiminde arıcılık da yapılmakta olup, Türkiye’de en çok bal üreten ve balı ile ünlü olan illerden biridir. Süngercilik eski önemini yitirmiştir. Turizmin gelişmesine paralel olarak balıkçılık önem kazanmıştır. Bafa ve Köyceğiz göllerinde de tatlı su balıkçılığı yapılmaktadır.

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

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

#### **Bodrum İlçesi**



Ege Bölgesi’nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Bodrum, doğu ve kuzeydoğusunda Milas, kuzeybatı, batı ve güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe kuzeyde Güllük, güneyde Gökova Körfezi arasında bir yarımada üzerinde yer almaktadır. İlçe toprakları engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibarıyla çok fazla kalker

#### **FORM**

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

içerikli alanlardan oluşur. İlçe topraklarını Yaran ve Pazar Dağları engemelendirmektedir. Yarımada'nın kuzey kısmı Güllük körfezine, güney kısmı Gökova körfezine bakarken, batı kıyıları Ege denizine açılır. İlçe bölgeleri tarıma elverişli vadilerle dolu olan yarımada'nın dağlık kesimleri de vardır ve kıyı şerhdi onlarca küçük koyla bezenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz:

- Bodrum ilçe merkezinde Çarşı Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır.
- Çarşı içerisinde 6.sokak ile 7.sokak kesişiminde yer almaktadır.
- Denize mesafesi güneyde yaklaşık 80 m. ve batıda yaklaşık 120 m. dir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Merisna Bulvarı Yelken Plaza, A Blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.firmgö.com.tr

- Bodrum-Milas Havalimanı'na karayoluyla mesafesi yaklaşık 37 km. dir.

### 3.1.3. Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 6. Sokak, No:2/A adresinde yer alan eski banka binası (Ziraat Bankası Bodrum Şubesi) ve No:2/1,2 adresinde yer alan lojman binasından oluşan gayrimenkuldür. Tapuda, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi, 788 ada, 417,89 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 1 parsel olan, "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" vasıflı gayrimenkuldür.

### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastral paftasından ve Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde konu parsel için kadastral pafta incelenmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz "Avlulu Kargir Ziraat Bankası Binası" vasıflı olup kadastral paftasında işlidir. Kadastral paftasında kat adedi belirtilmemiş olup ilgili memurun sayısal ortamda yaptığı hesaplamalara göre paftasında işli bina alanı yaklaşık 335,00 m<sup>2</sup> dir. Taşınmazın ilgili tapu kayıtlarındaki niteliği ve aşağıda detaylandırılan yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi gözönünde bulundurulduğunda paftasında 1 katlı olarak işli olduğu anlaşılmaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, A Blok- No: 139/Balgas/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.forimgit.com.tr

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

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

Konu taşınmaza ait 14.01.1988 tarih ve 136/8 nolu ilave+tadilat "Yapı Ruhsatı" Bodrum Belediyesi arşivinde incelenmiştir. Konu yapı ruhsatı zemin katta 54,00 m2 ve galeri katta 54,00 m2 olmak üzere toplam 108,00 m2 ilave inşaat alanı ve tadilat için düzenlenmiştir.

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

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

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

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

#### BORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza, A blok, No: 159/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 98 91 Faks: 0312 215 50 52 www.bormgi.com.tr

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

#### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

05.11.2020 tarihinde saat 11.37 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan Tükbiş belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre ana taşınmaz 788 ada 1 nolu parselin (Eski 184 ada 56 parsel) vasfı "AVLULU KARGIR ZIRAAT BANKASI BİNASI" şeklindedir.

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı, Yeşen Plaza, A Blok-No: 133/Şişli/Beşiktaş/İstanbul/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.forngd.com.tr

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

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

NOT: Taşınmazın eski ada/parsel nosu 184 ada 56 parsel ve yüzölçümü 418,75 m2 dir. 24.02.2016 tarih ve 3929 yevmiye no ile 3+02 sayılı kanunun 22/A maddesi gereğince yenilenenin tescilli işleminden taşınmazın ada/parsel nosu 788 ada 1 parsel ve yüzölçümü 417,89 m2 olarak değişmiştir.

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

05.11.2020 tarihinde saat 11.37 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan Takbis belgesindeki resmi tapu kaydı bilgilerine göre;

#### Beyanlar Hanesinde

-3.Derecede Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır. (27.01.1987 tarih ve 231 yevmiye no ile)

\*Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazın tescilli bina olmadığı; taşınmazın ilçe merkezinde, eski yapılaşmanın ve tescilli yapıların bulunduğu bölgede yer almasından dolayı söz konusu beyanın bulunduğu bilgisi şifahi edinilmiştir. İlgili belediye personeline edinilen şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu bölgedeki parsellerin tamamında söz konusu beyan mevcuttur. Taşınmazın alım satımına herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

-"II. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." (09.03.2020 tarih ve 7191 yevmiye no ile)

-"2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." (03.07.2020 tarih ve 13729 yevmiye no ile)

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

#### Şerhler Hanesinde

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

#### Rehinler Hanesinde:

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

Takyidat kayıtları eklerde yer alan Takbis belgesi ile sunulmuştur.

FORM

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

### 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastral paftasından ve Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı karar eki ile onaylanan 1/1.000 ölçekli "Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında Kentsel Tasarım Alanı içerisinde meydan alanında kalmaktadır. Plan hükümlerine göre meydan alanları terk edilecek alanlardandır. Parselin tamamı bu alan içerisinde yer almaktadır. Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu ve Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde henüz herhangi bir kamulaştırma çalışması bulunmadığı ve mevcut binanın kullanımında herhangi bir sorun bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

\*Konu parsel üzerinde yasal ve mevcut durum detayları raporun ilgili başlıkları altında detaylandırılan bitişik nizamda 2 adet bina bulunmaktadır. Konu parselde yeniden uygulama yapılmak istenmesi durumunda ilgili plan hükümlerinde herhangi bir yapılaşma imkanı bulunmamaktadır. Taşınmaz ile ilgili tüm tasarruflarda söz konusu durumun göz önünde bulundurulması önerilmektedir.

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

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

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

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

**3.8. 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.**

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

Müşteriden temin edilen bilgiye istinaden:

"Mülkiyeti Şirketimize ait, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çarşı Mahallesi 6. sokak No: 2 adresinde yer alan, tapunun 788 ada, 1 parselinde kayıtlı, Avlulu Kargir Ziraat Bankası nitelikli gayrimenkul, T.C. Kültür Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.02.2020 tarih ve E.141727 sayılı yazı ekinde yer alan 19.12.2019 tarih ve 8998 sayılı karar ile talebimiz ve takibimiz sonucunda dönemin mimarisini yansıtan özelliğine vurgu yapılarak II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Tescil yazıları ektedir. Tescil edilmesine ilişkin Koruma Kurulu Kararı Bodrum Belediyesi'ne ulaştığı olup evrak 19.02.2020 tarih 9867 no ile kayıt altına alınmıştır. Karar gereği Bodrum Belediyesi gayrimenkulün yer aldığı alanın imar alanı düzenlemesini yapacaktır. Belediyenin imar çalışmasına takiben söz konusu gayrimenkulün faydalı ömrünü uzatmaya yönelik güçlendirme ve bulunduğu lokasyonda en fazla getiriyi sağlayacak ticari fonksiyona (mağaza ve otel) yönelik projelendirme çalışmasını tamamlamak ve sürecin takibi için Proje müellifi ile Şirketimiz arasında proje yapım sözleşmesi 28.05.2020 tarihinde imzalanmıştır."

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

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

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

**3.10. Eğer beirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



galeri katta 54,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 108,00 m<sup>2</sup> ilave inşaat alanı ve tadilat için düzenlenmiştir. İlk ruhsatta 1 katta belirtilen 130 m<sup>2</sup> alanlı lojmana tadilat projesinde binanın katıldığı öngörülmektedir. Kadastral paftasında işli alanın ise onaylı mimari projesindeki bodrum kat (75,00 m<sup>2</sup>) + zemin kat (260 m<sup>2</sup>) olduğu düşünülmektedir. Kadastral paftasında işli olması, kadastral paftasında işli alanın tadilat onaylı mimari projedeki ilave alanlar haricinde kadastral paftasıyla uyumlu olması gözönünde bulundurularak taşınmazın yasal alan hesabında detayları aşağıda belirtilen onaylı mimari projesinin bodrum kat+zemin kat alanı esas alınmıştır. Kadastral paftasında işli olmayan lojman binası ve ilave alanlar yapı ruhsatının süresinin dolmuş olması, lojmana ait herhangi bir projeye rastlanmamış olması, yapı kullanma izin belgesi bulunmaması sebeplerinden dolayı yasal alana dahil edilmemiştir. Herhangi bir olumsuz evrak kaydı bulunmadığından söz konusu yapılar mevcut durum kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **4.1. Gayrimenkulü Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz Muğla İli, Bodrum İlçesi merkezinde, yapılaşmanın tamamlanmış olduğu Çarşı Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Bölgede herhangi bir boş arsa arzi bulunmamaktadır. Bölge Bodrum İlçesinin merkezinde yer alan ticaret ve turizm bölgesi olup rayiçler yüksek meritededir. Özellikle yaz aylarında turistik ticaret ve eğlence tesisleri ile kullanıcı artan bir bölgedir. Yakın çevresinde hediyelik eşya, giyim ve kuyum satılan mağazalar, banka şubeleri, restoran, bar, gece kulübü gibi turizm tesisleri bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır. Taşınmaza erişim toplu taşıma güzergahı üzerinde yer alan Çevat Şakir Caddesi üzerinden yaya olarak sağlanmaktadır.

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

##### **Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler**

2018 yılında gelişmiş ekonomilerin büyüme oranlarının 2017'ye göre bir miktar hız kazanarak yüzde 2,4'e yükselmesi beklenmektedir. 2019 yılında ise bu oranın başta ABD ve Avro Bölgesi olmak üzere gelişmiş ekonomilerde beklenen ivme kaybı sonucu yüzde 2,1 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Orta vadede çıktı açığının kapanması ve para politikalarında normalleşme adımlarının devam etmesiyle birlikte gelişmiş ekonomilerin, son dönem büyüme ortalamalarının altında büyümesi beklenmektedir. ABD'de büyümenin, mali teşviklerin etkisiyle 2018'de yüzde 2,9'a ulaşması beklenmektedir. 2019 yılında güçlü iç talebin ekonomiyi tam istihdam seviyelerinin üzerine çıkarması ve ithalat ile cari açığı artırmaması öngörülmekle birlikte Çin'den ithal edilen ürünlere uygulanan tarifeler ve yakın zamanda açıklanan diğer ticari önlemlerin baskılayıcı etkisiyle büyümenin yüzde 2,5'e düşmesi beklenmektedir. Mevcut makroekonomik görünüm çerçevesinde Fed'in önümüzdeki dönemde de faiz artışlarını

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

sürdürmesi beklenmektedir. 2017 yılında yüzde 2,4 oranında büyüyen Avro Bölgesinin 2018 ve 2019 yıllarında bir miktar ivme kaybederek sırasıyla yüzde 2 ve yüzde 1,9 oranında büyümesi beklenmektedir. Hâlihazırda devam eden destekleyici para politikası, artan tüketim harcamaları ve istihdamdaki iyileşme ile birlikte büyüme oranını desteklemektedir. Ancak, küresel düzeydeki ticari gerilimlerin artması, ECB'nin para politikası normalleşme sürecine ilişkin Üye ülkelerin olası uyum sorunları, İngiltere'nin AB'den ayrılma (Brexit) süreci, İtalya ekonomisindeki mali kısıtlılıklar ve Avrupa dışındaki jeopolitik ve siyasi gerilimler ile göçmen sorunu Avro Bölgesi ekonomisi üzerinde önümüzdeki dönemde risk ve belirsizlik oluşturmaktadır.

2017 yılında yüzde 4,7 oranında büyüyen yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin, 2018 ve 2019 yıllarında da aynı oranda büyümesi öngörülmektedir. Hindistan ekonomisinde beklenen güçlü büyüme, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin büyümesine katkı sağlarken, ABD'nin 2018 yılında uygulamaya koyduğu tarifeler sebebiyle Çin'in daha düşük oranda büyümesi ihtimali, söz konusu ekonomilerin büyümesi açısından aşağı yönlü risk arz etmektedir. Bununla birlikte petrol fiyatlarındaki yükseliş trendi özellikle petrol ihracatçısı ülkelerin büyümelerini destekleyecektir. 2017 yılında yüzde 6,9 oranında büyüyen Çin ekonomisinin 2018 ve 2019 yıllarında bir miktar ivme kaybederek sırasıyla yüzde 5,6 ve yüzde 6,2 oranlarında büyümesi öngörülmektedir. ABD'nin uyguladığı tarifelerin yanında, özel sektör borçluluğunu azaltmaya yönelik tedbirler ve ekonomide yeniden dengeleme politikaları da Çin büyümesini aşağı yönlü baskılamaktadır. 2017 yılında yüzde 6,7 ile son yılların en düşük büyüme oranını kaydeden Hindistan ekonomisinin ise 2018 ve 2019 yıllarında kamu yatırımları ve imalat sanayindeki güçlü artışla birlikte sırasıyla yüzde 7,3 ve yüzde 7,4 oranlarında büyümesi öngörülmektedir. Bütün bu gelişmeler ve riskler dikkate alındığında dünya ekonomisinin 2018 ve 2019 yıllarında yüzde 3,7 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2017 yılında yüzde 5,2 oranında büyüyerek güçlü bir görünüm sergileyen dünya ticaret hacminin gümrük tarifeleri başta olmak üzere korumacı politikaların etkisiyle önümüzdeki dönemde büyüme ivmesini bir miktar kaybederek 2018 yılında yüzde 4,2 ve 2019 yılında yüzde 4 oranında büyümesi beklenmektedir. ABE, Kanada ve Meksika 30 Eylül 2018 tarihinde 24 yıllık NAFTA'nın yerine geçecek olan ve USMCA olarak anılan yeni çok taraflı bir serbest ticaret anlaşması üzerinde uzlaşmaya varmışlardır. Yeni anlaşmanın; otomobil sektörü, süt ürünleri, fikri mülkiyet hakları ve geçerlilik süresi gibi alanlarda NAFTA'dan temel farkları bulunmaktadır. Bu anlaşmanın başta Çin olmak üzere Uzak Doğu ülkelerinin USMCA'ya taraf olan ülkelerle ticareti olumsuz etkilemesi beklenmektedir. Son yıllarda küresel istihdam piyasasındaki koşullara iyileşmesiyle birlikte dünya işsizlik oranı yaklaşık yüzde 5,5 düzeyinde istikrar kazanmıştır. 2017 yılında yüzde 4,4 olarak gerçekleşen ABD işsizlik oranının 2018 yılında yüzde 3,833 ve 2019 yılında ise yüzde 3,5'e gerilemesi beklenmektedir. Avro Bölgesinde ise 2017 yılında yüzde 9,1 olan işsizlik oranının 2018 yılında yüzde 8,3'e ve 2019 yılında yüzde 8'e gerileyeceği tahmin edilmektedir. Ancak gelişmiş ekonomilerde reel ücret artışlarının sınırlı olması ve işgücü piyasasındaki görece düşük verimlilik düzeyleri gibi yapısal problemler varlığını sürdürmektedir. 2018 yılında küresel enflasyon oranının 2017

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yeşken Plaza, A blok No: 139/Balgış/Çankaya/Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formga.com.tr

yılına kıyasla artarak yüzde 3,8 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. Enerji başta olmak üzere, emtia fiyatlarındaki yukarı yönlü hareket dünya genelinde enflasyonu artırmaktadır. 2017 yılında gelişmiş ekonomilerde yüzde 1,7 artarak gerçekleşen yıllık ortalama enflasyonun 2018 yılında 0,2 puan artarak yüzde 2,0 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. 2017 yılında yüzde 4,3 olan yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin enflasyon oranının ise 2018 yılında 0,7 puan artışla yüzde 5 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. 2013 yılından itibaren ciddi oranlarda azalan gelişmekte olan ekonomilere yönelik net sermaye akımları 2018 yılında önemli ölçüde artış kaydetmiştir. 2017 yılındaki sermaye girişlerinin önemli bir kısmını doğrudan yabancı yatırımlar oluşturmuştur. Başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerin para politikalarındaki normalleşme süreci, küresel likiditede sıkılaşma ve büyüme görünümündeki aşağı yönlü riskler, gelişmekte olan ekonomilere yönelik net sermaye akımlarını 2018 yılında olumsuz etkilemiştir. Önümüzdeki dönemde söz konusu net sermaye akımlarının pozitif ancak düşük düzeyde gerçekleşmesi beklenmektedir. Enerji fiyatları son dönemde yüksek petrol fiyatlarının etkisiyle artış göstermiştir. ABD'nin rekor seviyedeki yüksek petrol üretimine rağmen, 2018 yılının ilk yarısındaki arz kesintileri ve güçlü ekonomik faaliyet OECD ülkelerinin petrol stoklarını hızla düşürmüş, 2018 yılının Mayıs ve Temmuz aylarında petrol fiyatlarının 2014 yılı Kasım ayından bu yana en yüksek seviyelere çıkmasına neden olmuştur. Daha sonra Suudi Arabistan ve Rusya'daki yüksek üretim düzeyleri petrol piyasasını yeniden dengelemiştir. Bu gelişmelere rağmen İran'ın petrol ihracatının 2018 yılı Kasım ayından itibaren kısıtlanacak olması petrol fiyatlarında Ağustos ayı ortasından itibaren hızlı bir artışa neden olmuştur. 26 Ekim 2018 itibarıyla Brent tipi ham petrol fiyatları 76 ABD doları seviyesindedir. Uluslararası ekonomik işbirliğini artırmayı amaçlayan ve küresel ekonomik kararların alındığı önemli bir plâtförni olan G20 zirvesi 21-22 Temmuz 2018 tarihlerinde Arjantin'in dönem başkanlığında yapılmıştır. Toplantıda küresel ekonomi, teknolojik değişimin ekonomiler üzerindeki etkisi, özel sektörün altyapı yatırımlarına katılması, güçlü, sürdürülebilir ve dengeli büyüme çerçevesi, uluslararası finansal mimari, finansal düzenlemeler, vergi, eşitsizlik ve istihdam gibi konular ele alınmıştır. Toplantının ardından yayımlanan bildiriye, küresel büyümenin gücünü korumasına karşın daha dengesiz hale geldiği belirtilmiş, kısa ve orta vadeli aşağı yönlü risklerin yükseldiği vurgulanmış, ancak korumacı ticaret politikalarından kaçınılmasına yönelik net bir ifadeye yer verilmemiştir.

## Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

2017 yılında GSYİİ, yüzde 7,4 oranında artış hızıyla 2013 sonrası dönemde kaydedilen en yüksek büyüme hızına ulaşmıştır. Bu dönemde, genişleyici bir maliye politikası uygulanmış. Hazine destekli Kredi Garanti Fonunun (KGF) kredi kefalet teşviki sayesinde firmaların krediye erişim imkânları artırılmış, makro ihtiyati politikalara ilişkin genişletici bir çerçeve ortaya konulmuş, böylece ikisadi faaliyet ve yurt içi talep güçlü şekilde desteklenmiştir. Bu tedbirler sayesinde ekonomi 2017 yılının ilk yarısında potansiyeline yakın bir performans göstererek yüzde 5,3 oranında büyürken, ikinci yarısında büyüme ivme kazanmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde büyüme oranı, özellikle bir önceki yılın aynı çeyreğinden gelen baz etkisiyle, son 24 çeyreğin en yükseği olan yüzde 11,5 oranına ulaşırken, son çeyrekteki büyüme hızı yüzde 7,3 olmuştur. 2017 yılında uygulanan teşvik ve tedbirlerin ekonomi üzerinde hızlı

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza, A blok-No: 139/Bağdat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgl.com.tr

bir şekilde etkide bulunduğu ve iktisadi faaliyetteki güçlenmenin sektörel yayılımının arttığı gözlenmiştir. 2017 yılında sanayi sektörü büyümesi yüzde 9,1 oranında gerçekleşerek son altı yılın en yüksek seviyesine ulaşırken, hizmetler sektörü yüzde 7,8, tarım sektörü ise yüzde 4,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece, büyümeye sanayi sektörünün katkısı 1,8, hizmetler sektörünün katkısı 4,8 ve tarım sektörünün katkısı 0,3 puan olmuştur. Harcama yönünden incelendiğinde, yüzde 7,4 oranındaki yurtiçi talep kaynaklı büyümeye toplam tüketim 4,4 puan katkı verirken, toplam sabit sermaye yatırımlarının katkısı yüzde 2,3 puan olmuştur. Net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 0,1 puanda kalmıştır. Büyümeye üretim faktörlerinin katkıları incelendiğinde, toplam faktör verimliliğinin pozitif katkı verdiği, sermaye stoku ve istihdamın katkılarının da güçlü bir biçimde arttığı görülmüştür. 2017 yılında kaydedilen canlanma 2018 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiş ve ekonomi yüzde 7,3 oranında büyümüştür. Büyümeye bu dönemde sanayi sektörü yüzde 8,1 oranındaki büyümeye oranı ile 1,7 puan, hizmetler sektörü ise yüzde 7,2 oranındaki büyümeye oranı ile 4,7 puan olumlu katkı vermiştir. 2018 yılının ilk çeyreğinde, yüzde 9,3 oranında artan özel tüketimin büyümeye katkısı 5,8 puan, yüzde 4,9 oranında artan kamu tüketiminin büyümeye katkısı 0,7 puan olmuştur. Net mal ve hizmet ihracatı bu dönemde büyümeye negatif katkı verirken toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 7,9 oranında artarak büyümeye 2,3 puan katkı vermiştir. Yatırım harcamalarının büyümeye yaptığı bu katkının 1,7 puanı inşaat yatırımlarındaki artıştan kaynaklanmıştır. 2017 yılında olduğu gibi, 2018 yılının ilk altı ayında da ekonomik büyüme yurtiçi talep kaynaklı gerçekleşmiştir. 2018 yılının ikinci çeyreğinden itibaren Fedin faiz artışları ve gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla ülkemizdeki finansal piyasalardaki oynaklık artmış, buna bağlı olarak finansman maliyetleri yükselmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren yurt içi talep, tüketim ve yatırım harcamalar dımlı bir seyir izlemiştir. Bu çerçevede ekonomi yılın ikinci çeyreğinde yüzde 5,2, yılın ilk yarısında ise yüzde 6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. 2018 yılının ilk yarısında canlı seyreden iç talep, yükselen ham petrol ve emtia fiyatları ile altın ihalatı kaynaklı olarak ihalatın ihracattan daha güçlü seyretmesi nedeniyle dış ticaret açığı genişlemiştir. Bu dönemde, üretim yönünden sanayi ve hizmetler sektörlerinin katma değerlerinde kaydedilen artışlar büyümeyi desteklerken, olumsuz hava koşulları nedeniyle tarımsal üretimi, özellikle ikinci çeyrekte zayıf bir görünüm sergilemiştir. Tüketimde düşüş ve yatırımlarda ivme kaybına bağlı olarak yurtiçi talebin zayıflaması, diğer taraftan net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısının artması ile ekonomide dengeleme eğiliminin 2018 yılının ikinci yarısında daha da belirginleşmesi beklenmektedir. Nitekim yılın üçüncü çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyette görece bir yavaşlamanın gerçekleştiğini gösterirken, oluşan rekabetçi kur düzeyinin de etkisiyle dış ticaret dengesinde iyileşme ve turizm gelirlerinde artış göze çarpmaktadır. Yılın son çeyreğinde, belirsizliklerin ve döviz kurundaki dalgalanmaların azalacağı, ekonomideki dengeleme sürecinin bir süre daha devam edeceği öngörüsü altında, 2018 yılının GSYH büyümesinin yüzde 3,8 seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında büyümeye ağırlıklı olarak sermaye stokunun katkı vermesi, toplam faktör verimliliğinin katkısının ise pozitif olması beklenmektedir. 2017 yılında gerçekleşen güçlü büyüme performansı ve uygulanan teşviklerin neticesinde bir önceki yıla göre, toplam istihdam 984 bin kişi, tarım-dışı istihdam ise 825 bin kişi artmıştır. Ancak, işgücüne katılma oranının bir önceki yıla göre 0,8 puan yükselmesinin ve yıla yüksek işsizlik oranıyla başlanmasının da etkisiyle, 2017 yılında işsizlik oranı bir önceki yıl ortalaması olan yüzde 10,9'da sabit kalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı yüzde 13, genç nüfusta işsizlik oranı ise yüzde 20,8 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı Temmuz döneminde (Haziran-Temmuz-Ağustos) geçen yılın aynı dönemine göre istihdam edilenlerin sayısı 507 bin kişi artarak 29.265 bin kişi, istihdam oranı ise 0,2 puanlık

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

artış ile yüzde 48,2 olmuştur. Bu dönemde işsizlik oranı 0,1 puanlık artış ile yüzde 10,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2018 yılında işsizlik oranının yüzde 11,3 olması beklenmektedir. Ekonomik aktivitenin hızlanmasıyla ertelenmiş olan ithalat gerçekleşmiş ve dış ticaret açığı 2017 yılında 76,8 milyar ABD dolarına yükselmiştir. Dış ticaret açığının artmasına bağlı olarak 47,4 milyar ABD doları olarak gerçekleşen cari işlemler açığı milli gelirin yüzde 5,6'sı seviyesine yükselmiştir. Küresel korumacılık eğilimlerindeki artışa rağmen, 2018 yılının Ocak-Ağustos döneminde ihracat, üretime ve ihracata yönelik desteklerin devam etmesinin de etkisiyle yüzde 5,2 oranında artmış ve 108,6 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Büyük ölçüde enerji fiyatlarının artmasına bağlı olarak yüzde 5,9 oranında artan ithalat 157,8 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. Bu dönemde, sektöre yönelik desteklerin olumlu etkisi ve jeopolitik olumsuzlukların azalmasına bağlı olarak net seyahat gelirleri yüzde 2,6 oranında artış kaydetmiştir. Yılın kalan aylarında ticaret ortaklarımızın talebindeki canlılığın devam etmesine bağlı olarak ihracata toparlanmanın ve ithalatta da gözlenen gerilemenin sürmesiyle 2018 yılı dış ticaret açığının 66 milyar ABD doları seviyesine gerilemesi tahmin edilmektedir. Dış ticaret açığındaki öngörüler ile seyahat gelirlerindeki artışın devamı neticesinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının 2018 yılında yüzde 4,7 seviyesine gerilemesi beklenmektedir. Yurt içi tasarrufların GSYH'ya oranının, 2017 yılında bir önceki yıla göre, özel tasarruflarda kaydedilen artışın etkisiyle, 1 puan artarak yüzde 25,4 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Bu dönemde, özel tüketim artışının özel harcanabilir gelir artışının gerisinde kalmasının neticesinde özel kesim tasarruf oranının bir önceki yıla göre 1,3 puan artarak yüzde 23'e ulaşması beklenmektedir. 2017 yılında ise kamu tasarruflarının GSYH'ya oranının yüzde 2,4 olması beklenmektedir. 2018 yılında toplam yurt içi tasarruf oranına, bir önceki yıla göre 0,5 puan artarak yüzde 25,9 olacağı tahmin edilmektedir. Bu gelişmede, 2017 yılına göre kamu harcanabilir gelirindeki düşüş kaynaklı olarak kamu tasarrufunun 1,2 puan azalmasına karşın özel tasarrufların 1,7 puan artması belirleyici olmaktadır. 2016 yılından bu yana enflasyona dair gelişmelerde temel olarak Türk Lirasındaki değer kaybı başta olmak üzere, ithalat fiyatları, işlenmemiş gıda fiyatları ile iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin yarattığı talep artışı belirleyici olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde tüketici enflasyonu hızlı bir artış kaydetmiştir. Enflasyondaki yükseliş alt grupların geneline yayılan bir görünüm sergilemiş, ancak, özellikle gıda, enerji ve temel mal kalemlerindeki artış daha belirgin olmuştur. Çekirdek enflasyon göstergelerinin de belirgin şekilde yükseldiği ve ekonomik birimlerin fiyat artıma eğiliminin oldukça kuvvetlendiği gözlenmiştir. Toplam talep koşullarının enflasyon üzerindeki yükseltici etkisi ikinci çeyrek itibarıyla kademeli olarak zayıflamaya başlamakta birlikte, maliyet yönlü baskılar ve bozulan fiyatlama davranışları enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Sonuç olarak, 2016 yılını yüzde 8,5 düzeyinde kapatan TÜFE artışı 2017 yılında yüzde 11,9 olmuş, 2018 yılının Eylül ayında ise yüzde 24,5 seviyesine yükselmiştir. Yılın geri kalanında, para ve maliye politikalarındaki sıkı duruş, Enflasyonla Topyekün Mücadele Programında öngörülen uygulamalar, finansal piyasalarda istikrar ve beklentilerin yönetimiyle TÜFE'nin yılsonunda yüzde 20,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2017 yılında GSYH'ya oranına yüzde 1,8 olarak gerçekleşen kamu kesimi borçlanma gereğinin 2018 yılında yüzde 2,7'ye; yüzde 1 olan program tanımlı kamu kesimi açığının ise yüzde 2,1'e yükselmesi beklenmektedir. 2018 yılının ilk yarısında GSYH'da yüzde 6,2 oranında artış kaydedilmiştir. Bu dönemde katma değer artış hızları, tarım, sanayi ve hizmetler (inşaat dâhil) sektörlerinde sırasıyla yüzde 1,2, yüzde 6,2 ve yüzde 6,7 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılının ikinci yarısına ilişkin reel sektörde bazı öncü göstergeler ekonomik aktivitede dengeleme eğilimine girildiğine işaret etmektedir. 2018 yılının ilk yarısında sanayi üretimi yüzde 7,3 artarken, Temmuz ve Ağustos aylarında sanayi üretim endeksi bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, A blok- No: 135/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.tuzimgt.com.tr

1.6 oranında azalmıştır. Kapasite kullanım oranları, Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) ve elektrik üretim ve tüketimi yılın ilk yarısına göre daha zayıf bir görünüm sergilemektedir. Bu nedenle, yılın üçüncü çeyreğinde GSYH artışının yılın ilk yarısına kıyasla daha düşük seviyede gerçekleşmesi beklenmektedir. Ekonomideki dengelenme sürecinin dördüncü çeyrekte de devam edeceği öngörüsü ile GSYH artışının 2018 yılında yüzde 3.8 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Üretim sektörleri itibarıyla katma değer artış hızlarının tarım sektöründe yüzde 1,3, sanayi sektöründe yüzde 4,2 ve hizmetler sektöründe (inşaat dâhil) yüzde 3.9 olması beklenmektedir. b) 2019 Yılı Hedefleri Yeni Ekonomi Programı (YEP) kapsamında açıklanan 2019-2021 Orta Vadeli Programıyla (OVP) öngörülen makroekonomik dengelenme sürecine yönelik politika ve tedbirlerin hızı ve etkin bir şekilde hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Kısa vadede fiyat istikrarının ve finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi, ekonomide dengelenmenin ve bütçe disiplininin sağlanması, orta vadede sürdürülebilir büyüme ve adaletli paylaşımaya yönelik ekonomik değişimin gerçekleştirilmesinin amaçlandığı OVP'nin ilk yılında, GSYH büyüme hızının yüzde 2,3 olarak gerçekleşmesi, katma değerlerin ise tarım sektöründe yüzde 1,5, sanayi sektöründe yüzde 1.6, hizmetler sektöründe (inşaat dâhil) yüzde 2.6 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığılma <input type="checkbox"/>	Ahşap <input type="checkbox"/>
<i>İnşaat Nizamı</i>	Bitişik	<i>Güvenlik</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Konut yapım yılı</i>	1988	<i>Otopark</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Elektrik</i>	Var	<i>Yüzme Havuzu</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Su</i>	Var	<i>Asansör</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Kanalizasyon</i>	Var	<i>Yangın Merdiveni</i>	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Doğalgaz</i>	-	<i>Dış Cephe</i>	Dış Cephe Boyası	
<i>Su Deposu-Hid.</i>	-	<i>Çatı Tipi</i>	Teras Çatı	
<i>Yangın Tesisi</i>	-	<i>Jeneratör</i>	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>

#### Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

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

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projesi bodrum kat+zemin kat+galeri katından oluşan 1 adet banka binası için hazırlanmış olup mahalinde

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yeşken Plaza, A Blok- No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 59 52 www.formgd.com.tr

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

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

Konu projeye göre taşınmaz bodrum katta brüt yaklaşık 75,00 m<sup>2</sup> kapalı alana, zemin katta brüt yaklaşık 260,00 m<sup>2</sup> kapalı alana ve galeri katta brüt yaklaşık 36,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Projesine göre toplam kapalı alan brüt yaklaşık 371,00 m<sup>2</sup> dir. Projesine göre giriş zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş zemin katıdır. Taşınmaz kademeli olarak projelendirilmiştir.

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

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

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

#### FORM

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

Mahallinde yapılan incelemelerde elde edilen tespitler aşağıdaki gibidir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla kullanılan banka binası proje harici tadilatlar dışında Bodrum Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesiyle uyumludur. Bodrum kat projesine uygun büyüklükte ve mimaridedir. Zemin katta proje harici bay-bayan WC hacmi inşa edilmiştir. Projesinde zemin katta hesaba dahil edilen bay-bayan WC hacmi ise galeri katta inşa edilmiştir. Bu nedenle zemin kat alanında herhangi bir değişiklik bulunmamakta iken galeri katı mevcutta brüt yaklaşık 54,00 m<sup>2</sup> dir. Zemin katta müdür odası müşteri holüne katılmıştır. Proje harici bay-bayan WC hacimlerine erişim md. muavini alanından sağlanmaktadır. Servis holü alanında ilave bölmelendirme yapılmış olup arşiv alanı fonksiyonludur. Galeri katı mevcutta mutfak, WC ve toplantı salonu tertibindedir.

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

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

#### İnşaat Özellikleri;

Banka Binası: Vitrinler ve iç kapılar alüminyum doğramadır. Zemin kaplamaları seramiktir. Duvarlar ıslak hacimlerde fayans, diğer mahallerde plastik boyadır. Tavanlar zemin katta ve galeri katında asma tavan, diğer alanlarda plastik badanadır. Bodrum kat bakımsız ve masraflı dururda, zemin kat ve galeri katı bakımlı ve masrafsız durumdadır. Değerleme tarihi itibarıyla kullanılmamaktadır.

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

#### FORM

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



#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgedeki emsal nitelikteki taşınmazların;

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

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

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

#### 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

**Oluumlu Etkenler :**

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

**Oluumsuz Etkenler:**

- Yapı ruhsatının süresinin dolmuş olması ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaması,
- Lojman binasına ait herhangi bir onaylı mimari bulunamamış olması,
- Yapının yaklaşık 30 yıllık olması,
- Taşınmazın niteliği ve büyüklüğü gözönünde bulundurulduğunda sınırlı sayıda özel alıcıya hitap etmesi,
- Yazlık bölgede yer aldığından yaz-kış popülasyon farkının yüksek olması,
- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.

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

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

FORM

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

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışı ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleminde değer takdirini yapar. Geneli 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 taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibarı ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değeriye ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede boş arsa bulunmaması ancak değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edecek yeterli sayıda satılık/kiralık gayrimenkul bulunması nedenleriyle değerlendirilmede emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış, ayrıca kira bedelleri üzerinden de değer takdirini yapılmıştır.

#### 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

#### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

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



### Satılık-Satılmış Dükkan/İsyeri Emsalleri:

#### Emsal 1:

Excel Villa : 0 (532) 242 78 81

Yakın mesafede benzer konumda 25'er m<sup>2</sup> den zemin kat+1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşan 50 m<sup>2</sup> alanlı ticari bina yaklaşık 2 yıl önce 1.500.000 TL bedelle satılmıştır. Zemin kat değeri 2 birim, 1.kat değeri 1 birim kabul edilerek toplam zemin kata indirgenmiştir.(25 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>/2 = 37,50 m<sup>2</sup>) (40.000 TL/m<sup>2</sup>) Alansal durumundan dolayı birim m<sup>2</sup> değeri yüksektir. NOT: Konu taşınmazın yıllık kira bedelinin 60.000-70.000 TL aralığında olduğu öğrenilmiştir. Satış bedeline göre kapitalizasyon oranı=0,04-0,047 aralığındadır=21,42-25 yıl aralığındadır.)

#### Emsal 2:

Excel Villa : 0 (532) 242 78 81

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

#### Emsal 3:

Bodrum Vista Real Estate: 0 (507) 262 81 69

Yakın mesafede Çarşı merkezinde konumlu 80 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 3.750.000 TL bedelle satılıktır. (46.875 TL/m<sup>2</sup>) Pazarlık payı bulunmaktadır.

#### Emsal 4:

Fürkyaşar Gayrimenkul: 0 (532) 300 42 49

Yakın mesafede Çarşı merkezinde ancak görünürlüğü düşük ve ticari hareketliliği de az sokak içerisinde konumlu 60 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 2.250.000 TL bedelle satılıktır. (37.500 TL/m<sup>2</sup>) Pazarlık payı bulunmaktadır.

#### Emsal 5:

Sahibinden: 0 (542) 364 64 00

Yakın mesafede Çarşı merkezinde konumlu 20 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (75.000 TL/m<sup>2</sup>) Pazarlık payı bulunmaktadır. Alansal küçüklüğünden dolayı birim m<sup>2</sup> değeri yüksektir.

#### Emsal 6:

Nizam Görgen Gayrimenkul: 0 (252) 319 10 77

Yakın mesafede Çarşı merkezinde konumlu 50 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 2.500.000 TL bedelle satılıktır. (50.000 TL/m<sup>2</sup>) Pazarlık payı bulunmaktadır.

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yeşken Plaza A Blok-Nr: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Fax: 0312 215 50 52 www.fornigc.com.tr

### Emsal 7:

Hikmet Emlak: 0 (252) 316 41 81

Yakın mesafede Barlar Sokağı'nda cadde kotundan yukarıda yüksek girişli, 170 m2 beyan edilen ancak 150 m2 olduğu düşünülen işyeri 5.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (36.666 TL/m2)

### Emsal 8:

Keller Williams Bodrum: 0 (252) 358 71 80

Yakın bölgede ticari hareketliliğin orta mertebede olduğu konumda cadde üzere 100'er m2 den bodrum kat+zemin kat+1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşan 300 m2 alanlı ticari bina 6.000.000 TL bedelle satılıktır. (Ortalama değer: 20.000 TL/m2). Bodrum kat değeri zemin katın 1/5 mertebesinde, 1.kat değeri zemin katın 1/2 mertebesinde kabul edilerek toplam alan zemin kata indirgenmiştir.(100 m2 + 100 m2/5 + 100 m2/2 = 170 m2) (35.294 TL/m2)

### Kiralık-Kiraalamış Dükkan/İşyeri/Ofis Emsalleri:

#### Emsal 1:

Banka Yetkilisi: Telefon Numarası Paylaşılmamıştır.

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

#### Emsal 2:

Remax Pro : 0 (552) 760 64 49

Taşınmaza yakın mesafede konumlu 200 m2 beyan edilen ancak 150 m2 olduğu düşünülen zemin kat dükkan için istenen kira bedeli 35.000 TL dir. (233 TL-m2/ay)

#### Emsal 3:

Zemin Gayrimenkul : 0 (536) 929 85 16

Taşınmaza yakın mesafede Cevat Şakir Caddesi üzerinde konumlu 50 m2 zemin kat dükkan için istenen kira bedeli 10.000 TL dir. (200 TL-m2/ay)

#### Emsal 4:

Bodrum Villas: 0 (541) 720 22 65

Yakın bölgede ticari hareketliliğin orta mertebede olduğu konumda cadde üzerinde iş merkezinde 100'er m2 den bodrum kat+zemin kat+1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşan 300 m2 alanlı ticari bina 17.000 TL bedelle kirahaktır. (Ortalama değer: 56,67 TL-m2/ay). Bodrum kat değeri zemin katın 1/5 mertebesinde, 1.kat değeri zemin katın 1/2 mertebesinde kabul edilerek toplam alan zemin kata indirgenmiştir.(100 m2 + 100 m2/5 + 100 m2/2 = 170 m2) (100 TL/m2) Yaya trafiği yoktur. Değerleme konusu taşınmaz konum olarak yüksek avantajlıdır.

FORM

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

#### Emsal 5:

Vogue Bodrum : 0 (555) 260 62 45

Neyzen Tevfik Caddesi üzerinde marina katısında yer alan 2 katlı bina için istenen aylık kira bedeli 50.000 TL dir. 700 m2 beyan edilen binanın 300 şer m2 den 600 m2 alanlı olduğu öngörülmektedir. Zemin kat değeri 2 birim, 1.kat değeri 1 birim kabul edilerek toplam alan zemin kata indirgenmiştir. (300 m2 + 300 m2/2 = 450 m2) (111 TL-m2/ay)

#### Emsal 6:

Kerem Kınay Gayrimenkul : 0 (252) 313 22 96

Neyzen Tevfik Caddesi üzerinde marina karşısında yer alan 100 m2 alanlı restaurant için istenen kira bedeli 14.500 TL dir. (145 TL-m2/ay)

#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

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

Taşınmazın kiralanması durumunda toplam kira bedelinin 660.060,00 TL/yıl olacağı kanaatine varılmıştır. Banka binasının aylık kira bedelinin 44.925,00 TL/ay, lojman yapısının kira bedelinin ise her bir taşınmaz için 5.040,00 TL/ay olmak üzere 2 adet lojman kirasının 10.080,00 TL/ay olacağına kanaat getirilmiştir. Taşınmazın toplam kira değeri 55.005,00TL/ay olarak takdir edilmiştir.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Değerleme konusu taşınmazın cins tashihi yapı olması nedeniyle değerlemede proje geliştirilme çalışması ve varsayım kullanılmamıştır.

#### **4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki sorulara cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak afabilme elastikiği var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yeşil Plaza, A Blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 32 www.formgd.com.tr

İktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulanması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklilerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalara izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sınuç olarak yasalara izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanımı yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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

#### 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

FORM

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

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1. Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri**

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

#### **5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

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

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

Taşınmazın kadastral paftasında işli olması, cins tashihtli yapı olması ve kadastral paftasında işli yapının onaylı mimari projesindeki bodrum kat+zemin kat ile uyumlu olması gözönünde bulundurularak taşınmaza yasal durumu değer takdir edilmiştir.

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



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

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

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

Gayrimenkulün kültür varlığı olarak tescil edilmesi, bu tescil sebebiyle gayrimenkulün yıkılmasının artık söz konusu olmaması, halen meydan alanında kalmasının bu yönüyle bir şey ifade etmemesi, plan tadilatına muhtaç olması, belediyesince de plan tadilatı çalışmalarına başlandığının belirtilmiş olması hususları birlikte değerlendirildiğinde taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne Ticari Bina olarak alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

#### SORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yeşken Plaza, A Blok-Ko: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 50 91 Faks: 0312 215 50 52 www.sermid.com.tr

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

#### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

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

"Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" yöntemine göre:

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

DEĞER ANALİZİ				
BİNA ADI	KAT NO	ALAN (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	DEĞER (TL)
BANKA	BODRUM	75,00	6.000,00	450.000,00
BANKA	ZEMİN	260,00	35.000,00	9.100.000,00
BANKA	GALERİ	54,00	17.500,00	945.000,00
LOJMAN	1.KAT	126,00	10.000,00	1.260.000,00
LOJMAN	2.KAT	126,00	10.000,00	1.260.000,00
TOPLAM				13.015.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK				13.000.000,00

"Gelir Yaklaşımı" yöntemine göre:

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

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

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

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

DEĞER ANALİZİ							
BİNA ADI	KAT NO	ALAN (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2/AY)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	DEĞER (TL)
BANKA	BODRUM	75	13,00	975,00	37.500,00	5,00%	450.000,00
BANKA	ZEMİN	260	35,00	9.100,00	468.000,00	5,00%	9.100.000,00
BANKA	GALERİ	54	17,50	945,00	4.650,00	5,00%	972.000,00
LOJMAN	1.KAT	126	10,00	1.260,00	60.300,00	5,00%	1.260.000,00
LOJMAN	2.KAT	126	10,00	1.260,00	60.300,00	5,00%	1.260.000,00
TOPLAM							13.015.000,00
TOPLAM YAKLAŞIK							13.000.000,00

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Kullanılan yöntemler neticesinde ulaşılan ve takdir edilen değerler eşdeğerdir. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Mevlana Bulvarı Yeşil Plaza, A Blok No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.fornigd.com.tr

dikkate alınarak, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğundan taşınmazın bulunduğu bölgede Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen değer taşınmazın piyasa değerini çok daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değeri takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza piyasa koşulları içinde 13.000.000,00 TL (Onüçmilyon Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri (\$=7.6907 TL, €=9.3672 TL):

1.690.350 Dolar (\$=7.6907 TL)

1.387.820 Euro (€=9.3672 TL)

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



Taşınmazın kiralanması durumunda toplam kira bedelinin 660.060,00 TL/yıl olacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 641 m<sup>2</sup> ve ortalama kira bedeli 85,81 TL/m<sup>2</sup>/Ay olarak hesaplanmıştır. Kat bazında alan, Aylık Kira Bedeli, Aylık Ortalama Kira Bedeli bilgileri yukarıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

Banka binasının aylık kira bedelinin 44.925,00 TL/ay, Lojman binasının kira bedelinin ise her bir taşınmaz için 5.040,00 TL/ay olmak üzere 2 adet lojman kirasının toplamı 10.080,00 TL/ay olacağına kanaat getirilmiştir. Taşınmazın toplam aylık kira değeri 55.005,00 TL/ay olarak takdir edilmiştir.


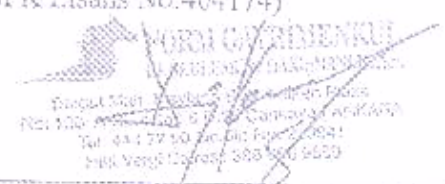
### 6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılmaması,

Taşınmazın %18 K.D.V dahil piyasa değerinin : 5.340.000,00 TL (Beşmilyonüçyüz kırkbiri Türk Lirası) takdir ve tespit edilmiştir.

İş bu rapor 21.12.2020 tarihinde 63 sayfa hazırlanmıştır.

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

Durumu ve katimizi ifade eden uzman incelemesi raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Gökhan DOĞAN Lisanslı Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240) 	Dinçer KARAÇAY Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:404174) 
---	--

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Nevozu Bulvarı, Yeşken Plaza, A blok No: 139/Balgı/Çankaya/ Ankara  
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 212 50 52 www.formgd.com.tr