

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.
BURSA – KARACABEY
DÜKKÂN VE MESKEN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00017



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-2019-00017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Bursa İli, Karacabey İlçesi Tavşanlı Mahallesi 8 Ada 27 Parselde Kayıtlı '1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman' nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 10 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve 1. Kat 11 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	10 Nolu Dükkan: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, Huzur Apartmanı, No:51D, Karacabey/BURSA 11 Nolu Mesken: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, Huzur Apartmanı, No:51/11, Karacabey/BURSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	:556,29 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Dükkan: 230m2 Büro: 114m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	888.000
KDV Dâhil	959.040

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	4.800
KDV Dâhil	5.664

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

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	Karacabey İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkullerin 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.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	14
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.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
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	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkullerin 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	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
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	28
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00017

Raporun Türü : Bursa İli, Karacabey İlçesi Tavşanlı Mahallesi 8 Ada 27 Parselde Kayıtlı '1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman' nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 10 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve 1. Kat 11 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken 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 Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 12.11.2019 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 Bursa İli, Karacabey İlçesi Tavşanlı Mahallesi 8 Ada 27 Parselde '1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman' nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 10 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve 1. Kat 11 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken 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 eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer 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, 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

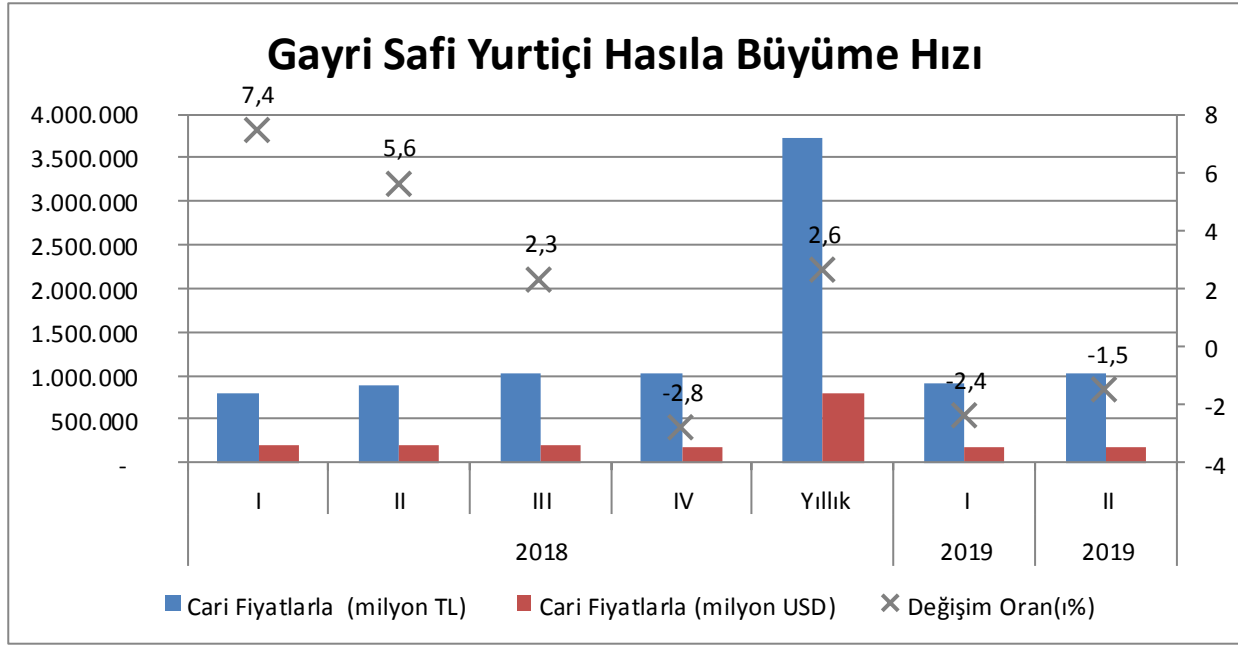
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

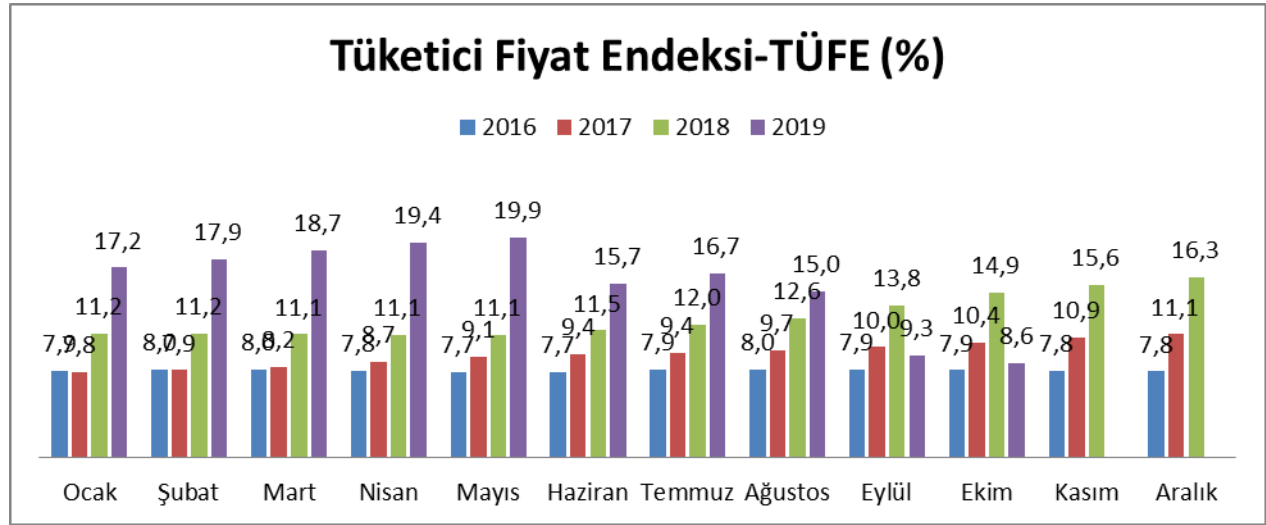
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla 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 yabancılardan 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.

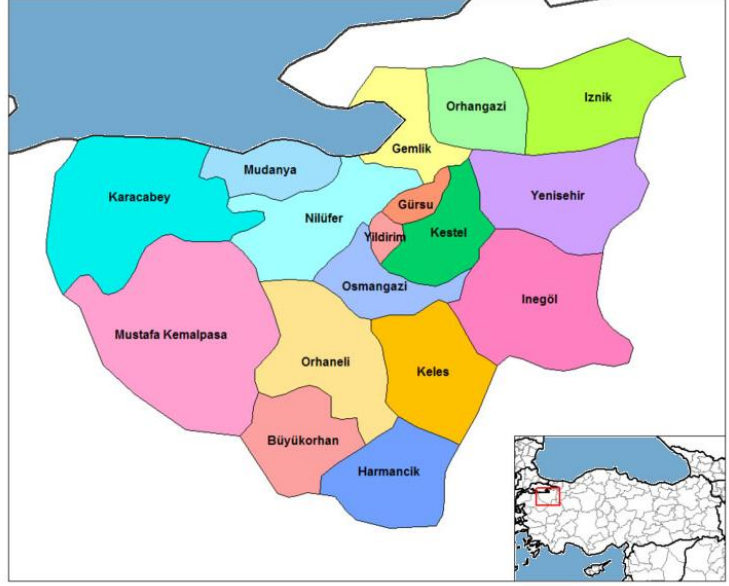
Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Karacabey İlçesi

Karacabey, Bursa'nın 60/65 km batısındaki bir ilçesidir. İlçe merkezi, Bursa'ya 62 km'lik işlek bir karayoluyla bağlanır. Yüzölçümü 1. 285 km²'dir.

Merkez bucağına bağlı 66 köyü vardır. Karacabey, Marmara Bölgesi'nin güney Marmara bölümünde, Bursa iline bağlı bir ilçedir. Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden Mustafakemalpaşa ve Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir' in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir.



Bursa-Çanakkale, Bursa-Balıkesir ve İzmir karayollarının kavşak noktasında yer alması ilçenin önemini artırır. Toprakları yüksek verimli Karacabey Ovası'nda en çok buğday, arpa, mısır, fasulye, bezelye, şekerpancarı, pamuk, ayçiçeği ve tütün yetiştirilir. Ayrıca patates ve soğan üretiminde gelişen ilçede, sebzeçilik ve meyvecilik de gelişmiştir.

Hayvancılığın ileri düzeyde geliştiği Karacabey; salça ve un fabrikaları yanında dünyaca ünlü Süttaş markasını yaratmıştır. Mahlaç peyniri ile de ünlünen Karacabey'in at ve koyun yetiştiriciliği ile ünlü harası ilçenin önemli markalarından biri konumundadır. Türkiye'nin en iyi yarış atları bu harada yetiştirilmektedir. Haranın geçmişi Orhan Gazi dönemine kadar uzanır. Günümüzde at yetiştiriciliğinin yanı sıra Türkiye'nin en köklü ve en büyük tarım işletmelerinden biridir. Karacabey, antik dönemde Mihaliç adı ile bilinmekteydi. Tarihte sırayla Bitinyalılar, Lidyalılar ve Pers Krallığı'nın egemenliğine girmiştir.

İlçenin 2018 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 83.115 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

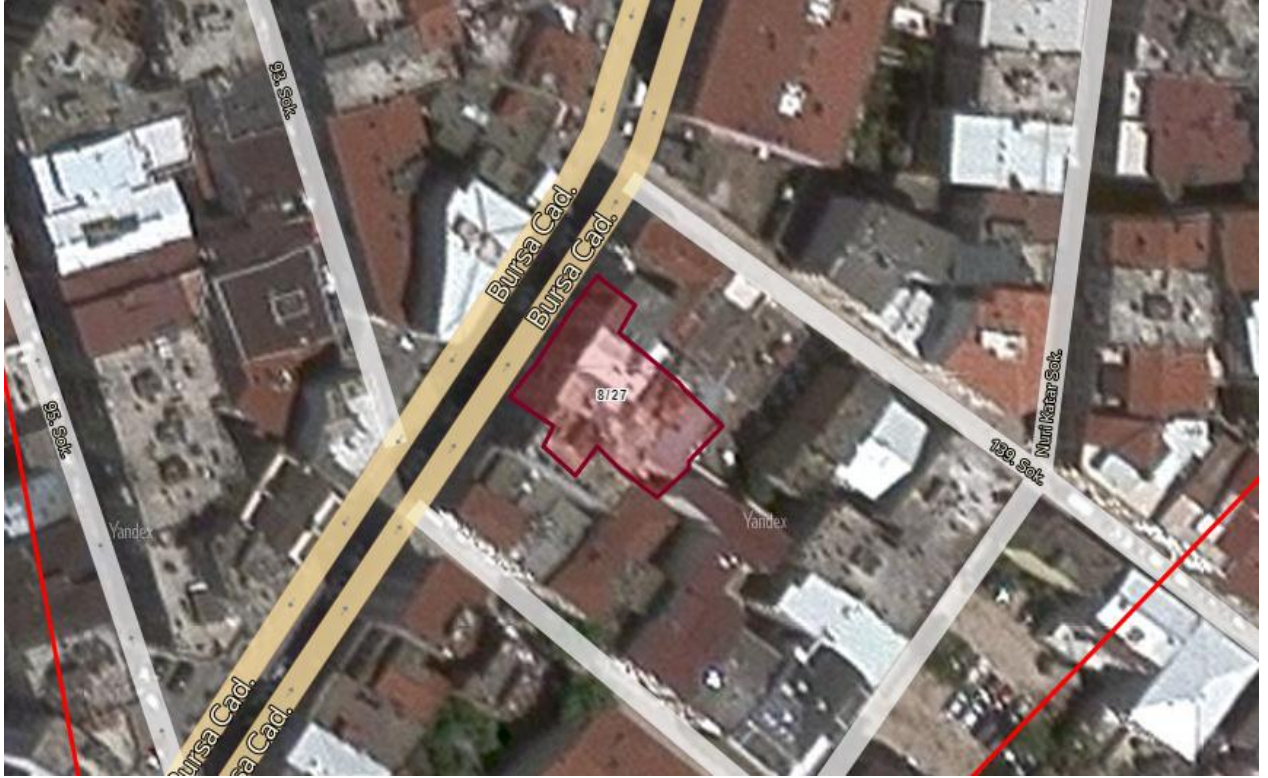
Konu taşınmazlar Karacabey ilçesi Tavşanlı Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunluğu ana yapıya ulaşım söz konusu lokasyonun en önemli arterlerinden biri olan ve Bursa-Çanakkale Karayolunu dik kesen Bursa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bursa Çanakkale Karayolu referans noktası olarak baz alındığından Karacabey Belediyesi'nin de yer aldığı meydan istikametinde yaklaşık 1.2km ileride sağ tarafta konumlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu Tavşanlı Mahallesi Bursa İli Karacabey ilçesi sınırları içerisinde bulunan şehrin en eski mahallelerinden biridir.

Taşınmazlar Karacabey Belediyesi'nin yer aldığı meydana yaklaşık 300 m, Bursa Çanakkale Karayolu'na 1.2km mesafededir.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Bursa
İlçesi	Karacabey
Mahallesi	Tavşanlı
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	8
Parsel No	27
Yüzölçümü	556,29 m ²
Niteliği	1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 10 No'lu	51/600	DÜKKAN	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	-
1. Kat 11 No'lu	18/600	MESKEN	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	E3 KÖMÜRLÜK

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(14.09.2009 tarih 9179 yevmiye)
- YÖNETİM PLANI: 28/07/1987, bila tarih ve bila yevmiye ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Konu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 09/05/2018 yılı ve 8828 yevmiye nolu Ticaret şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşlemi ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Bursa İli, Karacabey İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 ada 27 numaralı parsel; Karacabey Uygulama İmar Planına göre; Bitişik nizamda Hmax:15,50m olacak biçimde 5 kata kadar yapı yapılabilir. Konu taşınmazlar "Konut+Ticaret" Alanı'nda kalmaktadır. İlgili resmin imar durumu belgesi rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 31.05.1988 tarih 988/8897 no'lu mimari projesi
- 14.12.1988 tarih 988/8897 No'lu yapı ruhsatı
- 03.11.1987 tarih 84 numaralı 114 m² mesken kapalı alanı ve 150 m² dükkan kapalı alanı olmak üzere toplam 264 m² kapalı alan izin düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi
- 21.02.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi

Gör÷lm÷ştür.

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

Karacabey 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 ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

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+ 6 Normal Kat
Yaşı	:	~32
Brüt Alanı	:	10 No'lu Dükkan 230 m ² 11 No'lu Mesken:114 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı 1 adet depo, 10 adet dükkan ve 24 adet mesken olmak üzere toplamda 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır
- Taşınmazın bulunduğu ana yapı Bursa Caddesi cephe hattına göre önde cadde yönüne, yanlarda ve arkada komşu yapılar yönüne bakmaktadır.
- 10 bağımsız bölüm nolu dükkan ana yapının 1.bodrum kat ve zemin katında konumlanmaktadır.
- 11 bağımsız bölüm nolu mesken ana yapının 1.normal katında konumlanmaktadır.
- 10 bağımsız bölüm nolu dükkan girişi Bursa Caddesi cephe hattına göre ön cephe(kuzeybatı) zemin kat seviyesinden sağlanmakta bodrum ve zemin kattan meydana gelmiştir. Ayrıca Bursa Caddesi'ne 6,20m cephesi bulunmaktadır.
- 1. normal katta yer alan 11 bağımsız bölüm nolu mesken Bursa Caddesi cephe hattına göre arkada ve yanlarda komşu yapılar yönüne bakmaktadır. Ana yapı girişi baz alındığında girişe göre sağ tarafta konumlanmaktadır.
- 10 bağımsız bölüm nolu dükkan içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar alçı sıva üzeri plastik 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 banka kullanımında olan dükkanın bodrum katı 80 m² zemin katı 150 m² alanlıdır.

- Taşınmazın içerisindeki alçıpan vasıtası ile yapılan bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- 11 bağımsız bölüm nolu mesken içerisinde yer alan giriş holu, antre, mutfak, banyo ve wc hacimlerin zeminleri seramik kaplıdır. Salon, oda mahallerinin zeminleri laminant parke kaplıdır. Banyo ve wc duvarları yarıya kadar fayans kaplı, diğer mahallerin duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Mutfak mahallinde ahşap dolap ve mermer tezgah bulunmaktadır. Banyoda lavabo, klozet ve duş yeri bulunmaktadır. Ana giriş kapısı çelik, iç kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları pvc'dir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut durumdaki gayrimenkulün ısınması doğalgaz yakıtlı kat kalorifer tesisatı ile sağlanmaktadır.

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.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

10 bağımsız bölüm nolu dükkan banka şubesi kullanımındadır. 11 bağımsız bölüm nolu mesken zemin katta yer alan bankanın kullanımında olup halihazırda boş mesken niteliğindedir.

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

- Ana yapının ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir cadde olan Bursa Caddesi üzerinde yer alması.
- Karacabey Belediyesi, Karacabey Tapu Sicil Müdürlüğü ve Karacabey Otogarının bulunduğu meydan gibi noktalara yakın konumda olması.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşımın kolay olması.
- 10 nolu dükkanın iç yapısının tadilatlı olması.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorununun olması.
- Taşınmazın yapı yaşının fazla olması.
- 11 nolu meskenin iç yapısının yıpranmış olması.

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 Gayrimenkullerin 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.

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.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkan ve meskenler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Söz konusu lokasyonda yapılan incelemelerde D200 Karayolu ile Karacabey Belediyesi'nin bulunduğu meydanı birbirine bağlayan Bursa Caddesi üzerinde 10 bağımsız bölüm nolu dükkana emsal teşkil eden satılık dükkan az olup bölgeyi bilen emlakçılarla görüşülmüştür.

Emsallerde asma katlar 1/2 oranında bodrum katlar ise 1/3 zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

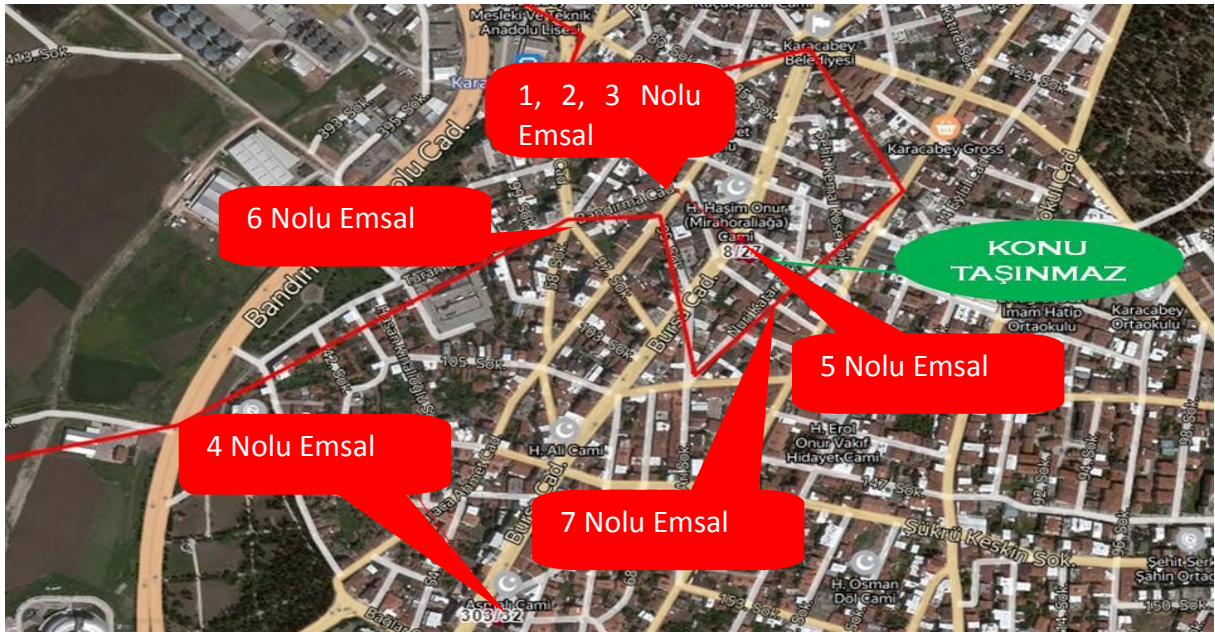
Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. 1-2-3 No'lu emsaller bölgeyi bilen emlakçıların beyanıdır.

Emsal 4; konu taşınmaza göre konum açısından daha düşük şerefeyeli bir yerde konumlanmakta olup konum ve büyüklük düzeltmeleri yapılmıştır.

SATILIK İŞYERİ VE MESKEN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmi ş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (Dükkan)	Bursa Caddesi	1	1	4.250 TL	4.250 TL	Anık Emlak 0 538 213 36 35	10 bağımsız bölüm nolu dükkanın zemin oturumunun m ² birim fiyatının 4.000-4.500TL/m ² arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır.
2 (Dükkan)	Bursa Caddesi	1	1	3.500 TL	3.500 TL	Dinçerler Emlak 0 536 339 95 95	10 bağımsız bölüm nolu dükkanın zemin oturumunun m ² birim fiyatının 3.000-4.000TL/m ² arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır.
3 (Dükkan)	Bursa Caddesi	1	1	3.750 TL	3.750 TL	Cadde Emlak 0 538 404 39 75	10 bağımsız bölüm nolu dükkanın zemin oturumunun m ² birim fiyatının 3.500-4.000TL/m ² arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır. Alıcının kurumsal bir firma olması durumunda m ² birim fiyatının 4.000-5.000TL/m ² arasına çıkabileceği tarafımıza beyan edilmiştir.
4 (Dükkan)	Bursa Caddesi(Nasrettin Mahallesi 303 Ada 32 Parsel)	82	82	235.000 TL	2.866 TL	Dinçerler Emlak 0 536 339 95 95	10 bağımsız bölüm nolu dükkan ile aynı cadde üzerinde, yaklaşık 600m güneydoğusunda, yaya trafiği açısından daha az yoğun bölgede, yeni binada zemin oturumu 82m ² alana sahip dükkanın 235.000TL bedel ile satılık olduğu ve 200.000TL bedele kadar düşüleceği öğrenilmiştir.
5 (dükkan)	Taşınmazın Bulunduğu Pasaj içinde	45	45	145.000 TL	3.222 TL	Maşallah Aykutaalp	Konu taşınmazın yanında yer alan psajda dükkan satılıktır.
6 (dükkan)	139. sokak üzerinde dükkan	300	225	650.000 TL	2.889 TL	Gün İnşaat 0537 378 3239	Konu taşınmaza yakın konumda ancak daha kötü mevkide daha kalitesiz karanlık dükkan

5 numaralı emsal konu taşınmazın yanında yer alan pasaj içerisindeki dükkan olup daha kötü konuma, inşaat kalitesine ve cephe genişliğine sahiptir.

6 numaralı emsal konu taşınmaza yakın olmasına karşın yaya hareketinin kıyasla düşük olduğu bir ara sokakta yer almakta olup iki katlı yapıdadır. Dükkanın iç mekanları bir miktar kalitesiz olup ışık alımında problemler mevcuttur.



Satılık Dükkan Emsalleri

Emsallerin farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılmış ve konu taşınmaz için zemine indirgenmiş birim değr takdir edilmiştir.

	Dükkan					
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat(TL)	4.250	3.500	3.750	235.000	145.000	650.000
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	15%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.250	3.500	3.750	199.750	130.500	585.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	1	1	1	82	45	225
Birim M2 Değeri	4.250	3.500	3.750	2.436	2.900	2.600
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%	25%	40%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	45%	-10%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%	15%	5%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	15%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	65%	45%	70%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	4.250	3.500	3.750	4.019	4.205	4.420
Ortalama	4.024 TL					

Dükkan zemine indirgenmiş birim m2 değeri 4.024 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkan nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Dükkan Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
230	176,64	4.024 TL	711.000 TL

Dükkan nitelikli bağımsız bölüm değerinden sonra mesken nitelikli bağımsız bölüm pazar araştırmalarına geçilmiştir.

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen mesken emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK İŞYERİ VE MESKEN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(Mesken)	Bursa Caddesi	110	110	168.000 TL	1.527 TL	Ateş Emlak 0 535 381 83 16	11 bağımsız bölüm nolu mesken ile aynı bölgede, 25 yıllık binada, 2.normal katta, 2+1, 110m ² kapalı alana sahip meskenin 168.000TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.
2(Mesken)	Bursa Caddesi	130	130	210.000 TL	1.615 TL	Sahibinden 0 535 612 12 05	11 bağımsız bölüm nolu mesken ile aynı bölgede, 15 yıllık binada, 2.normal katta, 3+1, 130m ² kapalı alana sahip meskenin 210.000TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.
3(Mesken)	Bursa Caddesi	85	85	135.000 TL	1.588 TL	Sahibinden 0 535 789 55 89	11 bağımsız bölüm nolu mesken ile aynı bölgede, 20 yıllık binada, 5.normal katta, 2+1, 85m ² kapalı alana sahip meskenin 135.000TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.
4(Mesken)	Bursa Caddesi	110	110	170.000 TL	1.545 TL	Sahibinden 0 531 968 36 01	11 bağımsız bölüm nolu mesken ile aynı bölgede, 10 yıllık binada, 2.normal katta, 3+1, 110m ² kapalı alana sahip meskenin 170.000TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak mesken nitelikli taşınmaz için birim değer takdir edilmiştir.

	Mesken			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	168.000	210.000	135.000	170.000
Pazarlık Payı	5%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	159.600	189.000	121.500	153.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	110	130	85	110
Birim M2 Değeri	1.451	1.454	1.429	1.391
Konum Düzeltmesi	10%	5%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Cephe / Işık Düzeltmesi				
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	5%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.596	1.527	1.572	1.530
Ortalama	1.556 TL			

Mesken birim m2 değeri 1.556TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan mesken nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Mesken Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
114	1.556 TL	177.000 TL

Pazar yaklaşımına göre iki taşınmazın toplam değeri 888.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

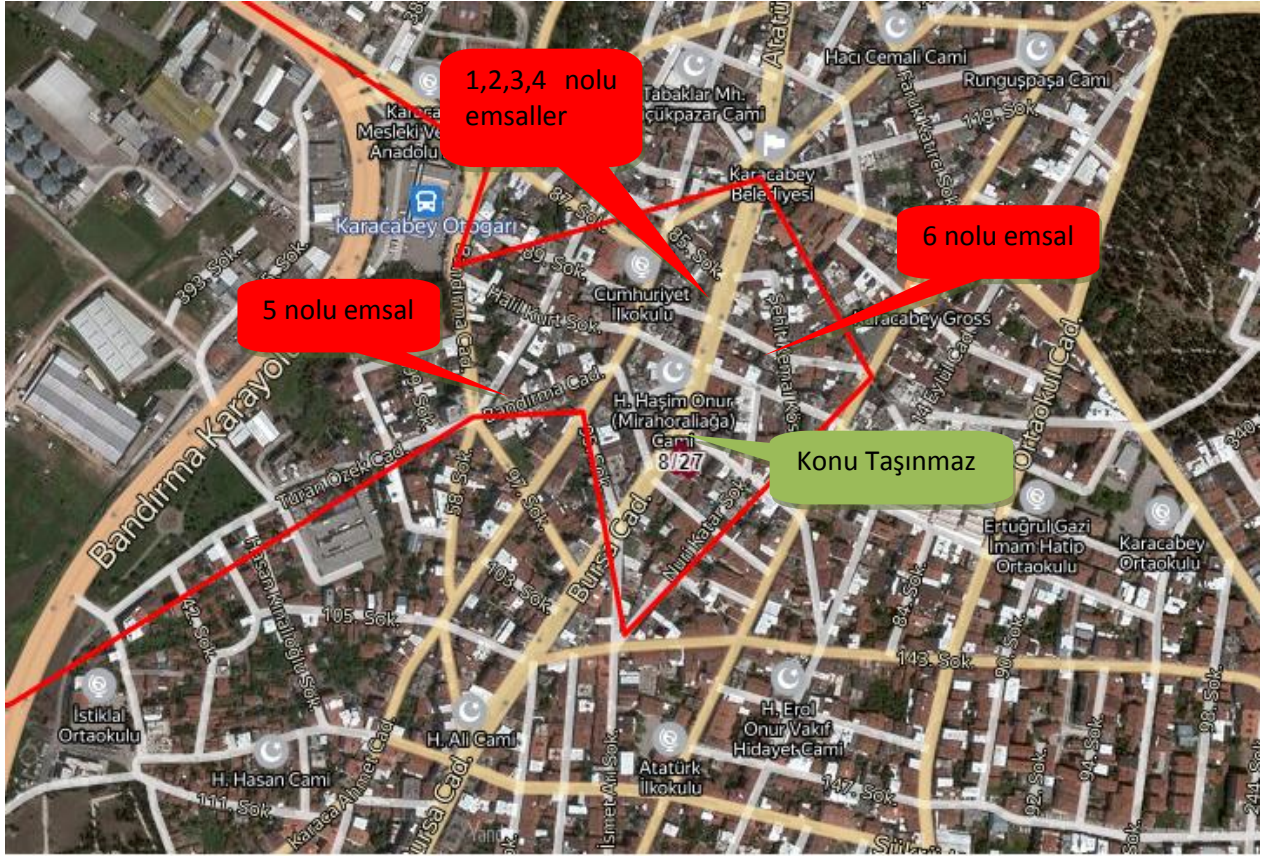
6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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 ve mesken nitelikli mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(Dükkan)	Bursa Caddesi	148	148	3.250 TL	22 TL	Anık Emlak 0 538 213 36 35	10 bağımsız bölüm nolu dükkan ile aynı bölgede, Bursa Caddesi üzerinde zemin oturumu 148m ² kapalı alana sahip dükkanın aylık 3.000-3.500TL arasında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. Kiralayan kurumsal firma olması durumunda kiranın anlaşmaya bağlı yükseleceği bilgisi alınmıştır.
2(Dükkan)	Bursa Caddesi	148	148	3.750 TL	25 TL	Diğerler Emlak 0 536 339 95 95	10 bağımsız bölüm nolu dükkan ile aynı bölgede, Bursa Caddesi üzerinde zemin oturumu 148m ² kapalı alana sahip dükkanın aylık 3.500-4.000TL arasında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. Kiralayan kurumsal firma olması durumunda kiranın anlaşmaya bağlı yükseleceği bilgisi alınmıştır.
3(Dükkan)	Bursa Caddesi	148	148	2.500 TL	17 TL	Ersu Gayrimenkul 0 532 442 06 15	10 bağımsız bölüm nolu dükkan ile aynı bölgede, Bursa Caddesi üzerinde zemin oturumu 148m ² kapalı alana sahip dükkanın aylık minimum 2.500TL civarında kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. Kiralayan kurumsal firma olması durumunda kiranın anlaşmaya bağlı yükseleceği bilgisi alınmıştır.
4(Dükkan)	Bursa Caddesi	530	353	8.000 TL	23 TL	Cadde Emlak 0 538 404 39 75	10 bağımsız bölüm nolu dükkan ile aynı bölgede, Bursa Caddesi üzerinde zemin katı 265m ² , asma katı 265m ² ve toplamda 530m ² kapalı alana sahip dükkanın yakın zamanda 8.000TL kiraya verildiği öğrenilmiştir.
5 (dükkan)	Turgut Özal Caddesi Üzerinde Dükkan	300	300	2.700 TL	9 TL	Ahmet Bağ	Konu taşınmaza göre oldukça kötü konumda cephesi çok küçük olan ve karanlık dükkan nitelikli taşınmaz
6(Dükkan)	Yakın konumda	460	307	3.750 TL	12 TL	Anık Emlak 0538 213 3635	Mustafa çorlu sovak üzerinden hareketliliğin az olduğu yerde bodrum + zemin konumlu dükkan



Kiralık Dükkan Emsalleri

Konu emsaller üzerinden emsallerin birbirlerine göre farklılık arz eden niteliklerine bağlı olarak emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır.

	Dükkan					
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Kira(TL)	3.250	3.750	2.500	8.000	2.700	3.750
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.250	3.750	2.500	8.000	2.430	3.563
Büyükölük(m2)	148	148	148	353	300	307
Birim M2 Kirası	22	25	17	23	8	12
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	75%	50%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%	10%	10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	5%	10%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	75%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	10%	165%	75%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	22	25	17	25	21	20
Ortalama	22 TL					

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 22TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %7 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Çevredeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 12-15 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde tespit edilmiştir. Satılık dükkan emsallerinden 7 numaralı emsal aynı zamanda kiralanmaktadır. Bu emsal de bölgedeki amortisman süreleri içerisinde geri dönüş sağlamaktadır. Kapitalizasyon oranı % 7 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Dükkan Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
230	176,64	22 TL	4.000 TL	48.000 TL	0,07	686.000 TL

Dükkan nitelikli taşınmazın değerinin belirlenmesi sonrasında mesken nitelikli taşınmazın değerinin tespitine yönelik elde edilen emsaller sunulmuştur.

KİRALIK MESKEN EMSAL LİSTESİ							Emsal Özellikleri
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	
1(Mesken)	Yakın Konumda	130	105	750 TL	6 TL	Sahibinden 0 544 522 61 12	11 bağımsız bölüm nolu mesken ile aynı bölgede, 25 yıllık binada, 4.normal katta, 3+1, 105m ² kapalı alana sahip meskenin 750TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.
2(Mesken)	Yakın Konumda	140	110	800 TL	6 TL	Sahibinden 0 532 642 64 80	11 bağımsız bölüm nolu mesken ile aynı bölgede, 15 yıllık binada, 4.normal katta, 2+1, 110m ² kapalı alana sahip meskenin 800TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.
3(Mesken)	Yakın Konumda	90	90	750 TL	8 TL	Kiracısı 0212 635 42 36	11 bağımsız bölüm nolu mesken ile aynı bölgede, 20 yıllık binada, 3.normal katta, 2+1, 90m ² kapalı alana sahip meskenin 750TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Konu emsallerin tamamı konu taşınmaza çok yakın konumda ağırlıklı olarak aynı cadde üzerindenki konut nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlarda genellikle pazarlık unsurunun bulunmadığı ancak çok cüzzı indirimler yapılabildiği öğrenilmiştir.

Emsallere ilişkin emsal düzeltme tablosu takip eden bölümde sunulmuştur.

	Mesken		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	750	800	750
Pazarlık Payı	7%	7%	7%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	700	750	700
Büyükölük(m2)	105	110	90
Birim M2 Kirası	7	7	8
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
Cephe / Işık Düzeltmesi			
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	7	7	8
Ortalama	7 TL		

Konut nitelikli bağımsız bölüm için kira değeri 7 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Çevredeki konutlar için amortisman süresi beklentilerinin 12-15 yıl civarında olduğu çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde tespit edilmiştir. Kapitalizasyon oranı % 7 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Mesken Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
114	7 TL	800 TL	9.600 TL	0,07	137.000 TL

İki taşınmazın gelir yöntemine göre hesaplanan değerleri toplamı 823.000 TL'dir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazların gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir aylık 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 4.800 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 taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Mesken	Dükkan
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	177.000 TL	711.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	137.000 TL	686.000 TL

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında oldukça küçük bir fark olduğu görülmektedir.

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 değerleri aşağıdaki şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Mesken	Dükkan
177.000 TL	711.000 TL

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 gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” dükkan ve mesken olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

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	888.000
KDV Dâhil	959.040

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	4.800
KDV Dâhil	5.664

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

Hazırlayan

Kemal Çetin

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÖN		İl	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
		İlçesi	KARACABEY				
		Mahallesi	TAVŞANLI				
		Köyü					
		Sokağı					
		Mevkii					
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
			8	27	ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN	ha	m²
						556,29 m²	
		Sınırı	Flaundadır				
		Zemin Sistemi No : 28355678					
		KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐	
		Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağlamaz Bim. No.
		0,00	DÜKKAN	51/600	-	ZEMİN	10
		Ticaret SEKERURANK T.A.Ş. adına kayıtlı İKON ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicil Gazetesi Ayrı Sanayit Kararına istinaden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI 28/07/1987					
		Edinme Sebebi					
		Sahibi	SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ				
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi
		Cilt No.	8826	14	1308		09/05/2018
		Sahife No.					Cilt No.
		Sıra No.					Sahife No.
		Tarih					Sıra No.
							Tarih

ANA GAYRİMENKUL LÜL	İli	BURSA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KARACABEY					
	Mahallesi	TAVAŞANLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
1	Faile No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		8	27	İZEMİN 5 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN	ha	m²	dmp
						556,29 m²	
Sınır	Planusudur						
Zemine Sistem No : 28355674							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Btm. No.
0,00		MESKEN		10000	4	1	11
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tescilli ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kapalı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması İşleminde. ŞİKLİNTİ : B-3 KÖMÜRLÜK TÖN PLANI - YÖNETİM PLANI : 28/07/1987					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tari					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		8828	11	1338		09/05/2018	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Sahifeler gayri menkul tapu siciline mütalaka edilmiştir. ** Sahifeler Kurum Makineleri ile ilgili olarak ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne tahrir edilmiştir.							

D.M.O. Başım İşl. Md.

Dünya Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.

Sıra No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:44

MakbuzNo	DokümanNo	BeyanNo	
027019249415	2019-11-07-14.52.50.180476	24941	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	8/27
Taşınmaz ID:	28355670	AT Yüzölçümü (m²):	556.29
İl / İlçe	BURSA/KARACABEY	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Karacabey TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//10
Mahalle / Köy Adı:	TAVSANLI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Alan Pay / Payda	51/600
Cilt / Sayfa	14/1308	Ana Taşınmaz Nitelik	1 ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	10/997

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesels İstem	Terklin İstem
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Karacabey TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesisi Yev: 9179 Tarih: 14/09/2009	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesels İstem	Terklin İstem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/07/1987			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesels İstem	Terklin İstem
427979665	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Karacabey TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 8828 Tarih: 09/05/2018	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:44

MakbuzNo	DokümanNo	BeyanNo	
027019249425	2019-11-07-14.51.59.545652	24942	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	8/27
Taşınmaz ID:	28355674	AT Yüzölçümü (m²):	556.29
İl / İlçe	BURSA/KARACABEY	Taşınmaz Niteliği:	MESKEN
Kurum Adı:	Karacabey TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1/11
Mahalle / Köy Adı:	TAVSANLI	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Alan Pay / Payda	18/600
Cilt / Sayfa	14/1309	Ana Taşınmaz Niteliği:	1 ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	10/997

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesels İstem	Terklin İstem
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Karacabey TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesisi Yev: 9179 Tarih: 14/09/2009	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesels İstem	Terklin İstem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/07/1987			

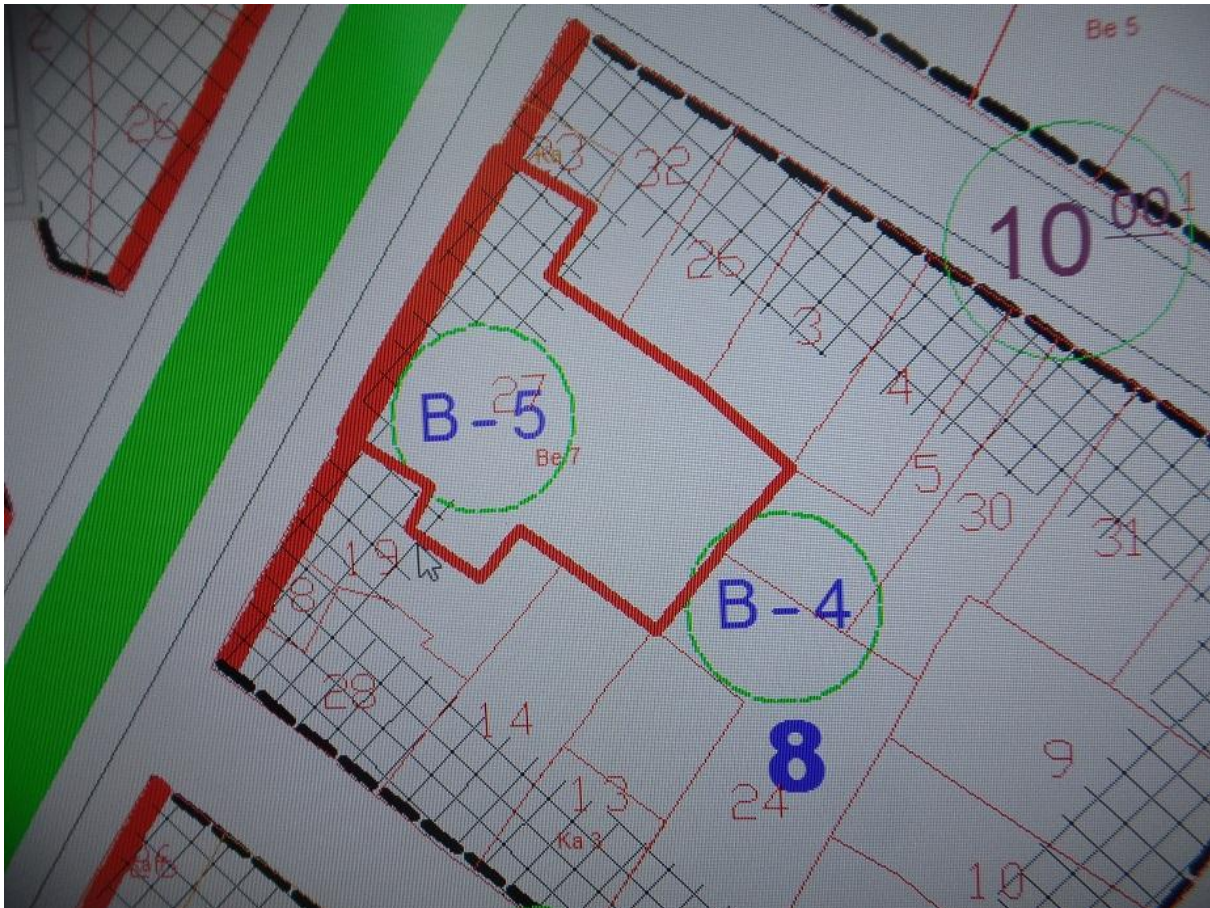
Eklenti

Tip	Tanım	Tesels İstem	Terklin İstem
Komurluk	E-3 KOMURLUK		

Mülkiyet

1 / 2

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesels İstem	Terklin İstem
427979666	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Karacabey TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 8828 Tarih: 09/05/2018	





T.C.
KARACABEY
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 87887793-010.88-E. 68104
Konu: İmar durumu

06.11.2019

ŞEKERBANK A.Ş

İlgi :15.10.2019 Tarih ve 2019 /3850 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda İlçenin Tavşanlı Mahallesi 8 ada 27 no.lu parsel ile ilgili bankaya bilgi verilmek üzere imar durumu talep etmektesiniz.

Söz konusu 8 ada 27 no.lu parsel parselin imar durumu Bitişik Nizam, Ticaret+Konut Bölgesi, 5 kat, arka bahçe 3.00 metredir.

Bilgilerinize rica ederim.

Gökşen AKGÖR
Başkan Yardımcısı

E-imzalıdır



Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 1573040882428#1 belge takip no ile www.karacabey.bel.tr e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Adres : Rungucpaşa Mahallesi, Cumhuriyet	Bilgi için : TUBA BAŞAY		
Alanı No:1 Karacabey/Bursa	E Posta: bilgi@karacabey.bel.tr		
Tel : (0224) 676 86 40(9 Hat)	Web : www.karacabey.bel.tr		
Fax:(0224) 676 86 39			

[illegible]



Yapı bakanı

13 bu proje varlıklı Marmara bölgesindeki yapılar
Tarih: 11-6-1987

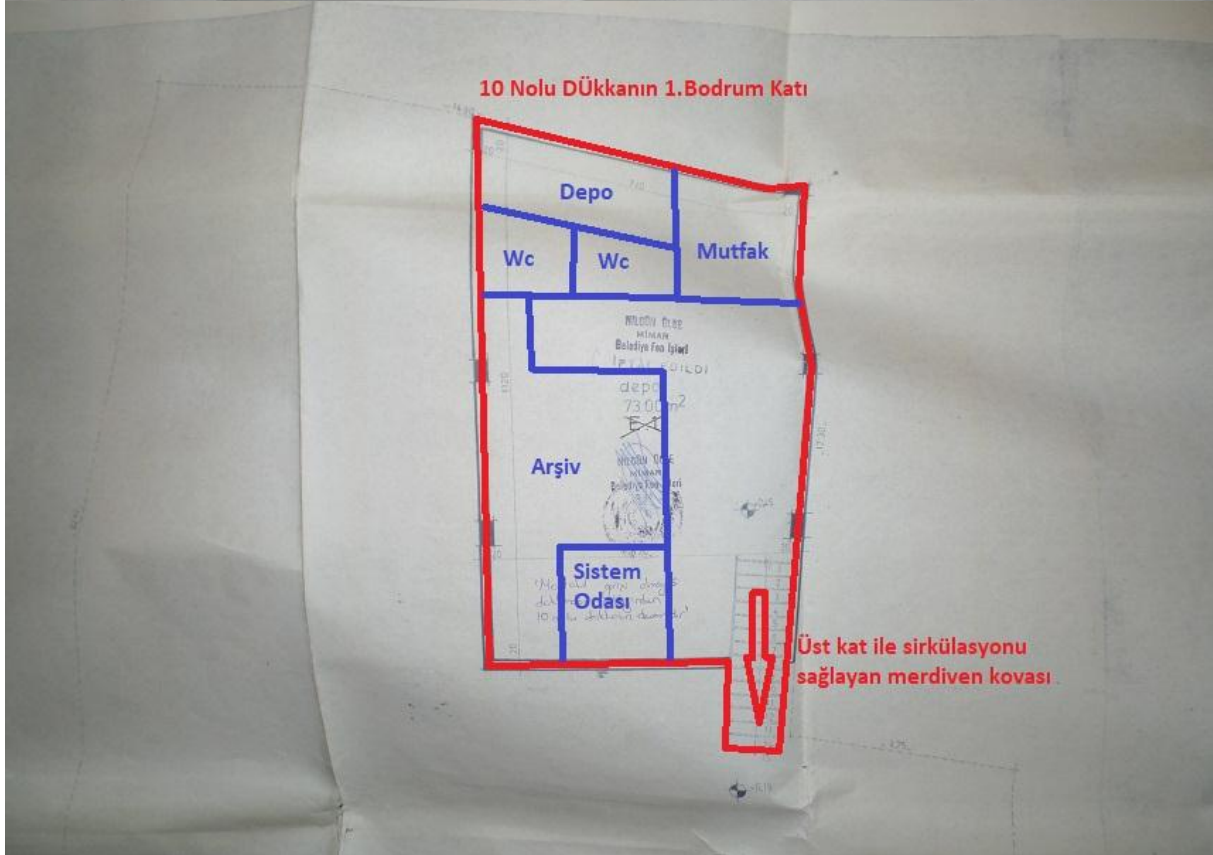
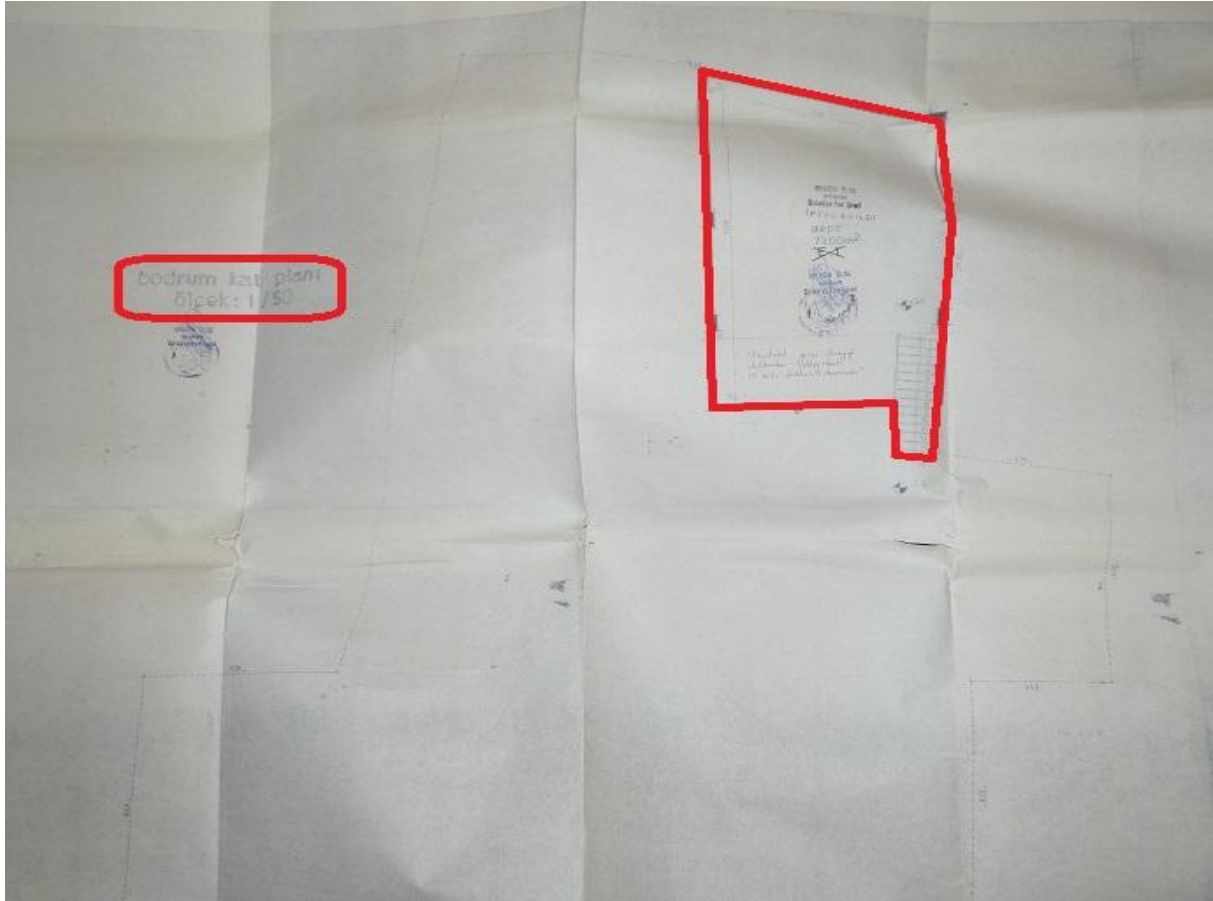
PAZARLI Marmara Bölgesi
İns. Müh. B. T. M. M. A
Etiler 1. K. 4198 I. D. M. M. A
Etiler 2. K. 4198
Etiler 3. K. 4198
Etiler 4. K. 4198
Etiler 5. K. 4198
Etiler 6. K. 4198
Etiler 7. K. 4198
Etiler 8. K. 4198
Etiler 9. K. 4198
Etiler 10. K. 4198
Etiler 11. K. 4198
Etiler 12. K. 4198
Etiler 13. K. 4198
Etiler 14. K. 4198
Etiler 15. K. 4198
Etiler 16. K. 4198
Etiler 17. K. 4198
Etiler 18. K. 4198
Etiler 19. K. 4198
Etiler 20. K. 4198
Etiler 21. K. 4198
Etiler 22. K. 4198
Etiler 23. K. 4198
Etiler 24. K. 4198
Etiler 25. K. 4198
Etiler 26. K. 4198
Etiler 27. K. 4198
Etiler 28. K. 4198
Etiler 29. K. 4198
Etiler 30. K. 4198
Etiler 31. K. 4198
Etiler 32. K. 4198
Etiler 33. K. 4198
Etiler 34. K. 4198
Etiler 35. K. 4198
Etiler 36. K. 4198
Etiler 37. K. 4198
Etiler 38. K. 4198
Etiler 39. K. 4198
Etiler 40. K. 4198
Etiler 41. K. 4198
Etiler 42. K. 4198
Etiler 43. K. 4198
Etiler 44. K. 4198
Etiler 45. K. 4198
Etiler 46. K. 4198
Etiler 47. K. 4198
Etiler 48. K. 4198
Etiler 49. K. 4198
Etiler 50. K. 4198
Etiler 51. K. 4198
Etiler 52. K. 4198
Etiler 53. K. 4198
Etiler 54. K. 4198
Etiler 55. K. 4198
Etiler 56. K. 4198
Etiler 57. K. 4198
Etiler 58. K. 4198
Etiler 59. K. 4198
Etiler 60. K. 4198
Etiler 61. K. 4198
Etiler 62. K. 4198
Etiler 63. K. 4198
Etiler 64. K. 4198
Etiler 65. K. 4198
Etiler 66. K. 4198
Etiler 67. K. 4198
Etiler 68. K. 4198
Etiler 69. K. 4198
Etiler 70. K. 4198
Etiler 71. K. 4198
Etiler 72. K. 4198
Etiler 73. K. 4198
Etiler 74. K. 4198
Etiler 75. K. 4198
Etiler 76. K. 4198
Etiler 77. K. 4198
Etiler 78. K. 4198
Etiler 79. K. 4198
Etiler 80. K. 4198
Etiler 81. K. 4198
Etiler 82. K. 4198
Etiler 83. K. 4198
Etiler 84. K. 4198
Etiler 85. K. 4198
Etiler 86. K. 4198
Etiler 87. K. 4198
Etiler 88. K. 4198
Etiler 89. K. 4198
Etiler 90. K. 4198
Etiler 91. K. 4198
Etiler 92. K. 4198
Etiler 93. K. 4198
Etiler 94. K. 4198
Etiler 95. K. 4198
Etiler 96. K. 4198
Etiler 97. K. 4198
Etiler 98. K. 4198
Etiler 99. K. 4198
Etiler 100. K. 4198

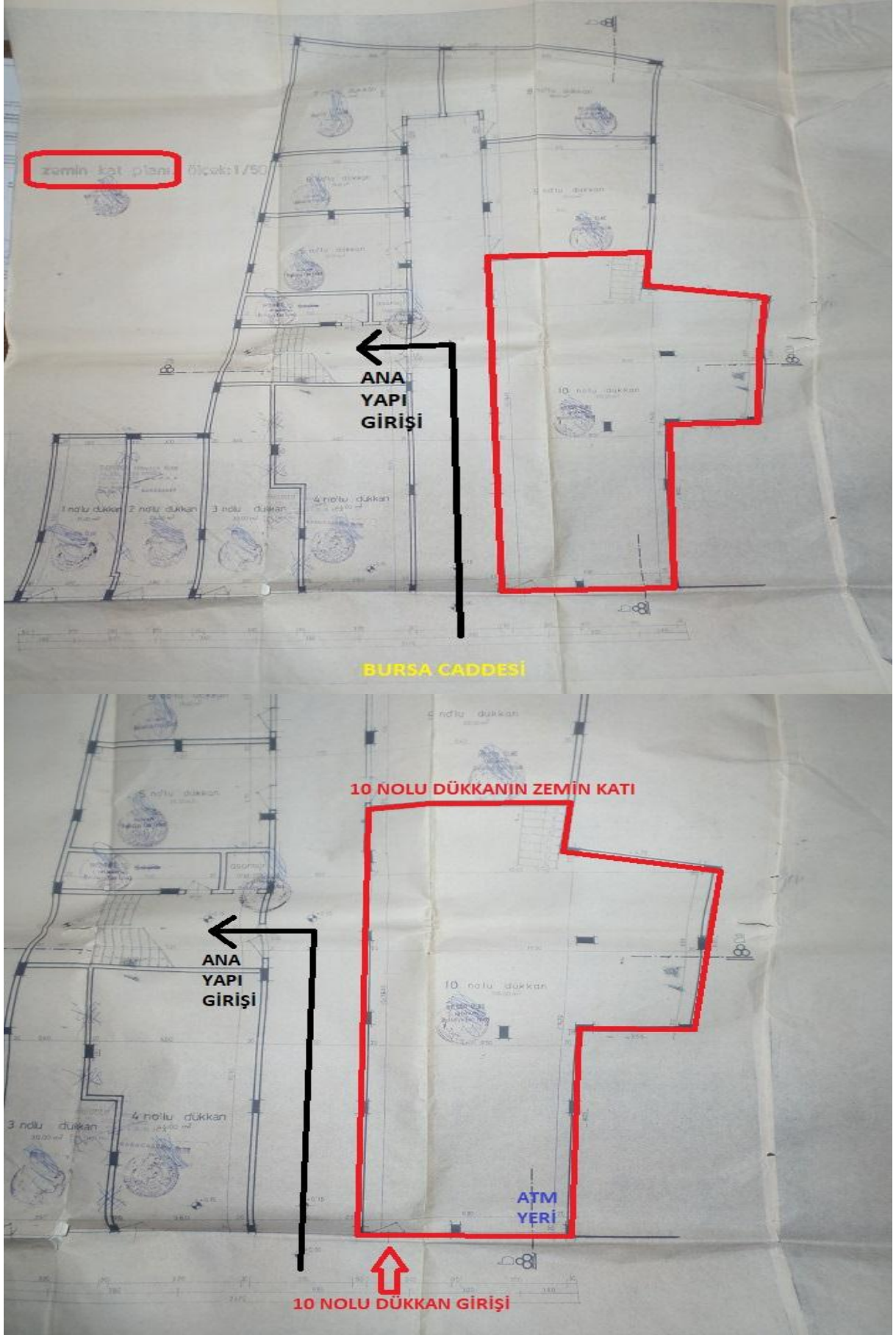
İlçenin taşınan Mahallası Bursa Çarşısı
Etiler 1. K. 4198, 8. K. 4198, 27. K. 4198, 55. K. 4198
Miktarlı arsa üzerinde inşaat edilmiş Bodrum, Zemin
6 normal katlı 1 depo, 10 Dükkan 24 dairesi 130 Apartmanı
21 + proje olup Tasdik olunan Belediye Meclisinin Kararıyla
gün ve 1986/104 sayılı kararına istinaden irtifak projesi tasdik edilmiştir.
Tarih: 23.6.1987

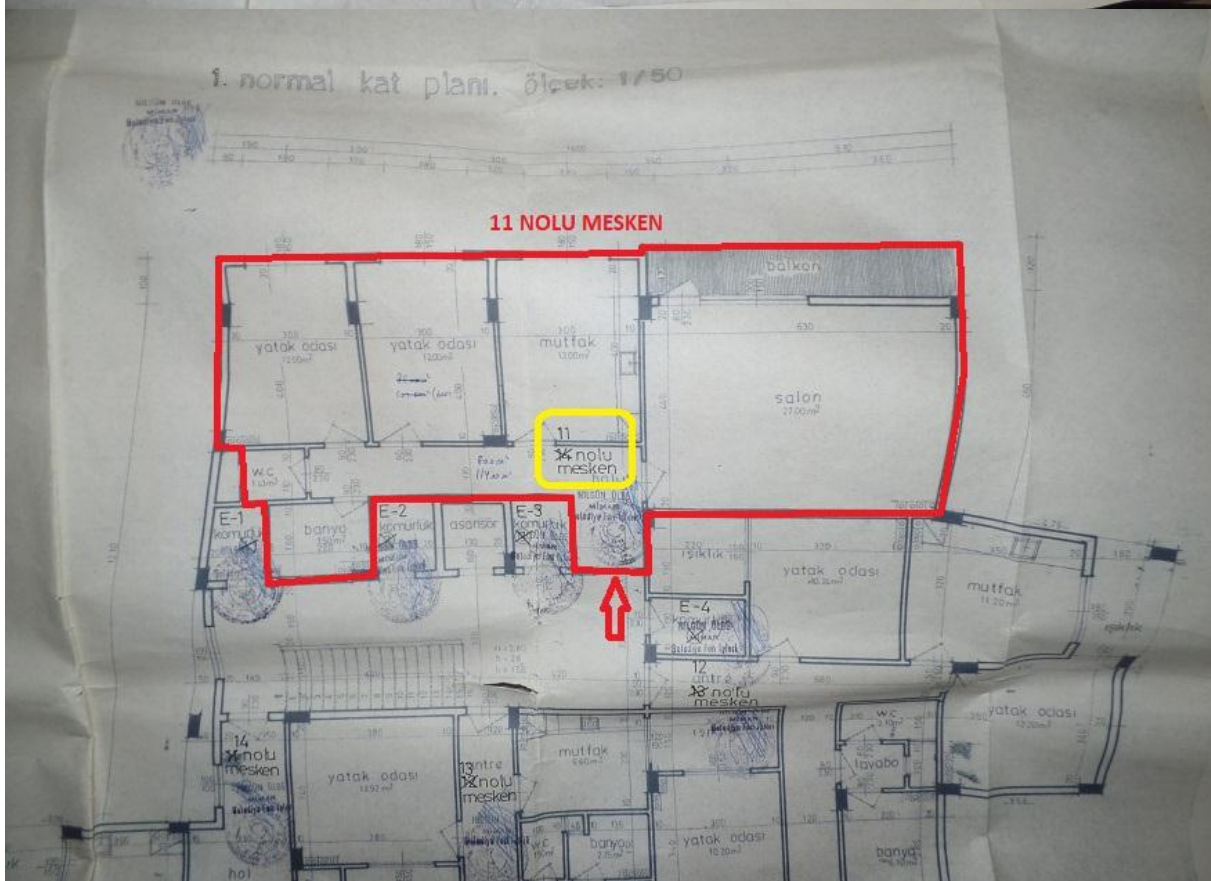
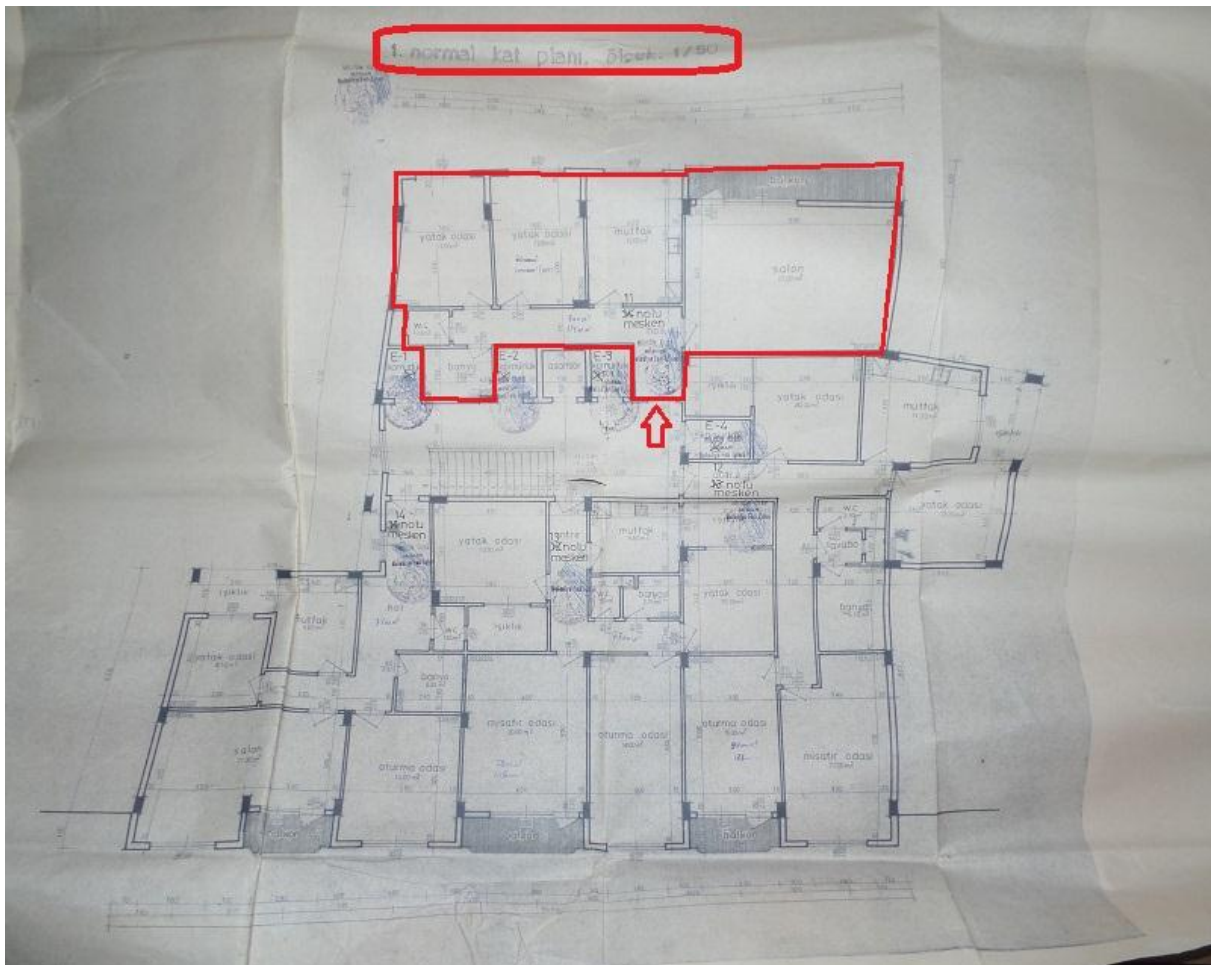
NİLGÜN ÖRE
Belediye Başkanı

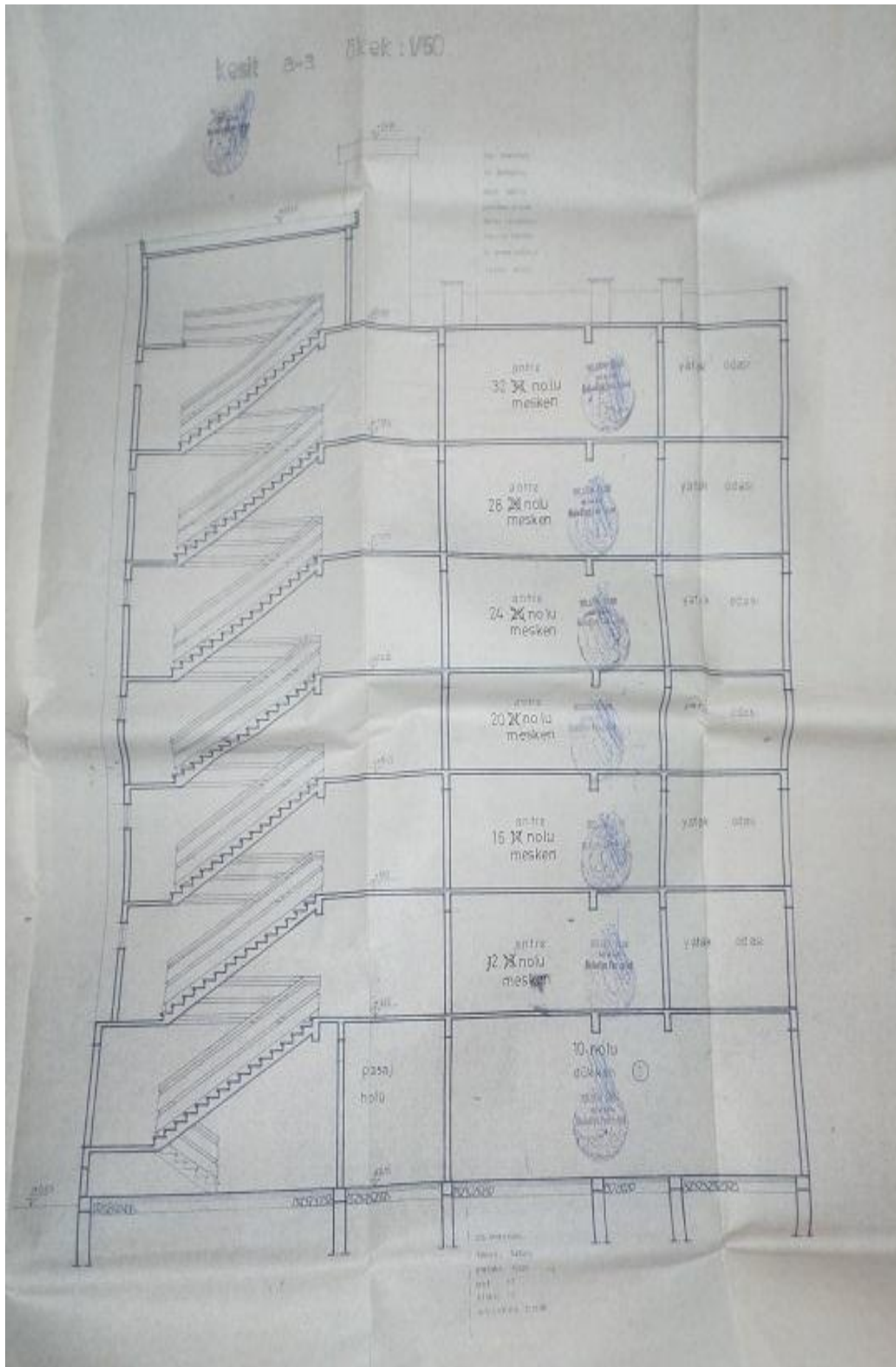
İsim	ADI SOYADI	Unvanı	Öd. sicil no	Öd. belgesi	Belediye sicil no	Sorumluluk maddesi
MİMAR	HAZİM KAPURU	İns. Müh.	8760			
STATİK	" "	" "	" "			

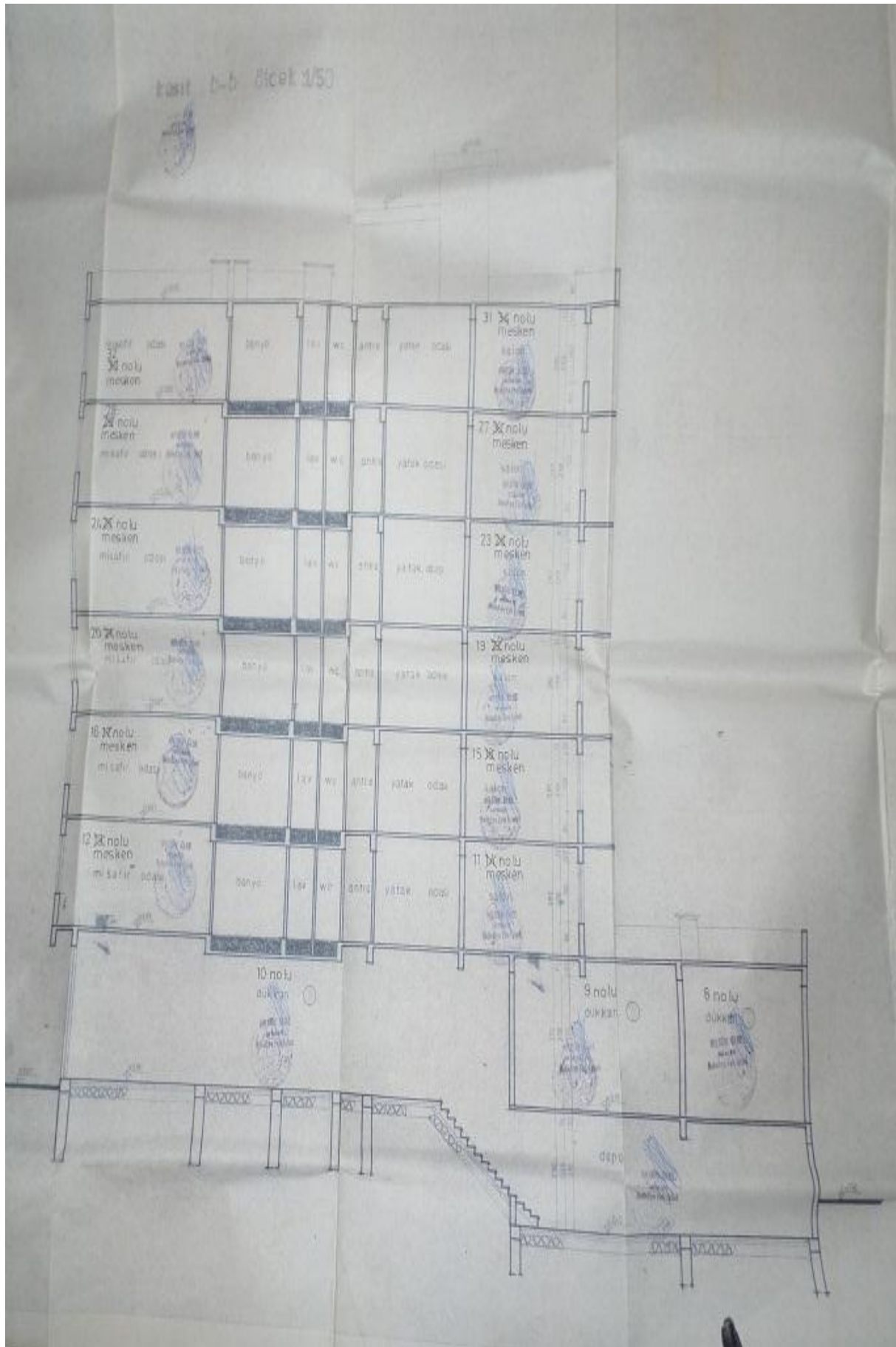
ODA VİZESİ	
MİMAR	STATİK

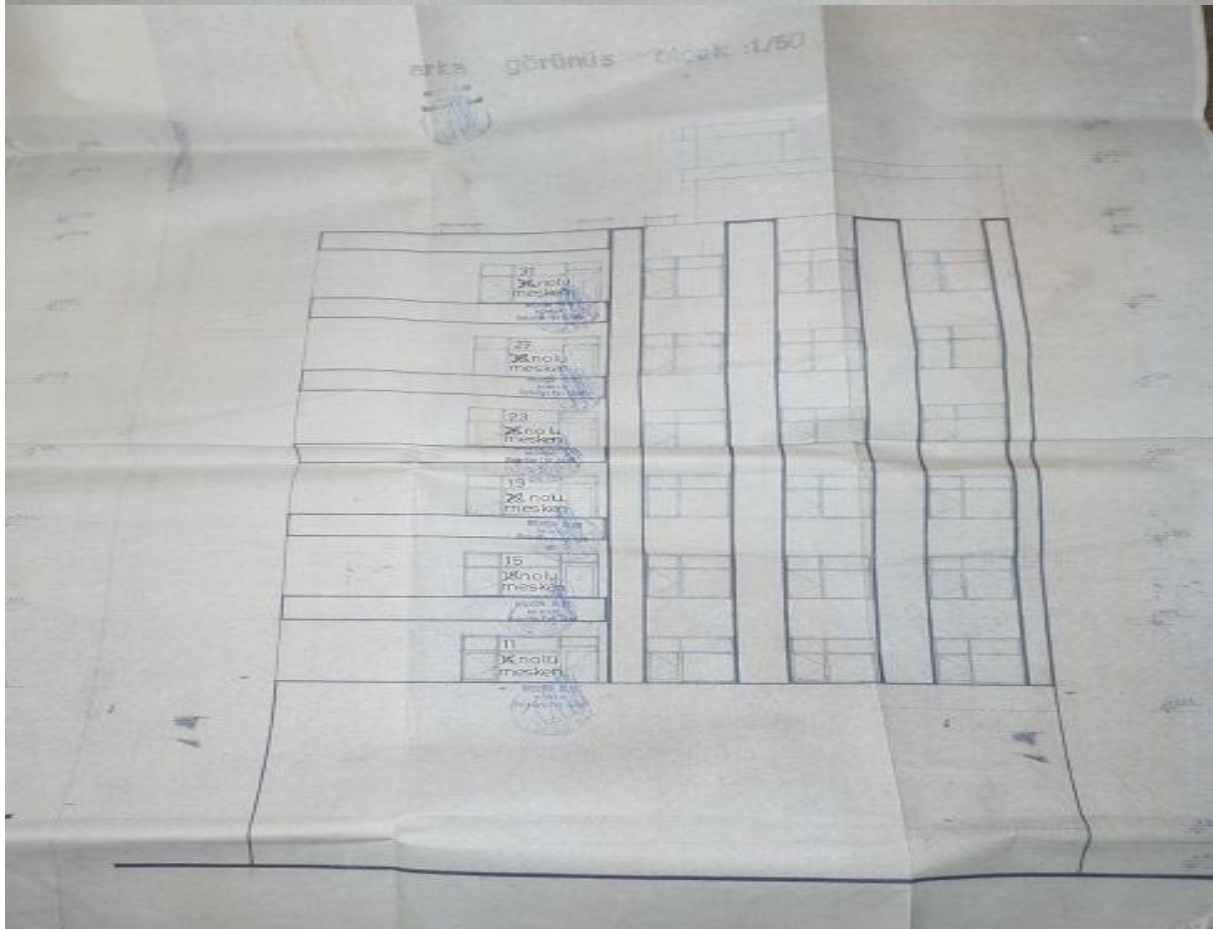
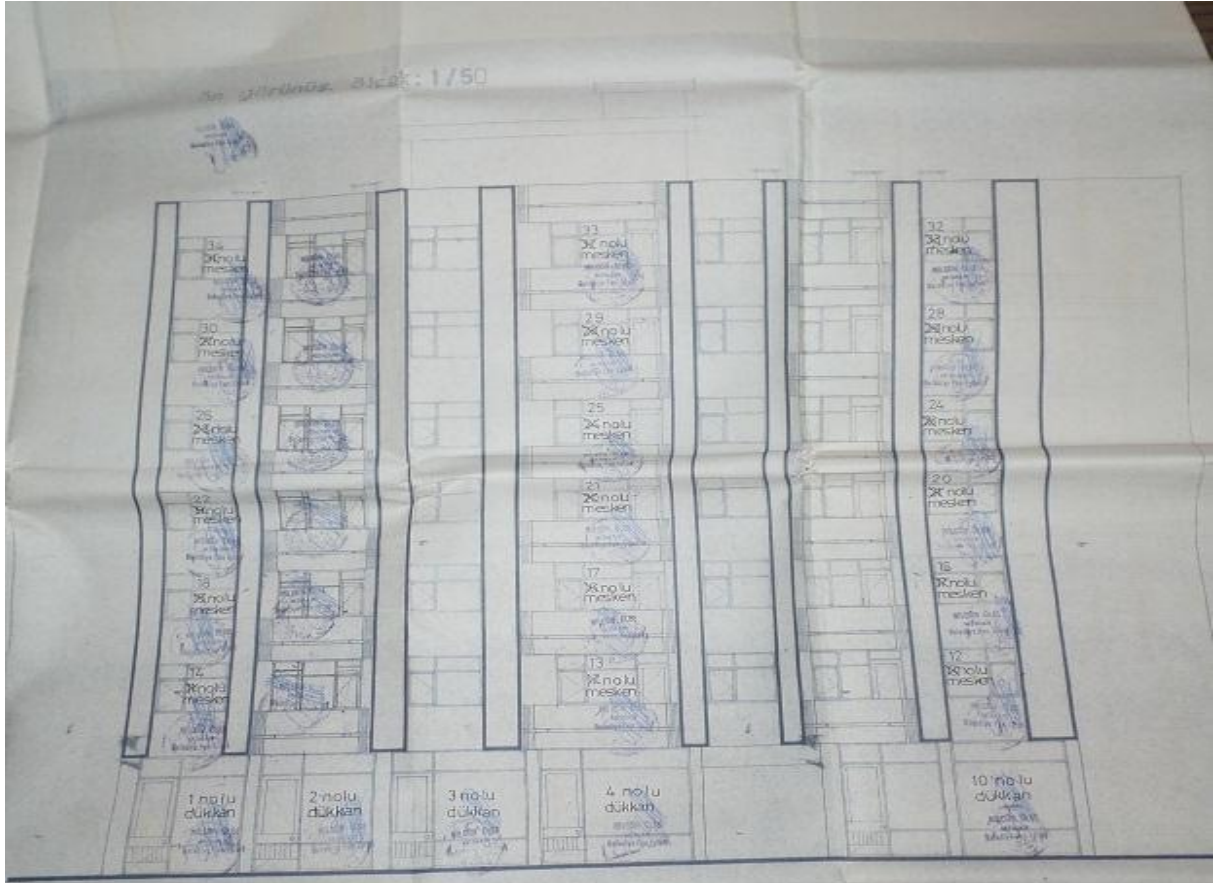




















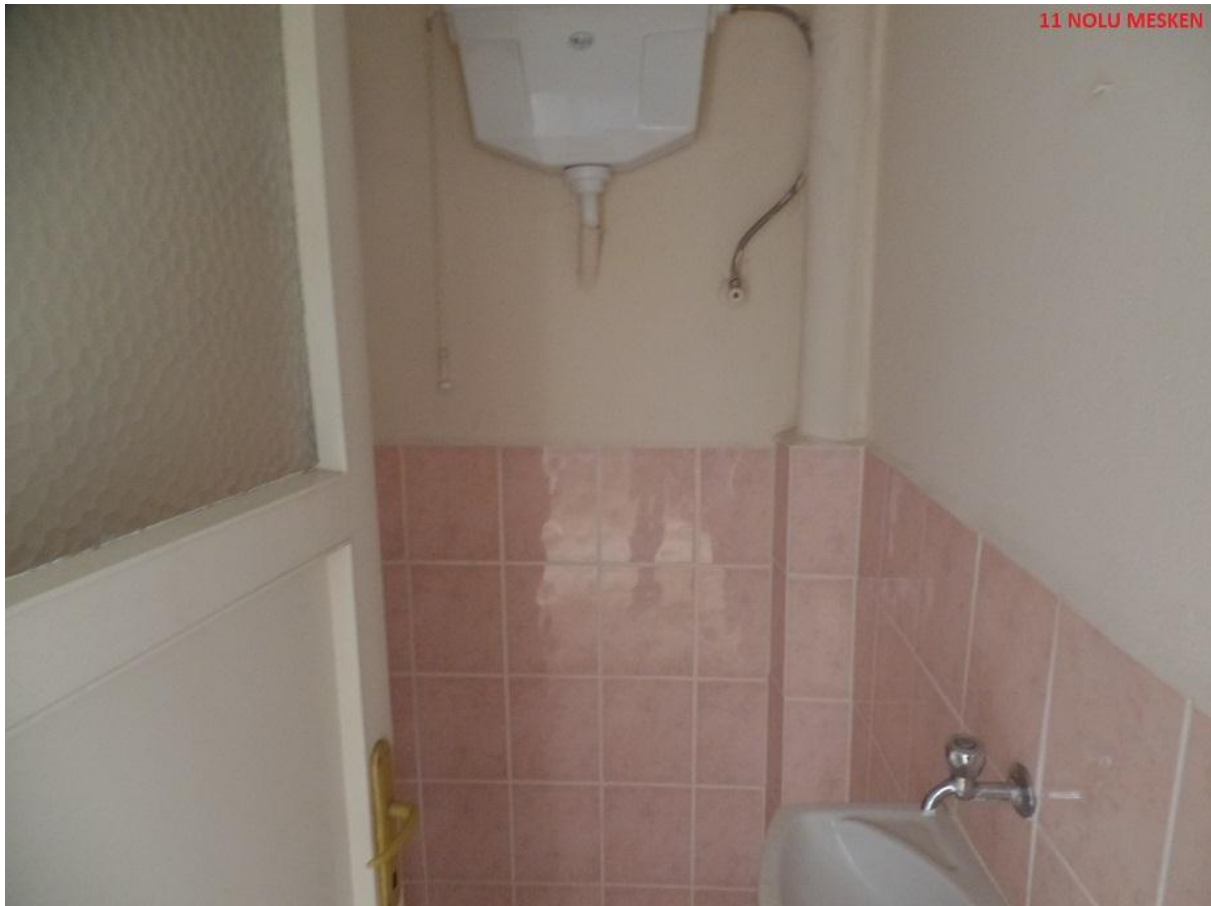












Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

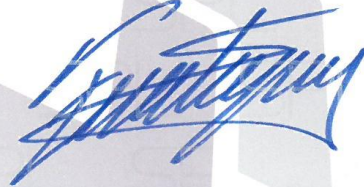
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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 : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

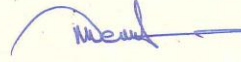
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



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: 2019-01.2534

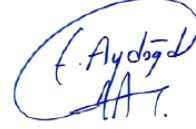
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

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