



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 421

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	19.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-421
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Gümbet Mevkii, 904 Ada 6 parselde bulunan "1 ADET 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı bina içerisinde 3 nolu "Restaurant" nitelikli taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Altı (46) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	10
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-421 / 19.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Gümbet Mahallesi Erguvan Sk. No:18 Bodrum / Muğla
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gümbet Mahallesi, 904 Ada 6 parselde bulunan “1 ADET 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI” vasıflı bina içerisinde 3 nolu “Restaurant” nitelikli gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda dükkan olarak kullanılmakta olup kış dönemine girilmesi sebebiyle kapalıdır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 904 ada 6 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre T:0,25 K:0,50 hmaks: 6,50 m. “Ticaret Alanı” dahilinde konumlanmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	3.065.000,00-TL (Üç Milyon Altmış Beş Bin Türk Lirası) 12.100,00-TL/ay (On İki Bin Yüz Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	3.616.700,00-TL (Üç Milyon Altı Yüz On Altı Bin Yedi Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır. Taşınmazın değerlemesi dışarıdan yapılmıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet Akbalık – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023-421 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 904 Ada 6 parselde bulunan "1 ADET 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı bina içerisinde 3 nolu "Restaurant" nitelikli taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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 "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce 30.12.2022 tarih ve Özel- 1270 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projegelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 904 Ada 6 parselde bulunan “1 ADET 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI” vasıflı bina içerisinde 3 nolu “Restaurant” nitelikli taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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.

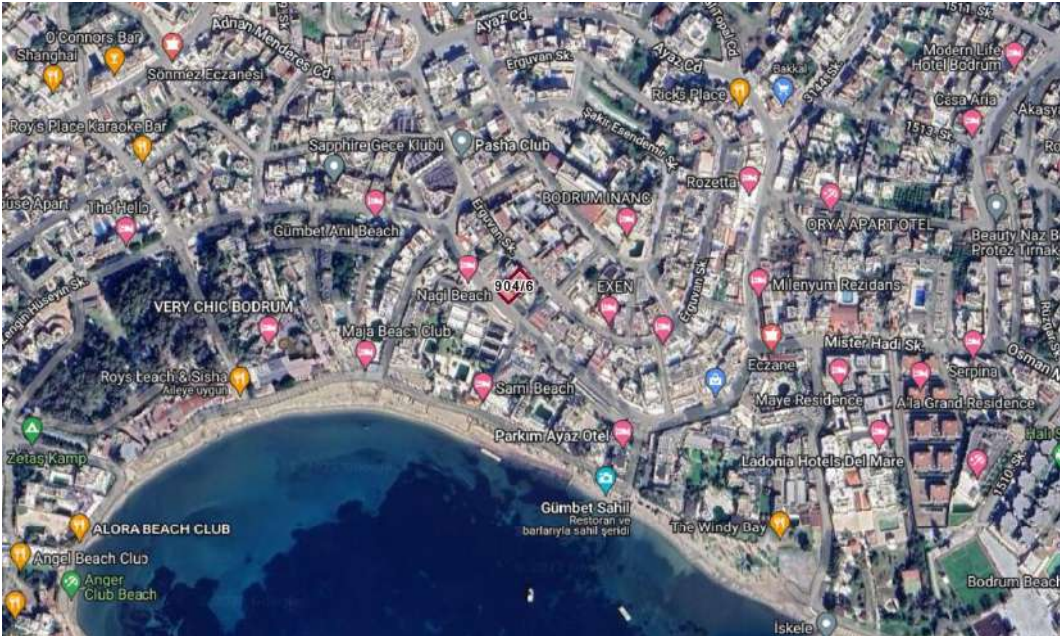
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Muğla ili, Bodrum ilçesinin işlek ve bilinir caddelerinden olan Ayaz Caddesi ve Erguvan Sokak üzerinde 18 numarada konumlanmaktadır. Merkezi konumda olması sebebiyle herhangi bir şekilde ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Rapor konusu mülkün bulunduğu Ayaz Caddesi, Bodrum ilçesinin yaz aylarında turistik potansiyeli yüksek yerlerinden bir tanesidir.

Taşınmaz ile aynı caddede günlük ihtiyacı karşılayacak mağazalar, restaurantlar mevcuttur.



Koordinatlar: Enlem: 37.0331 - Boylam: 27.4037

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Muğla – Bodrum
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Eskiçeşme – Gümbet
CİLT - SAYFA NO	: 13/1284
ADA - PARSEL	: 904/6
YÜZÖLÇÜM	: 444,42 m ²
TAŞINMAZ ID	: 92122631
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: Restaurant
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: - / 1Bodrum / 3
ARSA PAYI	: 240/2400
MALİK – HİSSE – TARİH / YEVMİYE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – TAM 16.01.2020 / 1496

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

Web Tapu portalından elektronik ortamda 25.05.2023 tarih ve saat 15:53 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-.....KM ne Çevrilmiştir. (17.07.2014 tarih, 14128 yevmiye)
-Y.PLANI:26/10/2000 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu gayrimenkul 16.01.2020 / 1496 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği tescili görmüştür. Son üç yıllık dönemde herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bodrum Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada söz konusu 904 ada 6 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre T:0,25 K:0,50 "Ticaret Alanı" içerisinde konumlanmaktadır. İlgili imar durumu yazısı rapor ekinde verilmiştir.

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

Bodrum Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde ilgili memur tarafından taşınmaza istinaden düzenlenmiş bazı encümen kararlarının bulunduğu belirtilmiş olup imar arşivinde ilgili encümen dosyasına ulaşılamamıştır. Edinilen şifahi bilgiye göre yapı önüne izinsiz yapılan pergola yapılması sebebiyle 09.03.2017 tarihli 2017/589 sayılı kararla para cezası düzenlenmiştir. Mahallinde yapılan incelemede pergola sisteminin bulunmadığı görülmüş olup bu tarihten sonra herhangi bir olumsuz karar olmadığı öğrenilmiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Bodrum Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje : 18.10.2000 tarih 2000/262 nolu.

Yapı Ruhsatı : 04.11.1996 tarih 281/19 nolu.

Tadilat Yapı Ruhsatı : 04.04.1997 tarih 257/12 nolu.

Tadilat Yapı Ruhsatı : 06.02.1998 tarih 266/8 nolu.

Tadilat Yapı Ruhsatı : 18.10.2000 tarih 286/4 nolu.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 06.10.2003 tarih 202/15 nolu.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanun tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir belge bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Muğla, 2022 itibarıyla 1.048.185 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Cumhuriyetin kurulmasından sonraki idari yapılanmada Muğla ilinin yönetim merkezi olan şehir, dağlık yapısı ve dışarıya açılan elverişli bağlantı yollarına sahip olmadığından gelişmemiştir. Yıllarca sadece il merkezi olmasının verdiği hareketlilikle gelişmeye çalışan Muğla son yıllarda özellikle üniversitenin açılması, yeni sanayi bölgesinin kurulması ve turizm faaliyetlerinin de artmasıyla dışarıya açılmaya ve gelişmeye başlamıştır.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Muğla'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

Muğla ilinin yüz ölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltilerin 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 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir. Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur.

Dünyanın Yedi Harikasından biri olan Mausoleum Halikarnassos şehrinde inşa edilmiştir. Depremler ve istilaların etkisiyle zamanla yıkılan mozolenin mermerden taşları Bodrum Kalesi'nin yapımında kullanılmıştır. Kaleyi 15. yüzyılda Hristiyan Şövalyeler inşa etmiştir.

Bodrum, Muğla ilinin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur.

Bodrum önemli bir karayolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a karayoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km., İzmir'e 242 km., Marmaris'e 165 km. ve Fethiye'ye 234 km. uzaklıktadır.



↑ %2,65

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 27.044 artmıştır.

Muğla nüfusu 2022 yılına göre 1.048.185'dir.

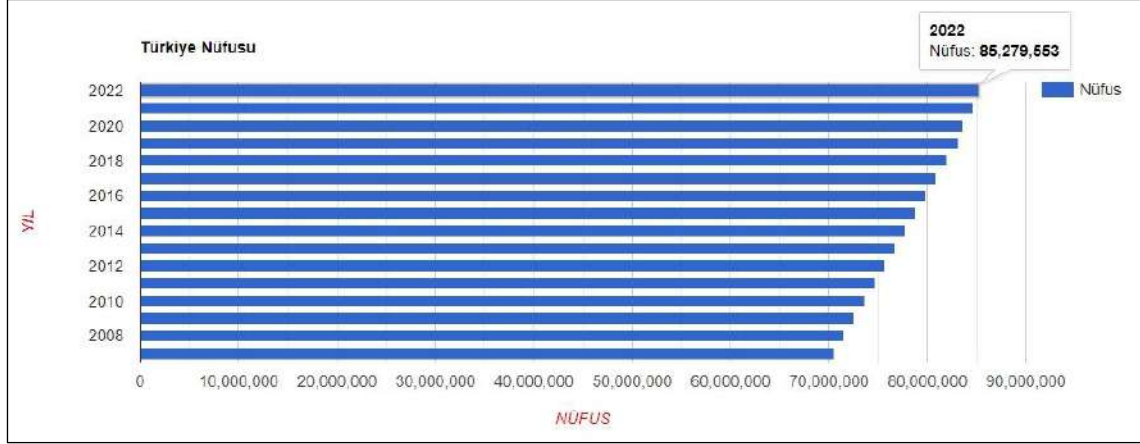
Bu nüfus, **533.368** erkek ve **514.817** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,88** erkek, **%49,12** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

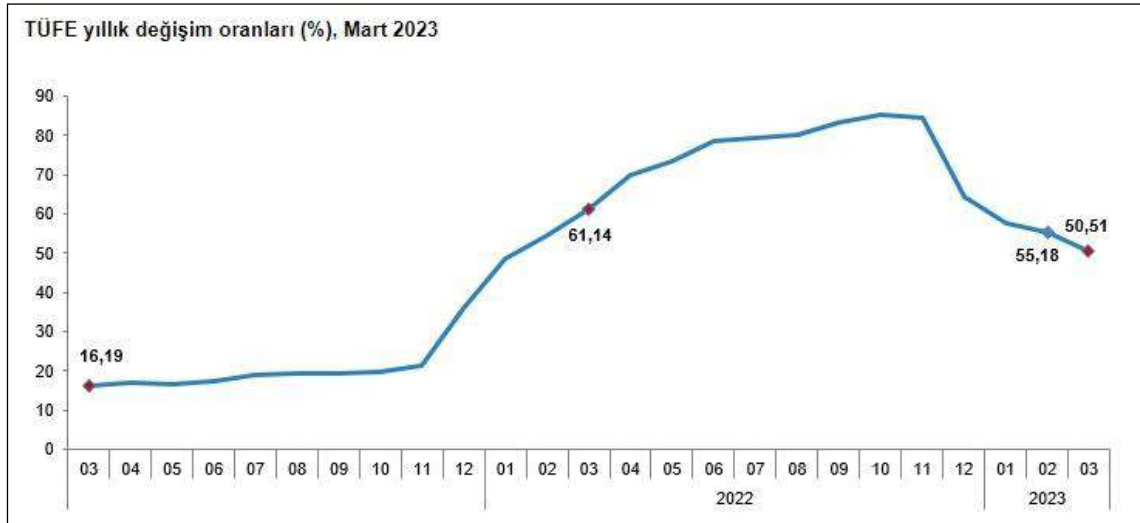
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

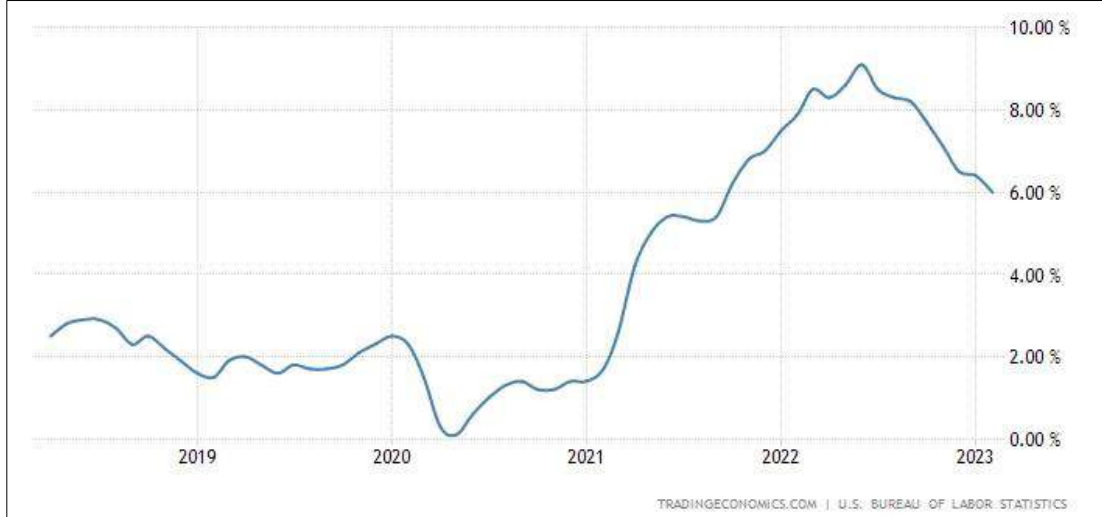


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

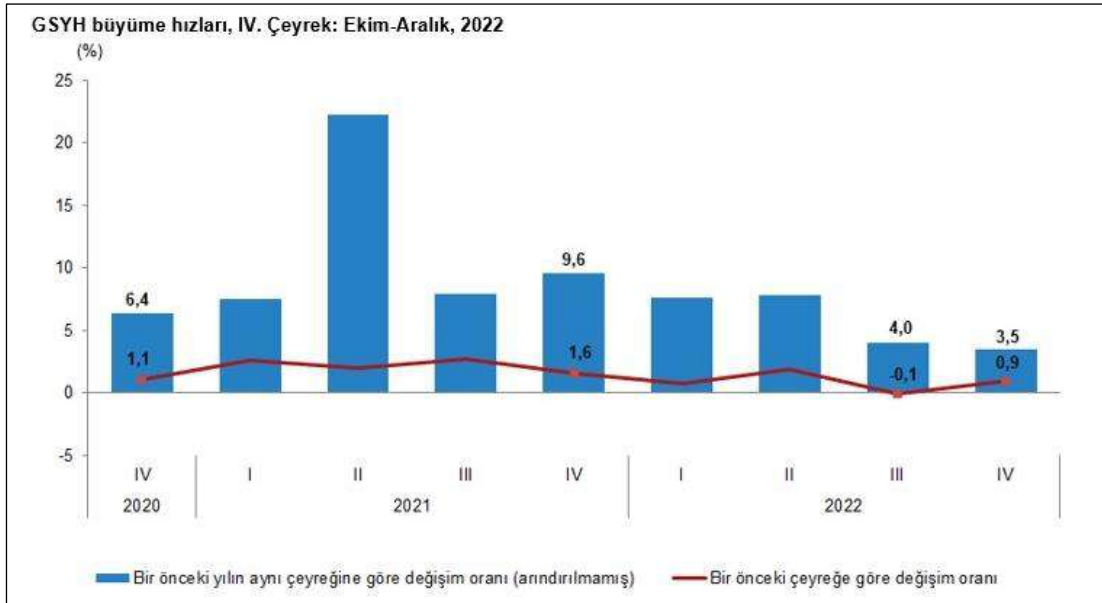


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %17,27 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %70,73 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,92 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %6,30 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %52,11 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,72 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

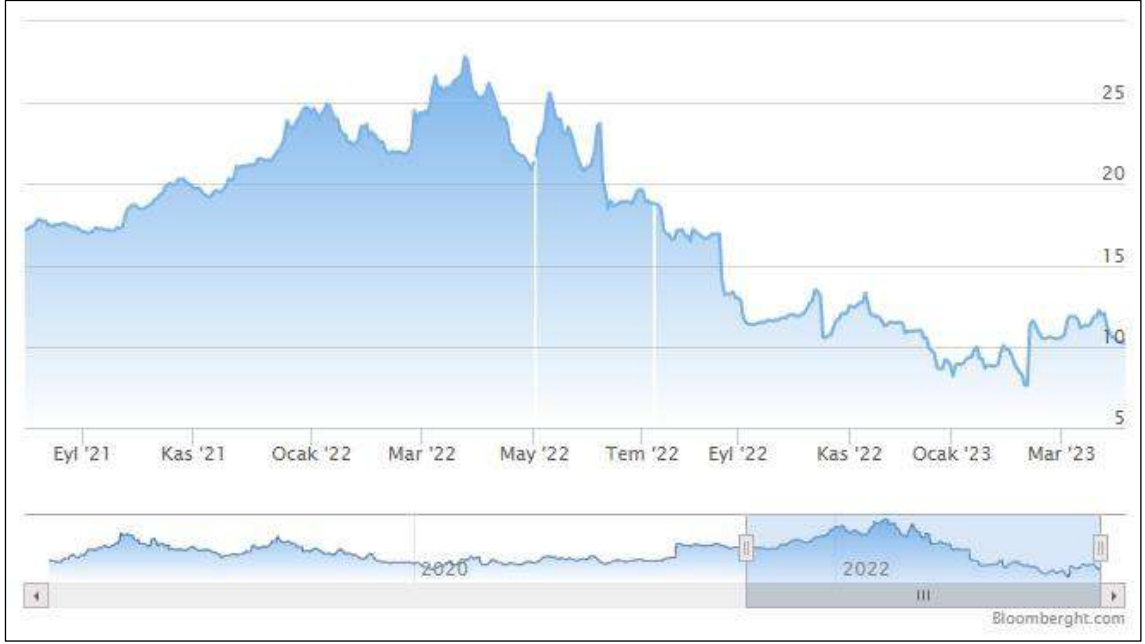


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Mart ayı itibariyle %6 seviyesine gelmiştir.

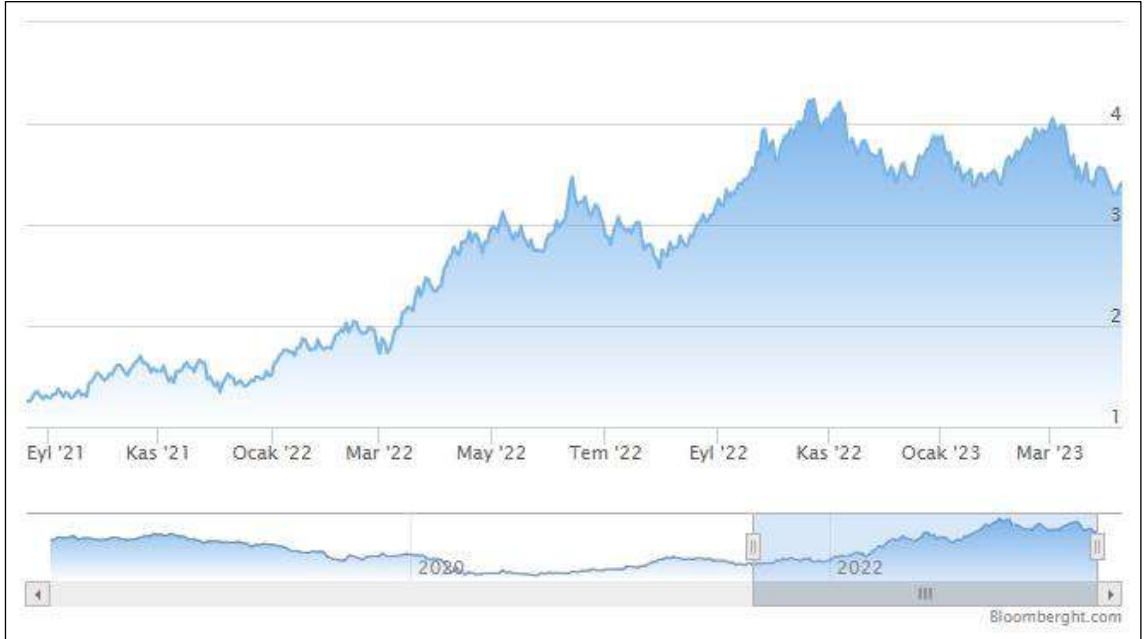
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



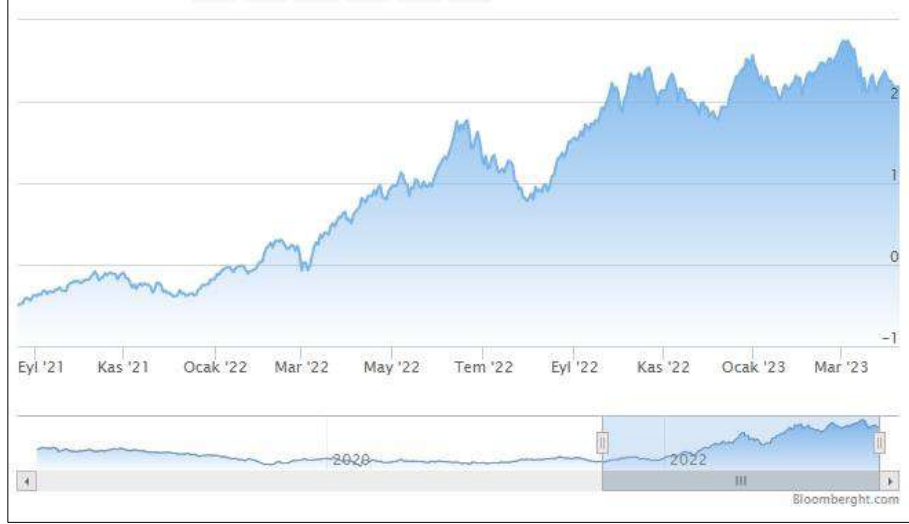
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,40 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

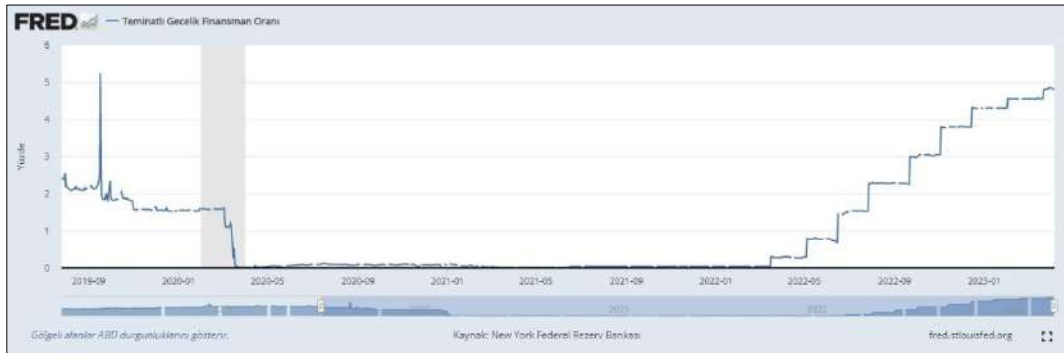


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



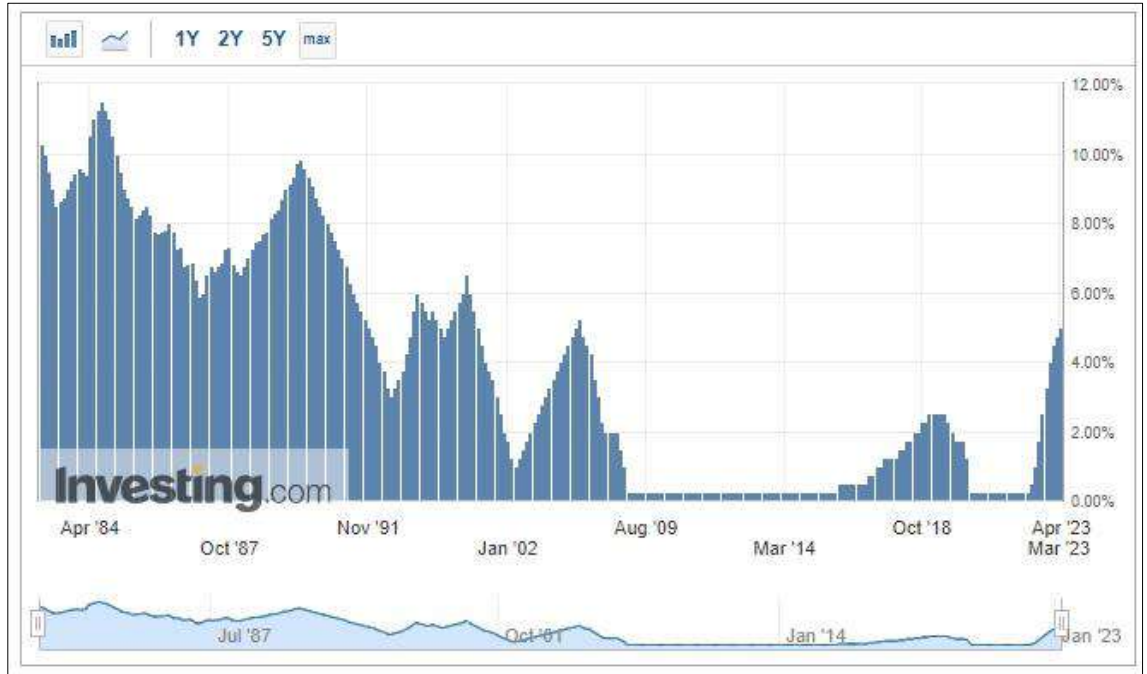
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %8,50-10 aralığında seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %4,80 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

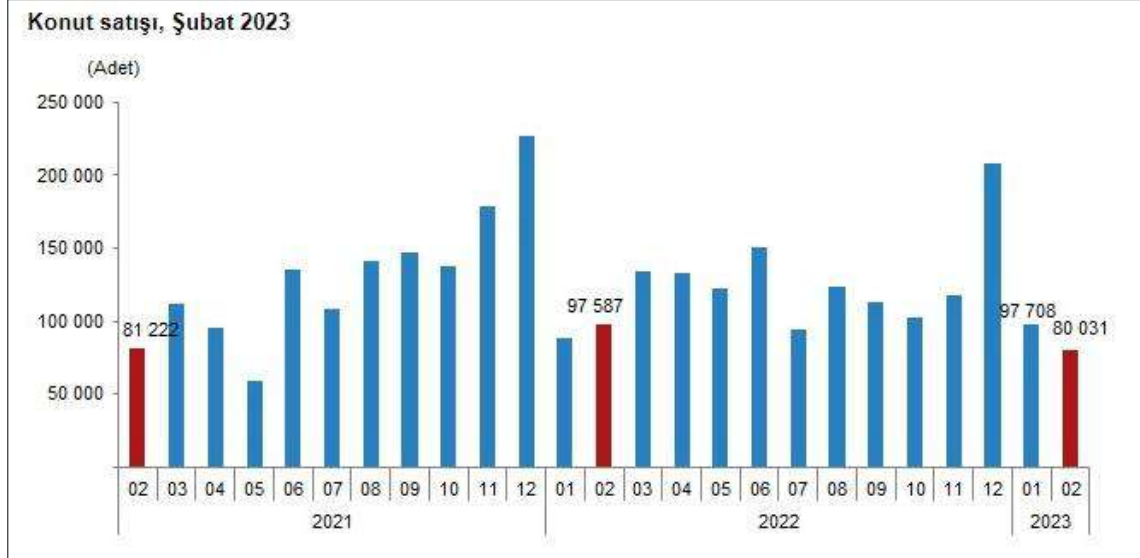
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiştir olup günümüz itibari ile 5% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,0 azalarak 80 bin 31 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 980 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 8 bin 235 konut satışı ve %10,3 pay ile Ankara, 5 bin 31 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Hakkari, 30 konut ile Ardahan ve 47 konut ile Tunceli oldu. (TÜİK)

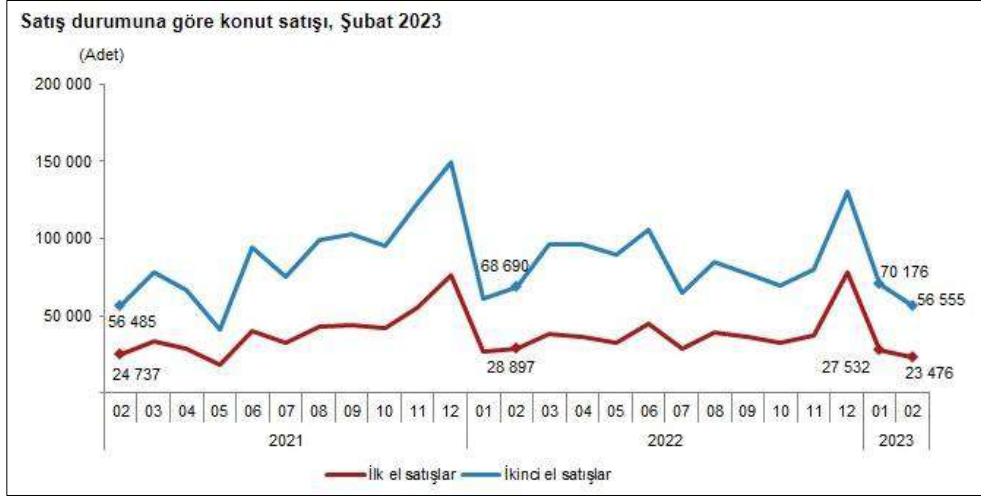


	Şubat			Ocak - Şubat		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	80 031	97 587	-18,0	177 739	185 893	-4,4
İpotekli satış	17 357	19 888	-12,7	33 560	38 071	-11,8
Diğer satış	62 674	77 699	-19,3	144 179	147 822	-2,5
Satış durumuna göre toplam satış	80 031	97 587	-18,0	177 739	185 893	-4,4
İlk el satış	23 476	28 897	-18,8	51 008	56 100	-9,1
İkinci el satış	56 555	68 690	-17,7	126 731	129 793	-2,4

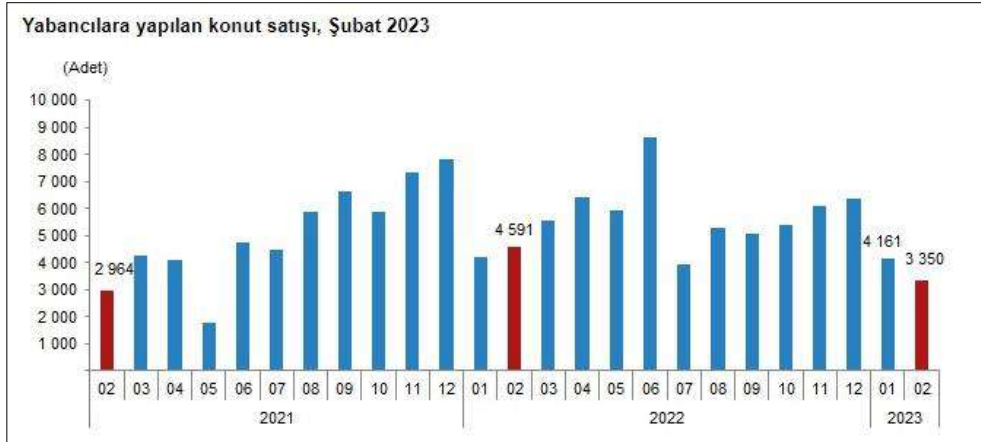
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalış göstererek 17 bin 357 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,8 azalışla 33 bin 560 oldu. Şubat ayındaki ipotekli satışların 5 bin 93’ü; Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 9.353’ü ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



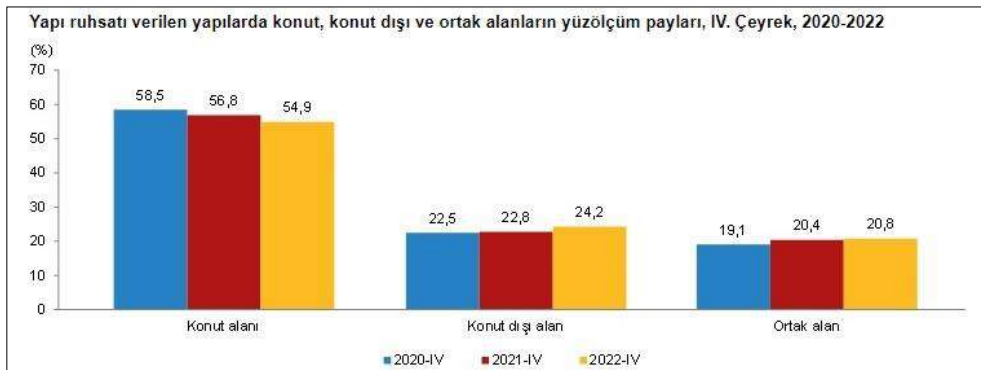
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,8 azalarak 23 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,1 azalışla 51 bin 8 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,7 oldu. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 azalarak 3 bin 350 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 261 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 133 konut satışı ile İstanbul ve 225 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



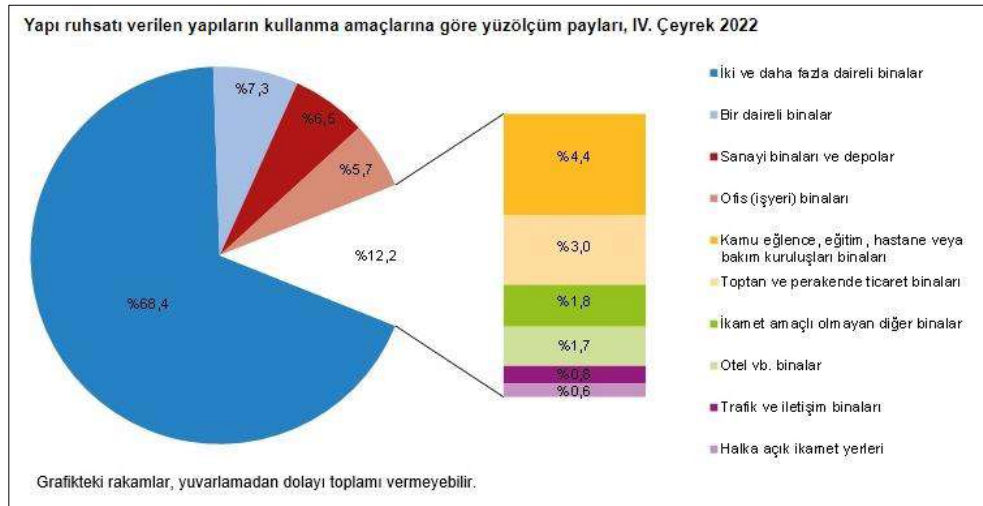
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
2022		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

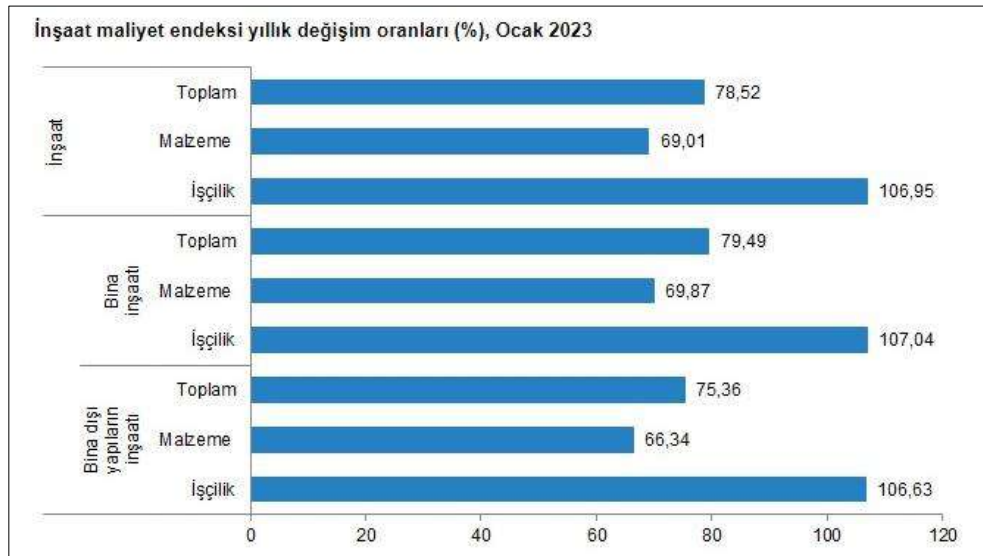
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,32, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,52 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,79, işçilik endeksi %47,79 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,01, işçilik endeksi %106,95 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,58, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,61, işçilik endeksi %48,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,87, işçilik endeksi %107,04 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 444,42 m² yüzölçümüne sahip olup “1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflıdır. Geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahip olan parsel topografik açıdan az eğimli konumda, jeolojik olarak 1. Derece deprem kuşağındadır.

Rapor konusu taşınmazın yer aldığı yapı, betonarme yapı tarzında, yaklaşık 22 yıllık binadır.

Tapu müdürlüğünde bulunan onaylı kat irtifakı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplamda 4 kattan oluşmaktadır. Bina dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile yakın zamanda boyanmıştır. Taşınmazda toplam 18 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Birinci Bodrum Kat 3 Nolu Restaurant : Onaylı mimari projesine göre 1. Bodrum katında yer almaktadır. Mutfak, restaurant, wc, oturma alanı ve depo hacimleri ile ~74 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. ~66 m2 'lik de teras alanı mevcuttur. Taşınmaz sezonluk faaliyet gösteren restaurant olup değerlendirme tarihi itibarı ile kapalı olmasından dolayı değerlendirme çalışmaları dışarıdan yürütülerek tamamlanmıştır. İç yapılaşma bilgileri hakkında bilgi edinilememiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerleme konusu ana taşınmazın mevcut durumda ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda restoran olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde konumlu, 150 m² alanlı olduğu beyan edilen zemin kat konumlu dükkan niteliğindeki taşınmaz 3.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi : 0 532 368 34 19

Emsal 2 [Dükkan]: Konu taşınmaza yakın bölgede yer almakta olan, 240 m² alanlı olduğu beyan edilen zemin kat konumlu dükkan niteliğindeki taşınmaz 8.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi : 0252 317 03 17

Emsal 3 [Dükkan]: Konu taşınmaza yakın bölgede yer almakta olan, 230 m² alanlı olduğu beyan edilen zemin kat konumlu, yüksek girişli dükkan niteliğindeki taşınmaz 13.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi : 0 252 316 00 29

Emsal 4 [Dükkan]: Konu taşınmaza yakın bölgede yer almakta olan, 50 m² alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen benzer cephe görünümlü yüksek girişli taşınmaz 1.850.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi : 0 532 399 04 85

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	150,00m ²		240,00m ²		230,00m ²		50,00m ²	
Satış fiyatı	3.500.000 TL		8.500.000 TL		13.500.000 TL		1.850.000 TL	
m ² birim fiyatı	23.333 TL		35.417 TL		58.696 TL		37.000 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	7%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	25%	+	10%	+	15%	-	10%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiye	25%	+	15%	+	0%	-	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	34.300 TL		43.208 TL		45.783 TL		45.140 TL	
Ortalama Birim fiyat	42.108TL/m ²							

NOT: Emsallerin tamamı konu taşınmaz gibi ön kullanım/teraz alanına sahip taşınmazlardır. Bu sebeple taşınmazların tespit edilen birim değerinin %15'i teraz birim değeri olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 35.792 TL/m² dükkan birim değeri olurken 6.316 TL/m² ise teraz birim değeri olarak kabul edilmiştir.

Emsal 5 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın bölgede konumlu ticari potansiyeli daha yüksek cadde üzerinde yer alan 90 m² alanlı dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır.

Not: Emsal reklam kabiliyeti ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olup konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 252 818 06 06

Emsal 6 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın bölgede konumlu ticari potansiyeli daha yüksek cadde üzerinde yer alan 122 m² alanlı dükkan 25.000 TL bedelle kiralıktır.

Not: Emsal reklam kabiliyeti ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olup konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 532 299 60 23

Emsal 7 [Dükkan/Kiralık]: Rapora konu taşınmaza yakın bölgede zemin kat konumlu konsept proje olarak tasarlanmış sıfır yapı 60 m² alanlı dükkan 18.000 TL bedelle kiralıktır.

Not: Emsal reklam kabiliyeti ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlı olup konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 532 672 04 46

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7	
Brüt alanı (m ²)	90,00m ²		122,00m ²		60,00m ²	
Kira fiyatı	20.000 TL		25.000 TL		18.000 TL	
m ² birim fiyatı	222 TL		205 TL		300 TL	
Pazarlık	7%	-	7%	-	7%	-
Konum Şerefiyesi	10%	-	10%	-	20%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-
Erişilebilirlik Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	162 TL		150 TL		189 TL	
Ortalama Birim fiyat	167TL/m ²					

NOT: Emsallerin tamamı konu taşınmaz gibi ön kullanım/terasa alanına sahip taşınmazlardır. Bu sebeple taşınmazların tespit edilen birim değerinin %15'i teras birim değeri olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 125 TL/m² dükkan birim değeri olurken 25 TL/m² ise teras birim değeri olarak kabul edilmiştir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda satılık/kiralık dükkan emsalleri bulunmuştur. Taşınmazın bulunduğu cadde uzun bir cadde olup bölgede kış aylarında ticari potansiyel oldukça düşüktür. Yaz aylarında ise oldukça hareketli bir bölgedir.

Cadde üzerinde bulunan dükkânların kira değeri araştırılmış, cadde cephesi, alanı ve iç yapı özellikleri dikkate alındığında taşınmaza yakın dükkanlarda birim kira değeri 200 TL den 300 TL ye kadar çıkmaktadır.

Konu taşınmazın emsallere göre merdivenle çıkılabilir yükseklikte olması göz önüne alınmış olup bu durum düzeltme tablolarında erişilebilirlik şerefiyesinde belirtilmiştir. Ayrıca emsallerin tamamı konu taşınmaz gibi ön kullanım/terasa alanına sahip taşınmazlardır. Bu sebeple ön kullanım alanının kattığı şerefiye dikkate alınarak birim değer belirlenmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Emsallerin tamamı konu taşınmaz gibi ön kullanım/teraz alanına sahip taşınmazlardır. Bu sebeple taşınmazların tespit edilen birim değerinin %15'i teras birim değeri olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 35.792 TL/m² dükkan birim değeri olurken 6.316 TL/m² ise teras birim değeri olarak kabul edilmiştir.

B.B. NO	NİTELİK	ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER	DEĞER (TL)
3	Kapalı Alan	74	₺35.792	₺2.648.576,56
	Teras	66	₺6.316	₺416.866,58
~TOPLAM DEĞER				₺3.065.443,14

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda dükkan değeri olarak **3.065.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı**Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmaz kat irtifaklı olması sebebiyle arsa değeri tespit edilmemiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmaz kat irtifaklı olması sebebiyle yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat irtifaklı olması sebebiyle maliyet yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
74 m ²	x	6.350 TL/m ²	=	469.900-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı**Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadıklarından dolayı İndirgenmiş Nakit Akışı uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 16-25 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,0454 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Emsallerin tamamı konu taşınmaz gibi ön kullanım/teraz alanına sahip taşınmazlardır. Bu sebeple taşınmazların tespit edilen emsal birim değeri olan 167 TL/m²'nin %15'i teras birim değeri olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 142 TL/m² dükkan birim değeri olurken 25 TL/m² ise teras birim değeri olarak kabul edilmiştir.

YAPI	NİTELİK	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
3 Nolu	Kapalı Alan	74	142	₺10.508,00	₺126.096,00	/	0,0454	₺2.777.444,93
B.B	Teras	66	25	₺1.650,00	₺19.800,00	/	0,0454	₺436.123,35
TOPLAM DEĞER				₺12.158,00	₺145.896,00			3.213.568,28 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~3.214.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değeri yaklaşık 12.100 -TL olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yapı mevcut olup proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında dükkan olarak kullanılmaya devam etmesinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz restaurant nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazın tasarrufuna etki eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 904 Ada 6 parselde bulunan "1 ADET 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSA" vasıflı bina içerisinde 3 nolu "Restaurant" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer 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 ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, 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, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **3.065.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Üç Milyon Altmış Beş Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 3.616.700,00-TL dir.

- 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.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Yazılı İmar Durumu

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:53



Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	904/6
Taşınmaz Kimlik No:	92122631	AT Yüzölçüm(m2):	444.42
İl/İlçe:	MUĞLA/BODRUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	RESTAURANT
Kurum Adı:	Bodrum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİÇEŞME	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Gümbet	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1BODRUM//3
Cilt/Sayfa No:	13/1284	Arsa Pay/Payda:	240/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:26/10/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bodrum -	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	17-07-2014 10:56 - 14128	
		Bodrum - 17-07-2014 10:56 - 14128	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515365365	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	240	240	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 1496	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) W4EBX0L8FU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-81855825-115.02.01-209797
Konu : İMAR DURUMU (Eskiçeşme
Mahallesi 904 Ada 6 Parsel)

05.05.2023

ŞEKERBANK

İlgi : 04.05.2023 tarih ve 52714 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, İlçemiz Eskiçeşme Mahallesi, 904 ada, 6 parselin imar durumu hakkında yazılı imar durum bilgisi istenilmektedir.

Söz konusu taşınmaz, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Kararı ile onaylı bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında, 2. Derece Etkileme Geçiş Alanı içerisinde, Taks: 0.25 Kaks: 0.50 yoğunluklu Ticaret Alanında kalmakta olup, parselin tamamı fay hattında kalmaktadır.

Bahse konu taşınmazın, 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planındaki yeri ve plan hükümleri ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

Onur DEMİRTAŞ
Plan ve Proje Müd.Vk.

Ek: İmar Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2e2+pi-W7q049-7H28J-6hoMXU-M+ RJFuy9 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ceisleri-belediye-cbys>

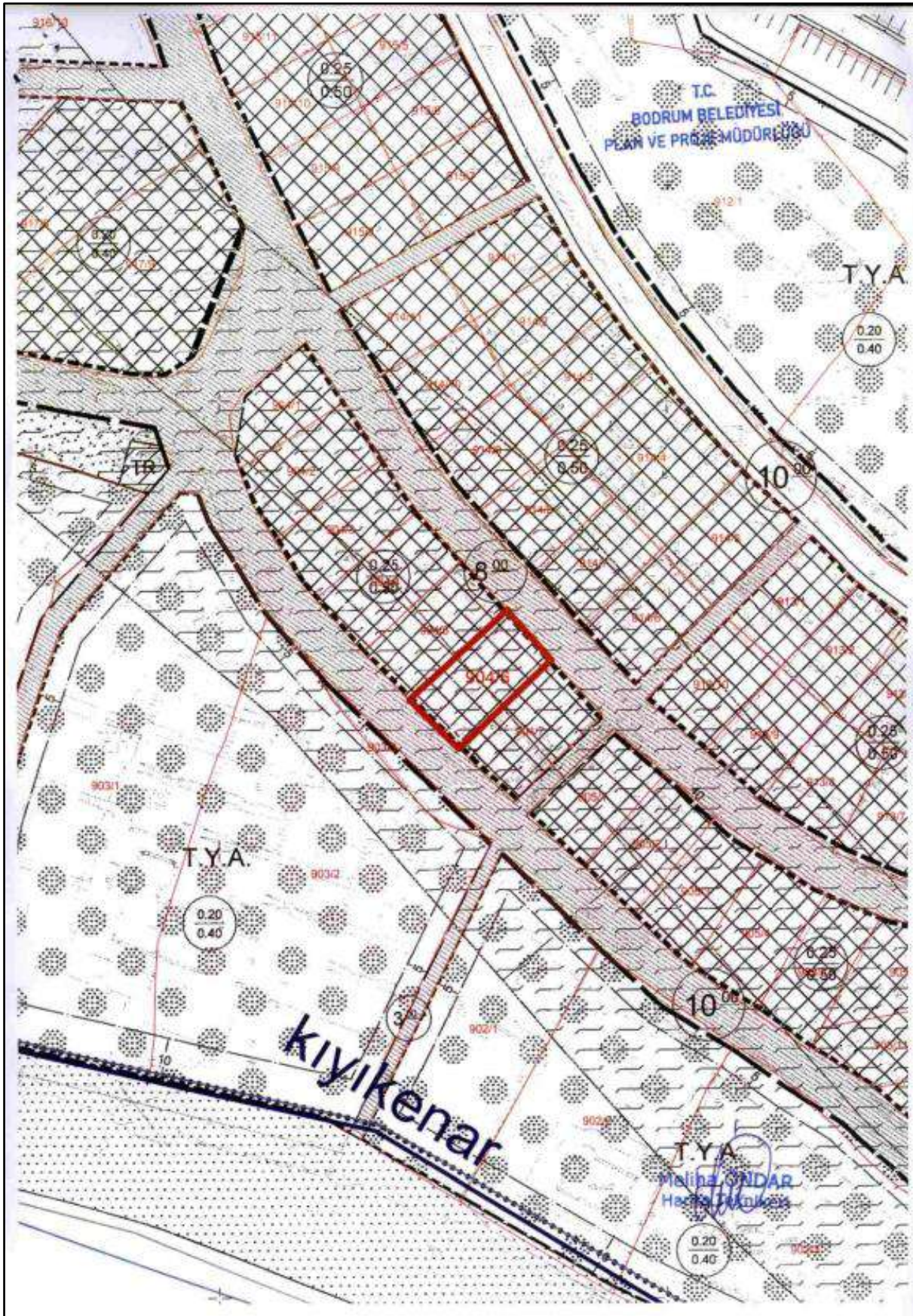
Müşkebi Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:110 / A Bodrum / Muğla
Telefon No: 4440048 Dahili: 1302 - 1304 Faks No: (252)358 62 04
e-Posta: planveproje@bodrum.bel.tr İnternet Adresi: <https://bodrum.bel.tr>
Kep Adresi: bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr

1/1

Bilgi için: Meliha ÖNDAR
Tekniker
Telefon No:



Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır.

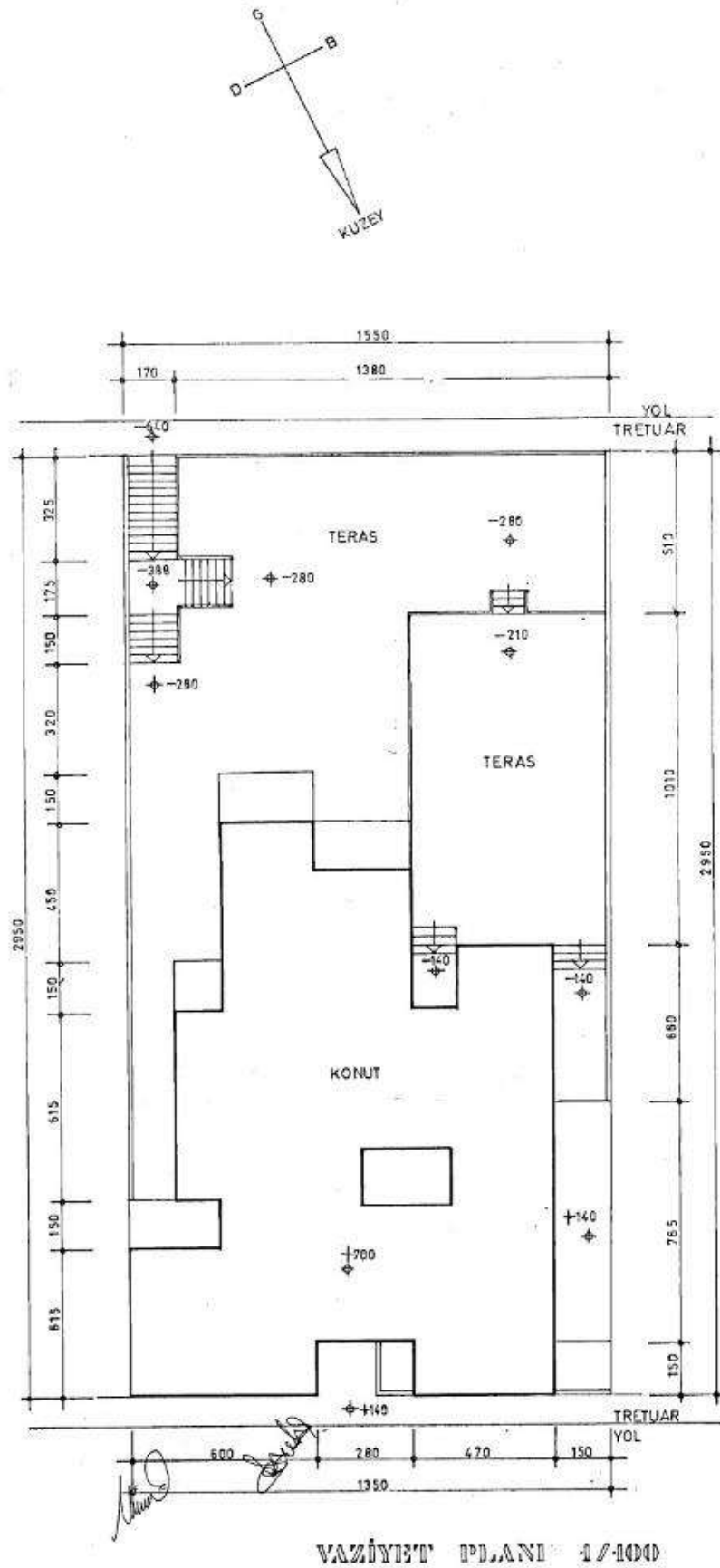


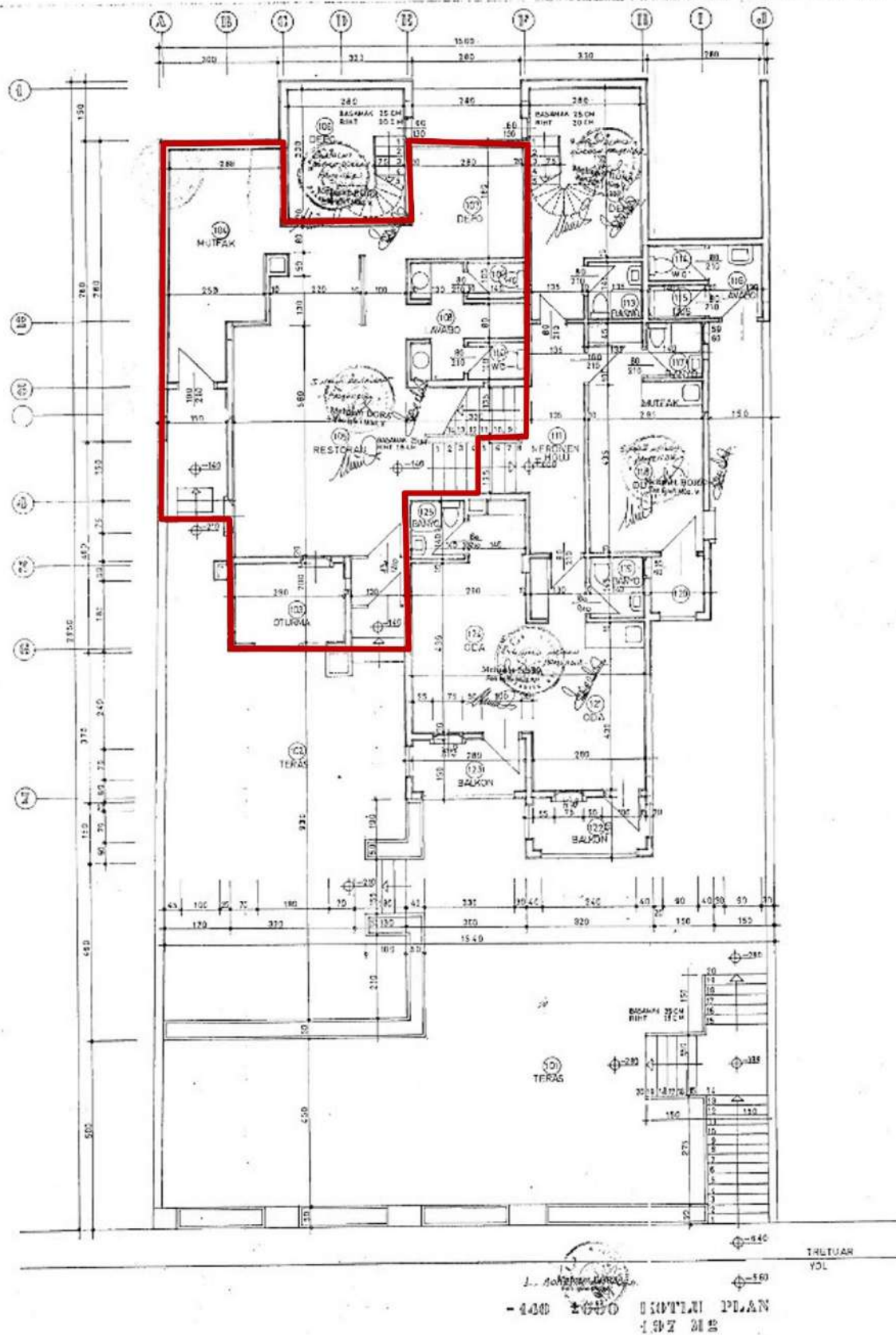
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ESKİGEŞME 792 Y 1568

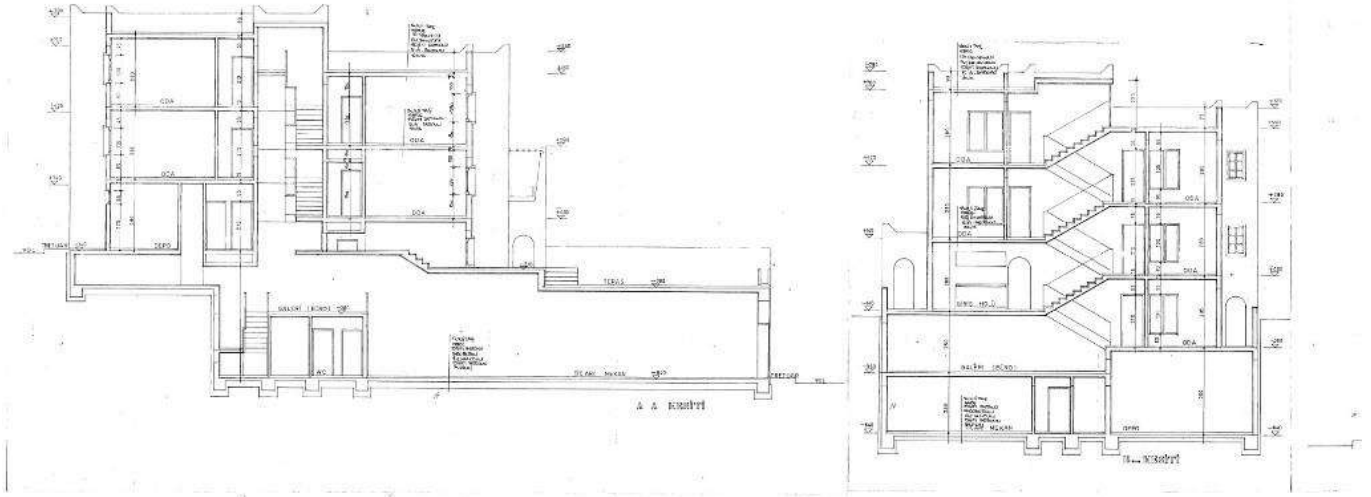
TADİLAT PROJESİ
10.03.2000

Memduh BÖLÜK İnşaat Teknikeri		Mehmet BORA Fen İşleri MÜD. V.		Emir Bələdiyyə başkanı			
*Peyzaj		UYGUNDUR / TASTIK OLUNUR		28.6/4			
ISIN YERİ							
İL	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ	
MUGLA	BODRUM	GÜMBET	(1/1)	(23)	(23)		
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.							
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	CANDAS KERESTECİ			ADI SOYADI			
ÜNVANI	Y. MİMAR			ÜNVANI			
ODA SİCİL NO	2469			ODA SİCİL NO			
YETKİ BEL. NO	852			YETKİ BEL. NO			
VERGİ D. NO	5440061771			VERGİ D. NO			
İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TAR.		
	ALAETTİN SAYLAM						
TADİLAT OLURU	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODASİCİL	YETKİ B. NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES - TEL
VEREN MİMAR	S. YENER İŞİ KSAÇAN	MİMAR	6238	48110	60800	17275	
MİMARLAR ODASI ONAYI				BİLGİLER			
2000/262 19 EYLÜL 2000 2000/262 Canan Zırh TUNA				1			
				2			
				3			
				4			
				5			
				6			
KULAMACI	İNS. TÜRÜ	İNS. ALANI	TL/M ²	YYAKMAL	YAPI SİNE	MHİZ. SİN.	ZOR K.KTS.
KONUT DÜKKAN RESTORAN	B A K	964 M2					
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - COĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ (ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)							





Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat Veren Kurum Bodrum Belediyesi		2. Ruhsat Tarihi 18.12.2000		3. Ruhsat Numarası 2386/4	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu Tadilat		5. Mahallesi Eskişehir/Gimbat		6. Pafta No. 1	7. Ada No. 23
8. Parsel No. 23		9. İmar Durumu Tarihi 0.10.1988		10. İmar Durumu Numarası 3-1229	
11. Isınma Türü		12. Yalıt Türü		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Bodrum Tapu Sicil Mtd	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 22.3.1998		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 1512/3/792		YAPI SAHİBİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı Alaettin Saydam - Birgül Saydam		20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		19. Adresi Ayaz Cad No 27		24. Adresi	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudu		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seyri-yesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seyri-yesi Üstünde Kat Sayısı
2. Bodrum Dükkan	2	36+457	17/12=85.5+18+11		
3. Bodrum Konut	3	90			
4. Zemin Dükkan	2	30+36			
5. Zemin Konut	3	42.5			
6. 1. Kat Konut	5	37			
Toplam		17	608		
35. İnşaatın Toplam Maliyet/Kıymet (Arsa Hariç) 42.951.521.850		36. Ait Olduğu Yıl 2000		37. Yapının Arsa Değeri	
39. İskeletin Cinsi B A Me		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MESULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje Candaz Koreslaci			49. Adı Soyadı Candaz Koreslaci		
43. Statik Proje			50. Adresi Cevat Sakir Cad 175/B K-1 Bodrum		
44. Tesisat Projeleri			51. Taahhüdü 17364		
52. Kurum Sicil No. Gaztepe 5000061222			54. İmzası		
55. Dolgu Toplamı			56. Kazı Toplamı		
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı			52. Kurum Sicil No. 2469		
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer			53. Oda Sicil No.		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol Kanalı Harcı	18.10.2000	907976	325.000.000	KAKS=579mL	Trafik Komisyonunun gün ve Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamamış TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı (ICRA)	"	"	"	TOP-INS=808.5m	
BORCU YOKTUR.	"	"	"		
Toplam			325.000.000		
3194 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının, da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir. 21.8.90 tarih, 109/8-011.1996 tarih, 23/109-011.1997 tarih, 23/109-011.1998 tarih, 23/109-011.1999 tarih, 23/109-011.2000 tarih, 23/109-011.2001 tarih, 23/109-011.2002 tarih, 23/109-011.2003 tarih, 23/109-011.2004 tarih, 23/109-011.2005 tarih, 23/109-011.2006 tarih, 23/109-011.2007 tarih, 23/109-011.2008 tarih, 23/109-011.2009 tarih, 23/109-011.2010 tarih, 23/109-011.2011 tarih, 23/109-011.2012 tarih, 23/109-011.2013 tarih, 23/109-011.2014 tarih, 23/109-011.2015 tarih, 23/109-011.2016 tarih, 23/109-011.2017 tarih, 23/109-011.2018 tarih, 23/109-011.2019 tarih, 23/109-011.2020 tarih, 23/109-011.2021 tarih, 23/109-011.2022 tarih, 23/109-011.2023 tarih, 23/109-011.2024 tarih, 23/109-011.2025 tarih, 23/109-011.2026 tarih, 23/109-011.2027 tarih, 23/109-011.2028 tarih, 23/109-011.2029 tarih, 23/109-011.2030 tarih, 23/109-011.2031 tarih, 23/109-011.2032 tarih, 23/109-011.2033 tarih, 23/109-011.2034 tarih, 23/109-011.2035 tarih, 23/109-011.2036 tarih, 23/109-011.2037 tarih, 23/109-011.2038 tarih, 23/109-011.2039 tarih, 23/109-011.2040 tarih, 23/109-011.2041 tarih, 23/109-011.2042 tarih, 23/109-011.2043 tarih, 23/109-011.2044 tarih, 23/109-011.2045 tarih, 23/109-011.2046 tarih, 23/109-011.2047 tarih, 23/109-011.2048 tarih, 23/109-011.2049 tarih, 23/109-011.2050 tarih, 23/109-011.2051 tarih, 23/109-011.2052 tarih, 23/109-011.2053 tarih, 23/109-011.2054 tarih, 23/109-011.2055 tarih, 23/109-011.2056 tarih, 23/109-011.2057 tarih, 23/109-011.2058 tarih, 23/109-011.2059 tarih, 23/109-011.2060 tarih, 23/109-011.2061 tarih, 23/109-011.2062 tarih, 23/109-011.2063 tarih, 23/109-011.2064 tarih, 23/109-011.2065 tarih, 23/109-011.2066 tarih, 23/109-011.2067 tarih, 23/109-011.2068 tarih, 23/109-011.2069 tarih, 23/109-011.2070 tarih, 23/109-011.2071 tarih, 23/109-011.2072 tarih, 23/109-011.2073 tarih, 23/109-011.2074 tarih, 23/109-011.2075 tarih, 23/109-011.2076 tarih, 23/109-011.2077 tarih, 23/109-011.2078 tarih, 23/109-011.2079 tarih, 23/109-011.2080 tarih, 23/109-011.2081 tarih, 23/109-011.2082 tarih, 23/109-011.2083 tarih, 23/109-011.2084 tarih, 23/109-011.2085 tarih, 23/109-011.2086 tarih, 23/109-011.2087 tarih, 23/109-011.2088 tarih, 23/109-011.2089 tarih, 23/109-011.2090 tarih, 23/109-011.2091 tarih, 23/109-011.2092 tarih, 23/109-011.2093 tarih, 23/109-011.2094 tarih, 23/109-011.2095 tarih, 23/109-011.2096 tarih, 23/109-011.2097 tarih, 23/109-011.2098 tarih, 23/109-011.2099 tarih, 23/109-011.2100 tarih, 23/109-011.2101 tarih, 23/109-011.2102 tarih, 23/109-011.2103 tarih, 23/109-011.2104 tarih, 23/109-011.2105 tarih, 23/109-011.2106 tarih, 23/109-011.2107 tarih, 23/109-011.2108 tarih, 23/109-011.2109 tarih, 23/109-011.2110 tarih, 23/109-011.2111 tarih, 23/109-011.2112 tarih, 23/109-011.2113 tarih, 23/109-011.2114 tarih, 23/109-011.2115 tarih, 23/109-011.2116 tarih, 23/109-011.2117 tarih, 23/109-011.2118 tarih, 23/109-011.2119 tarih, 23/109-011.2120 tarih, 23/109-011.2121 tarih, 23/109-011.2122 tarih, 23/109-011.2123 tarih, 23/109-011.2124 tarih, 23/109-011.2125 tarih, 23/109-011.2126 tarih, 23/109-011.2127 tarih, 23/109-011.2128 tarih, 23/109-011.2129 tarih, 23/109-011.2130 tarih, 23/109-011.2131 tarih, 23/109-011.2132 tarih, 23/109-011.2133 tarih, 23/109-011.2134 tarih, 23/109-011.2135 tarih, 23/109-011.2136 tarih, 23/109-011.2137 tarih, 23/109-011.2138 tarih, 23/109-011.2139 tarih, 23/109-011.2140 tarih, 23/109-011.2141 tarih, 23/109-011.2142 tarih, 23/109-011.2143 tarih, 23/109-011.2144 tarih, 23/109-011.2145 tarih, 23/109-011.2146 tarih, 23/109-011.2147 tarih, 23/109-011.2148 tarih, 23/109-011.2149 tarih, 23/109-011.2150 tarih, 23/109-011.2151 tarih, 23/109-011.2152 tarih, 23/109-011.2153 tarih, 23/109-011.2154 tarih, 23/109-011.2155 tarih, 23/109-011.2156 tarih, 23/109-011.2157 tarih, 23/109-011.2158 tarih, 23/109-011.2159 tarih, 23/109-011.2160 tarih, 23/109-011.2161 tarih, 23/109-011.2162 tarih, 23/109-011.2163 tarih, 23/109-011.2164 tarih, 23/109-011.2165 tarih, 23/109-011.2166 tarih, 23/109-011.2167 tarih, 23/109-011.2168 tarih, 23/109-011.2169 tarih, 23/109-011.2170 tarih, 23/109-011.2171 tarih, 23/109-011.2172 tarih, 23/109-011.2173 tarih, 23/109-011.2174 tarih, 23/109-011.2175 tarih, 23/109-011.2176 tarih, 23/109-011.2177 tarih, 23/109-011.2178 tarih, 23/109-011.2179 tarih, 23/109-011.2180 tarih, 23/109-011.2181 tarih, 23/109-011.2182 tarih, 23/109-011.2183 tarih, 23/109-011.2184 tarih, 23/109-011.2185 tarih, 23/109-011.2186 tarih, 23/109-011.2187 tarih, 23/109-011.2188 tarih, 23/109-011.2189 tarih, 23/109-011.2190 tarih, 23/109-011.2191 tarih, 23/109-011.2192 tarih, 23/109-011.2193 tarih, 23/109-011.2194 tarih, 23/109-011.2195 tarih, 23/109-011.2196 tarih, 23/109-011.2197 tarih, 23/109-011.2198 tarih, 23/109-011.2199 tarih, 23/109-011.2200 tarih, 23/109-011.2201 tarih, 23/109-011.2202 tarih, 23/109-011.2203 tarih, 23/109-011.2204 tarih, 23/109-011.2205 tarih, 23/109-011.2206 tarih, 23/109-011.2207 tarih, 23/109-011.2208 tarih, 23/109-011.2209 tarih, 23/109-011.2210 tarih, 23/109-011.2211 tarih, 23/109-011.2212 tarih, 23/109-011.2213 tarih, 23/109-011.2214 tarih, 23/109-011.2215 tarih, 23/109-011.2216 tarih, 23/109-011.2217 tarih, 23/109-011.2218 tarih, 23/109-011.2219 tarih, 23/109-011.2220 tarih, 23/109-011.2221 tarih, 23/109-011.2222 tarih, 23/109-011.2223 tarih, 23/109-011.2224 tarih, 23/109-011.2225 tarih, 23/109-011.2226 tarih, 23/109-011.2227 tarih, 23/109-011.2228 tarih, 23/109-011.2229 tarih, 23/109-011.2230 tarih, 23/109-011.2231 tarih, 23/109-011.2232 tarih, 23/109-011.2233 tarih, 23/109-011.2234 tarih, 23/109-011.2235 tarih, 23/109-011.2236 tarih, 23/109-011.2237 tarih, 23/109-011.2238 tarih, 23/109-011.2239 tarih, 23/109-011.2240 tarih, 23/109-011.2241 tarih, 23/109-011.2242 tarih, 23/109-011.2243 tarih, 23/109-011.2244 tarih, 23/109-011.2245 tarih, 23/109-011.2246 tarih, 23/109-011.2247 tarih, 23/109-011.2248 tarih, 23/109-011.2249 tarih, 23/109-011.2250 tarih, 23/109-011.2251 tarih, 23/109-011.2252 tarih, 23/109-011.2253 tarih, 23/109-011.2254 tarih, 23/109-011.2255 tarih, 23/109-011.2256 tarih, 23/109-011.2257 tarih, 23/109-011.2258 tarih, 23/109-011.2259 tarih, 23/109-011.2260 tarih, 23/109-011.2261 tarih, 23/109-011.2262 tarih, 23/109-011.2263 tarih, 23/109-011.2264 tarih, 23/109-011.2265 tarih, 23/109-011.2266 tarih, 23/109-011.2267 tarih, 23/109-011.2268 tarih, 23/109-011.2269 tarih, 23/109-011.2270 tarih, 23/109-011.2271 tarih, 23/109-011.2272 tarih, 23/109-011.2273 tarih, 23/109-011.2274 tarih, 23/109-011.2275 tarih, 23/109-011.2276 tarih, 23/109-011.2277 tarih, 23/109-011.2278 tarih, 23/109-011.2279 tarih, 23/109-011.2280 tarih, 23/109-011.2281 tarih, 23/109-011.2282 tarih, 23/109-011.2283 tarih, 23/109-011.2284 tarih, 23/109-011.2285 tarih, 23/109-011.2286 tarih, 23/109-011.2287 tarih, 23/109-011.2288 tarih, 23/109-011.2289 tarih, 23/109-011.2290 tarih, 23/109-011.2291 tarih, 23/109-011.2292 tarih, 23/109-011.2293 tarih, 23/109-011.2294 tarih, 23/109-011.2295 tarih, 23/109-011.2296 tarih, 23/109-011.2297 tarih, 23/109-011.2298 tarih, 23/109-011.2299 tarih, 23/109-011.2300 tarih, 23/109-011.2301 tarih, 23/109-011.2302 tarih, 23/109-011.2303 tarih, 23/109-011.2304 tarih, 23/109-011.2305 tarih, 23/109-011.2306 tarih, 23/109-011.2307 tarih, 23/109-011.2308 tarih, 23/109-011.2309 tarih, 23/109-011.2310 tarih, 23/109-011.2311 tarih, 23/109-011.2312 tarih, 23/109-011.2313 tarih, 23/109-011.2314 tarih, 23/109-011.2315 tarih, 23/109-011.2316 tarih, 23/109-011.2317 tarih, 23/109-011.2318 tarih, 23/109-011.2319 tarih, 23/109-011.2320 tarih, 23/109-011.2321 tarih, 23/109-011.2322 tarih, 23/109-011.2323 tarih, 23/109-011.2324 tarih, 23/109-011.2325 tarih, 23/109-011.2326 tarih, 23/109-011.2327 tarih, 23/109-011.2328 tarih, 23/109-011.2329 tarih, 23/109-011.2330 tarih, 23/109-011.2331 tarih, 23/109-011.2332 tarih, 23/109-011.2333 tarih, 23/109-011.2334 tarih, 23/109-011.2335 tarih, 23/109-011.2336 tarih, 23/109-011.2337 tarih, 23/109-011.2338 tarih, 23/109-011.2339 tarih, 23/109-011.2340 tarih, 23/109-011.2341 tarih, 23/109-011.2342 tarih, 23/109-011.2343 tarih, 23/109-011.2344 tarih, 23/109-011.2345 tarih, 23/109-011.2346 tarih, 23/109-011.2347 tarih, 23/109-011.2348 tarih, 23/109-011.2349 tarih, 23/109-011.2350 tarih, 23/109-011.2351 tarih, 23/109-011.2352 tarih, 23/109-011.2353 tarih, 23/109-011.2354 tarih, 23/109-011.2355 tarih, 23/109-011.2356 tarih, 23/109-011.2357 tarih, 23/109-011.2358 tarih, 23/109-011.2359 tarih, 23/109-011.2360 tarih, 23/109-011.2361 tarih, 23/109-011.2362 tarih, 23/109-011.2363 tarih, 23/109-011.2364 tarih, 23/109-011.2365 tarih, 23/109-011.2366 tarih, 23/109-011.2367 tarih, 23/109-011.2368 tarih, 23/109-011.2369 tarih, 23/109-011.2370 tarih, 23/109-011.2371 tarih, 23/109-011.2372 tarih, 23/109-011.2373 tarih, 23/109-011.2374 tarih, 23/109-011.2375 tarih, 23/109-011.2376 tarih, 23/109-011.2377 tarih, 23/109-011.2378 tarih, 23/109-011.2379 tarih, 23/109-011.2380 tarih, 23/109-011.2381 tarih, 23/109-011.2382 tarih, 23/109-011.2383 tarih, 23/109-011.2384 tarih, 23/109-011.2385 tarih, 23/109-011.2386 tarih, 23/109-011.2387 tarih, 23/109-011.2388 tarih, 23/109-011.2389 tarih, 23/109-011.2390 tarih, 23/109-011.2391 tarih, 23/109-011.2392 tarih, 23/109-011.2393 tarih, 23/109-011.2394 tarih, 23/109-011.2395 tarih, 23/109-011.2396 tarih, 23/109-011.2397 tarih, 23/109-011.2398 tarih, 23/109-011.2399 tarih, 23/109-011.2400 tarih, 23/109-011.2401 tarih, 23/109-011.2402 tarih, 23/109-011.2403 tarih, 23/109-011.2404 tarih, 23/109-011.2405 tarih, 23/109-011.2406 tarih, 23/109-011.2407 tarih, 23/109-011.2408 tarih, 23/109-011.2409 tarih, 23/109-011.2410 tarih, 23/109-011.2411 tarih, 23/109-011.2412 tarih, 23/109-011.2413 tarih, 23/109-011.2414 tarih, 23/109-011.2415 tarih, 23/109-011.2416 tarih, 23/109-011.2417 tarih, 23/109-011.2418 tarih, 23/109-011.2419 tarih, 23/109-011.2420 tarih, 23/109-011.2421 tarih, 23/109-011.2422 tarih, 23/109-011.2423 tarih, 23/109-011.2424 tarih, 23/109-011.2425 tarih, 23/109-011.2426 tarih, 23/109-011.2427 tarih, 23/109-011.2428 tarih, 23/109-011.2429 tarih, 23/109-011.2430 tarih, 23/109-011.2431 tarih, 23/109-011.2432 tarih, 23/109-011.2433 tarih, 23/109-011.2434 tarih, 23/109-011.2435 tarih, 23/109-011.2436 tarih, 23/109-011.2437 tarih, 23/109-011.2438 tarih, 23/109-011.2439 tarih, 23/109-011.2440 tarih, 23/109-011.2441 tarih, 23/109-011.2442 tarih, 23/109-011.2443 tarih, 23/109-011.2444 tarih, 23/109-011.2445 tarih, 23/109-011.2446 tarih, 23/109-011.2447 tarih, 23/109-011.2448 tarih, 23/109-011.2449 tarih, 23/109-011.2450 tarih, 23/109-011.2451 tarih, 23/109-011.2452 tarih, 23/109-011.2453 tarih, 23/109-011.2454 tarih, 23/109-011.2455 tarih, 23/109-011.2456 tarih, 23/109-011.2457 tarih, 23/109-011.2458 tarih, 23/109-011.2459 tarih, 23/109-011.2460 tarih, 23/109-011.2461 tarih, 23/109-011.2462 tarih, 23/109-011.2463 tarih, 23/109-011.2464 tarih, 23/109-011.2465 tarih, 23/109-011.2466 tarih, 23/109-011.2467 tarih, 23/109-011.2468 tarih, 23/109-011.2469 tarih, 23/109-011.2470 tarih, 23/109-011.2471 tarih, 23/109-011.2472 tarih, 23/109-011.2473 tarih, 23/109-011.2474 tarih, 23/109-011.2475 tarih, 23/109-011.2476 tarih, 23/109-011.2477 tarih, 23/109-011.2478 tarih, 23/109-011.2479 tarih, 23/109-011.2480 tarih, 23/109-011.2481 tarih, 23/109-011.2482 tarih, 23/109-011.2483 tarih, 23/109-011.2484 tarih, 23/109-011.2485 tarih, 23/109-011.2486 tarih, 23/109-011.2487 tarih, 23/109-011.2488 tarih, 23/109-011.2489 tarih, 23/109-011.2490 tarih, 23/109-011.2491 tarih, 23/109-011.2492 tarih, 23/109-011.2493 tarih, 23/109-011.2494 tarih, 23/109-011.2495 tarih, 23/109-011.2496 tarih, 23/109-011.2497 tarih, 23/109-011.2498 tarih, 23/109-011.2499 tarih, 23/109-011.2500 tarih, 23/109-011.2501 tarih, 23/109-011.2502 tarih, 23/109-011.2503 tarih, 23/109-011.2504 tarih, 23/109-011.2505 tarih, 23/109-011.2506 tarih, 23/109-011.2507 tarih, 23/109-011.2508 tarih, 23/109-011.2509 tarih, 23/109-011.2510 tarih, 23/109-011.2511 tarih, 23/109-011.2512 tarih, 23/109-011.2513 tarih, 23/109-011.2514 tarih, 23/109-011.2515 tarih, 23/109-011.2516 tarih, 23/109-011.2517 tarih, 23/109-011.2518 tarih, 23/109-011.2519 tarih, 23/109-011.2520 tarih, 23/109-011.2521 tarih, 23/109-011.2522 tarih, 23/109-011.2523 tarih, 23/109-011.2524 tarih, 23/109-011.2525 tarih, 23/109-011.2526 tarih, 23/109-011.2527 tarih, 23/109-011.2528 tarih, 23/109-011.2529 tarih, 23/109-011.2530 tarih, 23/109-011.2531 tarih, 23/109-011.2532 tarih, 23/109-011.2533 tarih, 23/109-011.2534 tarih, 23/109-011.2535 tarih, 23/109-011.2536 tarih, 23/109-011.2537 tarih, 23/109-011.2538 tarih, 23/109-011.2539 tarih, 23/109-011.2540 tarih, 23/109-011.2541 tarih, 23/109-011.2542 tarih, 23/109-011.2543 tarih, 23/109-011.2544 tarih, 23/109-011.2545 tarih, 23/109-011.2546 tarih, 23/109-011.2547 tarih, 23/109-011.2548 tarih, 23/109-011.2549 tarih, 23/109-011.2550 tarih, 23/109-011.2551 tarih, 23/109-011.					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: **00019703**

1. Belgayı veren kurum Bodrum Belediyesi	2. Belgenin veriliş amacı ☐ Kısmi Kullanım İzni ☐ Yapı Kullanma İzni	4. Belgenin onay tarihi 6.10.2003	5. Belge no. 202/15
II: Duğla İlçe: Bodrum	3. Belgeye esas ruhsat ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	6. Pafta no. 1	7. Ada no. 23
Bucak: Bodrum	9. İmar planı onay tarihi / / 200...	8. Parsel no. 23	12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²)
Köy: Bodrum	10. Parselasyon planı onay tarihi / / 200...	11. İmar durumu tarihi ve no.su 1.10.1977-1229	15. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 23.3.1998 1552
Belediye: Bodrum	13. QED raporu onay tarihi / / 200...	14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200...	21. Ruhsat takip no 23614
Mahalle: Erkişme	17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 21.8.1990	18. Tadilat ruhsatı tarihi 19.10.2000	20. Yeniden ruhsat tarihi 4.11.1994
Muhtarlık: Gümbet	19. Ruhsat yenileme tarihi / / 200...	20. Yeniden ruhsat tarihi / / 200...	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı Maetlin Saylam	27. Adı soyadı, ünvanı	28. Hukuki durumu	37. Adı soyadı, ünvanı	38. Oda sicil no.	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi	29. Kurum sicil no.	30. Bağlı olduğu vergi dairesi	39. Büro teskilatı	40. Oda belge no.	
24. Vergi dairesi sicil no.	32. Sigorta sicil no.	33. Sözleşme tarihi ve no.	41. Sigorta sicil no.	42. Södeleme tarihi ve no.	
25. Adres No:2 cad b:23	35. Adres	36. İmza	43. Adres	44. İmza	
26. İmza	37. İmza	38. İmza	45. İmza	46. İmza	
29. Yapının kullanılma amacı	48. Ünite sayısı	49. Yüzölçümü (m ²)	50. Yapının taban alanı (m ²)	51. Toplam taban alanı (m ²)	
2. Bodrum Dükkan	2	195+35-230/2-115	808-5	808-5 m²	
1. Bodrum Konut	2	36+45	112-35-5+1871	808-5	
Restorant + Depo	3	90	2	4	
2. Kat Dükkan	2	30+26	2	2	
Konut	3	125	2	2	
1 Kat Konut	5	37	6.50	711	
Toplam: 17	603m²				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ	70. TESİSATLAR	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	73. YAPI SİSTEMLERİ	74. KULLANILAN MALZEME
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima	☐ Yangın tesisi ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Antenna 71. SICAK SU Tesisin geldiği ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kollektörü ☐ Müstarek	☐ Kömürlük ☐ Sigara ☐ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu	☐ Yama (kagir) ☒ İskelet (çarkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yarıda dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	☐ Braket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Karpık ☐ Gazbeton 75. DÖŞEME ☐ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır. **KARŞI 579m² TOP-İNE 808-5m²**

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
76. Tarih ve Numarası 2.12.1996	77. Üniteliş adı Otel - Restorant	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM	
		78. Daire sayısı									
		79. Parçanın daire sayısı									
		80. Bir dairenin yüzölçümü									









Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

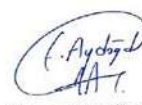
Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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