

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

MERSİN – TARSUS

5 DÜKKÂN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00013



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-00013
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Bodrum Kat 6 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 28 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 29 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 31 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Şehit Mustafa Mahallesi, İsmet Paşa Bulvarı, Halit Aslan İşhanı, Zemin Kat No:8/A Tarsus/Mersin
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	:1.002 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alan	:	6 No: 73m ² 28 No: 50m ² 29 No: 48m ² 30 No: 50m ² 31 No: 52m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.386.000
KDV Dahil	1.496.880

	Gayrimenkullerin Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.000
KDV Dahil	10.620

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCLES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Mersin İli.....	10
4.3.2	Tarsus İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20

6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00013

Raporun Türü : Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Bodrum Kat 6 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 28 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 29 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 31 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 19.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi :Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Müşteri Adresi :Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Mersin İli, Tarsus İlçesi Küçükminare Mahallesi 160 Ada 1 Parselde Kayıtlı Arsa nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Bodrum Kat 6 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 28 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 29 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 30 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, Zemin Kat 31 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer in, 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

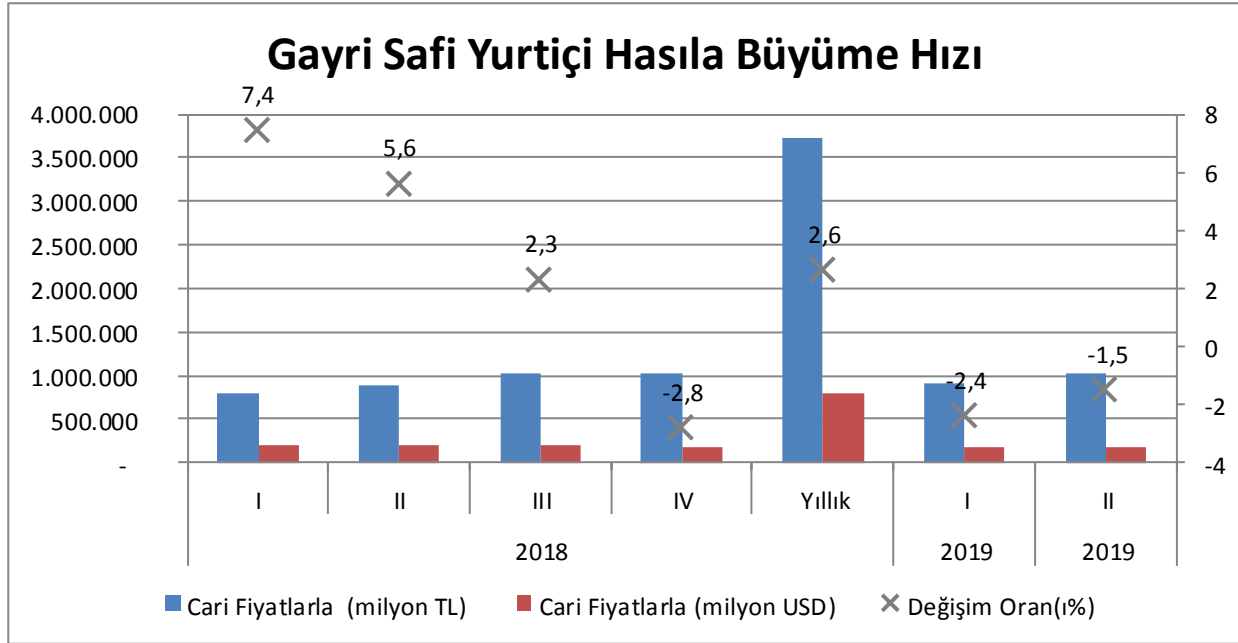
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

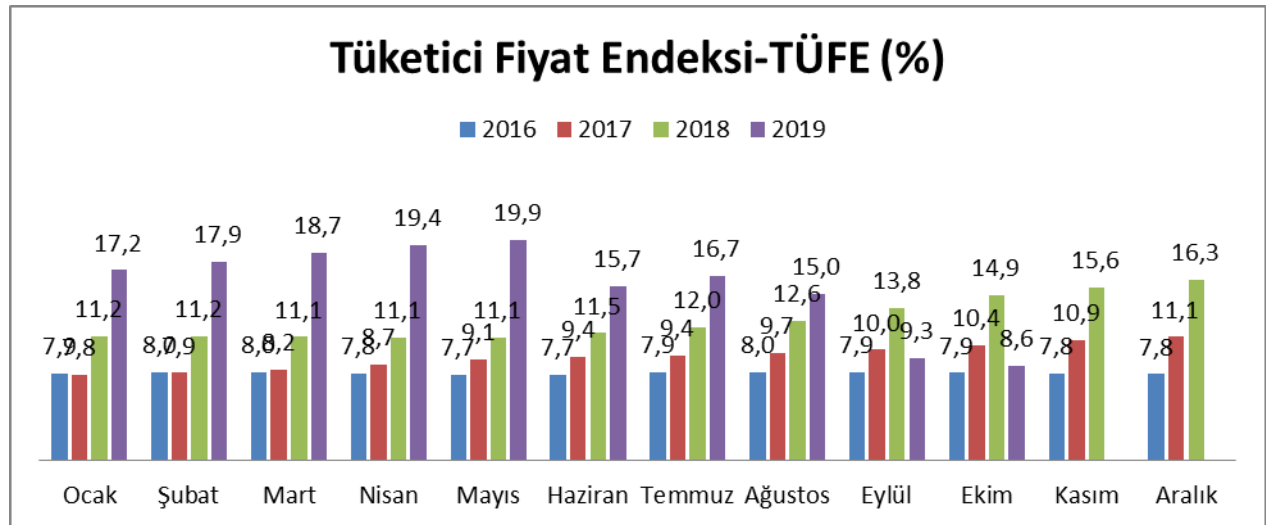
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancılara Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Mersin İli

Mersin ili, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz kıyısındadır. Mersin, Akdeniz Bölgesi'nin Adana ve Antalya'dan sonraki 3. Büyük kenti olmanın yanında, Türkiye'nin de 8. Büyük Kentidir. İlin ilçeleri; Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar, Mut, Silifke, Tarsus, Akdeniz, Mezitli, Toroslar ve Yenişehir'dir.

İl yüzölçümünün %87'si dağlıktır. İlin en yüksek tepesi, 3.524 m ile Medetsiz Tepesi'dir. Önemli geçişleri: Sertavul ve Gülek Boğazları'dır. Belli başlı akarsuları doğudan batıya Berdan Irmağı, Deliçay, Efrenk Çayı (Muftü Çayı), Mezitli Çayı, Karacaoğlan Çayı, Alata Çayı, Limonlu Çayı (Lamas Çayı), Göksu ve Dragon Çayı'dır.

2018 yılı verilerine göre il nüfusu 1.814.468'dir. Bu nüfus, 905.520 erkek ve 908.948 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,91 erkek, %50,09 kadındır.

Liman, Mersin ekonomisinin dayanak noktasıdır ve Türkiye'nin dünyaya açılan kapısı durumundadır.

Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki fabrika ve ticaret firmaları ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yaparlar.

Türkiye'nin en büyük ikinci Serbest Bölgesi olan Mersin Serbest Bölgesi burada kurulmuştur ve 433 şirkete ev sahipliği yapmaktadır. İşleticisi MESBAŞ 'tır. Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi'nde 150'ye yakın firma faaliyet göstermektedir.

Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar.

Günlük hayatın vazgeçilmezlerinden olan alışveriş merkezleri Mersin'de yatırımlarını sıklaştırmaktadırlar. 2009 yılında Avrupa'nın en iyisi seçilen Forum Alışveriş Merkezi, Marinavista, Beymen Mall, PalmCity ve Kipa Outlet Avm, Soli Center, Mersin Marina Avm, Tarsu Avm vb. ticaret merkezleri Mersin'de çoğalmaktadır.

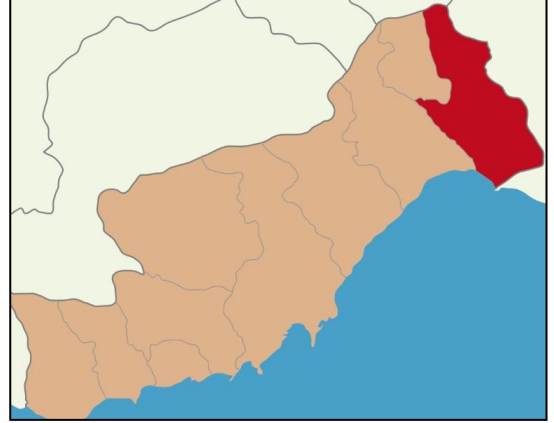
Türkiye'nin en önemli iç turizm merkezidir. Son yıllarda turizmde yapılan atılımlar ve sahile yapılan yeni otellerle Türkiye'nin yeni turizm bölgesi olma yolundadır. Yat turizminin gelişmesi amacıyla uluslararası standartlara uygun 500 yat bağlama ve 300 yat karaya alma kapasiteli Mersin Ana Yat Limanı tamamlanmış olup ihaleye çıkmıştır. Mersin coğrafi açıdan lojistik merkez özelliğine sahip bir kenttir. Halihazırda bulunan liman, demiryolu taşımacılığının yanı sıra karayolu taşımacılığında da Mersin önemli bir noktadadır. Mersin Büyükşehir Belediyesi, Uluslararası Nakliyeciler Derneği ve Mersin Valiliği ile ortak olarak Mersin Lojistik Merkezi'ni kurma çalışmalarını tamamlamak üzeredir.

Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası konumundaki Metropol Ticaret Merkezi 52 katlıdır ve Akdeniz ilçesindedir.

4.3.2 Tarsus İlçesi

Doğuda Adana, batıda Mersin, kuzeyde Pozantı, Çamlıyayla, güneyde Akdeniz ile çevrilidir.

Tarsus, Mersin İli'nin doğusunda yer alır. İlçenin doğusunda Adana, kuzeyinde Niğde, batısında Mersin, güneyinde de Akdeniz yer alır. Coğrafi özellik olarak 34,53 enlem ve 36,56 boylamları arasında bulunan Tarsus, Berdan Nehri'nin alüvyonlu ovasında kurulmuştur.



İlçenin güney kısımları müsbit ovalar, kuzeyinde sarp

Toros Dağlarından oluşur. İlçenin kıyılarında Akdeniz iklimi, kuzeye çıkıldıkça karasal iklim karakteri gösterir.

Bolkar Dağları'nın güneydoğu yamaçlarından başlayan Tarsus Çayı Vadisi, çok dar ve diktir. Daha sonra doğudan güneye bir yay çizer. Tarsus Çayı Vadisi, kıyı kuşağına inene dek fazla genişlemez. Kıyıya yakın kesimlerde vadi tabanı birden genişleyerek Seyhan Irmağı'nın vadi tabanı ile birleşir. Bu geniş düzlükler üzerinde Tarsus Berdan Ovaları yer alır. 85.000 hektar alanı kapsayan Tarsus Ovası kıyıdan kumu setleri ile ayrılmış durumdadır. İlçenin 2018 yılı nüfusu 339.676 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Tarsus ilçesi, Şehitmustafa Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza Adana Bulvarı'ndan Mersin istikametine doğru devam ederken, Kaymakamlık Kavşağı'ndan batıya İsmet Paşa Bulvarı'na girilir. Bulvarda yaklaşık 100m ilerledikten sonra sağ kolda konumlu Halit Aslan İş Hanı'na ve taşınmazlara ulaşılabilir.

Taşınmazın bulunduğu Şehitmustafa Mahallesi Tarsus'un en eski semtlerinden biridir.

İlçenin ticari bakımdan en canlı bölgelerinden biridir. Tarsus Amerikan Koleji, Küçükminare Camii bu bölgede konumludur. Bunun dışında kuyumcular, restoranlar, cezeryeciler, banka şubeleri bulunmaktadır.

Taşınmaz Kaymakamlığa yaklaşık 100 m, Kleopatra Kapısı'na yaklaşık 250 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Mersin
İlçesi	Tarsus
Mahallesi	Küçükminare
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	160
Parsel No	1
Yüzölçümü	1002 m ²
Niteliği	Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Bodrum Kat 6 No'lu	68/3660	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-
Zemin Kat 28 No'lu	72/3660	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Asma Kat
Zemin Kat 29 No'lu	72/3660	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Asma Kat
Zemin Kat 30 No'lu	72/3660	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Asma Kat
Zemin Kat 31 No'lu	72/3660	Dükkan	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Asma Kat

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Şerhler Hanesinde

- Bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı 08.11.1985
- 10.07.2014 tarih 12579 yevmiye no ile ".. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır." beyanı bulunmaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 09.03.2018 tarihinde 7429 yevmiye no'su ile aynı sermaye işleminden mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

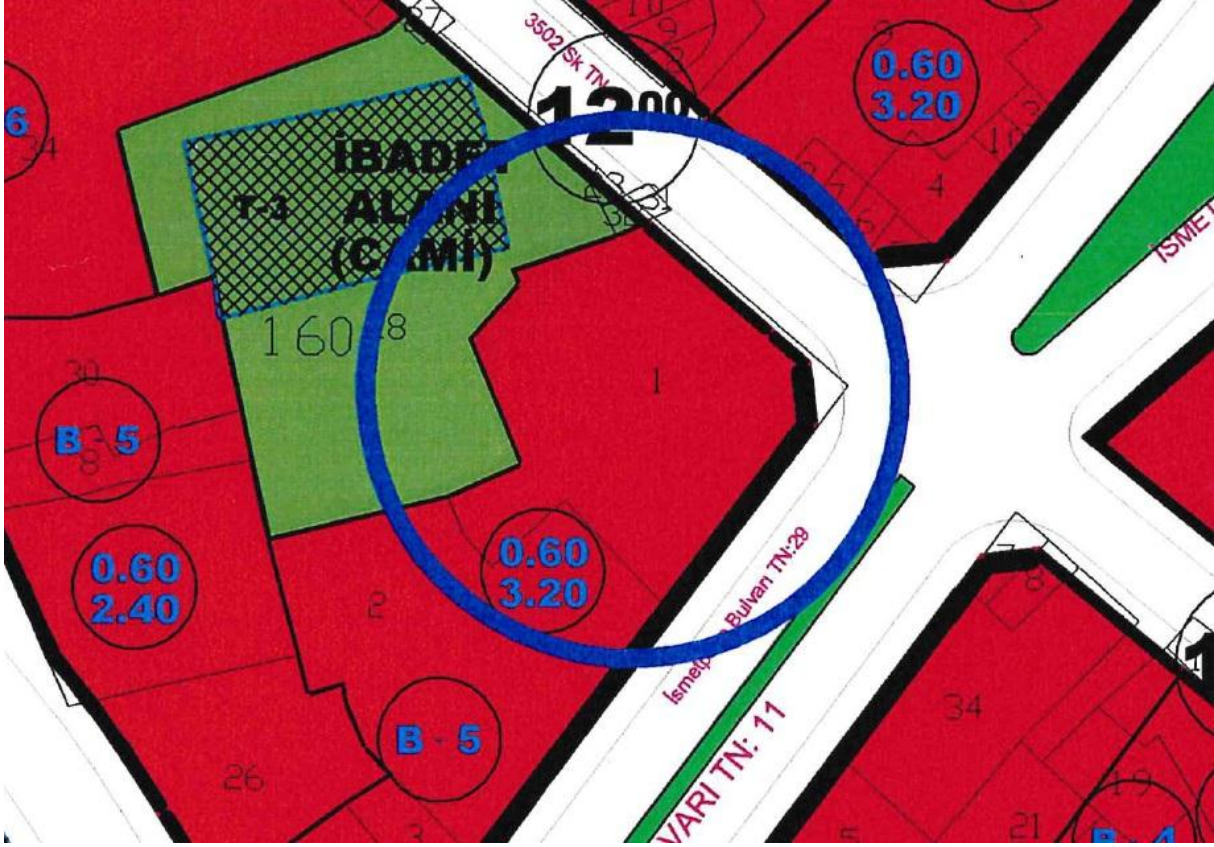
Taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Taşınmazların bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti kurulmamıştır.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmeği için, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatınca uygun görülmemiştir.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Tarsus Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre Mersin İli, Tarsus İlçesi, Küçükminare Mahallesi, 160 ada 1 numaralı parsel; Tarsus Belediye Başkanlığı’nca 02.05.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Tarsus İlçesi Uygulama İmar Planında da 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Bölgesi’nde Ticaret Alanı’nda kalmakta olup, TAKS=0,60 KAKS=3,20 Blok Nizam 5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Tarsus Tapu Müdürlüğü ve Tarsus Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait;

- 08.11.1985 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi
- 07.06.1984 tarih 17/13 No'lu yeni yapı ruhsatı
- 20.03.1985 tarih 19/42 No'lu tadilat ruhsatı
- 04.05.2019 tarih, 1GM4HZKN No'lu Yapı Kayıt Belgesi (273m²)

görülmüştür.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Tarsus Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kayıt belgesi mevcuttur. Yapı kullanma izin belgesi yoktur. Yasal açıdan gerekli tüm izin ve belgeleri henüz tamamlanmamıştır.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

5.11 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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 4 Normal Kat
Yaşı	:	~34
Brüt Alanı	:	6 No: 73m ² 28 No: 50m ² 29 No: 48m ² 30 No: 50m ² 31 No: 52m ² TOPLAM:273m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 152 adet bağımsız bölümden oluşan Halit Aslan İş Hanı'nda yer alan 5 adet dükkândır.
- Taşınmazların bulunduğu iş hanının İsmet Paşa Bulvarı ve 3502 Sokak'a cephesi bulunmaktadır.
- 6 no'lu bağımsız bölüm bodrum katta bulunmaktadır. Brüt 73 m² alanlıdır.
- 28 no'lu bağımsız bölüm zemin katta bulunmakta olup, asma katta eki vardır. Projesinde zemin katı 24m², asma katı 16 m² olmak üzere toplam brüt 40 m² alanlıdır. Mevcutta asma katta bulunan galeri boşluğu kapatılarak asma kat 26 m² olarak düzenlemiştir. Fiili dükkan alanı brüt 50 m²'dir.
- 29 no'lu bağımsız bölüm zemin katta bulunmakta olup, asma katta eki vardır. Projesinde zemin katı 24 m², asma katı 16 m² olmak üzere toplam brüt 40 m² alanlıdır. Mevcutta asma katta bulunan galeri boşluğu kapatılarak, asma kat 24 m² olarak düzenlenmiştir. Fiili dükkan alanı brüt 48 m²'dir.
- 30 no'lu bağımsız bölüm zemin katta bulunmakta olup, asma katta eki vardır. Projesinde zemin katı 25 m², asma katı 16 m² olmak üzere toplam brüt 41 m² alanlıdır. Mevcutta asma

katta bulunan galeri boşluğu kapatılarak, asma kat 25 m² olarak düzenlenmiştir. Fiili dükkan alanı brüt 50 m²'dir.

- 31 no'lu bağımsız bölüm zemin katta bulunmakta olup asma katta eki vardır. Projesinde zemin katı 26 m², asma katı 15 m² olmak üzere toplam brüt 41m² alanlıdır. Mevcutta asma katta bulunan galeri boşluğu kapatılarak asma kat 26 m² olarak düzenlenmiştir. Fiili dükkan alanı brüt 52 m²'dir.
- 5 adet dükkân mevcutta aralarındaki duvarlar kaldırılarak birleştirilmiştir. Mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve asma katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Mevcut durumda bankanın bodrum katı 75 m² zemin katı 99 m² asma katı 101 m² alanlıdır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir. Asma katlarda bulunan galeri boşlukları kapatılarak büyütülmüştür. 28 no'lu dükkanda 10m², 29 no'lu dükkanda 8m², 30 no'lu dükkanda 9m², 31 no'lu dükkanda 9m² proje dışı büyütme vardır. Büyütülmüş alanlar üzerinden ve tek bağımsız bölüm olarak Yapı kayıt Belgesi alınmış olması nedeniyle değer hesaplamasında asma kat büyümeleri dikkate alınmış, tek bağımsız bölüm olarak toplam alan üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazlar ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Çarşı merkezinde konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (dükkan)	İsmet Paşa Bulvarı	194	116,4	850.000 TL	7.302 TL	Yıldırım Emlak 03246133000	Bodrum kat: 97m ² , zemin kat: 97m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede serefiyesi düşüktür.)
2(dükkan)	İsmet Paşa Bulvarı	100	70	650.000 TL	9.286 TL	En Emlak 03246143686	Asma katı 50m ² , zemin katı 50m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede serefiyesi düşüktür.)
3(dükkan)	Cengiz Topel Caddesi	120	84	850.000 TL	10.119 TL	En Emlak 03246143686	Asma katı 60m ² , zemin katı 60m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Cengiz Topel Caddesi ticari olarak İsmet Paşa Bulvarı ile benzer özelliktedir.)
4(dükkan)	İsmet Paşa Bulvarı	40	40	380.000 TL	9.500 TL	Mert Emlak 03246220065	Zemin katı 40m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede serefiyesi düşüktür.)
5(dükkan)	Muvaffak Uygur Bulvarı	80	80	600.000 TL	7.500 TL	Portakal Emlak 03243580683	Zemin katı 80m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede serefiyesi düşüktür.)
6(dükkan)	Muvaffak Uygur Bulvarı	150	120	1.000.000 TL	8.333 TL	Yıldırım Emlak 03246133000	Asma katı 50m ² , zemin katı 100m ² kullanım alanı dükkan satılıktır. (Emsal konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede serefiyesi düşüktür.)

Emsallerde 1. Bodrum katlar 20/100, asma katlar 40/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

- Emsal 1 İsmet Paşa Bulvarı üzerinde yer almakta olup, konu taşınmazlara göre daha az hareketliliğin olduğu bir noktada yer almaktadır. Emsal taşınmaz konu taşınmazlara göre daha büyük olduğu için büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.
- Emsal 2 İsmet Paşa Bulvarı üzerinde yer almakta olup, konu taşınmazlara göre daha az hareketliliğin olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Emsal 3 Cengiz Topel Caddesi üzerinde yer almakta olup, konu taşınmazlara göre benzer konumdadır.
- Emsal 4 İsmet Paşa Bulvarı üzerinde yer almakta olup, konu taşınmazlara göre daha az hareketliliğin olduğu bir noktada yer almaktadır. Fakat köşe konumdadır.
- Emsal 5, 6 Muvaffak Uygur Bulvarı üzerinden yer almakta olup, bu arter yaya trafiği açısından daha dezavantajlıdır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Satılık Dükkan Emsalleri					
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat(TL)	850.000	650.000	850.000	380.000	600.000	1.000.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	10%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	807.500	617.500	807.500	342.000	570.000	950.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	111	70	84	40	80	120
Birim M2 Değeri	7.275	8.821	9.613	8.550	7.125	7.917
Konum Düzeltmesi	10%	10%	0%	5%	15%	15%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	-5%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	10%	0%	0%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	8.002	9.704	9.613	8.550	8.194	9.104
Ortalama	8.861 TL					

Zemine indirgenmiş birim m² değer 8.861 TL olarak hesaplanmış olup, değer 9.000TL olarak düzeltilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkuller fiili durumda birleştirilmiş ve tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılmaktadır. Fiili duruma uygun, tek bağımsız bölüm olarak kullanılmak üzere Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır. Bu nedenle bağımsız bölümlerin tamamı, tek bağımsız bölüm olarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin fiili duruma uygun toplam değeri aşağıdaki gibidir.

Toplam Dükkan Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alanı (m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
273	154	9.000 TL	1.386.000 TL

Pazar yaklaşımına göre taşınmazların tek bağımsız bölüm olarak toplam değeri 1.386.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

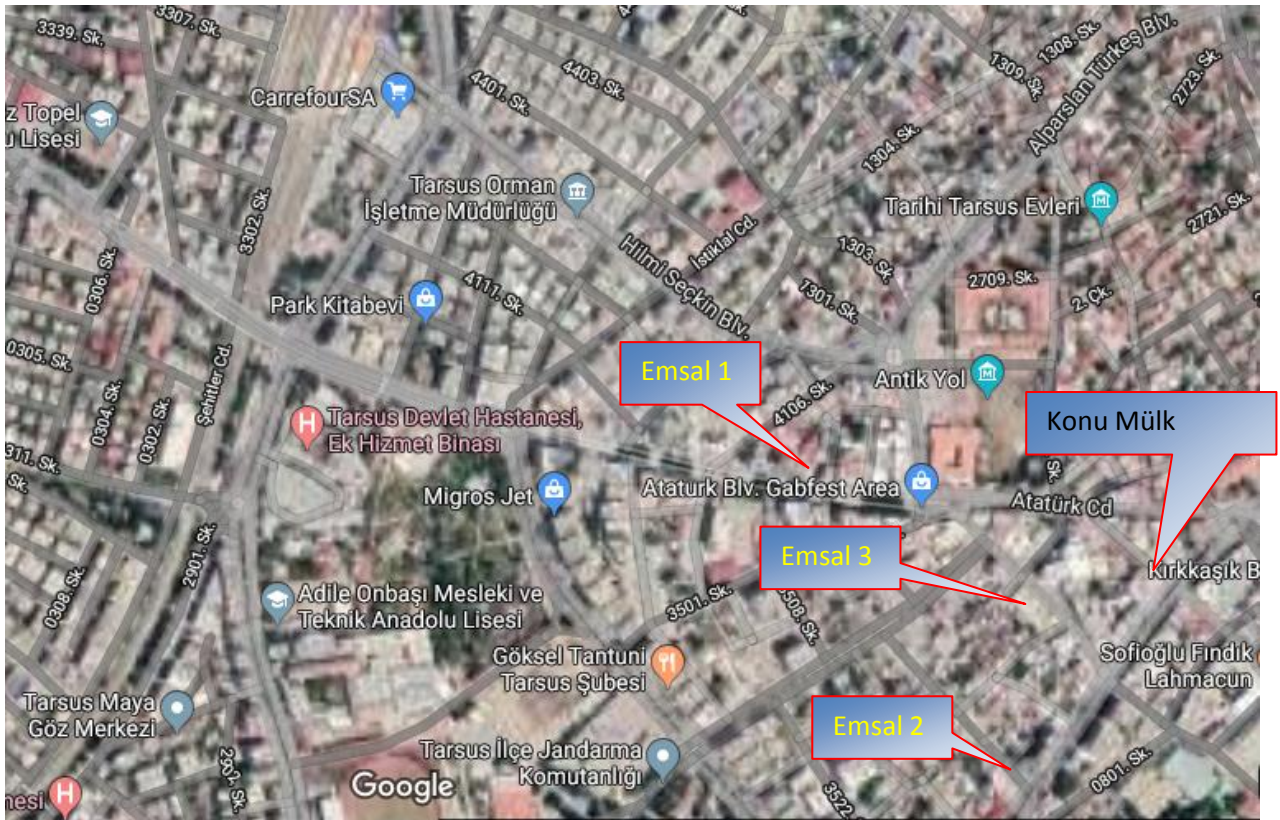
Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine

bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir

Emsallerde 1. Bodrum katlar 20/100, asma katlar 40/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Yarenlik Alanı	80	56	3.500 TL	63 TL	Yıldırım Emlak 03246133000	Asma katı 40m2, zemin katı 40m2 kullanım alanlı dükkan satılıktır. (Yarenlik Alanı ticari olarak İsmet Paşa Bulvarı ile benzer özelliktedir.)
2(dükkan)	İsmet Paşa Bulvarı	100	60	3.750 TL	63 TL	Mert Emlak 03246220055	Bodrum katı 50m2, zemin katı 50m2 kullanım alanlı dükkan kiralıktır. (Benzer özelliktedir.)
3 (dükkan)	Cengiz Topel Caddesi	60	42	2.500 TL	60 TL	En Emlak 03246143636	Asma katı 30m2, zemin katı 30m2 kullanım alanlı dükkan kiralıktır. (Cengiz Topel Caddesi ticari olarak İsmet Paşa Bulvarı ile benzer özelliktedir.)

- Emsal 1 : Yarenlik Alanı ticari olarak İsmet Paşa Bulvarı ile benzer özelliktedir.
- Emsal 2: Taşınmaz ile benzer özelliktedir. Hareketlilik biraz daha azaldığı için konum açısından düzeltme yapılmıştır.
- Emsal 3: Taşınmaz ile benzer özelliktedir. Hareketlilik biraz daha azaldığı için konum açısından düzeltme yapılmıştır.
- Emsal 4 : Yarenlik Alanı araç trafiğine kapalı alanda, yaya trafiğinin yaya olduğu alanda yer almaktadır.

	Kiralık Dükkan Emsalleri		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.500	3.750	2.500
Pazarlık Payı	10%	10%	8%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.150	3.375	2.300
Büyükölük(m2)	56	60	42
Birim M2 Kirası	56	56	55
Konum Düzeltmesi	10%	10%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	-15%	-15%	-15%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>
<i>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</i>	<i>59</i>	<i>59</i>	<i>58</i>
<i>Ortalama</i>	<i>59 TL</i>		

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 59 TL olarak hesaplanmıştır. Çevredeki mağazalar için amorti süresi beklentilerinin 15-16 yıl civarında olduğu görülmüş olup, kapitalizasyon oranı % 6,5 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazların gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Toplam Dükkan Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alanı (m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
273	154	59 TL	9.000 TL	108.000 TL	0,065	1.661.538 TL

Gelir yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri 1.661.538 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam Kirası 9.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların Pazar ve Gelir Yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.386.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.661.538 TL

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında %19 fark olduğu görülmektedir. Bunun nedeni bu gibi ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktalarda ve geleneksel ticaretin yapıldığı işyerleri için kira ile satış değerleri arasındaki uyumsuzluk, geri dönüş sürelerinin yükselmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Talep edilen satış fiyatları, dükkanların kira gelirleri ile kıyaslandığında oldukça yukarıda kalmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam değerleri 1.386.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazların kat mülkiyetli olmaması sebebiyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” işyeri olarak dâhil edilmesi uygun değildir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması devredilmelerine engel teşkil etmektedir.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.386.000
KDV Dahil	1.496.880

	Gayrimenkullerin Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.000
KDV Dahil	10.620

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

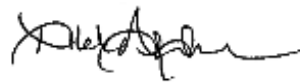
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Onaylı İmar Durum Yazısı
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Vaziyet Planı
6. Yapı Ruhsatı
7. Yapı Kayıt Belgesi (Varsa)
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MERSİN		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	TARSUS									
	Mahallesi	KÜÇÜKMINARE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	d/m²			
	160	1	ARSA				1.002,00 m²				
Sınırı	Marazıdır							Zemin Sınırı No : 8566990			
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAK		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bm. No.	
0,00		Dükkan		660660		-		DOKUZ		6	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ticaret ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı olan ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Aysel Sertay Koculuca ile imzalandı. YÖN PLANI : Y, PLANI : 04.11.1985										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	ŞEKER-PROJE-GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yerleşme No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih		Gittisi			
Cilt No.		3429		350		09/03/2018		Cilt No.			
Sahife No.								Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyet bu tapu senedi ile kesinleşmiştir. * Tapu senedi, tapu senedi ile ilgili tapu senedi maddelerine tabiidir.											

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MERSİN		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	TARSUS					
	Mahallesi	KÜÇÜKMINARE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
	160	1	ARSA		ha	m²	dm²
						1.002,00 m²	
Sınırı	Planlıdır						
Zamla Sıra No : 4911013							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,50		Doküman		72/1600	-	20x10	28
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tınazlı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İsm ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilindeki Ayni Sermaye Konakları İşletiminde. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI : 08.11.1985					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		7429	4	112		09/03/2019	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * İlk defa gelip satış için ilân edilen bir taşınmazın satışına ilişkin olarak. ** Satışın Kuvvetli Hukukla Korunmuş ve Hukukî Güvenliği Açık Tescil Matrukesine Kaldırılmıştır.							

DİM Ö Satış İpt. No.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basdırılmıştır

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MERSİN	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	TARSUS				
	Mahallesi	KÜÇÜKMINARE				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevki					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	149	1	ARSA	ha	m²	dm²
Sınır	Planredade					Zemin Sicil No : 2501013
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		Doksan		720660	+	29
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi					
	Tanrı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İsm ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Kayıtlı Sermaye Konusunda İşlenmiştir. YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI: 06.11.1985					
Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7439	4	333		06/03/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

KAT: * Mülkiyet güvencesi için tapu siciline mülkiyet mülkiyeti.

* Tapu Sicilinde Kayıtlı Sermaye Konusunda İşlenmiştir.

NOT: * Mülkiyet güvencesi için tapu siciline mülkiyet mülkiyeti.

* Tapu Sicilinde Kayıtlı Sermaye Konusunda İşlenmiştir.

D.M.O. Başm. İlg. Ml.

Öner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

199

Stok No 199

ANA GAYRİMENKUL	İl	MERSİN		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	TARSUS					
	Mahallesi	KOÇÜKMINARE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	160	1	ARSA		ha	m ²	dm ²
						1.002,00 m ²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 5201014							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAK		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00		Doksan		12/3660	4	ZEMİN	10
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tanrıca ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İsm ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicil Gazetesi Açıklı Sermaye Konulmuş İşlemlerden, YÖNÜPLANDI :YÖNÜTİM PLANI:08,11,1985					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		7429	4	374		06/03/2018	Cilt No.
Sahile No.							Sahile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Bilişim sistemi üzerinden yapılmış ve her iki tarafın imzasıyla onaylanmıştır. ** Bilişim sistemi üzerinden yapılmış ve her iki tarafın imzasıyla onaylanmıştır.							

D.M.O. Başarı İlg. Md.

Diğer Sermaye İşlemleri tarafından tasdiklenmiştir.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	MERSİN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçe	TARSUS					
	Mahalle	KÜÇÜKMINARE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki						
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	160	1	ARSA	ha	m²	dm²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistemi No : 8501015							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEVRE MÜLK			
☐		☒		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
8,00		Dükkân		12/1660	-	zemin	
Bağımsız Bim. No.		31					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Ticaret ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İsm ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilinde Ayrı Sermaye Kurulmuş İşlerindendir. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 08.11.1983					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yatırımcı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		1423	4	375		09/03/2018	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	

TAPU KAYIT BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184119516320	20191107-2056-F00456	51632

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	160/1
Taşınmaz ID:	8500990	AT Yüzölçümü (m²):	1002.00
İl / İlçe	MERSİN/TARSUS	Taşınmaz Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Tarsus TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//6
Mahalle / Köy Adı:	KÜÇÜKMINARE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	68/3660
Cilt / Sayfa	4/350	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	2/160

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y. PLANI: 08.11.1985			
Beyan	derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
419162763	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 7429 Tarih: 09/03/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184119516330	20191107-2056-F00454	51633

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	160/1
Taşınmaz ID:	8501012	AT Yüzölçümü (m²):	1002.00
İl / İlçe	MERSİN/TARSUS	Taşınmaz Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Tarsus TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//28
Mahalle / Köy Adı:	KÜÇÜKMINARE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	72/3660
Cilt / Sayfa	4/372	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	2/160

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YONETİM PLANI: 08.11.1985			
Beyan	derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
419162764	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 7429 Tarih: 09/03/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184119516340	20191107-2056-F00452	51634

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	160/1
Taşınmaz ID:	8501013	AT Yüzölçümü (m²):	1002.00
İl / İlçe	MERSİN/TARSUS	Taşınmaz Niteliği:	Dükkan
Kurum Adı:	Tarsus TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/29
Mahalle / Köy Adı:	KÜÇÜKMINARE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	72/3660
Cilt / Sayfa	4/373	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	2/160

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 08.11.1985			
Beyan	derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
419162765	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 7429 Tarih: 09/03/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184119516350	20191107-2056-F00449	51635

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	160/1
Taşınmaz ID:	8501014	AT Yüzölçümü (m²):	1002.00
İl / İlçe	MERSİN/TARSUS	Taşınmaz Niteliği:	Dükkan
Kurum Adı:	Tarsus TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/30
Mahalle / Köy Adı:	KÜÇÜKMINARE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	72/3660
Cilt / Sayfa	4/374	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	2/160

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 08.11.1985			
Beyan	derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
419162766	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 7429 Tarih: 09/03/2018	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:05

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184119516370	20191107-2056-F00448	51637

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	160/1
Taşınmaz ID:	8501015	AT Yüzölçümü (m²):	1002.00
İl / İlçe	MERSİN/TARSUS	Taşınmaz Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Tarsus TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//31
Mahalle / Köy Adı:	KÜÇÜKMINARE	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:		Arsa Pay / Payda	72/3660
Cilt / Sayfa	4/375	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	2/160

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 08.11.1985			
Beyan	derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
419162767	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 7429 Tarih: 09/03/2018	



T.C.
TARSUS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 84389154-754-E.35204
Konu : İmar Durum Belgesi

Tarih :25/11/2019

ŞEKERBANK T.A.Ş. TARSUS ŞUBESİ

İlgi : Şekerbank TAŞ'ın 13.11.2019 tarihli ve 2574489 sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçenizde istemiş olduğunuz Küçükminare Mahallesi 160 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3. derece Arkeolojik Sit Alanına isabet etmekte olup Koruma İmar Planları hazırlanma aşamasındadır, ancak sit koruma geçiş kararlarına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ;

- a) Ticaret Alanı
b) $Taks=0.60$ $Kaks=3.20$
şeklindedir.

Gereği bilgilerinize rica olunur..

e-İmzalıdır
Muttalip BOBUŞOĞLU
Başkan Yrd.

Ek: İMAR PLANI

25-11-19

	Not: BELGENİN ASLI 5070 SAYILI KANUN KAPSAMINDA E-İMZA EDİLDİ Belge Takip Adresi: http://belgeciogrudanma.tarsus.bel.tr/81/sg.aspx?id=15604865-E0B2-4178-9E36-E2735621DCF9	T.C. TARSUS BELDE BAŞKANLIĞI Tedarikçiler Zafet M. Kanan Gıda Bulvarı Beldeye Tesisatı Tarsus/MERSİN Tel. 0(324) 816 34 95 Faks: 0(324) 8163334 Web: www.tarsus.bel.tr Kp: tarsusbeldeyisi@tarsus.bel.tr Belge İmza: İMZA: AKRAY
	          	      

PROJE GÖRÜNÜMÜ

HALİTASLAN İSHANI

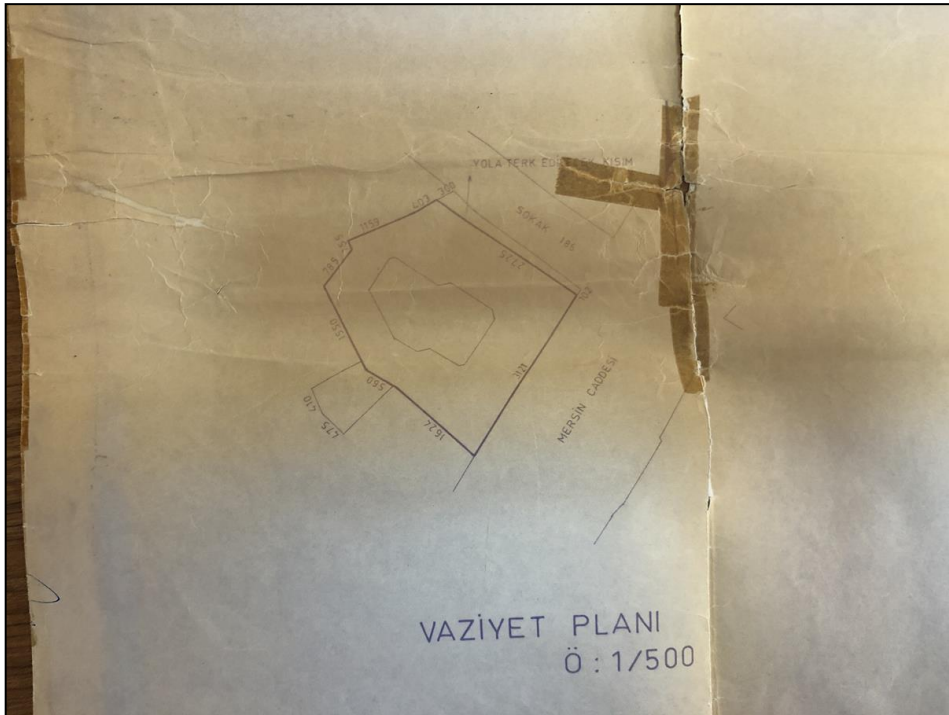
YAPITININ		Marschall		Kullanma amacı	
İnşaat	İnşaat	Mahalles	Sokağı	Pafta no	Ada no
Tar. no	Tar. no	Küçülmüş		30.1.11.1	160
İnşaat	İnşaat	İnşaat	İnşaat	İnşaat	İnşaat
İnşaat	İnşaat	İnşaat	İnşaat	İnşaat	İnşaat

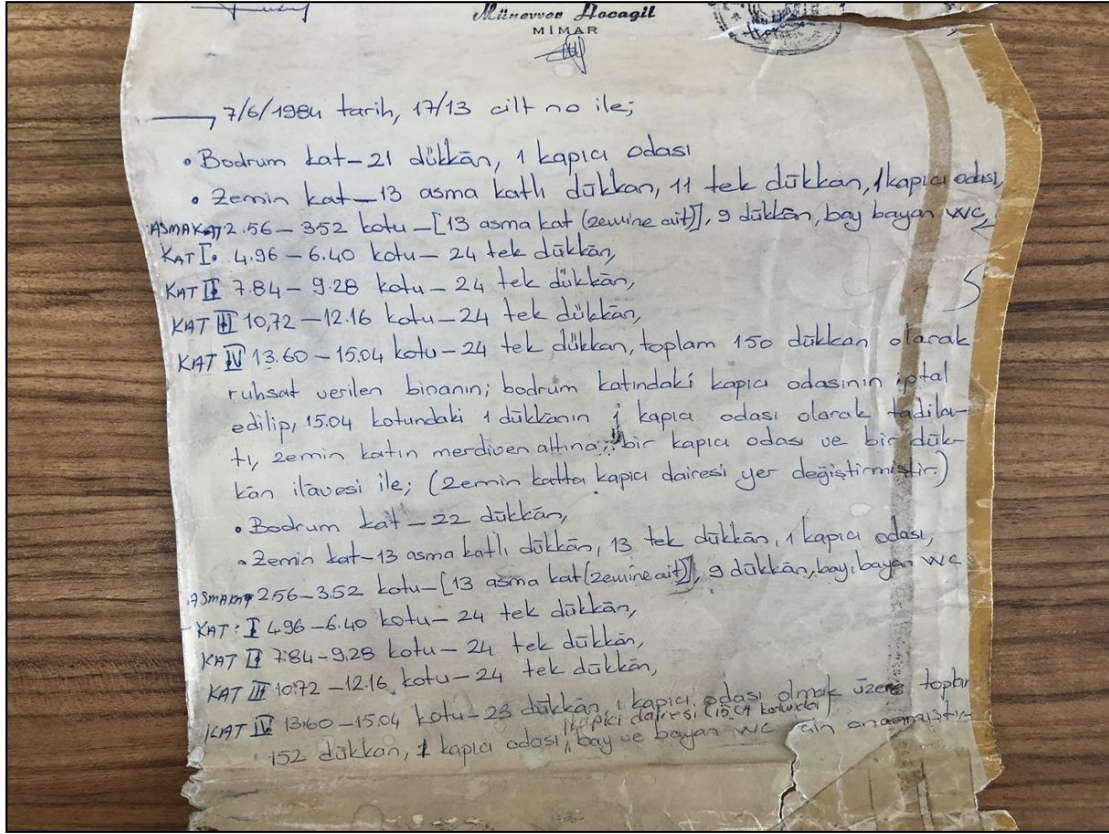
TADİLATLI MİMARİ PROJE

MİMARİ		İsim		Dip. No	
		Mehmet YUNUSOĞLU		5024	
STATİK		İnşaat		İnşaat	
TESİSAT		İnşaat		İnşaat	
ELEKTRİK		İnşaat		İnşaat	

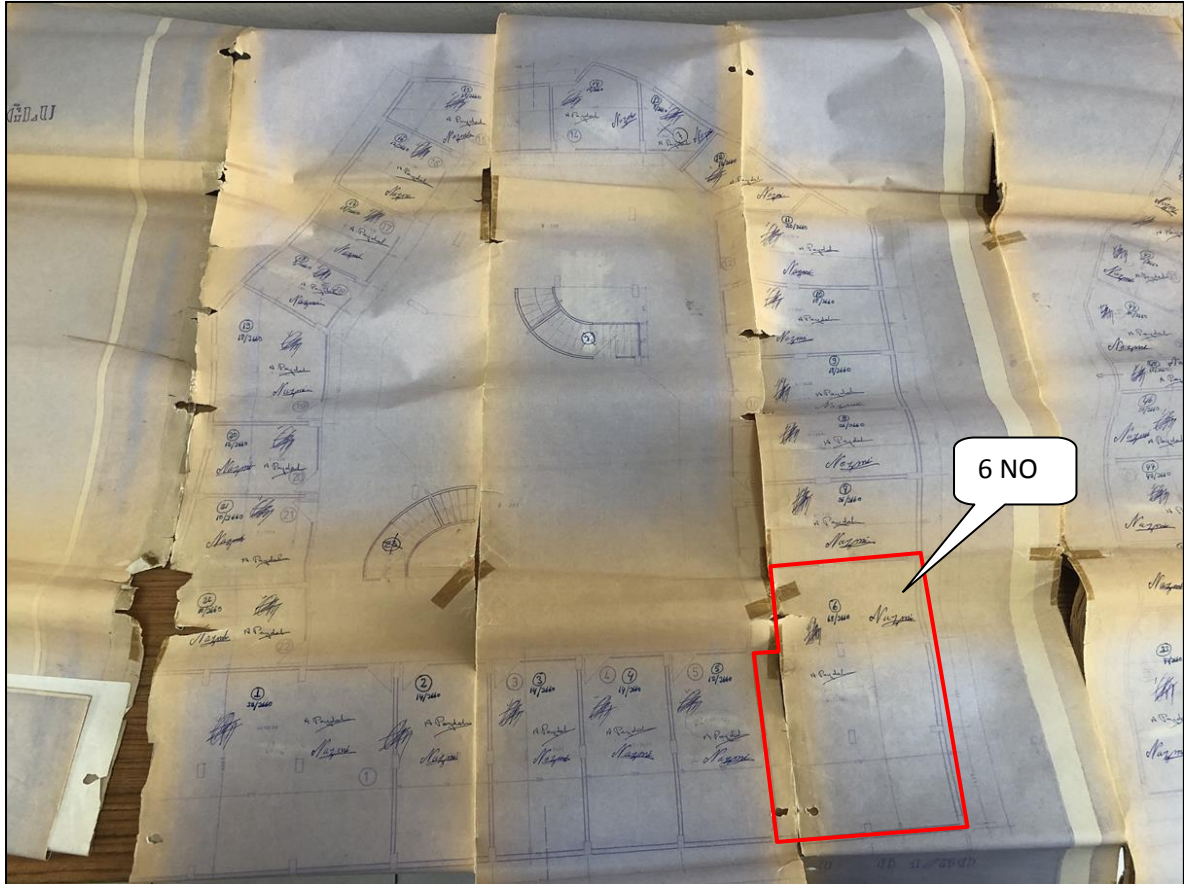
ONAY

(1)

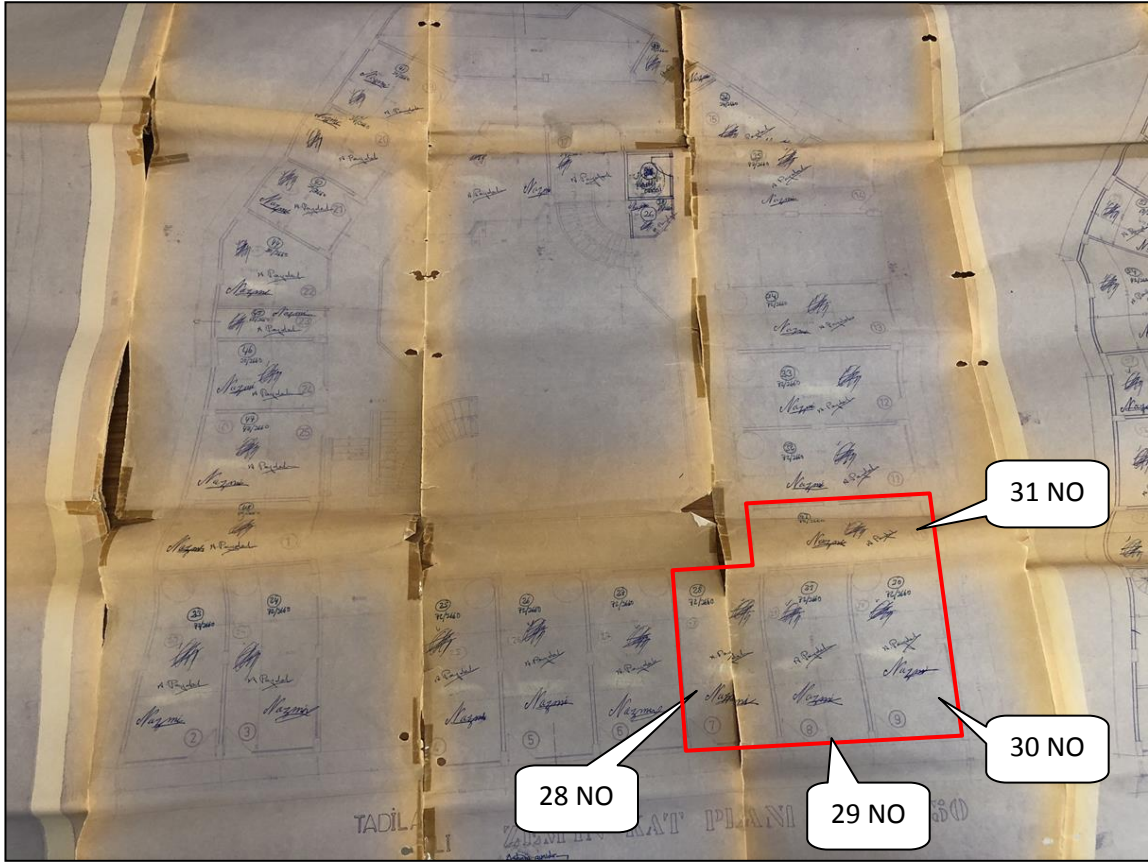




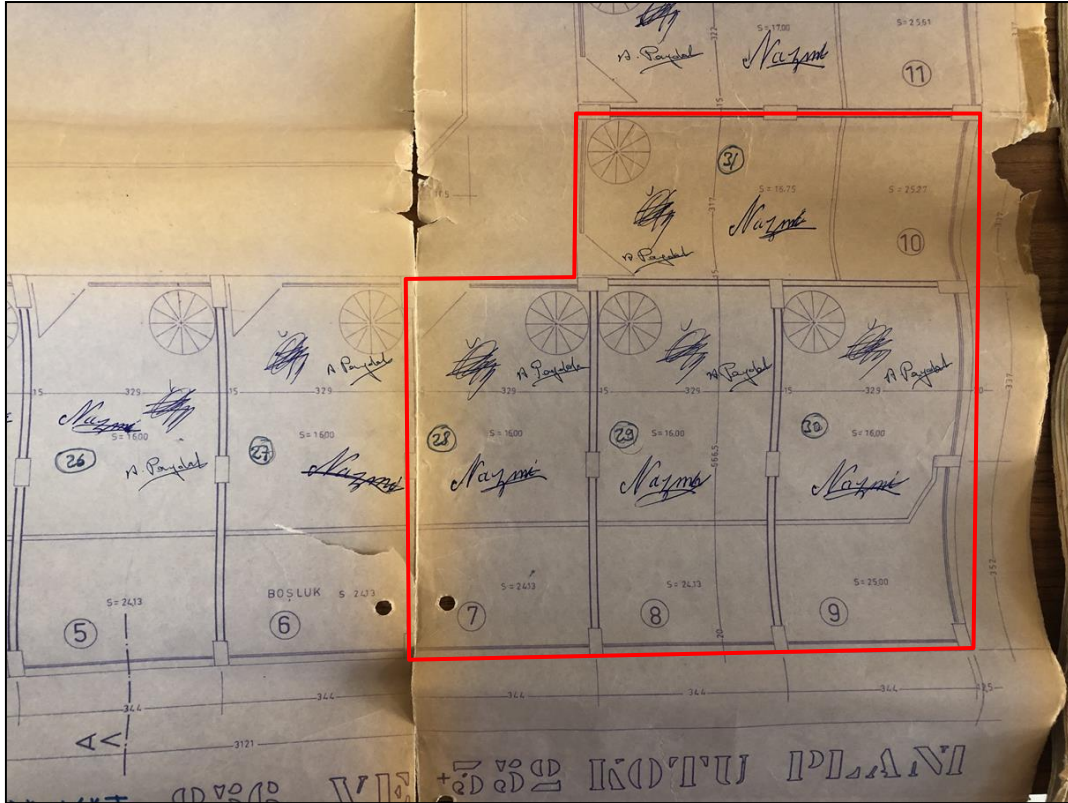
BODRUM KAT PLANI

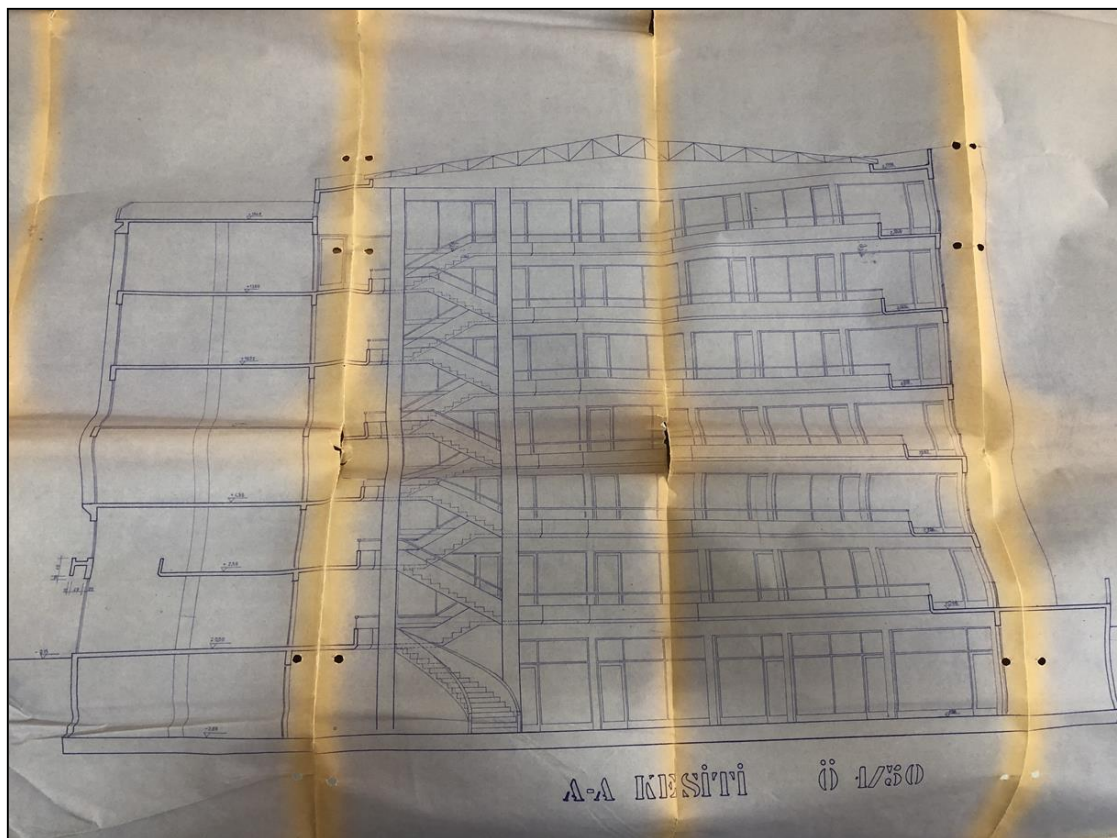
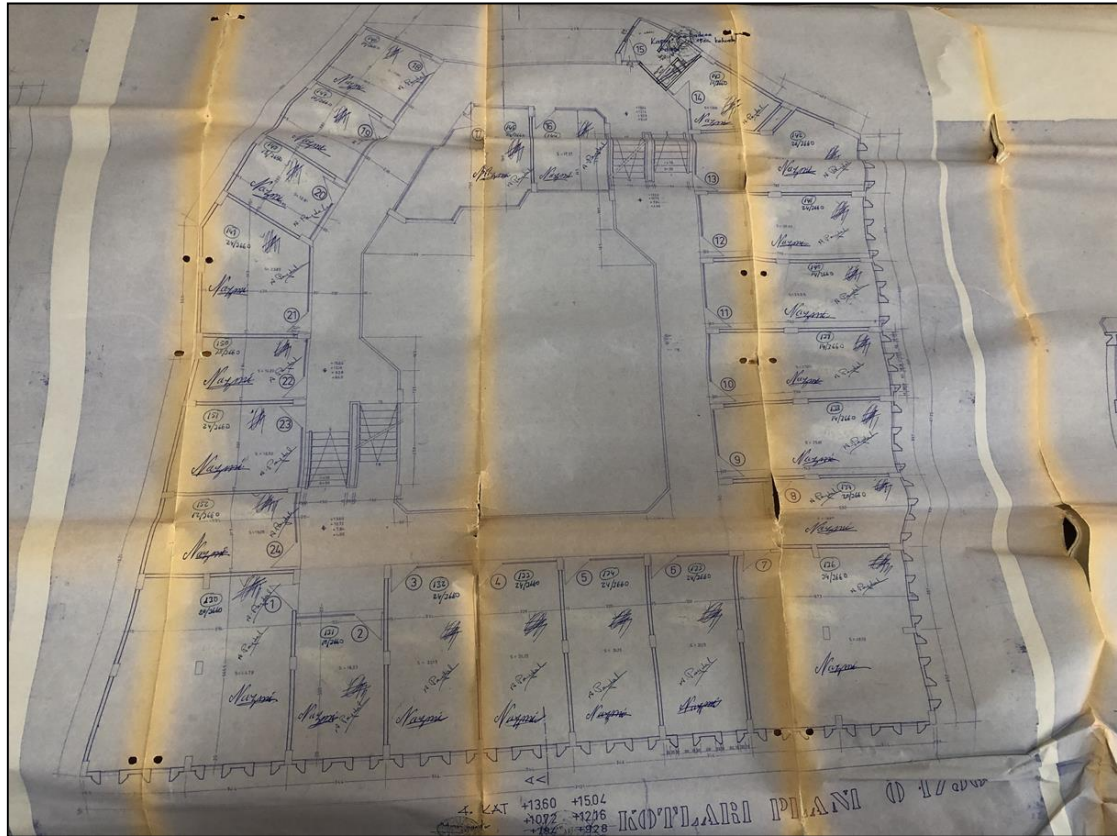


ZEMİN KAT PLANI



ASMA KAT PLANI





YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATINAMESİ

Çin No. 12 KOD
Şube No. 42
Dünya No. 1

BÖLÜM I—Yapım Yeri (Adres)

Semti: ...
Mahallesi: ...
Sokağı: ...
Sıra No: ...
Ada No: ...
Parsel No: ...
İmar durumu No: ...

BÖLÜM II—Yapım sebebi ve temin durumu

A. Yapı Sebebi: ...
Özel kişi işi adı, soyadı ve adresi: ...
Resmî daire veya kuruluşa işi adı: ...
Yapı kooperatifi işi adı: ...
Diğer şahıs veya kurum işi adı: ...
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işi adı, soyadı, adresi: ...
Yapı sorumluluğuna: ...
Çevre Dip No: ...
Adresi: ...

BÖLÜM III—İmarat ruhsatnamesinin kısıtları

1- Yeni Yapı için verilmiştir ☐
2- Kat veya yapı hasatı için verilmiştir ☐
3- Tadilat için verilmiştir ☒
4- Tamirat için verilmiştir ☐
5- Bahçe duvarı için verilmiştir ☐

Not: 1. İlgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3. 4. 5. maddeler Bölüm IV'de cevap veriniz.

BÖLÜM IV—Yapının kullanma ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma Amacı	Yüzölçümü m ²	KOD
1- Ev		6- Sinema		
2- Apartman		7- Tiyatro		
3- Daire		8- Oteli, Motel		
4- Dükkan		9- Lokanta		
5- Fabrika		10- Gıda		
6- Tesisat		11- Fabrika		
7- Garaj		12- Atölye		
8- Garaj		13- İmalathane		
9- Garaj		14- Hastane		
10- Garaj		15- Okul		
11- Garaj		16- Cami		
12- Garaj		17- Resmî daire (Gözetim)		
13- Garaj		18- Garaj		
14- Garaj		19- Garaj		
20- TOPLAM				

BÖLÜM V—Bölümün girişi ve parçaları

DÜŞÜNCELER

Giriş mahiyeti	Lira	Kr.
İmar		
Cama		
Toplam		

Yakındaki yer (Adres) ve temin şartları yazılır. İçin ...
Bu ruhsat ruhsatnamesi 6185 Sayılı İmar Kanunun 20. maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve de-
masyon harcı 2454 sayılı Belediye gelirleri Kanununun 30. maddesine göre ... ve ... Sayılı mek-
tupla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alınan imza alınmıştır.
Yapı müteahhidi: ... Belediye Muhasebecisi: ... Ruhsat Şube Şefi: ... Belediye-Fin İşleri Müdürü: ...
İmza: ... İmza: ... İmza: ... İmza: ...
Belediye Başkanı: ... İmza: ...



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ



CSDB1006516206801

Belge No : 1GM4H2KN

Başvuru Numarası : 5162068

Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı Belgenin Niteliği Yapının Adresi Arsa Alanı Bağımsız Bölüm Alanı Bağımsız Bölüm Numarası	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir. : TİCARİ : MERSİN, İlçe: TARSUS, : Mahalle: ŞEHİTMUSTAFA, Caddesi/Sokak: İSMET PAŞA BÜLVAR, Dış Kapı No: 8 A, Ada: 160, Parsel: 1 : 1002,00 m² : 273,00 m² : 6,28,29,30,31
---	--

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
 veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
 okutularak kontrol edilebilir.



İSMET PAŞA BULVARINDAN GÖRÜNÜM







Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

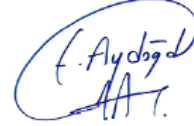
Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

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