

**MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ, 281 ADA 23, 25 VE
26 PARSELDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	18.09.2020
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	18.09.2020
DEĞERLEME TARİHİ	22.09.2020
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	15.10.2020 – 2020/ZGYO/1 07.04.2021- 2020/ZGYO/1-REV1
RAPORUN KONUSU	<p>Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada 23 parselde yer alan “REKREASYON ALANI”, 281 Ada 25 parselde yer alan “LOJMAN BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI” niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan “TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, c ve r fıkrasında yer alan hükümler ile,</p> <p>Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması”</p> <p>Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.</p>
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) 26.11.2020 tarihinde Ziraat Bankası A.Ş’den satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’ye geçmiştir.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” (13 Nolu Sayfa) bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 281 ada 25 ve 26 parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 ölçekli 26.01.1989 tasdik tarihli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar planı kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamınının 27/04/2018 Tarih ve 75834 Sayılı oluru ile onanan İmar Planı Değişikliği esas olmak üzere “Ticaret Alanı” lejantında E:0,80 Yençok:7,50 m, tüm cephelerden 5 m. çekme mesafeli, 281 ada 23 parsel numaralı taşınmaz “Rekreasyon Alanı” lejantında E:0,05 H:4,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından değerlemeye konu parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı ve değerlemeye konu edilememesi konusunda bir sınırlama getirilmiştir.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 15.10.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	9.954.000.-TL 1.301.125,45 -USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	YILMAZ ELMA (SPK Lisans No: 405835)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	12
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
6.5	YASAL KISITLAMALAR	13
7	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	14
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	14
7.2	-GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ	15
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	15
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	15
9.1	YAPI CİNSİ.....	15
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	15
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	15
9.4	YAPI NİZAMI.....	15

9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	15
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	15
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	16
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	16
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	16
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	16
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	17
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	18
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	18
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	18
13.2	SEKTÖREL VERİLER	20
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	22
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	24
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	24
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	24
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	25
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	25
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	26
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	26
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	26
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	27
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	27
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ</i>	<i>27</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....</i>	<i>28</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ</i>	<i>28</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</i>	<i>28</i>
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	33
18	EKSPERİN KANAATİ	33
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	34
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	34
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	34
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul

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

Sermayesi: :3.520.215.000.-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 ada 23 parselde yer alan "REKREASYON ALANI", 281 Ada 25 parselde yer alan "LOJMAN BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI" niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan "TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI" niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış değerinin TL cinsinden değer tespitine ve gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından değerlemeye konu parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı ve değerlemeye konu edilememesi konusunda bir sınırlama getirilmiştir.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 15.10.2020 – 2020/ZGYO/1

: 07.04.2021 – 2020/ZGYO/1-REV1

**Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları**

: Yılmaz Elma (Spk Lisans No: 405835)

: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

**Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 29.09.2020 tarihinde yapılmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 18.09.2020

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımızca müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	MUĞLA	Mevkii	-
İlçe	FETHİYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	281
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	23
Sokak	-	Yüzölçümü	49,80 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	REKREASYON ALANI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	MUĞLA	Mevkii	-
İlçe	FETHİYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	281
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	25
Sokak	-	Yüzölçümü	874,50 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	LOJMAN BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	MUĞLA	Mevkii	-
İlçe	FETHİYE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	281
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	26
Sokak	-	Yüzölçümü	666,01 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Ana Taşınmaz Niteliği	TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Muğla ili, Fethiye ilçesi, Cumhuriyet Mah., Atatürk Caddesi., No:15 (281 Ada 26 Parsel/Hizmet Binası), No:15A(281 Ada 25 Parsel/Lojman Binası)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

281 Ada 25 ve 26 Parseller

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Fethiye Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	24.07.2018
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	7.50m
KAKS	0,80	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5 5 5	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Ticaret alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 281 ada 1/1000 ölçekli 26.01.1989 tasdik tarihli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar planı kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamının 27/04/2018 Tarih ve 75834 Sayılı oluru ile onanan İmar Planı Değişikliği esas olmak üzere "Ticaret Alanı" lejandında E:0,80 Yençok:7,50, tüm cephelerden 5 m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Buna ilave olarak Emsali aşmamak kaydıyla zemin katta yapı yaklaşma sınırlarının tamamına yapı yapılabilir. 1/1000 Ölçekli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar Plan Notlarında Ticaret Alanları 2.2.1.2. maddesinde tanımlanmıştır.		

	<p>Emsal ve yapı yaklaşma mesafesi uygulama imar planı üzerinde tanımlanmış “Ticaret Alanları”, “Gelişme Ticaret Alanları” olarak tanımlanır.</p> <p>Yapı adalarında ateşli ve gürültülü olmayan yanıcı, parlayıcı, patlayıcı maddeler imalathane ve depoları içermeyen ticari amaca yönelik alışveriş merkezleri satış ve sergileme üniteleri, depolama alanları, iş merkezleri, toplantı ve düğün salonu, turizm tesisi vb. yapılar yapılabilir. Cephelerde hareketlilik şartı yoktur.</p>
--	--

281 Ada 23 Parsel

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Fethiye Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	26.01.1989
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	4.50m
KAKS	0,05	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	50	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Rekreasyon Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 281 ada 23 parsel 1/1000 ölçekli 26.01.1989 tasdik tarihli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar planı kapsamında, “Rekreasyon Alanı” lejantında E:0,05 Yençok:4,50, yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	07.03.1969 (Ziraat Bankası Onay Tarihi)
RUHSAT TARİH VE NO	26.08.1969 Tarih ve 3/4 Nolu (Yeni Yapı Ruhsatı) 14.10.1975 Tarih ve 3/24 Nolu (Garaj Ruhsatı)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	02.11.1970 Tarih ve 2/30 Nolu Hizmet Binası ve Lojmanları için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Hayır Projesine aykırı olarak yapılan imalatlar değerlendirildiğinde tadilat projesi hazırlanması ve yapı kullanım izin belgesi alınması gerekmektedir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Fethiye Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.

YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı bilgisi verilmiş parsellerin arsa değerleri talep edilmiş ve güncel imar durumlarına uygun herhangi bir ruhsat başvurusu yapılmamış bir mimari proje hazırlanmamıştır. Arsa değer tespiti, imar durumu yapılaşma hakları göze alınarak oluşturulan varsayımsal bilgiler ışığında proje geliştirme tablosu üzerinden hesaplanmıştır. Parseller için alınacak ruhsat ve eklerine göre söz konusu taşınmazların arsa değerlerinde farklılık olabilir.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Fethiye Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 26.11.2020 tarih, 21140 yevmiye numarası ile satış işleminden ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET'ne geçmiştir.

Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumu ile ilgili olarak Fethiye Kadastro Müdürlüğü'nde incelemelerde bulunulmuş olup 07.09.2020 tarihinde 281 Ada 24 Parselde yapılan ifraz işlemi neticesinde 25 ve 26 nolu parsellerin oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Hayır: Değerlemeye konu 281 ada 23 parselin kadastral durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet: Değerleme konusu taşınmazlardan 281 ada 25 ve 26 parseller 1/1000 ölçekli 26.01.1989 tasdik tarihli Fethiye 1. Etap Uygulama İmar planı sınırları içerisinde yer almakta olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamının 27/04/2018 Tarih ve 75834 Sayılı oluru ile onanan İmar Planı Değişikliği kapsamında “Ziraat Bankası (Resmi Tesis Alanı)” kullanımından “Ticaret Alanı” kullanımına çevrilmiş, “Blok Nizam 4 Kat” olan yapılaşma koşulları “E:0,80 Yençok:7,50” olarak değişmiştir. Alınan bilgiye göre söz konusu parselde yapılan imar değişikliği ile düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayacağı herhangi bir terki bulunmadığı ve imar uygulamasına tabi olmadığı öğrenilmiştir.

Hayır: Değerlemeye konu 281 ada 23 parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 05.04.2021 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Taşınmazlara ait onaylı 05.04.2021 tarih, 14:14 itibariyle alınan takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.”

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye dahil edilmesi ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.r maddesi uyarınca;

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269)Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Değerleme tarihi itibarıyla 281 ada 23 parselde yer alan “REKREASYON ALANI”, 281 Ada 25 parselde yer alan “LOJMAN BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI” niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan “TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI” şekli tescil edilmiştir. 281 ada 25 ve 26 numaralı parsellerin fiili kullanım durumu ile tescil birbiri ile uyumlu olmasına karşın yapılan imar planı değişiklik ve parsellasyon işlemleri sonucunda parseller üzerindeki yapıların yıkılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Taşınmazların tapudaki niteliklerinin “ARSA” olarak değiştirileceğinin kurula beyan edilmesi gerekmektedir.

7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 281 ada 23 parselde yer alan “REKREASYON ALANI”, 281 Ada 25 parselde yer alan “LOJMAN BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI” niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan “TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI” şekli den tescil edilmiştir. 281 ada 25 ve 26 numaralı parsellerin fiili kullanım durumu ile tescil birbiri ile uyumlu olmasına karşın yapılan imar planı değişiklik ve parsellasyon işlemleri sonucunda parseller üzerindeki yapıların yıkılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Taşınmazların tapudaki niteliklerinin “ARSA” olarak değiştirileceğinin kurula beyan edilmesi gerekmektedir.

281 ada 23 parsellin mevcut kullanımı tapudaki niteliği birbiri ile uyumlu olup “RESREASYON ALANI” olarak portföye alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

281 ada 25 ve 26 parsel numaralı taşınmazların tapu niteliklerinin “ARSA” olarak tescil edilmesi akabinde tapu kayıtlarında değerlerini etkileyecek herhangi bir kaydın bulunmaması da dikkate alınarak portföye “ARSA” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	----------------------------------	--	---	-----------------------------------

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--	--

9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-A	45	3 Kat	-	1. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 281 Ada 23, 25 ve 26 Nolu Parseller Fethiye Merkez Sahil Şeridinde konumlu olup denize 70 m. mesafededir. Çevresinde ağaç yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	281 Ada 23 Nolu Parsel Dörtgen formda olup Atatürk Caddesinde ~35 m. mesafede ve ~1,50 m. derinliği bulunmaktadır.		
	281 Ada 25 Nolu Parsel Dörtgen formda olup Atatürk Caddesinde ~25 m. cephesi ve ~35 m. derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.
	281 Ada 26 Nolu Parsel Yamuk forma yakın geometrik şekli ile Atatürk Caddesinde ~20 m. cephesi ve ~35 m. derinliği bulunmaktadır.		

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazların Fethiye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen onaylı mimari proje ve eklerine göre Tek Katlı Hizmet Binası 438 m², 3 Katlı Lojman Binası zemin katta 63 m², 1. ve 2. normal katında 252 m², tek katlı garaj binası 22 m² olmak üzere toplam 1.027 m² inşaat alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede mimari proje ve eklerine aykırı imalatlar tespit edilmiştir. Lojman binasının zemin katı daire kullanımından çıkarılarak arşiv ve çay ocağı şeklinde düzenlendiği ve 49 m² büyüme sağlandığı, hizmet

binasında ise ısıtma olarak belirtilen alanda ve santral olarak belirtilen alanlarda da 48 m² bina dışına doğru büyüme sağlandığı tespit edilmiştir. Buna göre Mevcut durumda Lojman binası zemin katı 112 m², Normal katları 252(x2) m² olmak üzere toplam 616 m² inşaat alanı, hizmet binası ise 486 m² inşaat alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazların mahal incelemelerinde kullanım fonksiyonlarında da değişiklikler tespit edilmiştir. Buna göre hizmet binasının kat planında belirtilen müdür, müfettiş odalarının kaldırılarak vezneye çevrildiği, kömürlük hacminin arşiv olarak düzenlendiği, zirai krediler bölümünün müdür odası olarak kullanıldığı ve muavin odasının ise iptal edildiği tespit edilmiştir.

Fethiye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen onaylı mimari projesi, değerlendirme konusu taşınmazların ifraz ve tevhid işlemlerinden önceki hali (281 Ada 16 Parsel) için düzenlenmiş olup sonraki süreçte parselde yapılan kadastral uygulamalar neticesinde güncel 3 parsel halini almıştır. Fethiye Kadastro Müdürlüğünde yapılan araştırma ve incelemede 281 Ada 23 Parsel “Lojman Binası ve Tek Katlı Hizmet Binası Müştemilatı ve Arsası” olarak tescil edilmiş, 281 ada 25 ve 26 parsel üzerinde yer alan yapıların bir kısmının 23 parsel üzerine taşıdığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar değerlemede kapsam dışı tutulmuştur. 281 Ada 25 Parsel “Lojman Binası Müştemilatı ve Arsası” olarak tescil edilmiştir. Sayısallaştırılmış paftası üzerinden tarafımıza verilen bilgiye göre (Tarafımızca projesine aykırı olarak tespit edilmiş kısımlarında paftasına işlendiği görülmüştür.) Lojman binasının 118 m²’lik zemin katı ile hizmet binasının 116 m²’lik bölümü ve buna ilave olarak 23 m² alanlı garaj binasının 20 m²’lik bölümü konu parsel sınırları içerisinde yer almaktadır. Buna göre 215 Ada 25 Parsel üzerinde yer alan binalar toplam 758 m² inşaat alanıdır. 281 Ada 26 Parsel “Tek Katlı Hizmet Binası ve Arsası” olarak tescil edilmiştir. Sayısallaştırılmış paftası üzerinden tarafımıza verilen bilgiye göre Hizmet binasının 358 m²’lik bölümü konu parsel sınırları içerisinde yer almakta olup hizmet binasının ~12 m²’lik bölümü mülkiyet sınırları dışında kalmıştır.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumları Fethiye Kadastro Müdürlüğü’nde kadastral paftası üzerinden tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan “Lojman Binası Müştemilatı ve Arsası” niteliğindeki 281 Ada 25 Parselin paftasına binaların işli olduğu görülmüştür. Kadastro memurunun sayısallaştırılmış paftalar üzerinden belirttiği üzere 3 kat olarak belirtilen (K:3) binanın 118,17 m², 1 kat olarak belirtilen binanın ise 116,12 m²’lik kısmının konu parselde kaldığı buna ilave olarak parselin kuzeybatı aksında 3,19 m² lik bölümü 23 nolu parselde kalan toplam ~23 m² alanlı tek katlı bina işli olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan “Tek Katlı Hizmet Binası ve Arsası” niteliğindeki 281 Ada 26 Parselin paftasına binaların işli olduğu görülmüştür. Kadastro memurunun sayısallaştırılmış paftalar üzerinden belirttiği üzere 1 kat olarak belirtilen (K:1) binanın 11,57 m² lik bölümü 23 nolu parselde kalan toplam ~370 m² alanlı tek katlı bina işli olduğu bilgisi alınmıştır.

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde taşınmazlara ait onaylı mimari proje ve ekleri incelenmiştir. İncelenen Mimari projenin kapağı ve belediye onay sayfası yer almamakta olup proje üzerinde 07.03.1969 Ziraat Bankası İnşaat Bölümü onayı yer almaktadır. Onaylı Mimari projesi ve ekleri 281 Ada 16 Parsel numarası ile düzenlenmiş olup devam eden süreçte yapılan tevhid ve ifraz işlemleri sonucu taşınmazlar güncel olarak 281 ada 25 ve 26 parsel olarak kayıt altına alınmıştır.

Onaylı mimari projesine göre zemin katta 438 m² alan hizmet binası olarak tasarlanmış olup dahilinde Giriş, Müşteri Holü, Memur Holü, Muavin, Zirai Krediler, Kasa, Arşiv, WC Hacimleri, Müdür, Müfettiş, Muhasebe, Isıtma, Kömürlük, Santral Hacimleri yer almaktadır. 59 m² alan ise Lojman binasının giriş katını oluşturmakta olup dahilinde oda, antre, duş, mutfak hacimlerinden ibaret 1 adet daire ve merdiven kovası bulunmaktadır. Normal katlarında ise her katta ikişer adet daire, merdiven kovası olmak üzere 252 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

Onaylı mimari proje haricinde belediye arşivinde 14.10.1975 Tarih ve 3/24 Nolu Araba Garajı için düzenlenmiş 22,75 m² alanı kapsayan inşaat ruhsatı bulunmaktadır.

Fethiye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen onaylı mimari proje ve eklerine göre Tek Katlı Hizmet Binası 438 m², 3 Katlı Lojman Binası zemin katta 63 m², 1. ve 2. normal katında 252 m², tek katlı garaj binası 22 m² olmak üzere toplam 1.027 m² inşaat alanına sahiptir.

İnşai Özellikleri:

Hizmet Binası: Değerleme konusu taşınmazlardan 281 ada 26 parselde yer alan hizmet binası dış cephesi boyalı, vitrinleri camlı alüminyum doğramadır. Zemin hacimlerinde seramik kaplama mevcuttur. Duvar hacimlerinde ıslak mahaller fayans kaplama diğer alanlar plastik boyalı, tavanı ise asma tavadır. Ekspertiz günü itibariyle Ziraat Bankası Fethiye Şubesi olarak hizmet vermektedir.

Lojman Binası: Değerleme konusu taşınmazlardan 281 Ada 25 parselde yer alan lojman binası dış cephesi boyalı, bina giriş kapısı camlı demir doğrama, giriş sahanlığı, kat sahanlıkları ile merdiven rıht ve yüzeyleri dökme mozaik kaplamadır. Daire giriş kapıları ahşap panel kapıdır. Lojman binasında 1 adet daire tarafımıza gösterilmemiş olup tarafımıza gösterilen dairelerin kapsamlı tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin gelişmelerin etkisiyle küresel büyümede yılın ilk çeyreğinde başlayan zayıflama ikinci çeyrekte derinleşmiştir. Salgın hastalığı sınırlamaya yönelik tedbirlerin hafifletilmesi ve kademeli normalleşme adımları ile birlikte üçüncü çeyrekte küresel ekonomik aktivitede kısmi toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. Nitekim,

Mayıs sonu ve Haziran başı itibarıyla birçok ülkede normalleşmenin başlaması sonucunda, PMI verilerinin hızla iyileştiği ve Haziran ayında 50 kritik seviyesine yaklaştığı görülmektedir. Yılın ikinci yarısında küresel büyüme toparlanmanın devam etmesi beklenmekle birlikte, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir. Salgın döneminde artan gıda fiyatlarına rağmen, küresel büyüme görünümündeki zayıflama ve ham petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde manşet enflasyon ikinci çeyrekte gerilemiştir. Salgına bağlı arz yönlü etkilere karşın, küresel çekirdek enflasyonda talep kaynaklı aşağı yönlü baskıların devam etmesi beklenmektedir.

Salgının küresel finans piyasalarına ve iktisadi faaliyete etkisini hafifletmeye yönelik genişletici adımlarla gelişmiş ülkelerde politika faizleri sıfır alt sınırına hızla yakınsamış ve faiz indirim süreçleri durmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimleri yavaşlayarak devam etmiştir. Söz konusu ülke grubuna yönelen portföy akımlarında, ilk çeyreğe göre hız kesmekle birlikte, ikinci çeyrekte de yüksek miktartlı çıkışlar gözlenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı önlemlerin etkisi ve salgın sonrası normalleşme süreciyle birlikte Temmuz ayında portföy akımları görece daha olumlu seyretmiştir. Para ve maliye politikalarında atılmaya devam edilen genişleyici adımların da etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının 2020 yılının ikinci yarısında bir miktar toparlanması beklenmektedir.

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62'ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

2020 yılsonu enflasyon tahmini 1,5 puanlık güncellemeyle yüzde 7,4'ten yüzde 8,9'a çekilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre uluslararası ham petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak yılın geri kalanı için yapılan yukarı yönlü güncelleme, tüketici enflasyonu tahminini 0,5 puan yükseltirken; 2020 yılsonu gıda enflasyonu varsayımındaki artış enflasyon tahminine 0,2 puan yukarı yönlü etki yapmıştır. Çıktı açığında yapılan yukarı yönlü güncelleme ise enflasyon tahminini 0,3 puan yukarı çekmiştir. Diğer taraftan, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurlara bağlı olarak birim maliyet artışlarının yıl sonu enflasyon tahminine etkisi 0,2 puan olarak hesaplanmaktadır. Ayrıca, yılın ikinci çeyreğindeki tahmin sapması ve enflasyonun ana eğilimindeki yükselişin yıl sonu enflasyon tahminine 0,3 puan katkıda bulunacağı değerlendirilmiştir.

2021 yılı enflasyon tahmini ise yüzde 5,4'ten yüzde 6,2'ye güncellenmiştir. Nisan Enflasyon Raporuna göre 0,8 puanlık yukarı yönlü güncellemeye petrol fiyatlarına bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımında yapılan artış 0,1 puan katkıda bulunurken, gıda enflasyonu varsayımının yüzde 7'den yüzde 8'e çıkarılması 0,2 puan etki

yapmıştır. Öte yandan, toplam talep koşullarında öngörülen toparlanmanın güçlenmesiyle çıktı açığının yukarı yönlü güncellenmesi 2021 yıl sonu tahminlerini 0,2 puan yükseltmiştir. Son olarak, yakın dönemdeki gerçekleştirmelerin etkisiyle enflasyon ana eğilimindeki artış tahmini 0,3 puan yukarı çekmiştir.

Yukarıda paylaşılan tahminler, salgında hareketliliği yeniden kısıtlamayı gerektirecek ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında küresel ekonominin yılın ikinci yarısında toparlanmaya devam edeceği bir çerçevede elde edilmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin atmakta olduğu genişletici parasal ve mali adımlara karşın, bu politikaların etkinliğine ve toparlanmaya ilişkin belirsizliklerin sürmesi nedeniyle ülke risk primindeki iyileşmenin kademeli olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır. Salgının seyrine ve ekonomik etkilerine ilişkin küresel belirsizlikler, varsayımlara ve tahminlere dair belirsizliği belirgin şekilde artırmaktadır.

Normalleşme adımlarının kapsamının genişletilmesiyle birlikte iktisadi faaliyetteki toparlanma güç kazanmaktadır. Salgında ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci yarısında devam edeceği tahmin edilmekle birlikte, toparlanma hızı normalleşme sürecinin yurt içindeki ve yurt dışındaki seyrine bağlı olacaktır. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçevede altında, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinin devamıyla kademeli olarak ortadan kalkacağı ve enflasyonun Temmuz ayından başlayarak düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir.

13.2 SEKTÖREL VERİLER

2018 yılında yaşanan kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları, ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmektedir. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz

konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir nokta da ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3 oranında gerileme görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turist %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken İstanbul'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Muğla, topraklarının büyük kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'nde olan, her iki denize de kıyısı olan bir Güney Ege ilidir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu; güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyısı ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir.

Muğla'nın arazi varlığı 1.297.400 hektar olup %17'si tarım arazileri, %65'ini orman ve fundalık alanlar, %5'ini çayır mera alanı ve %30'unu ise diğer araziler oluşturmaktadır.

Toplam 13 ilçesiyle birlikte Muğla ili nüfusu TÜİK ADNKS 2019 verilerine göre 967.487'ye ulaşmıştır. Nüfustaki artışın doğum hızının yüksek olmasından çok göçlerden kaynaklandığı söylenebilir. Muğla'nın net göç hızı ortalama %8,20 olarak belirtilmektedir. Ortalama nüfus artış hızı %16,30'dur

Muğla ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında sekizinci sırada yer almaktadır.

İl merkezinden her biri ayrı tarihi ve turistik özelliklere sahiptir. İlçelerine, komşu iller ile diğer illere ulaşım minibüslerle ve toplu ulaşım araçlarıyla yapılmaktadır. Kent içi ulaşım, Büyükşehir Belediyesi tarafından işletilen toplu taşıma araçları ve özel halk minibüsleriyle sağlanmaktadır. Karayolları 2. Bölge sınırlarında olan Muğla ile K.K.No. 550-14 (Aydın/Antalya) karayoluna 2 km mesafede bağlantı yolu aracılığıyla ulaşım kurulmaktadır. Karayolu açısından Muğla'ya en uzak komşu il Burdur (241 km), en yakın olanı ise Aydın'dır. (99km).

Muğla ili sınırları içinde demiryolu ulaşımı bulunmamaktadır. Fethiye, Bodrum, Marmaris, Datça ilçeleri arasında feribot seferleri de yapılmaktadır. Güllük, Gökova, Fethiye, Bodrum, Marmaris ve Datça en önemli ihracat limanlarıdır. Havayolu ulaşımı için Uluslararası Bodrum ve Dalaman Havalimanları kullanılmaktadır.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu yörede dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-

minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hâkim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir. Toplam uzunluğu 1479,68 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. Kıyı şeridi boyunca yaklaşık 130 koy bulunmaktadır. İl merkezi rakımı 646 m olan Muğla 12.949 km² yüzölçümüne sahiptir.

Türkiye'de en fazla turist çeken varış noktaları incelendiğinde öne çıkan iller sırasıyla İstanbul, Antalya, Muğla, İzmir ve Aydın'dır. Muğla il genelinde ekonomisi büyük ölçüde turizm sektörüne bağımlı gelişen, yatak kapasitesi, ziyaretçi sayısı ve turizm varlıkları bakımından bölge ortalamasının üstünde yer alan Marmaris, Bodrum, Fethiye, Datça, Köyceğiz, Ula, Ortaca, Dalaman ilçeleri turizm odağı olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, bölge genelinde birçok farklı destinasyon ve alternatif turizm çeşidi bulunmasına rağmen bölgenin bu farklılıkları öne çıkaran bir tanıtım stratejisi bulunmaması turizmin önündeki engellerden birisi olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye'den çıkış yapan yabancı turist sayısı bakımından öne çıkan iller sırasıyla İstanbul, Antalya ve Muğla'dır. 2017 yılı verilerine göre tesislere geliş sayısı 4.636.526 kişidir. Ortalama geceleme sayısı ülke sıralamasında 2. sırada olup ortalama 3,61 gündür.

Bitkisel üretim değeri dikkate alındığında 15. sırada yer alan Muğla ili, toplam 2.834.475.000 TL tutarında üretim hacmine sahiptir. Bitkisel üretim değerine kıyasla hayvancılık gelişmemiş durumda olup canlı hayvan değeri açısından 41. sırada yer almaktadır.

İhracat ve ithalat verileri dikkate alındığında Muğla ili her iki sektörde de 25.sırada yer almaktadır. 2011 - 2018 yılları arasında ihracat ve ithalat verileri baz alındığında her geçen yıl bir önceki yıla kıyasla daha yüksek ivme ile gelişmektedir. Muğla ilinde ilk 3 ihracat kaleminin balıkçılık, gıda ürünleri ve içecek ürünleri, mineral ürünler olduğu görülmektedir. Son yıllarda deniz ulaşım araçları ihracatında artış olduğu dikkat çekmektedir.

2019 ADNKS verilerine göre Muğla nüfüsü 967.487 kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus sıralamasında 24. ildir. Kilometrekareye ortalama 72 kişi düşmekte olup nüfus yoğunluğu açısından 30. sırada yer almaktadır. 2019 verilerine göre sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 10.sırada bulunmaktadır.

Fethiye, Akdeniz Bölgesi'nin batı kesiminde, Muğla iline bağlı bir ilçedir. Yüzölçümü 3.059 km²'dir.Muğla ili de dahil en geniş yüzölçümüne sahiptir.Doğu ve Güneydoğu'da Antalya ili, güney, güneybatı ve batıda Akdeniz, kuzeybatıda Dalaman ilçesi, kuzeyde de Denizli ve Burdur illeriyle çevrilidir. Antik Telmessos kentini de içinde saklayan Fethiye ilçesi, Fethiye Körfezi'nin doğusunda, Fethiye Ovası'nın güneybatısında yer alır. İzmir -

Muğla üzerinden gelerek Antalya'ya ulaşan kıyı yolu 1 km. doğusundan geçer. Bu yolla il merkezi Muğla'ya uzaklığı yaklaşık 130 km'dir.

Ölüdeniz gibi dünyada eşi bulunmayan bir plajı bulunan Fethiye Türkiye'nin turizm merkezlerinden biridir. Af Kule gibi dalış bakımından çok uygun yerlere sahiptir. Turizme açılmış birçok mağara mevcuttur. Doğal yapısı ile paraglide gibi alternatif sporlar yapılmaktadır. Kelebek Vadisi ve Kabak Koyu gibi doğası bozulmamış çok özel bölgeler vardır. Günlük turlar ile 12 Adalar diye adlandırılan adalar ziyaret edilebilir. Ölüdeniz dışında Fethiye civarındaki birbirinden güzel plajları: Belcekız (Belceğiz), Çalış, İztuzu Plajı (Dalyan)

Bu kadar alternatifin yanında antik çağlardan kalmış kent kalıntıları ile kültür turizmine de açıktır. Fethiye çevresindeki antik kentlerin bazıları şöyledir: Telmessos, Kaunos, Kadyanda, Tlos, Pınara, Letoon ve Xanthos. Bunların dışında zengin eserleriyle Fethiye Müzesi`de turizme hizmet etmektedir.

TÜİK ADNKS 2019 verilerine göre Fethiye ilçesi nüfusu toplam 162.686 kişidir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKISI



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:15 ve 15A adresinde konumlu Ziraat Bankası Fethiye Şubesi ve Lojman Binasıdır. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Atatürk caddesi üzerinde konumlu Fethiye Kaymakamlık Binasında batı yönüne 140 m. ilerlenip sağ taraftan ulaşılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarında konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde Fethiye Belediyesi, Fethiye Kaymakamlığı, Fethiye Belediyesi Kültür Merkezi, Fethiye Gazi İlkokulu, Fethiye İlçe Müftülüğü, Yat Limanı, rekreasyon alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Caddesine cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup kurumsal firmaların yoğunlukta olduğu görülmüştür.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
	X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	X			
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ilçenin merkezi lokasyonlarındandır. Bölge Fethiye Marina, Paspatur Çarşısı ve Resmi kurumlar ile gelişmiştir. Ana araç ve yaya aksı konumuna sahip taşınmazlar imar planlarında rekreasyon alanı olarak belirlenmiş sahil şeridi üzerinde konumludur. Bölgede yer alan tek otopark işletmesi taşınmazlara 100 m. mesafededir. Taşınmazların cephe aldığı Atatürk Caddesi üzerinde zemin katları dükkan üst katları ofis olarak kullanılan binalar ve iş merkezleri bulunmakta olup kurumsal firmalarında tercih ettiği bir lokasyondur.

Bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde ticari işletmelerin satış oranlarının düşük olduğu, mülk sahiplerinin eski olduğu ve genel kullanımın kiracı olduğu görülmüştür. Bölgede planlanan deniz dolgu alanlarının yaratacağı peyzaj ve rekreasyon alanları ile ticari potansiyelin iyi yönde etkileneceği düşünülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsellerin mevcut kullanımlarının en iyi ve verimli kullanımda olmadığı düşünülmektedir. Parseller üzerinde bulunduğu lokasyonda en fazla getiriye sağlayacak ticari fonksiyona dönüştürülmesi ve mağaza/kafe/ofis kullanımlarının oluşturulması kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Parseller üzerinde yer alan yapıların ekonomik ömrünün tamamlanmış olması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde,

var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmediğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Değerleme konusu taşınmazların yapılan kadastral uygulamalar sonucu yasallıklarını yitirmesi ve en iyi ve verimli kullanımda olmaması sebebiyle mevcut durumda kiralama bedelleri analiz dışında bırakılmıştır.

16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu taşınmazların arsa değer tespiti yapılırken proje geliştirme çalışması hazırlanmış olup proje geliştirme tablosunda hasılat paylaşım oranlarından faydalanılmıştır.

16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

16.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak dükkan ve ofis kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Atıcı İnşaat Emlak: 0532 653 10 04

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari potansiyeli daha düşük konumda, 267 m2 arsa üzerinde tek katlı ~150 m2 alanlı işyeri pazarlıklı olarak 4.430.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz blok nizam 2 kat Ticaret + Konut imarlıdır. Ticari potansiyeli düşük konumda olmasına karşın küçük metrajlı olması sebebiyle birim fiyatı yüksektir. (Dükkan: 29.530 TL/m2)

Emsal 2:

Remax Kaptan: 0 543 426 99 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ticari potansiyeli daha düşük konumda, 79 m2 arsa üzerinde 4 kat olarak inşa edilmiş 316 m2 kullanım alanına sahip ticari bina pazarlıklı olarak 3.500.000 TL bedelle satılık, 12.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Üst katlar 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Müstakil bina olması ve dar cepheli olması sebebiyle düşük şerefiyelidir. (79*3/3+79=198 m2)(Dükkan: 22.152 TL/m2)

Emsal 3:

Çelik Emlak 0 532 652 92 86

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, araç trafiğine kapatılmış sokak üzerinde, 70 m2 alanlı olduğu belirtilen ofis 690.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz plaza veya iş merkez

dahilinde yer almamakta olup tabela görünürlüğü ile reklam kabiliyeti düşüktür. (Ofis: 9.857 TL/m2)

Emsal 4:

Adley Emlak Danışmanlık 0 505 415 66 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İş merkezinde ara katta 65 m2 alanlı olduğu belirtilen ofis pazarlıklı olarak 839.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan iş merkezinde konumlu olup benzer ticari potansiyelindedir. (Ofis: 12.908 TL/m2)

Emsal 5:

Sahibinden 0 544 737 27 29

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 35 m2 alanlı olduğu belirtilen ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 1.400 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 6:

Gökçe Gayrimenkul 0 532 356 05 93

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Atatürk Caddesi paralelinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 160 m2 alanlı ofis pazarlıklı olarak 5.500 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 7:

Atak Emlak Hizmetleri 0 536 781 10 16

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İş merkezinde ara katta yol cephesinde yer alan 40 m2 alanlı olduğu belirtilen ofis pazarlıklı olarak 1.900 TL/ay bedelle kiralıktır. Taşınmazlar ile benzer ticari potansiyele sahiptir. (Ofis: 48 TL-m2/ay)

Emsal 8:

İdeal Gayrimenkul: 0 532 766 51 68

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Likya İş Merkezinde, Atatürk Caddesine cepheli, ~36 m2 alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 84.000 TL/yıl bedelle kiralıktır. Taşınmazlar ile benzer ticari potansiyele sahiptir. (Dükkan: 194 TL-m2/ay)

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık ve kiralık mülklerin az sayıda olması sebebiyle bölgede ticari faaliyet yürüten işletmelerden ödenilen kira bedelleri öğrenilmiştir.

Emsal 9:

Firma Yetkilisi: Telefon Bilgisi paylaşılmamıştır.(Migros)

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, mülkiyeti Fethiye Belediyesine ait 261 Ada 26 Parselde konumlu 1576 m2 kapalı alana sahip dükkanın kurumsal kiracısı ~270.000 TL/ay + KDV bedel kira ödendiği bilgisi alınmıştır. (Dükkan:171,TL-m2/ay)

Emsal 10:

Firma Yetkilisi: Telefon Bilgisi paylaşılmamıştır.(Tuğba Kuruyemiş)

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Atatürk Caddesi ve 95. Sokak cepheleri bulunan 260 m2 kapalı alana sahip dükkan için ~35.000 TL/ay bedel kira ödendiği bilgisi alınmıştır. (Dükkan:135,-TL-m2/ay)

Emsal 11:

Firma Yetkilisi: Telefon Bilgisi paylaşılmamıştır.(Burger King)

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Atatürk Caddesi cepheli, zemin katta 75 m2 taban oturumuna sahip 4 katlı dükkan için ~25.000 TL/ay bedel kira ödendiği bilgisi alınmıştır. Üst katlar 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. ($75*3/3+75=150$ m2) (167,TL-m2/ay)

Genel Beyan:

Cadianda Group: 0530 991 31 38

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede müteahhitlik faaliyeti yürüten firma yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın ticari potansiyeli sebebiyle bölgede emsalsiz olduğu, arsasının 10.000 TL/m2 – 12.500 TL/m2 bandında satılabileceği belirtilmiştir.

Realty World Doğan Gayrimenkul: 0 531 374 25 30

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede emlak alım-satım faaliyeti yürüten firma yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazların konumlu olduğu cadde paralelinde cephe genişliği, kat dağılımı ve büyüklüğü dikkate alınarak dükkan vasıflı taşınmazların 25.000- 30.000 TL/m2 bandında satılabildiği, geri ödeme süresi olarak ise 180-200 ay dikkate alındığı belirtilmiştir.

Fethiye Belediyesi

Fethiye Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 281 ada 23 parsel 2020 yılı arsa rayiç değerinin 35.525,23 TL olduğu bilgisi alınmıştır.



Emsal Karşılaştırma Tablosu (Arsa)							
Sıra	Arsa Alanı	Yapı Alanı	Yapı Maliyeti	Toplam Değeri	Arsa Birim Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	267	150	200.000,00 ₺	4.430.000,00 ₺	15.842,70 ₺	0,3	11.089,89 ₺
Emsal 2	79	316	474.000,00 ₺	3.500.000,00 ₺	38.303,80 ₺	0,7	11.491,14 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)											
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	
Emsal 3	70	9.857,14 ₺	690.000,00 ₺	1,10	10.842,86 ₺	0,056	3.220,00 ₺	46,00 ₺	1,10 ₺	50,60 ₺	
Emsal 4	75	11.186,67 ₺	839.000,00 ₺	0,05	10.627,33 ₺	0,056	3.915,33 ₺	52,20 ₺	0,05 ₺	49,59 ₺	
Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri					10.735,10 ₺	Düzeltilmiş Ortalama Satış m2 Birim Değeri					50,10 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)											
Sıra	Ofis Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	
Emsal 5	35	40,00 ₺	1.400,00 ₺	1,3	52,00 ₺	0,065	260.000,00 ₺	7.428,57 ₺	1,30	9.657,14 ₺	
Emsal 6	160	34,38 ₺	5.500,00 ₺	1,5	51,56 ₺	0,065	1.015.000,00 ₺	6.343,75 ₺	1,50	9.515,63 ₺	
Emsal 7	40	47,50 ₺	1.900,00 ₺	1,15	54,63 ₺	0,065	350.000,00 ₺	8.750,00 ₺	1,15	10.062,50 ₺	
Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri					52,73 ₺	Düzeltilmiş Ortalama Satış m2 Birim Değeri					9.745,09 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)											
Sıra	Ofis Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	
Emsal 8	36	194,44 ₺	7.000,00 ₺	0,45	106,94 ₺	0,065	1.290.000,00 ₺	35.833,33 ₺	0,45	19.708,33 ₺	
Emsal 9	1576	171,32 ₺	270.000,00 ₺	0,35	111,36 ₺	0,065	49.845.000,00 ₺	31.627,54 ₺	0,35	20.557,90 ₺	
Emsal 10	260	134,62 ₺	35.000,00 ₺	0,15	114,42 ₺	0,065	6.460.000,00 ₺	24.846,15 ₺	0,15	21.119,23 ₺	
Emsal 11	150	166,67 ₺	25.000,00 ₺	0,2	133,33 ₺	0,065	4.615.000,00 ₺	30.766,67 ₺	0,20	24.613,33 ₺	
Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri					116,51 ₺	Düzeltilmiş Ortalama Satış m2 Birim Değeri					21.499,70 ₺

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- İnşaatın 24 ay sonunda tamamlanacağı 2020 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı 2021 yılı içinde %60'lık kısmının tamamlanacağı ve inşaat maliyetinin 1.886.495,50 TL olacağı, 2022 yılı içinde %40'lık kısmının tamamlanacağı ve inşaat maliyetinin 1.446.312,45 TL olmak üzere toplam inşaat maliyetinin ise 3.332.806,95 TL olacağı hesaplanmıştır. 2020 yılı için inşaat maliyeti birim değeri 1.850 TL/m² (4A yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır. 2021 yılı için birim maliyet %15 yıllık enflasyon ortalaması oranından artacağı kabul edilmiştir.
- Parseller üzerinde toplam 1333 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 1233m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alanının 820 m²'sinin zemin kat dükkan, 230 m²'sinin 1.kat teraslı dükkan, 183 m²'sinin ofis kullanımında olacağı varsayılmıştır.
- Toplam satış geliri satılabilir alanların tespit edilen satış m² birim değerlerinin çarpımı sonucunda 23.550.916,86 TL olarak hesaplanmıştır.
- Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme oranı %17, aylık indirgeme oranı %1.417, bölgede yapılan incelemelerde ve araştırmalarda müteahhit firmaların net %33 kar ile çalıştığı bilgisi edinilmiştir. Buna göre proje sonunda elde edilen arsa toplam değeri 9.894.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
		Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m2)		1.540,51 m ²		
Net Arsa Alanı (m2)		1.540,51 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejanti		Ticaret		
İnşaat Emsali (KAKS)		0,80		
İnşa edilebilecek kapalı alan		1.333,00 m ²		
Ortak alan (KAKS x %)		100,00 m ²		8%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan		1.333,00 m ²		
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)		16.10.2020		
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)		2 Yıl		
		Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Toplam Satılabilir alan maliyeti		1.233,00 m ²	1.850 TL	2.281.050 TL
Ortak alan maliyeti		100,00 m ²	1.450 TL	145.000 TL
Blok bazında açık alan maliyeti		0,00 m ²	250 TL	0 TL
Çevre Düzeni Maliyeti		1.540,51 m ²	200 TL	308.102 TL
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	3.332.931 TL		
	15%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m²)	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Zemin Kat Dükkan	820,00 m ²	5%	21.500 TL/m ²	17.630.000 TL
Teraslı Ofis	230,00 m ²		10.735 TL/m ²	2.469.050 TL
Ofis	183,00 m ²		9.745 TL/m ²	1.783.335 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			23.550.917 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün		2.669.039 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı		33%		
Yatırımcı Karı (BU GÜN)		6.068.103 TL		
Yıllık indirgeme oranı		17,00%		
Aylık indirgeme oranı		1,417%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği		24,0 Ay		
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer		9.893.817 TL		
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri		6.422 TL		
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri		9.894.000 TL		

YILLAR		16.10.2020	16.10.2021	16.10.2022
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	60,00%	40,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	1.886.564,88 TL	1.446.366,41 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	1.612.448,62 TL	1.056.590,26 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	1.612.448,62 TL	1.056.590,26 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ		3.332.931,29 TL	
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ		2.669.038,88 TL	
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	50,00%	50,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	11.488.252,13 TL	12.062.664,73 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0,00 TL	9.819.018,91 TL	8.811.940,05 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ		23.550.916,86 TL	
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ		18.630.958,96 TL	

17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu 281 Ada 25 parselde yer alan “LOJMAN BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI” niteliğindeki gayrimenkul ile 281 Ada 26 Parselde yer alan “TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI” vasfındadır. Parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı ve portföye arsa olarak alınacağı bilgisi edinilmiş olup bu sebeple söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme arsa alanı üzerinden yapılacağından maliyet yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölge yapılaşmasını tamamlamış bir bölge olup boş arsa emseline ulaşılamadığından emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

Değerlemeye konu parseller arsa olarak değerlendirileceğin ve gelir getirici unsur içermediğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Taşınmazlara değer takdir edilirken 16.4.4 maddesinde detayları verilen yöntem kullanılarak taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bu yöntem içinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet analizi yöntemlerinden faydalanılmıştır.

Değerlemeye konu 281 ada 23 parselde yer alan “REKREASYON ALANI” vasfındadır. Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yatırım bulunmadığından maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Söz konusu parsel “rekreasyon alanı” (arsa) olarak değerlendirileceğinden ve gelir getirici unsur içermediğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Taşınmaza değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup bölgede değerlemeye konu taşınmaza benzer özellikte arsa emsali bulunmadığından emlak rayiç bedeli üzerinden dikkate alınmış diğer parsellerle birlikte kullanılacağı varsayımında bulunarak emlak rayiç bedelinden %50 fazla değere sahip olacağı kanaatine varılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Kısa-Orta”, görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölgede boş arsa emsali bulunmadığı için emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan kullanılmamış ancak proje geliştirme çalışması tespitinde emsal karşılaştırma analizleri yapılarak bu tablolara veri tabanı oluşturulması sağlanmıştır.

Değerlemeye konu 25 ve 26 parseller üzerindeki yapıların yıkılacağı bilgisi verildiğinden parseller üzerindeki yapılar değerlemede göz ardı edilmiş olup bu sebeple maliyet yöntemi direkt olarak değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır. Ancak proje geliştirme ve satılabilir alan üzerinden yapılan proje geliştirme tablolarından parseller üzerine yapılacağı varsayılan yapıların senelere sair maliyetlerinin analizinde kullanılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme çalışmasında değerlemeye konu mülkerin mevcut durumları ve müşteri tarafından getirilen kısıtlamalar sebebiyle emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemleri doğrudan değil dolaylı olarak kullanılmış ve sonuca ulaşılmıştır.

Proje geliştirme tablosunda taşınmazların m² birim değerinin ~6422 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Taşınmaza değer takdir edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup bölgede değerlemeye konu taşınmaza benzer özellikte arsa emsali bulunmadığından emlak rayiç bedeli üzerinden dikkate alınmış diğer parsellerle birlikte kullanılacağı varsayımında bulunarak emlak rayiç bedelinden %50 fazla değere sahip olacağı kanaatine varılmıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullün piyasa satış değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, r fıkrasında yer alan, Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” Ve Madde-22, c fıkrasında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” hükmü ile,

Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmü çerçevesinde, mezkur hükümlere uygunluğunun tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların piyasa satış ve tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım

fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulunması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu rapor; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 281 Ada, 23, 25 ve 26 parsel sayılı taşınmazların, pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu 281 ada 23 parsel, 25 parsel ve 26 parsellerin portföye arsa olarak dahil edileceği bilgisi ve talebine istinaden taşınmazlara arsa değeri takdir edilmiş olup parseller üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

281 ada 25 Parsel :5.616.000 TL

281 ada 26 Parsel :4.278.000 TL

281 ada 23 Parsel :60.000 TL

Sonuç olarak konu taşınmazların 15.10.2020 tarihi itibariyle;

Rakamla; 9.954.000,00-TL ve Yazıyla; (Dokuzmilyondokuzellidörtbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 9.954.000,00-TL + KDV(%18) 1.791.720,00-TL = 11.745.720,00-TL dir.

Usd kurundan değeri; 1.301.125,45 -USD


1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 7.6503



Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
YILMAZ ELMA (SPK Lisans No: 405835)	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750

EKLER

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MUĞLA				
	İlçe:	FETHİYE				
	Mahalle/Köy:	CUMHURİYET				
	Mevki:					
	Ada:	281			Parsel:	23
	Yüz Ölçümü:	49,80 m ²			Cilt/Sayfa No:	17 - 1585
	Noeng:	REKREASYON ALANI				

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	49,80

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tasınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	52949880	Satış	55.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Gicline Uygundur	
	26/11/2020 - 21140	Veriliş Tarihi : 26/11/2020 Mehmet K. Y. B. M. K. Valili Müdürlüğü	

Mükiyelin dışındaki ayrı ve şahsi fiatlar ile şarh ve beyanmalar için tapu kütüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MUĞLA		
	İlçe:	FETHİYE		
	Mahalle/Köy:	CUMHURİYET		
	Mevki:			
	Ada:	281	Parsel:	25
	Yüz Ölçümü:	874,50 m2	Gli/Sayfa No:	17 - 1657
	Niteliği:	LOJMAN BİNASI MÜSTEMİLATI VE ARSASI		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	874,50

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Finans Manteri:	İçtim Raralı:
	109950235	Satış	5.613.000,00
Konum Dışlet:	Tescil Tarihi/Yerimye No:	Bicijli Uygurğa:	
	26/11/2020 - 21140	Veriliş Tarihi: 26/11/2020 Mehmet KAYRAK Yatılı Müdürlüğü	

Mülkiyetin ruşnndeki aynı ve şahsi haklar ile pay ve bölünmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MUĞLA		
	İlçe:	FETHİYE		
	Mahalle/Köy:	CUMHURİYET		
	Mevki:			
	Ada:	281	Parsel:	26
	Yüz Ölçümü:	666,01 m2	Cilt/Sayfa No:	17 - 1638
	Niteliği:	TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	666,01

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	FİNANSE NEDENİ:	İşlem Bedeli:
	109950236	Satış	4.271.500,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Göçüne Uygunluğ:	
	26/11/2020 - 21140	Veriliş Tarihi: 26/11/2020 Muhür: A. YILIK Vekil: A. YILIK	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve tahrirler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-4-2021-14:19



Kayıd Oluşturan: GAMZE ÜNER COŞGUN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821114730	20210405-919-F06474	11473

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	281/23
Taşınmaz Kimlik No:	52989880	AT Yüzölçüm(m2):	49.80
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1585	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	REKREASYON ALANI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1IrnZ1-MrqP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-4-2021-14:18



Kayıd Oluşturan: GAMZE ÜNER COŞGUN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821114730	20210405-919-F06474	11473

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	281/25
Taşınmaz Kimlik No:	109950235	AT Yüzölçüm(m2):	874.50
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1657	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	LOJMAN BİNASI MÜŞTEMLATI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551078556	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	874.50	874.50	Satış 26-11-2020 21140	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F0Y1kyUVblh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-4-2021-14:17



Kaydı Oluşturan: GAMZE ÜNER COŞGUN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
088821114730	20210405-919-F06474	11473

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	281/26
Taşınmaz Kimlik No:	109950236	AT Yüzölçüm(m2):	666.01
İl/İlçe:	MUĞLA/FETHİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Fethiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1658	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TEK KATLI HİZMET BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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











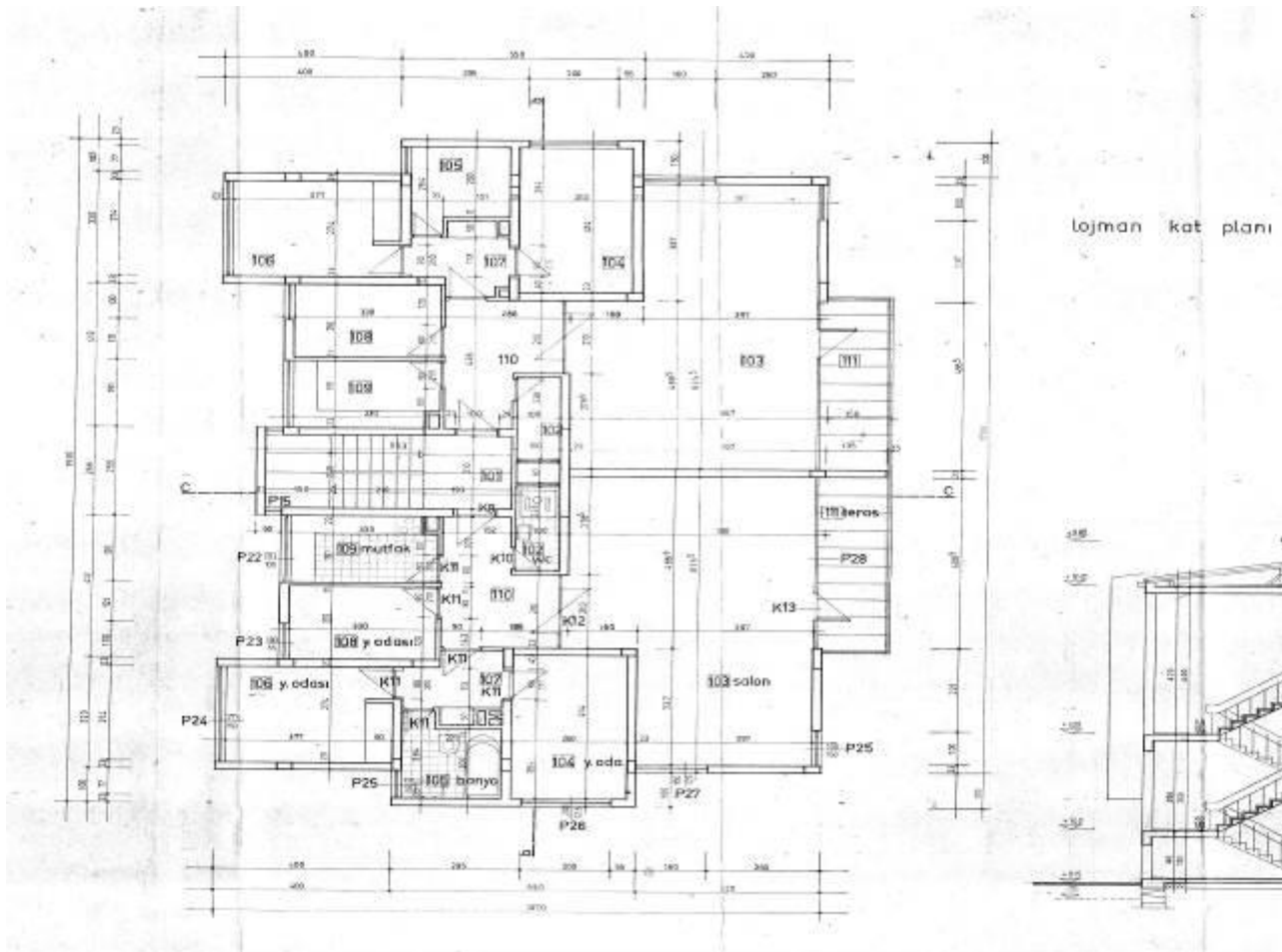
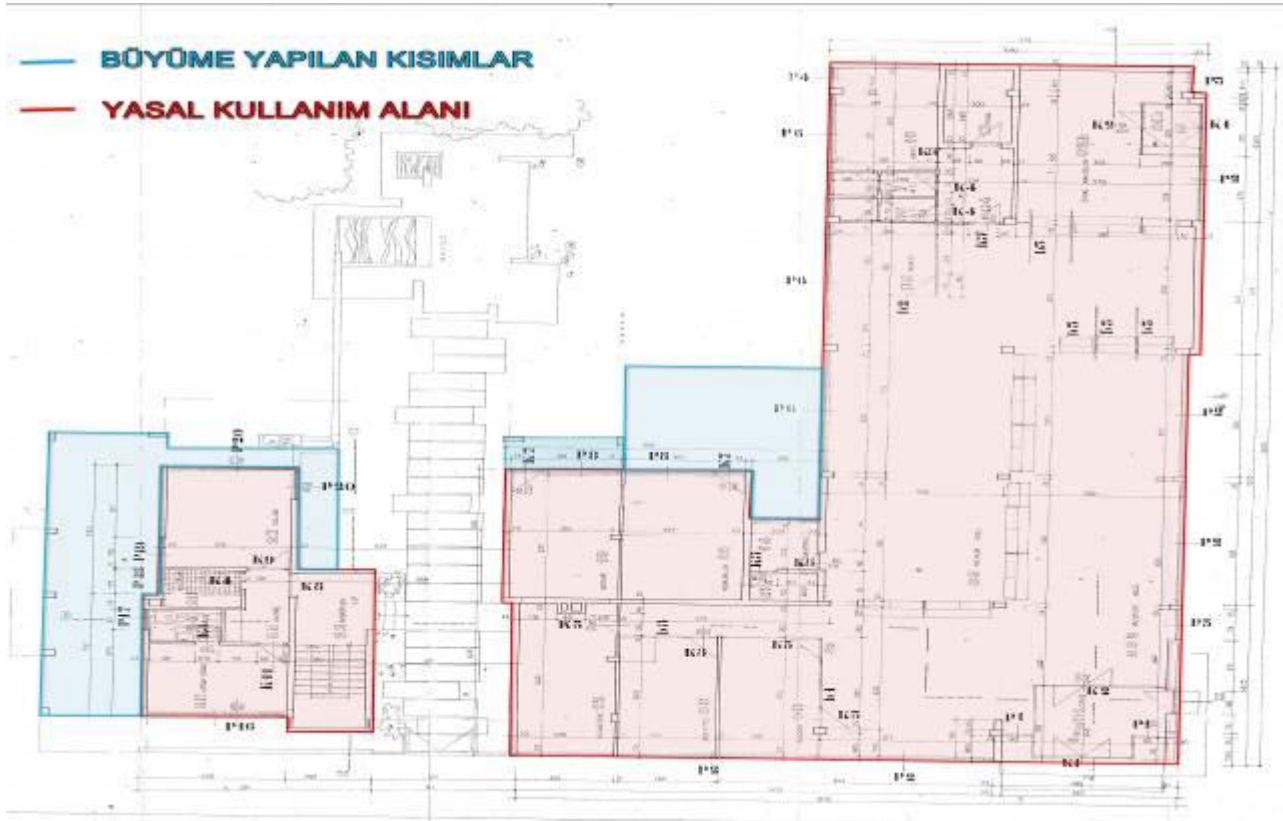












T. C. İli
Fethiye İlçesi
Fethiye Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 3
Sahife No. : 24
Dosya No. : 24

KOD

1995C108

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti	Ahtırlık Caddesi
Mahallesi	Cumhuriyet
Sokağı	Ahtırlık Caddesi
varsa hınn numarası :	
Pafya numarası :	3
Ada numarası :	281
Parsel numarası :	16
İmar durumu numarası :	Ziraat Bankası

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi :		KOD
Özel kişi ise, Adı, soyadı ve Adresi :		
Resmî daire veya kuruluş ise Adresi :	Z. Ziraat Bankası md	
Yapı kooperatifi ise, unvanı Diger şirket veya kurum ise unvanı :		
Yapı müteahhit tarafından Yapılacak işe; Adı, Soyadı ve adresi :		
B. Yapı sorumlusu :		
Adı ve Soyadı :	Durmuş Çender	
Unvanı :	İlim Müh. Dış. 2174	
Alanın Adresi :	Ahtırlık Caddesi Fethiye	

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi	KOD
1 — Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>	
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi veriniz)	
3 — Taciit için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
4 — Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	

NOT : 1) İlgili içine (X) koyarak cevaplandırınız
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD		
1. Ev Daire sayısı ()	22.75	8. Sırağa, tiyatro				
2. Apartman Daire sayısı ()		9. Otel, motel				
3. Dükkan, mağaza sayısı ()		10. Lokanta, gahne				
4. Paaz (İşindeki dükkan sayısı) ()		11. Fabrika				
5. İşhanı (İçindeki sayısı sayısı) ()		12. Atolye				
6. Depo arduye ()		13. İmalathane				
7. Garaj, hangar 10 ve 7 ml med- delerde yalnız tuvalet yapıları ait olanlar gösterilecek; sızma yapıları (Fabrika, atolye, imalathane gibi) ait depo, arduye, garaj ve hangarlar ise her bir bölümler meddelerinde belirtilmektedir.)		14. Hastahane				
		15. Okul				
		16. Cami				
		17. Reens daire (İmit)				
		18.				
		19.				
		20.				
		21.				
		22.				
		TOPLAM			22.75	

NOT: 1) Bleden fazla kullanma amacı için (Apt. ve İtında dükkanlar gibi) yüzölçümlerini ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız, kü- urları göstermeyiniz.

BÖLÜM: VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc yeni yapı	3	41
Coza (suzay)		
Toplam	3	41

yalnız A. Ahtırlık Caddesi için izin verilmiştir.

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı yeni yapı için Z. Ziraat Bankası md. için İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve Benetleme arca, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 1975 tarih ve 207730 sayılı mabuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın Ruhsatnameyi dolduran memurun Muhasebecinin Belediye Fen İşleri Müdürünün, İmzası İmzası İmzası

(Bu nüsha Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

MİLLİ C. İli
FETHİYE İlçesi
FETHİYE Belediyesi

Cilt No. : 3
Sahife No. : 4
Dosya No. : 4

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti	:	
Mahallesi	:	Yeni yapı
Sokağı	:	Yeni yapı
Varan bina numarası	:	
Pafta numarası	:	3
Ada numarası	:	281
Parsel numarası	:	16
İmar durumu numarası	:	2000/10/10

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

KOD	
A. Yapı sahibi :	
Özel kişi ise; Adı, soyadı ve Adresi :	
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :	
Yapı kooperatifi ise, unvanı :	
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :	
Yapı mücehhit tarafından yapılacak ise; Adı, Soyadı ve adresi :	
B. Yapı sorumluluğu :	
Adı ve soyadı :	
Unvanı :	
Şunu alanın Adresi :	

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

KOD
1 — Yeni yapı için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz)
3 — Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
4 — Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. <input type="checkbox"/>

NOT : 1) İlgili içine (X) koyarak cevaplandırınız
2) 3, 4, 5 için sadece bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
1. Ev Daire sayısı (.....)		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (.....)	11103	9. Otal, motel		
3. Dükkan sayısı (.....)		10. Lokanta, garaj		
4. Pazar (icindeki dükkan sayısı (.....))		11. Fabrika		
5. İşhanı (icindeki işyeri sayısı (.....))		12. Atölye		
6. Dapo ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj hangar (0 ve 1 net m ² dâhilinde yerleşen diğer yapılar için ayrı ayrı yazınız.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi :) (.....)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümlerini ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	195	73
Gezme		
Toplam	195	73

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununu 2'nci maddesine göre verilmiş, 5371 sayılı Belediye Harar, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 1/196 tarih ve 514610 sayılı mabuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası Muhasebecinin imzası Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır)

[Handwritten signatures and stamps]

İli İstanbul İlçe FETHİYE Belediyesi Cilt No. : 2
Sahife No. : 30

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Yapının adresi : Lamburget Mahallesi
Ada ve parsel No. : 281 Parsel 16

Yapının sahibi : Ziraat Bankası Co. Ltd.
(Adı soyadı veya ünvanı) : Fethiye Subesi

Bölüm : I – Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Kullanma izin kâğıdı } Yapının tamamı için verilmiştir.
Yapının bir kısmı için verilmiştir.

Bölüm : II – Yapı için verilen ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. su ve tarihi : 26.2.1919/34

Bölüm : III – Yapının kullanım ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (X)	m2	Kullanış maksadı	m2
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. <u>Uygunluk</u>	
6. Sinema		16. <u>Uygunluk</u>	
7. Fabrika		17. <u>Lapuzanlar</u>	
8. Atelye		18. <u>1305</u>	
9. Depo			
10. Garaj		Toplam	<u>1305</u>

(X) Kullanış maksadı ev veya Apt. ise bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV – Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat malzemesinin cinsi

Yapının taşıyıcı sistemi } Yığma Cinsi
İskelet Cinsi
Dolgu maddesi için : TUĞLA

Bölüm : V – Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde : 11/4 Yol seviyesi altında : - Toplam : 11/4

Bölüm : VI – Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : 30.8.1919
Yapının bittiği tarih : 2.11.1920

Bölüm : VII – Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : 110+100.00 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır.
Yapı müteahhede mi yaptırılmıştır?

Bölüm : VIII – Konutların özellikleri

a) bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>		Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>
Havagazı		<input checked="" type="checkbox"/>	Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>
İçerde	<input checked="" type="checkbox"/>		Fosseptik	<input checked="" type="checkbox"/>
Avluda	<input type="checkbox"/>		Asansör	<input checked="" type="checkbox"/>
Dışarda	<input type="checkbox"/>			

b) daire ile ilgili özellikler


	Daire	
	Sayı	Bir adedinin yüzölçümü m2 (X)
1 odalı		
2 »		
3 »	<u>1305</u>	<u>114.11</u>
4 »	<u>1305</u>	<u>112.11</u>
5 »		
6 »		
7 ve +		
Toplam	<u>1305</u>	<u>226.22</u>

Dairelerin özellikleri	Olan			Toplam
	Müsta-kil	Mügte-rek	Olma-yan	
Mutfak	<input checked="" type="checkbox"/>			
Banyo	<input checked="" type="checkbox"/>			
Heta	<input checked="" type="checkbox"/>			
Parke dö-şeme	<input checked="" type="checkbox"/>			<u>1305</u>

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin, yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız.

2/11/1919 tarih 3 cilt 4 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayene sinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) için «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir. 2.11.1919

Belediye Tabibi



(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

Tasdik

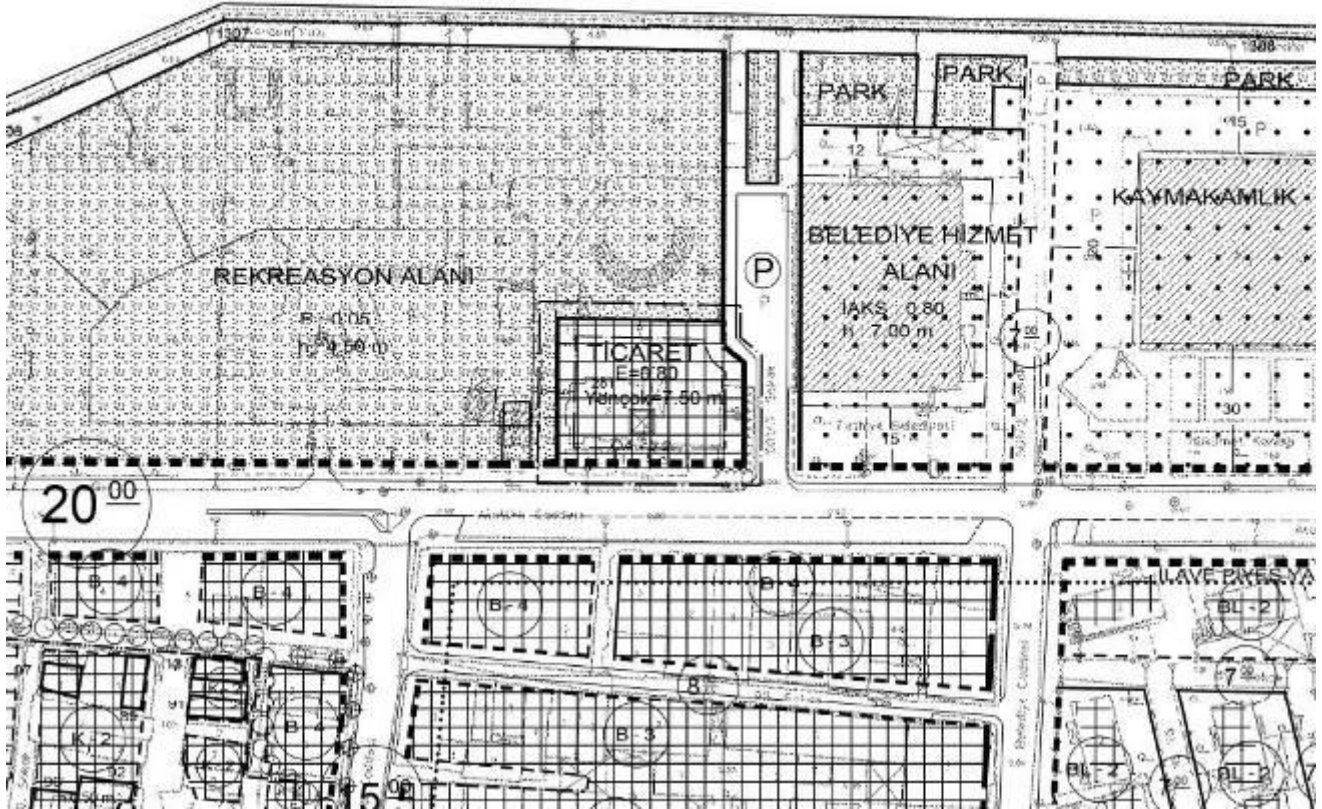
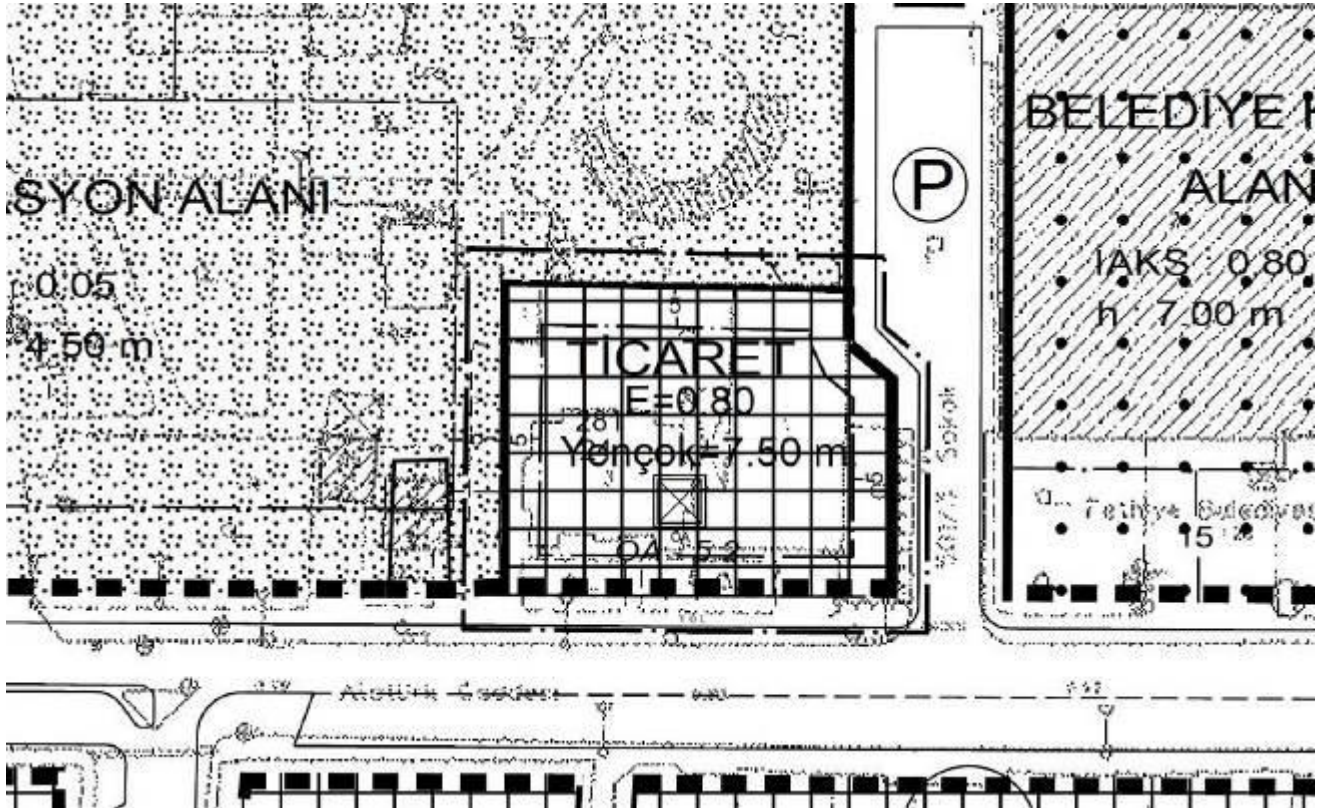
Belediye İnşaat Kontrol Amiri

İmza



Teknisyen







Sayı : 42798632-115.02.01-....
Konu : İmar Durumu

T.C.
FETHİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



.. / .. /

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 13.10.2020 tarihli ve 157-43 sayılı yazımız

İlgi yazımızda bahse konu; Belediyemiz Cumhuriyet mahallesi 281 ada, 25 nolu parsel, 1/1000 ölçekli 1.Etap Uygulama İmar planında, Ticaret Alanı, Ayrık Nizam, E=0.80, Yençok= 7,50 m.,

Cumhuriyet mahallesi 281 ada, 26 nolu parsel, 1/1000 ölçekli 1.Etap Uygulama İmar planında, Ticaret Alanı, Ayrık Nizam, E=0.80, Yençok= 7,50 m tanımlı olup, imar durum belgeleri yazımız ekinde gönderilmektedir.


Bilgilerinize rica ederim.

Güzide ÖZKAYA
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: 2 adet imar durum belgesi

Cumhuriyet Mahallesi Atatürk Caddesi No: 17 48300 Fethiye / Muğla
Telefon No: (252)614 10 20 Faks No: (252)614 67 92
e-Posta: belediyem@fethiye.bel.tr İnternet Adresi: http://www.fethiye.bel.tr/

Bilgi için: Oya ARIKAN
Teknisyen
Telefon No:

	T.C. FETHİYE BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU BELGESİ	MAL SAHİBİNİN ADI TÜRKİYE CUMHURİYETİ SOYADI ZIRAAT BANKASI A.Ş.
---	--	--

REKREASYON ALANI				K	
23	31	18	24	6	(P)
2	9	13	23	5	
6	18	14	19	20	
TİCARET					
25E=0.80					
281					
Yençok=7.50 m.					
QA-S.2					
				20 ⁰⁰	
				130	
				ÖLÇEK 1000	

MAHALLESİ	: CUMHURİYET	PLAN ONAY TARİHİ	:			
MEVKİLİ	: -	BİNA YÜKSEKLİĞİ	: 7.50 m.			
PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ALAN M2'Sİ	BİNA BOYU(CEPHESİ)	: PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE	
13D-1B	281	26	666.01 m2	ÖN BAHÇE UZAKLIĞI	: 5.00 m.	
İMAR PLANINDAKİ YERİ				: TİCARET ALANI	YAN BAHÇE UZAKLIĞI	: 5.00 m.
İNŞAAT DÜZENİ				: AYRIK NİZAM	ARKA BAHÇE UZAKLIĞI	: -
KAT ADEDİ				: 2 (İKİ KAT)	ÇATI MEYİLİ	: PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE
YAPILAŞMA YÜZDESİ				: E= 0.80	SAÇAK GENİŞLİĞİ	: PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE

Yapılaşmada Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 24.11.2016 tarih ve 12174 sayılı Oluru ile onaylanan 02.12.2016 - 02.01.2017 tarihleri arasında askıda kalan, 17.02.2017 tarih ve 1915 sayılı yazısı ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Revizyonu plan hükümlerine uyulacaktır. 2.2.1. nolu plan hükmüne uyulacaktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 27.04.2018 tarih 75834 sayılı Oluru ile onaylanan 30.05.2018-28.06.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan plan değişikliğinin 25.09.2018 tarih ve E.185905 sayılı yazı ile kesin onaması yapılmıştır.

*1/1000 ölçekli 1.Etap Uygulama İmar planı kapsamında kalmaktadır.

*Söz konusu parselin 12/03/2003 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik - Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen önemli alanlardan OA-5.2 tanımlı alanda kalmakta olup, onama Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen hususların yenne getirilmesi zorunludur.

1. Bu İmar durumu belgesi proje düzenlemesine esas olmak üzere verilmiştir.
2. Bu belge ile inşaat yapılamaz.
3. İmar planındaki değişiklikler nedeni ile herhangi bir hak itidaa edilemez.
4. İmar durumu 6 ay için geçerlidir.
5. Bu belge hiçbir mülkiyet hakkını, kadastro çapı vassıta içermez.
6. İmar durum belgesi üzerinden ölçü alınarak uygulanamaz.

DÜZENLEYEN Oya ARIKAN İmar Durum Belgesi Kontrolçisi	ONAYLAYAN Kutluhan AYDINAT Harita Müdürlüğü	Süreyya ALIN Plan ve Proje Müdürü
---	---	--------------------------------------

13.10.2020

	T.C. FETHİYE BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU BELGESİ	MAL SAHİBİNİN ADI TÜRKİYE CUMHURİYETİ SOYADI ZİRAAT BANKASI A.Ş.			
REKREASYON ALANI					
					
ÖLÇEK 1000					
MAHALLESİ	: CUMHURİYET	PLAN ONAY TARİHİ	:		
MEVKİİ	: -	BİNA YÜKSEKLİĞİ	: 7.50 m.		
PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ALAN M2'Sİ	BİNA BOYU(CEPHESİ)	: PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE
13D-1B	281	25	874.50 m2	ÖN BAHÇE UZAKLIĞI	: 5.00 m.
İMAR PLANINDAKİ YERİ	: TİCARET ALANI	YAN BAHÇE UZAKLIĞI	: 5.00 m.		
İNŞAAT DÜZENİ	: AYRIK NİZAM	ARKA BAHÇE UZAKLIĞI	: 5.00 m.		
KAT ADEDİ	: 2 (İKİ KAT)	ÇATI MEYİLİ	: PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE		
YAPILAŞMA YÜZDESİ	: E= 0.80	SAÇAK GENİŞLİĞİ	: PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE		
<p>Yapılaşmalarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 24.11.2016 tarih ve 12174 sayılı Oluru ile onaylanan 02.12.2016 - 02.01.2017 tarihleri arasında askıda kalan, 17.02.2017 tarih ve 1915 sayılı yazısı ile kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Revizyonu plan hükümlerine uyulacaktır. 2.2.1. nolu plan hükmüne uyulacaktır.</p> <p>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 27.04.2018 tarih 75834 sayılı Oluru ile onaylanan 30.05.2018-28.06.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan plan değişikliğinin 25.09.2018 tarih ve E.115805 sayılı yazı ile kesin onaması yapılmıştır.</p> <p>*1/1000 ölçekli 1.Etap Uygulama İmar planı kapsamında kalmaktadır.</p> <p>*Söz konusu parseliniz 12/03/2003 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik - Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen önemli alanlardan OA-S.2 tanımlı alanda kalmakta olup, onanlı Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporunda belirtilen hususların yerine getirilmesi zorunludur.</p>					
DÜZENLEYEN Oya ARIKAN Harita Kontrolörü			ONAYLAYAN Kutlunur AYKAR Harita Kontrolörü		
			13.10.2020  Süreyya ALİM Plan ve Proje Müd. V.		

Adres:

CUMHURİYET Mah. ATATÜRK (CMH)
Cad. No: 15 / MERKEZ-MERKEZ /
FETHİYE / MUĞLA
Bina Kodu: 19920960

Bu adrese ait adres kodu:

3365808926

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

CUMHURİYET Mah. ATATÜRK (CMH)
Cad. ZİRAAT BANKASI LOJMANI Apt.
No: 15 A / 1 MERKEZ-MERKEZ /
FETHİYE / MUĞLA
Bina Kodu: 19920959

Bu adrese ait adres kodu:

3477103414

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

CUMHURİYET Mah. ATATÜRK (CMH)
Cad. ZİRAAT BANKASI LOJMANI Apt.
No: 15 A / 2 MERKEZ-MERKEZ /
FETHİYE / MUĞLA
Bina Kodu: 19920959

Bu adrese ait adres kodu:

3476803428

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

CUMHURİYET Mah. ATATÜRK (CMH)
Cad. ZİRAAT BANKASI LOJMANI Apt.
No: 15 A / 3 MERKEZ-MERKEZ /
FETHİYE / MUĞLA
Bina Kodu: 19920959

Bu adrese ait adres kodu:

3476503432

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

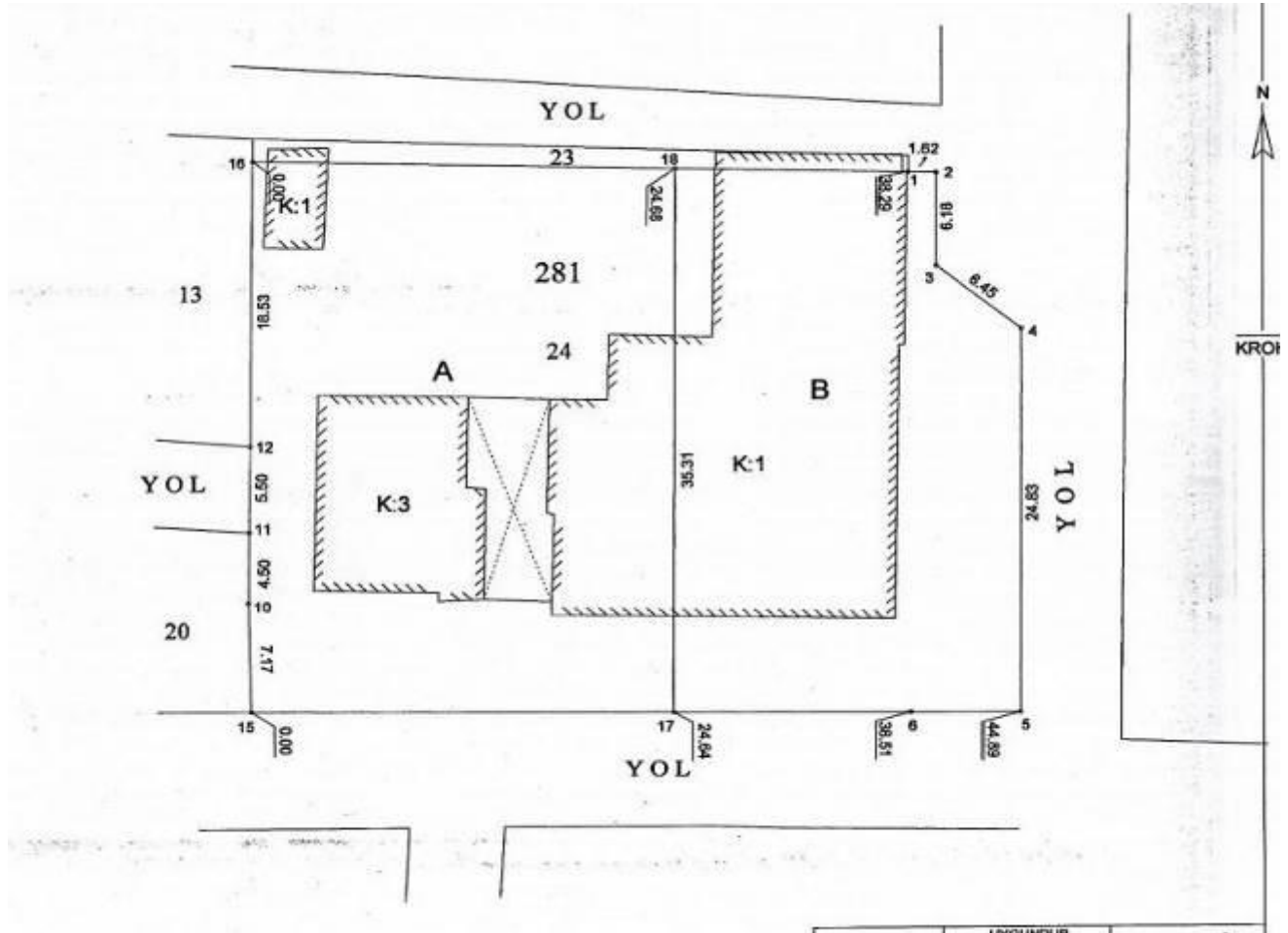
CUMHURİYET Mah. ATATÜRK (CMH)
Cad. ZİRAAT BANKASI LOJMANI Apt.
No: 15 A / 4 MERKEZ-MERKEZ /
FETHİYE / MUĞLA
Bina Kodu: 19920959

Bu adrese ait adres kodu:

3476203447

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)







Tarih : 04.08.2016

No : 405835

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yılmaz ELMA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.11.2019

Belge No: 2019-02.5911

Sayın Yılmaz ELMA

(T.C. Kimlik No: 17833522876 - Lisans No: 405835)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 03.03.2015

No : 403849

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1640

Sayın Ahmet Cavit Efe TULAZOĞLU

(T.C. Kimlik No: 66067111592 - Lisans No: 403849)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 12.05.2014

No : 402750

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Serdar Kadir ASLAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1842

Sayın Serdar Kadir ASLAN

(T.C. Kimlik No: 10744581796 - Lisans No: 402750)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : 36231672-415.01-326
Konu : Listeye alınma başvurumuz hk.

9 9 6 4

2309/2014

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Yıldızevler Mah. 4. Cadde 721. Sok. No:8/10
Çankaya/ANKARA

İlgi: 18.08.2014 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulunuz Karar Organı'nın 10.09.2014 tarih ve 27/913 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yönüne gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı (V.)

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 43890421-107.01[140-146]-E.9846
Konu : Değerleme Yetkisi

29/06/2015

MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

İlgi : a) 30.03.2015 tarihli ve 8 sayılı yazınız.
b) 20.04.2015 tarihli yazınız.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.06.2015 tarih ve 6348 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkula bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurulumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurulumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlayacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımayan gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanize edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin unvan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmıştır. Bu çerçevede, Şirketinizin kadro/personele olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatırlar kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyanmasını gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

- Gayrimenkul değerlendirme raporlarını Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce

Adres: Atatürk Bulvarı No:191 B Blok 06680 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312) 455 65 67 - Faks: (312) 424 08 71
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile doğrulanmıştır.
Tutarı teyit için <https://teyit.bddk.org.tr/teyit/sozlesme> adresinden BDDK-SMD Z-ADDV kodu ile yapabilirsiniz.