

**ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.**  
**MUĞLA – BODRUM**  
**RESTAURANT**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 31.12.2019**

**Rapor Numarası: SEKR-2019-00028**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

**i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi:</b>	:	27.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	:	31.12.2019
<b>Rapor Numarası</b>	:	SEKR-2019-00028
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	:	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 Ada 6 Parselde Kayıtlı 1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda Yer Alan 1.Bodrum Kat 3 Bağımsız Bölüm No.lu Restaurant
<b>Çalışmanın Konusu</b>	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
<b>Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi</b>	:	Gümbet Mahallesi, Erguvan Sokak, NO:11 Daire no:3 Bodrum/Muğla Bina Kodu: 19369487 UAVT: 5255555723
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı</b>	:	444,42 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı</b>	:	140 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	:	Ticaret Alanı

**31.12.2019 Tarihi İtibariyle**

<b>Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)</b>	
<b>KDV Hariç</b>	<b>804.000</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>868.320</b>

<b>Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)</b>	
<b>KDV Hariç</b>	<b>3.300</b>
<b>KDV Dâhil</b>	<b>3.894</b>

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**

<b>Hazırlayan</b>	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
<b>Onaylayan</b>	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme 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(UDES) 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 değerlendirme 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 değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme 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	Muğla İli .....	10
4.3.2	Bodrum İlçesi .....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
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 .....	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	16
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.....	17
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....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	20
6.4.1	Pazar Yaklaşımı .....	20
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 .....	26
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-2019-0004

**Raporun Türü** : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 Ada 6 Parselde Kayıtlı 1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 1.Bodrum Kat 3 Bağımsız Bölüm No'lu Restaurant 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 Taner DÜNER

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 13.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 11.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 Ada 6 Parselde Kayıtlı 1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan 1.Bodrum Kat 3 Bağımsız Bölüm No'lu Restaurant 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 örneklere 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 değer 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

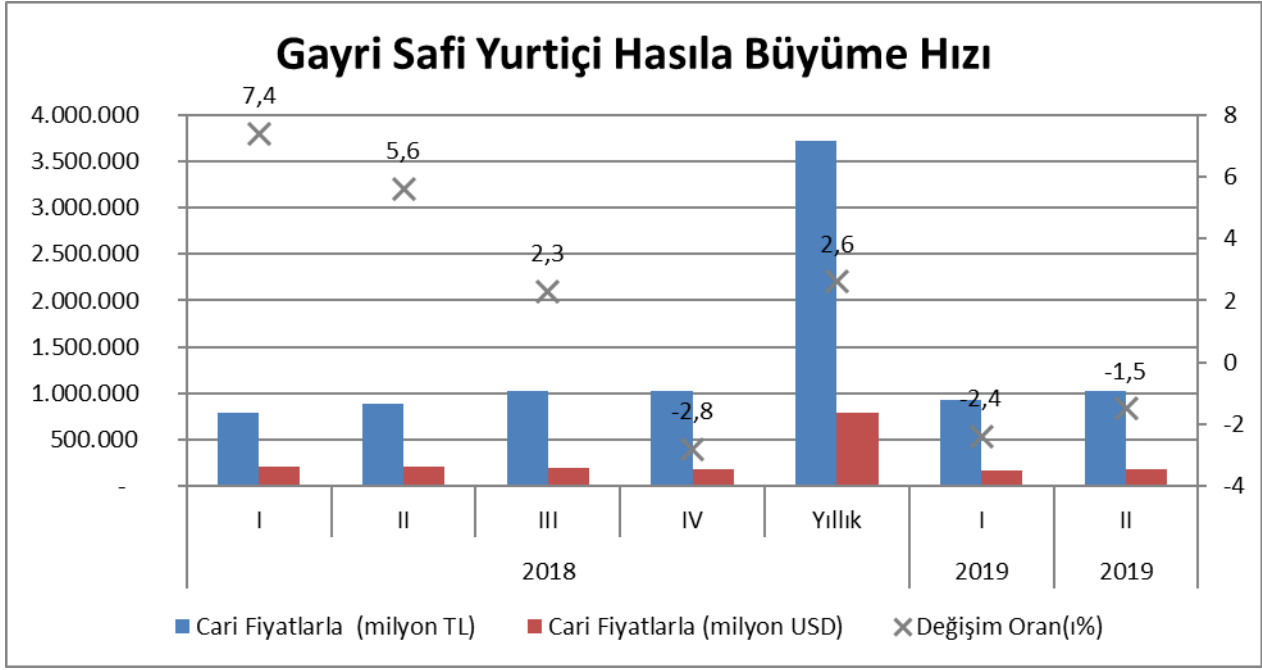
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

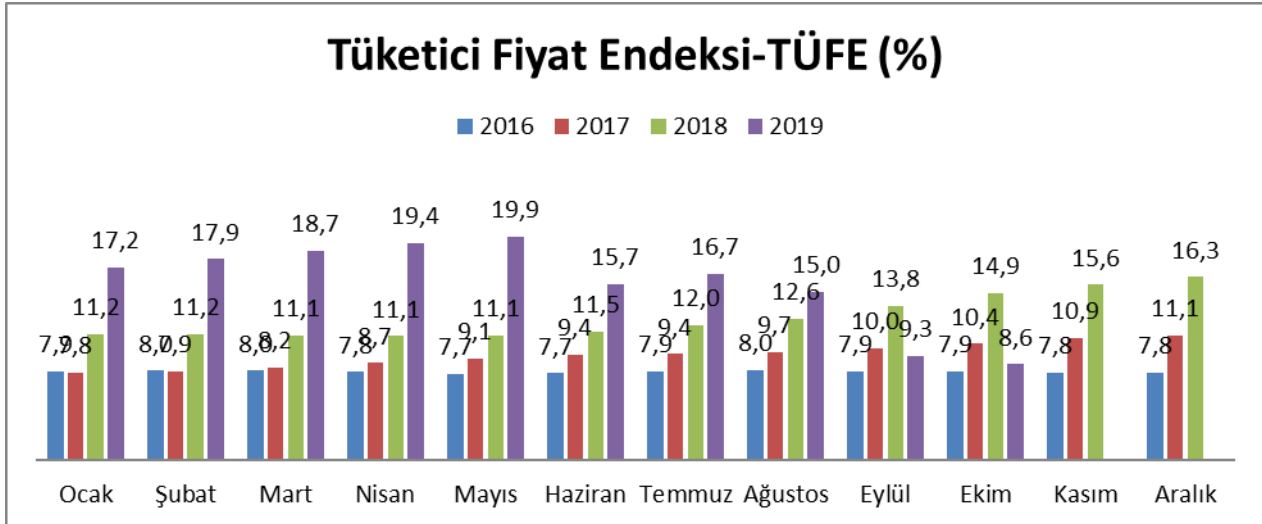
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

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 sekteye 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'lük 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 kırılmalı bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz



oranlarında indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim 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 yabancıların 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 Muğla İli

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

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisindedir. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1.000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan illerinden bir tanesidir. Ancak, yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir.

Muğla hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. Muğla, Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı ile iki havalimanına sahip birkaç ilden biridir.

Muğla; Bodrum'da Bodrum, Turgutreis, Yalıkavak ve Mantarburnu Limanları; Marmaris'te Marmaris ve Bozburun Limanları; Milas'ta Güllük Limanı; Fethiye Limanı ve Datça Limanı ile toplam 9 liman ve deniz hudut kapısına sahiptir.

İzmir'e hemen hemen günün (24 saat) her saatinde; İstanbul'a sabahtan gece yarısına kadar birçok saatte; Antalya, Aydın, Denizli gibi komşu illere günün birçok saatinde; başta Ankara olmak üzere her gün çok sayıda otobüs seferleri bulunmaktadır.

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur. Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan'dır.

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Yatağan'da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

Muğla İli'nin 2018 yılı nüfusu 967.487 kişiden oluşmakta olup, nüfusun yüzde olarak ise: %50,97'si erkek, %49,03'ü kadındır.

#### 4.3.2 Bodrum İlçesi

Ege Bölgesi'nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Bodrum, doğu ve kuzeydoğusunda Milas, kuzeybatı, batı ve güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe kuzeyde Güllük, güneyde Gökova Körfezi arasında bir yarımada üzerinde yer almaktadır.

İlçe toprakları engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur. İlçe topraklarını Yaran Dağı ve Pazar Dağları



engebelendirmektedir. Kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan Yaran Dağı (879 m) ilçenin doğu ve orta kesiminde yer alır. Bu dağ batıya doğru alçalarak 690 m yüksekliğindeki Pazar Dağı'nı oluşturur. İlçenin kıyı şeridinde doğrudan denize açılan, iç kesimlerde de küçük havzalar oluşturan çöküntü alanları ve bunlara bağlı vadiler vardır. Vadi ve çöküntü alanlarında akarsuların taşıdığı alüvyonların meydana getirdiği ovalar bulunmaktadır. Bitez Ovası, Akçaalan Ovası ve Karaova bunların başlıcalarıdır. İlçe kıyıları güneyde oldukça düzgün olup, güneybatı, batı ve kuzeyde girintili, çıkıntılı bir görünüm alır. İlçe sınırları içerisinde Çakal Adası, Karaada olmak üzere birçok irili ufaklı ada bulunmaktadır. İlçede belli bir akarsu yoktur. Mumcular Beldesi'nde bulunan Sulama Göleti, sulama ve içme suyu olarak kullanılmaktadır. İlçenin kıyı uzunluğu 174 km'dir. İl merkezine 115 km uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 557 km<sup>2</sup> olup, toplam nüfusu 164,158'dir.

Turistik açıdan ünü, ülke sınırlarını aşan Bodrum'u, her yıl yerli-yabancı pek çok turist ziyaret ettiği için ulaşım seçenekleri oldukça gelişmiş durumdadır. Hava, kara ve deniz yoluyla ulaşımın olduğu Bodrum, otogar ve liman seçeneklerine sahiptir.

En yakın havalimanı ise Milas - Bodrum Havalimanı ve yaklaşık 35 km uzaklıktadır.

Karayolu ile D330 Muğla - Bodrum Yolu üzerinden ulaşılabilen turistik ilçeye, aynı zamanda Türkiye'nin pek çok büyük şehirden direkt otobüs seferleri bulunuyor. Merkezi bir konumda yer alan Bodrum Otogarı'ndan kısa sürede beldenin sahiline ulaşmak mümkün.



Bodrum'un merkezinde bulunan yolcu limanı sayesinde Didim, Datça gibi çevre beldelerden Bodrum'a feribot ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ek olarak Bodrum ve Kos, Kalimnos, Pserimos gibi Yunan adaları arasında da seferler mevcuttur.

Milas'ta yer alan ve Bodrum Havaalanı olarak anılan havalimanına ise yaz-kış uçak seferleri düzenlenmektedir. Pek çok havayolu şirketi özellikle İstanbul ve Ankara'dan, Bodrum'a sürekli olarak ulaşım sağlamaktadır.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

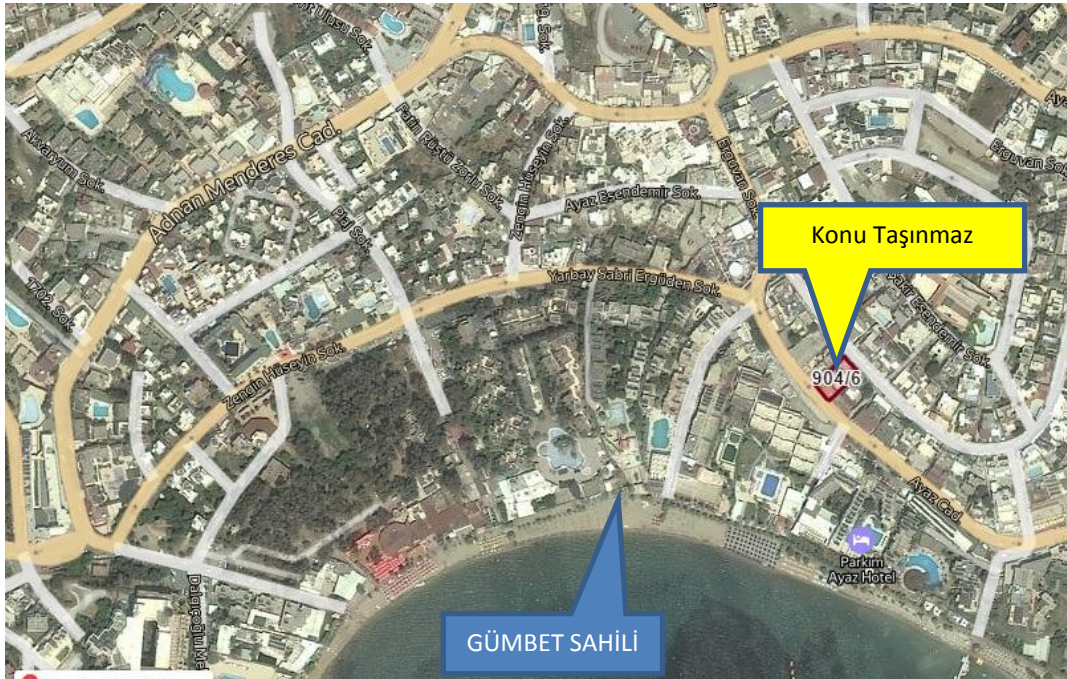
### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Gumbet Semtinde, bölgenin yaz aylarında ticari faaliyet ve yaya trafiği yoğunluğu en yüksek caddelerinden biri olan Ayaz Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım için, Bodrum İlçe merkezinden Kıbrıs Şehitleri Bulvarı üzerinden Turgutreis Mahallesi istikametinde yola çıkılır. Devlet Hastanesi Kavşağı ve Bodrum Antik Tiyatrosu geçildikten sonra gelinen ilk döner kavşaktan sola girilip. hemen sağa Turgutreis Caddesi'ne devam edilir. Bu cadde üzerinde de ilk döner kavşaktan sola dönülerek İnönü Caddesi'ne girilir. Cadde sonunda varılacak olan beşyol yol ayrımında tam karşıya Ayaz Caddesi'ne geçilir ve cadde biraz ileride sola doğru kıvrıldığında cadde üzerinde sağ kolda 22 dış kapı numarası ile yer alan ana taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu Gumbet Mahallesi, bölgenin en eski ve köklü turizm merkezidir. Bodrum ilçe merkezinin daha 1980 lerde bile eski ve yoğun bir konut yapılaşması olduğundan, Gumbet Mahallesi bu tarihlerden itibaren büyük oteller, barlar, restoranlar ve daha küçük ölçekte pekçok turizm fonksiyonlu yapılaşma ile gelişimini sürdürmüştür.

Mahalle yaz aylarında çok yoğun bir yabancı turist akınına uğramaktadır. Taşınmazın üzerinde yer aldığı Ayaz Caddesi ile Menderes Caddesi yaz mevsiminde yaya trafiği, ve ticari faaliyet yoğunluğu en yüksek olan caddelerdir. Bunun nedeni hem bar, disko ve restoranların hem de mağazaların bu caddelerde toplanmış olmasıdır.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Muğla
İlçesi	Bodrum
Mahallesi	Eskiçeşme
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	904
Parsel No	6
Yüzölçümü	444,42 m <sup>2</sup>
Niteliği	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
1.Bodrum Kat 3 No'lu	240/2400	Restaurant	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	YOK

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

### Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 26.10.2000
- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Tarih: 17.07.2014 - Yevmiye: 14128)

## 5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 20.03.2018 tarih 6162 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

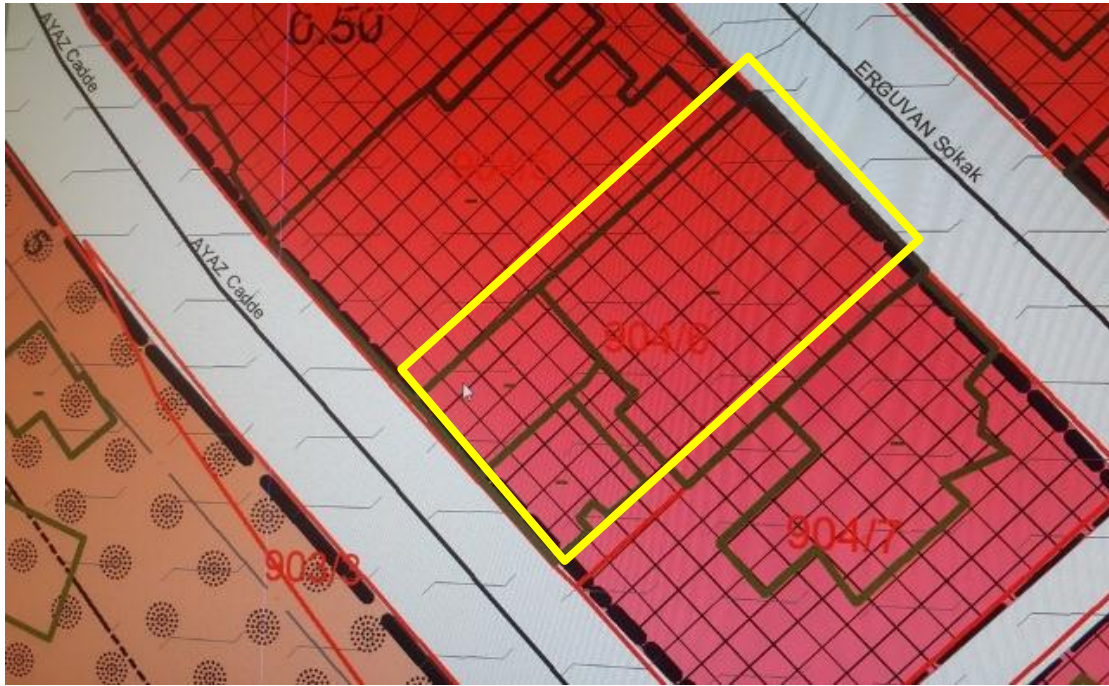
## 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi imar durum bilgiye göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 904 ada 6 numaralı parsel; 25.12.2013 tarih 2971 sayılı Belediye Encümeni Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı imar lejantı içerisinde yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, 2 kata kadar, TAKS:0,25-KAKS:0,50 ve hmax: 6,50 metredir.



### 5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Bodrum Tapu Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait 18.10.2000 tarih onaylı kat irtifakına esas tadilat mimari projesi bulunmuş ve incelenmiştir. Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binaya ait

- 18.10.2000 tarih 2000/262 no.lu mimari projesi
- 04.11.1996 tarih 281/19 no.lu ilk yapı ruhsatı,
- 04.04.1997 tarih 257/12 no.lu tadilat ruhsatı,
- 06.02.1998 tarih 266/8 no.lu tadilat ruhsatı,
- 18.10.2000 tarih 286/4 no.lu tadilat ruhsatı,
- 06.10.2003 tarih 202/15 no.lu yapı kullanma izin belgesi



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**

Bodrum Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün 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 gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **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 taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmamaktadır.

### 5.11 Projeyle 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	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum+ Zemin+ 1 Normal Kat
Yaşı	:	~23
Brüt Alanı	:	Restaurant: 140 m <sup>2</sup> (74 m <sup>2</sup> kapalı alan + 66 m <sup>2</sup> teras alanı)
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

### 5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, 10 mesken, 1 restaurant ve 4 dükkandan oluşan ana taşınmazın 1. Bodrum katında yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı Restaurant nitelikli gayrimenkuldür.
- Taşınmazın bulunduğu bina güneybatı cephede Ayaz Caddesi'ne, kuzeydoğu cephede Erguvan Sokağı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm binanın Erguvan Sokağı'na göre 1. bodrum katında, Ayaz Caddesi'ne göre ise 1.normal kat seviyesinde yer almaktadır.
- Restorana giriş Ayaz caddesi üzerinden yapılmakta olup caddeden 1 kat üste merdivenler ile çıkılarak ulaşılmaktadır.
- Restoranın içi görülemediğinden iç mekân özellikleri ve kullanım tertibi hakkında bilgi edinilememiştir.
- Dışarıdan görüldüğü kadarı ile ön terası oldukça geniş ve seramik kaplıdır. Ayaz caddesine doğru bu terasın bir kısmının üstü ve yanları betonarme olarak kapatılmıştır. Ancak ön cephesi doğramasız yani açık vaziyette bırakılmıştır. 2017 yılında izinsiz pergola yapılması sebebiyle , bu aykırılık ile ilgili olarak 14.02.2017 tarihinde Belediye Yetkililerince tutulmuş bir yapı tatil zabtı bulunduğu, ayrıca Belediye Encümeninin de bu aykırılıkların giderilmesi ve



yapanların 3.151,60 TL Pazar cezası ile cezalandırılmalarına ilişkin 09.03.2017 tarih 2017/589 sayılı kararının bulunduğu incelenen belgelerden anlaşılmıştır. Fakat yerinde yapılan incelemede bu pergolanın kaldırıldığı görülmüştür.

- Taşınmaz mimari projesine göre 74 m<sup>2</sup> kapalı alan + 66 m<sup>2</sup> teras alanından toplam 140 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup iç bölümleri restoran, mutfak, lavabo, depo ve oturma alanı ile teras alanı şeklindedir.

#### **5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu**

Değerleme konusu taşınmaz, değerleme günü itibariyle sezon dışında bulunulması sebebi ile kapalı durumdadır.

## 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

- Taşınmaz yaz aylarında ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Barlar Sokağına, oteller bölgesine ve sahile çok yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Taşınmaz tabela değeri ve görünürlüğü iyi bir durumda olması.
- Taşınmaz üst katta yer alması sayesinde geniş deniz manzaralıdır

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Taşınmazın direkt cadde seviyesinde olmayan, ulaşmak için 1 kat merdiven çıkılması gereken bir noktada yer almaktadır.
- Binanın bulunduğu parsel imar durumu kısıtlıdır. (hmax:6,50.)

#### 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 taşınmazın restaurant 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 taşınmazla aynı bölgede yer alan restoran, bar ve dükkânlar 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**

Konu taşınmazın bulunduğu mahallede konu taşınmaza birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunamamış olup yakın benzer özelliklere sahip emsaller toplanmış ve tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Bu yüzden emsal olarak ticari faaliyet yoğunluğu yine yüksek olan ama ara cadde yada sokakta yer alan restoran, bar ve dükkanlar da araştırılmıştır.

Bölgede yakın konumda değerlendirme konusu olan taşınmaz gibi, kottan dolayı Ayaz Caddesi'nden 1. normal kot seviyesindedir. bulunan emsal bulmak güçtür. Bu sebeple yakın çevrede ağırlıklı olarak aynı caddede ama zemin katta yer alan dükkanlar emsal olarak kullanılmıştır. Tespit edilen 1 adet üst katta bulunan cafe+bar emsal olarak kullanılmıştır.

Çok katlı emsallerde normal katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (Cafe+Bar)	Konu Mülkün 150 m kuzeybatısında Ayaz Caddesi üzeri (915 Ada 9 parsel)	420	420	5.750.000 TL	13.690 TL	Myndos Emlak Hayati Bey 0 (533) 749 09 37	Aynı konum şerefiyesine sahip, 420 m <sup>2</sup> arsa üzerinde Erguvan Sokağına göre bodrum+zemin + 1 normal katlı olan Ayaz Caddesine göre zemin + 2 normal katlı olan binada 6 tapudan oluşan üst katta bulunan, teras kullanımı ile birlikte 420 m <sup>2</sup> alanlı dükkan bütünü cafe+bar yada restoran olarak 5.750.000.TL bedelle pazarlanmaktadır.
2 (Bar)	Ayaz Caddesi Sonunda Restoranlar ve mağazalar bölgesinde	50	37,5	500.000 TL	13.333 TL	Doğuş Emlak Bedri Bey 0 (543) 875 24 54	Çevresinde zemin katta restoranlar, barları marketler ve mağazalar olan Ayaz Caddesi'nin sonundaki kısımda bulunan köşe konumlu 25 m <sup>2</sup> alanlı ve 25 m <sup>2</sup> de terası olan küçük bir bar işletmesi 500.000.TL bedelle satılıktır.
3 (dükkan)	Ayaz Caddesinin başında Cepheli (904 ada 1 parsel)	130	97,5	2.100.000 TL	21.538 TL	Nizam Görgeç Emlak Varol Kaya 0 (532) 627 26 83	65 m <sup>2</sup> zemin kat 30 m <sup>2</sup> üst kat ve 35 m <sup>2</sup> de teraslı olan dükkan için 2.100.000.TL istenmektedir. Taşınmazın üst katı 1/2 oranında alınarak zemin kat m <sup>2</sup> birim fiyatına indirildiğinde 97,50 m <sup>2</sup> zemin katlı bir dükkan olarak ele alınması uygun bulunmuştur.
4 (dükkan)	Ayaz Caddesi Cepheli dükkan (906 ada 8 parsel)	36	36	685.000 TL	19.028 TL	Kurt Emlak Niyazi Kurt 0 (532) 400 08 92	Ayaz Caddesi üzerinde biraz daha doğuda ve caddeye direkt cephe olarak yer alan 36 m <sup>2</sup> alanlı dikdörtgen şekilli ara dükmandır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	5.750.000	500.000	2.100.000	685.000
Pazarlık Payı	30%	20%	30%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.025.000	400.000	1.470.000	616.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	420	37,5	97,5	36
Birim M2 Değeri	9.583	10.667	15.077	17.125
Konum Düzeltmesi	0%	10%	-15%	-20%
Büyüklük Düzeltmesi	30%	-10%	0%	-10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>30%</i>	<i>0%</i>	<i>-15%</i>	<i>-30%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</b>	<b>12.458</b>	<b>10.667</b>	<b>12.815</b>	<b>11.988</b>
<b>Ortalama</b>	<b>11.486</b>			

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre düzeltme yapılmıştır. Emsal 2 ve Emsal 4 düzeltilmiş alanları hemen hemen aynı ve konu mülkün düzeltilmiş alanının yarısı büyüklüğünde olduğu için her ikisi için de -%10büyüklük düzeltmesi, Emsal 1 çok büyük olduğu için %30 büyüklük düzeltmesi uygulanmış Emsal 3 de yakın büyüklükte olduğu için büyüklük düzeltmesi uygulanmamıştır. Emsal 1 çok yakın konumlu olması sebebiyle konum düzeltmesi uygulanmamıştır. Diğer emsaller ise konu mülke göre konumları irdelenerek gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Taşınmaz mimari projesine göre 74 m<sup>2</sup> kapalı alan + 66 m<sup>2</sup> teras alanından toplam 140 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip olup zemine indirgenmiş alan  $(74 \text{ m}^2 + 66 \text{ m}^2)/2 = 70 \text{ m}^2$  olarak hesaplanmıştır. Restaurantın zemin kata indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 11.486 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan restaurant nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Restaurant Alanı (m <sup>2</sup> )	Restaurant Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Pazar Değeri (TL)
140	70	11.486 TL	804.000 TL

#### 6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

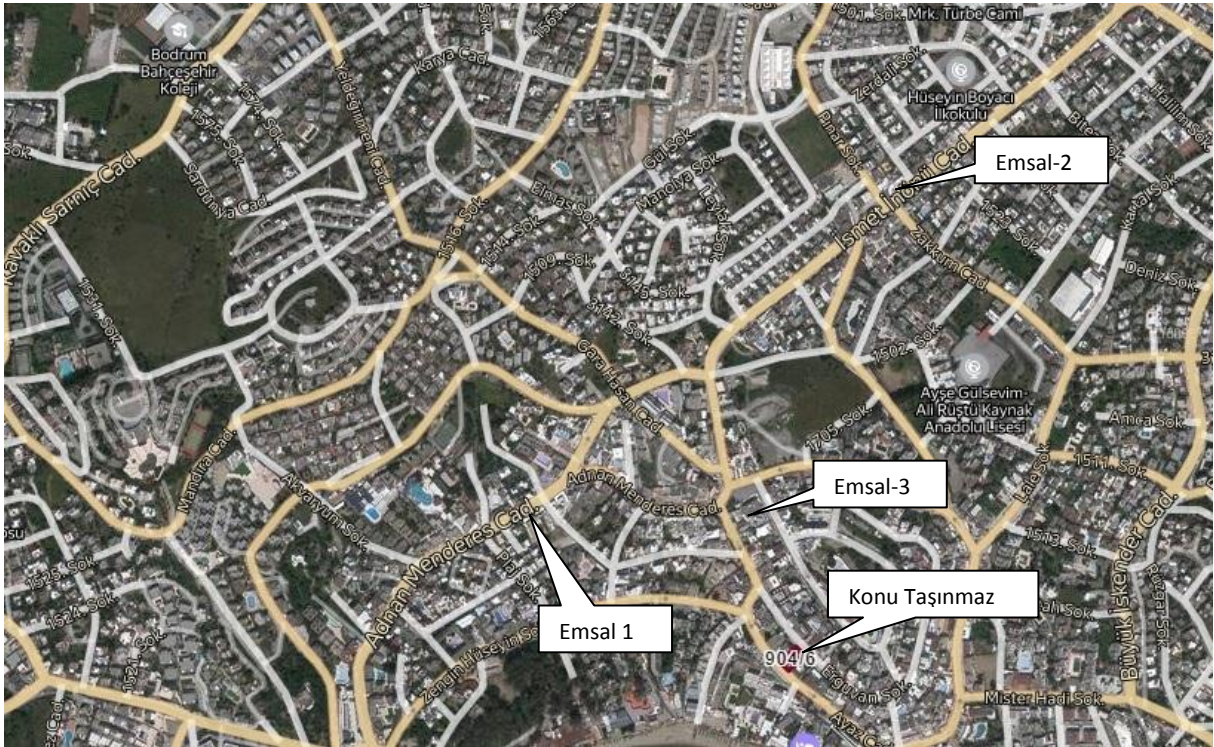
#### 6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.

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



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m <sup>2</sup> Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Menderes Caddesi	75	75	3.750 TL	50 TL	Şahin Emlak 0 (532) 577 02 86	Cadde üzerinde şu anda eczane olarak kullanılan zemin kat dükkan aylık 3.750.TL kira bedeli ile kiralıktır. Ticari faaliyet yoğunluğu daha düşük bir konumdadır.
2	İnönü Caddesi cepheli	45	45	2.950 TL	66 TL	Sahibinden Kemal Bey 0 (552) 400 54 88	Ticari faaliyet yoğunluğu yaz kış devam eden İnönü Caddesi üzerinde zemin katta cadde cepheli olarak yer alan 45 m2 dükkan
3	Erguvan Sokak Üzerinde	30	30	2.500 TL	83 TL	Sahibinden Kiralık Koray Bey 0 (542) 377 41 65	Taşınmazın bir üst caddesinde Değirmen Restoranın diğer tarafında yer alan konum şerefyesi olarak biraz daha düşük konumda yer alan 30 m2 lik cadde cepheli dükkan 2.500.TL/Ay kira bedeli ile kiralıktır. Sezonda kiraya verilememiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.750	2.950	2.500
Pazarlık Payı	8%	10%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.450	2.655	2.000
Büyükölçüm(m2)	75	45	30
Birim M2 Kirası	46	59	67
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	0%
Büyükölçüm Düzeltmesi	0%	-8%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	-10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-10%</i>	<i>-18%</i>	<i>-20%</i>
<b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</b>	<b>41</b>	<b>48</b>	<b>53</b>
<b>Ortalama</b>	<b>48 TL</b>		

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre düzeltme yapılmıştır. Emsal 2 ve Emsal 3 konu mülkten düşük alana sahip olması sebebiyle orantılı şekilde negatif büyüklük düzeltilmeleri yapılmıştır. 1 ve 2 numaralı emsallerin konumu konu mülke göre daha iyi konumda olması sebebiyle -%10 konum düzeltmesi uygulanmıştır.

Restaurantın katına indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 48 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %5 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan Restaurant nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

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

Restaurant Alanı (m <sup>2</sup> )	Restaurant Düzeltilmiş Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
140	70	48 TL	3.300 TL	39.600 TL	0,05	790.000 TL

#### 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 3.300 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.

	Takdir Edilen Değer
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	804.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	790.000 TL

Banka nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 804.000 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 gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne" işyeri(restaurant) 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 dâhil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil 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

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	804.000
KDV Dâhil	868.320

Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	3.300
KDV Dâhil	3.894

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

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

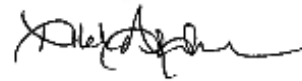
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566





## 9 EKLER

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

Tapu Fotokopisi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	BODRUM					
	Mahallesi	ESKİÇEŞME					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	Gümbet					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
N18-C-24-A- A	904	6	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası		444,42 m <sup>2</sup>		
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 921226			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		RESTAURANT		240/2400	-/	1BODRUM	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. YÖN.PLANI :Y.PLANI:26/10/2000					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6162	13	1284		20/03/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çamlaştığı diğer kısıtlara müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kurumu Hükümlerine göre satış adresi deşışildiği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							
D.M.O Basım İşl. Md.				Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.		Stok No 199	

## Tapu Kayıt Örneği

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 16:08

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
088519441398	20191107-2056-F00405	44139

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	904/6
Taşınmaz ID:	92122631	AT Yüzölçümü ( m²):	444.42
İl / İlçe	MUĞLA/BODRUM	Taşınmaz Nitelik:	RESTAURANT
Kurum Adı:	Bodrum TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1BODRUM//3
Mahalle / Köy Adı:	ESKİÇEŞME	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	Gümbet	Arsa Pay / Payda	240/2400
Cilt / Sayfa	13/1284	Ana Taşınmaz Nitelik	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	8/792

#### Ana Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Bodrum TM Taşınmaz Kİ den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi ( İşlem Bağlatısı İçin ) Yev: 14128 Tarih: 17/07/2014	

#### Taşınmaz ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.PLANI:26/10/2000			
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Bodrum TM Taşınmaz Kİ den KM ye Geçmiştir Beyan Tesisi ( İşlem Bağlatısı İçin ) Yev: 14128 Tarih: 17/07/2014	

#### Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
420644267	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bodrum TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 0162 Tarih: 20/03/2018	



T.C.  
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 13225515 - 115.02.01 - 3515 - 12491 / E.32376  
Konu : İmar Durumu (Belgesi)

10.12.2019

ŞEKERBANK T.A.Ş.  
BODRUM

İlgi : 13.12.2019 tarih, 2578776 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde İlçemiz Eskiçeşme Mahallesi 904 ada, 6 parselde Bodrum Kat 3 nolu bağımsız bölümde kayıtlı taşınmazın onaylı imar durum bilgisinin yazılı olarak tarafınıza verilmesi istenilmektedir.

Söz konusu parsel 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylı bulunan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında TAKS:0,25, KAKS:0,50 yoğunluklu Zemin Kat Ticaret Üst Kat Konut Alanı ve Fay Hattında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Av. Turgay KAYA  
Belediye Başkan a.  
Başkan Yardımcısı  
*e-tuva*

Ek :  
- Plan örneği

Bodrum Belediyesi  
Elektronik İmza Sahasıdır.

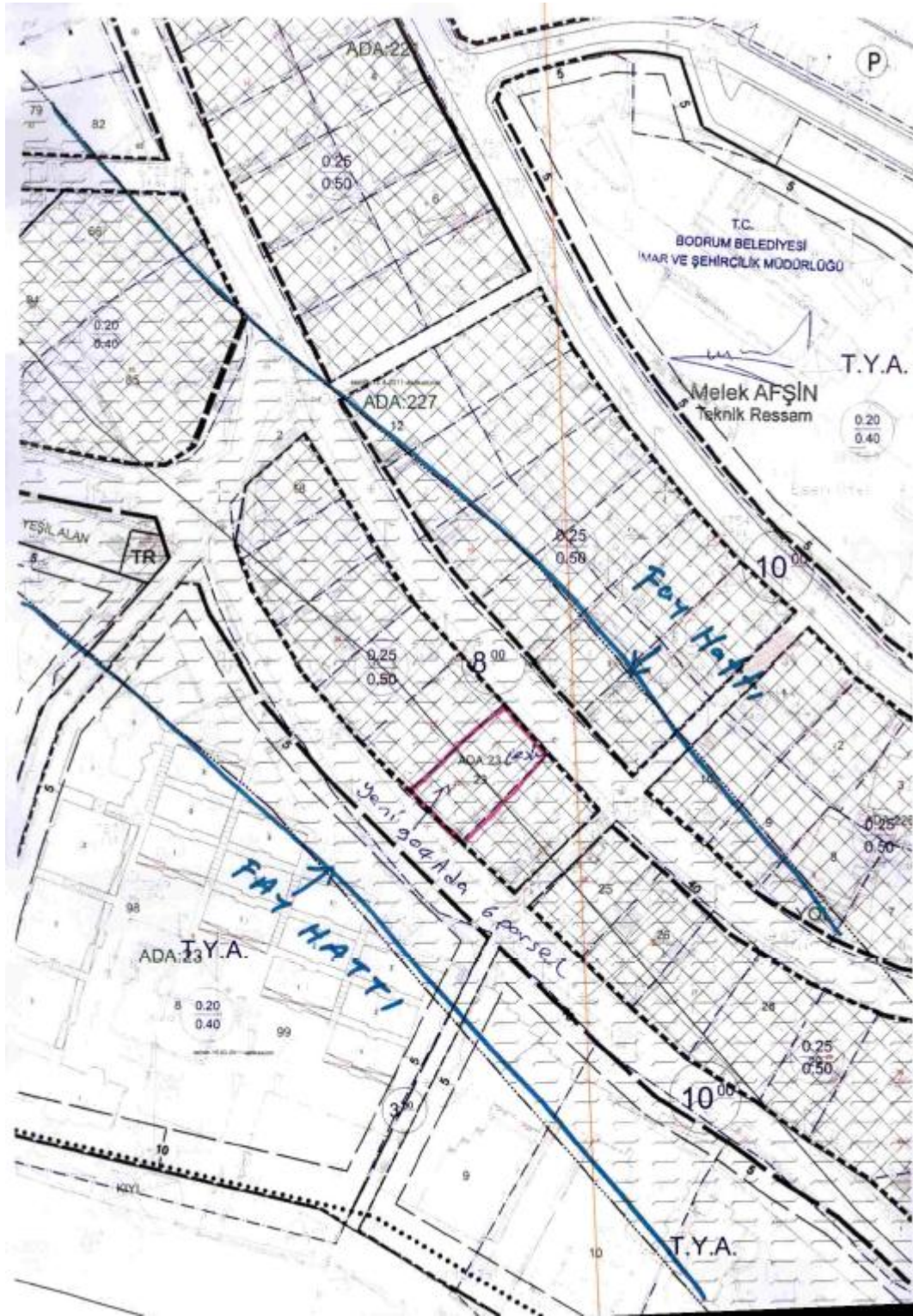
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

**Evrak doğrulamasını <https://ebelediye.bodrum.bel.tr> adresindeki Evrak Doğrula sayfasından yapabilirsiniz.**

Müşkebi Mah. Cumhuriyet Cad. No:110/A Bodrum/MUĞLA  
Telefon No: 0(252)-358 62 00 Faks No: 0(252)-358 62 04  
e-posta: [imar@bodrum.bel.tr](mailto:imar@bodrum.bel.tr)  
İnternet Adresi: [www.bodrum.bel.tr](http://www.bodrum.bel.tr)  
Kurum KEP Adresi : bodrumbelediyesi@ts01.kep.tr

Bilgi için : Melek Afşin  
Telefon No: 1314  
EBYS Evrak No : 2652182







**ESKİGEŞME 792**      **y 1568**

**TADİLAT PROJESİ**

**10.03.2000**

Memduh BÖLÜR  
İnşaat Teknikeri

Mehmet BORA  
Fen İşleri Müd. V.

Emir  
Belediye Başkanı

\* PEUTZYON

Eskigeşme / 792

**UYGUNDUR / TASTIK OLUNUR**

286/6

M	İSİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
	MUGLA	BODRUM	GÜMBET	1/1	23	23	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.  
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.

MİMARİ PROJE MÜELLEFLİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	CANDAS KERESTECİ			ADI SOYADI			
ÜNVANI	Y. MİMAR			ÜNVANI			
ODA SİCİL NO	2469			ODA SİCİL NO			
YETKİ BEL. NO	852			YETKİ BEL. NO			
VERGİ D. NO	5448061771			VERGİ D. NO			

İSVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES-TEL	NOTER ONAY TAR.
	ALAETTİN SAYLAM	BİRGÜL SAYLAM			

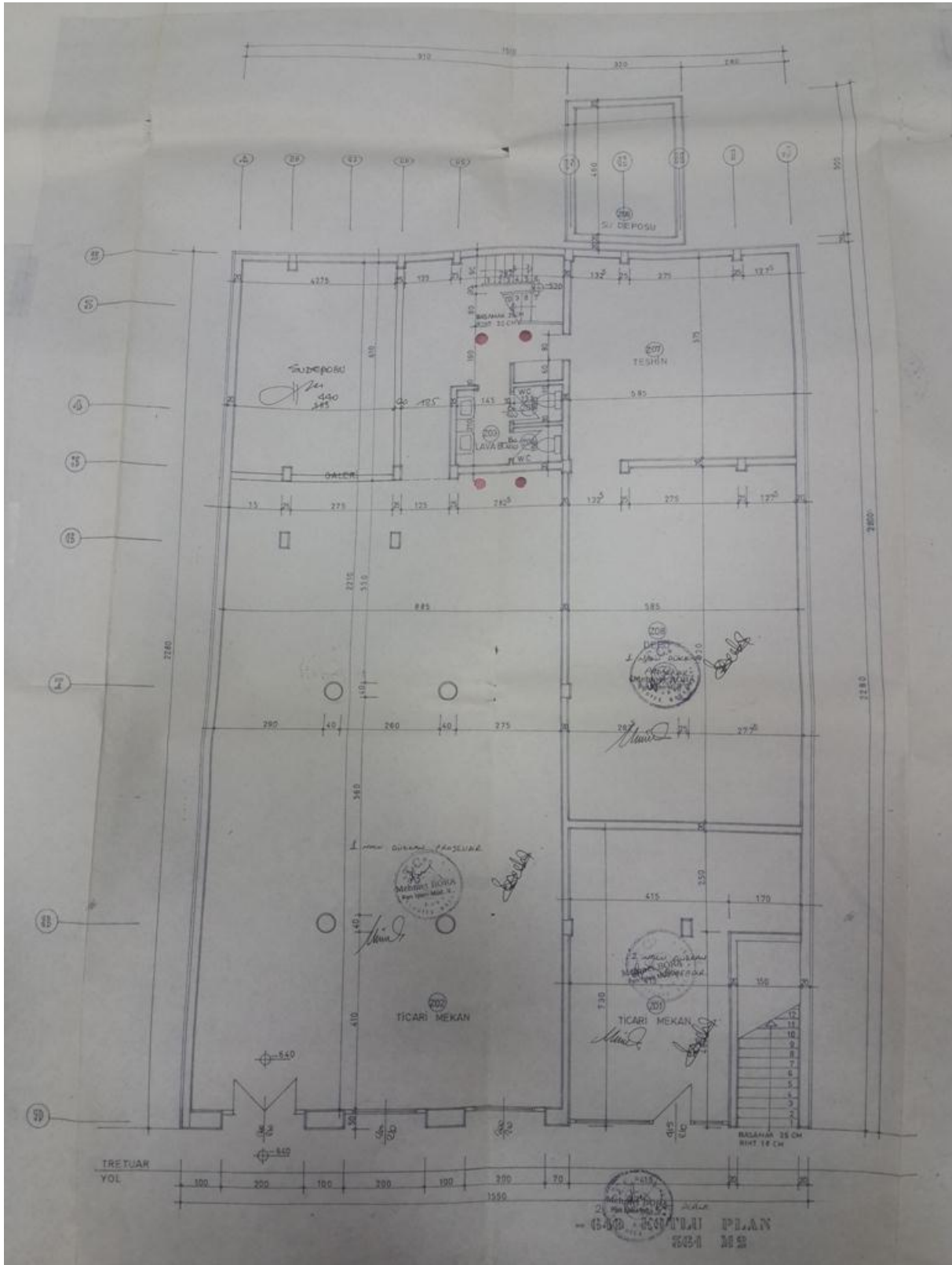
TADİLAT OLURU	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODASİCİL	YETKİ B. NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES-TEL
VEREN MİMAR	S. YENER	MİMAR	6238	48110	60800	17275	

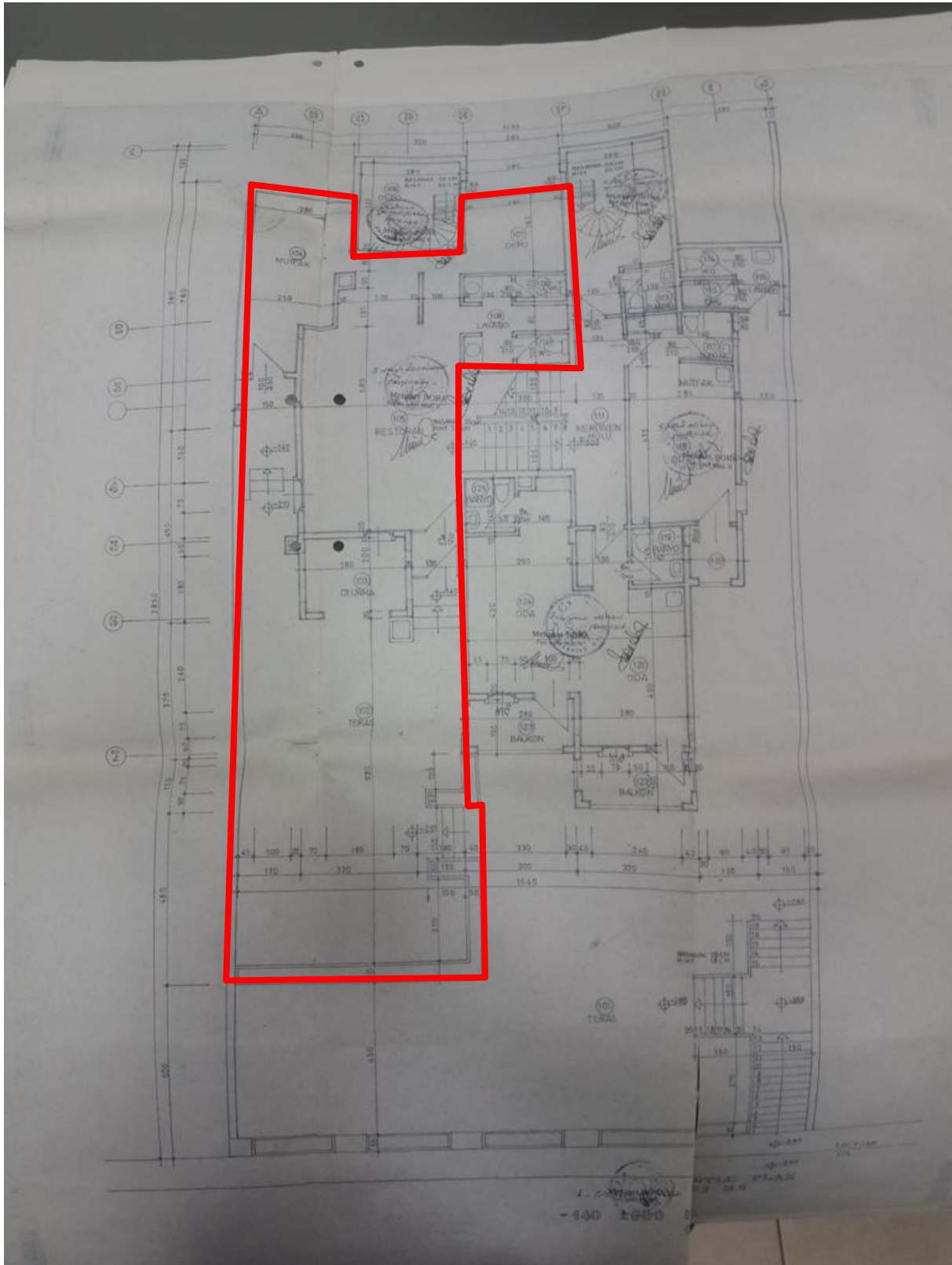
MİMARLAR ODASI ONAYI	BİLGİLER												
<p>2000/262</p> <p style="text-align: center;">19 EYLÜL 2000</p> <p style="text-align: center;">2000/262</p> <p style="text-align: center;"><b>Canan Zırh TUNA</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;">1</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td></tr> </table>	1		2		3		4		5		6	
1													
2													
3													
4													
5													
6													

KULAMACI	İNS. TÜRÜ	İNSALANI	TL/M <sup>2</sup>	Y. YAK. MAL	YAPI SİNF.	M. HİZ. SİN.	ZOR K.K.T.S.	S. BEK. S.
KONUT DUK KAN RESTORAN	B A K	964 M2						

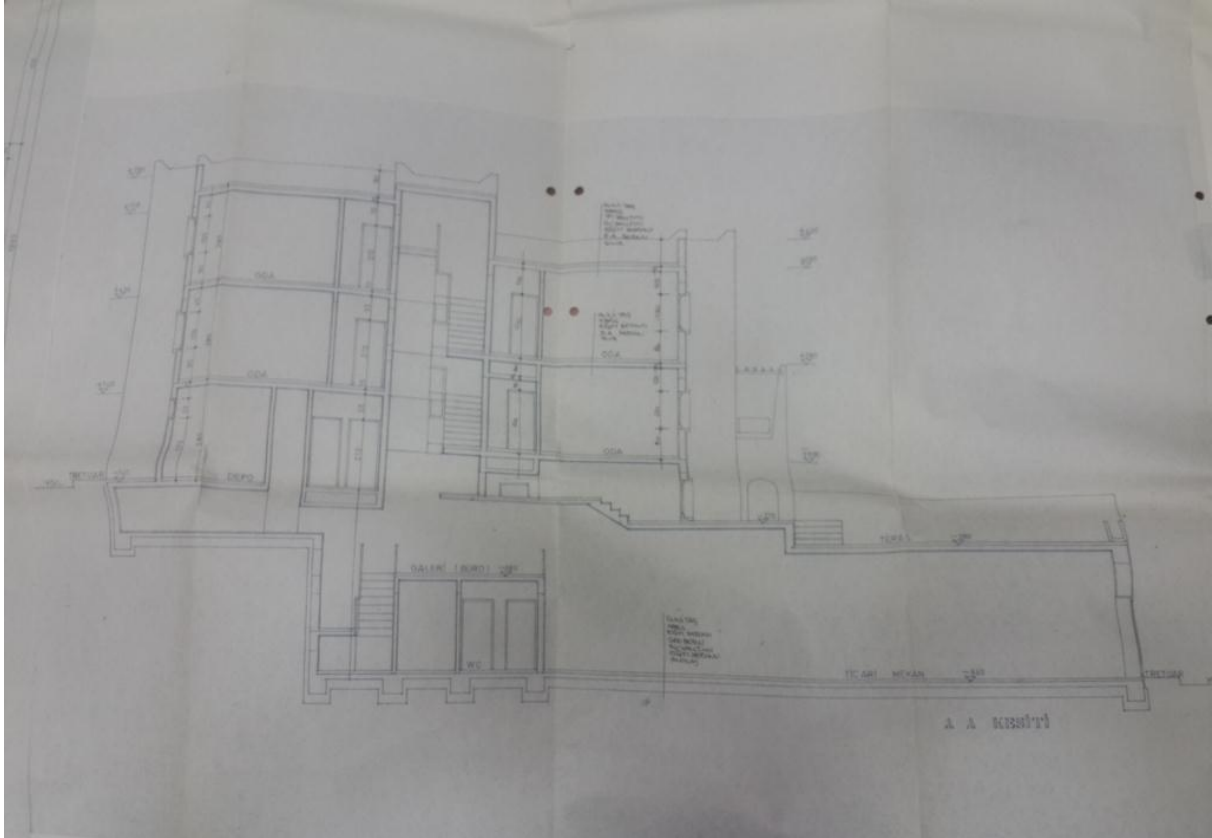
BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - COĞA UTILAMAZ - KULLANILAMAZ  
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)













### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: **00019703**

1. Belgeyi veren kurum <b>Bodrum Belediyesi</b>		2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanım İzni <input type="checkbox"/> Yıpa Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi <b>6.10.2003</b>		5. Belge no. <b>202/15</b>	
3. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kat sayısı <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforajlı <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Parça no. <b>1</b>		7. Ada no. <b>23</b>		8. Parsel no. <b>23</b>	
9. İmar planı onay tarihi / / 200		10. Parcellasyon planı onay tarihi / / 200		11. İmar durumu tarihi ve no.su <b>4.10.1988-1229</b>		12. Parselin kullandığı amaç ve alanı(m <sup>2</sup> )	
13. ÇED raporu onay tarihi / / 200		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 200		15. Tapu tesisi belgesi veren kurum <b>Bodrum</b>		15. Tapu tesisi belgesi no ve tarihi <b>23.3.1998 1552</b>	
17. Yapı ruhsat tarihi ve no. <b>21.8.1990</b>		18. Tadilat ruhsat tarihi <b>18.10.2000</b>		19. Ruhsat yenileme tarihi <b>4.11.1996</b>		20. Yeniden ruhsat tarihi / / 200	
21. Ruhsat takip no. <b>23614</b>							

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
23. Adı soyadı, ünvanı <b>Maecetin Saylan Özel</b>	27. Adı soyadı, ünvanı <b>Gıral Saylan</b>	28. Husul durumu <input type="checkbox"/> Kamü	37. Adı soyadı, ünvanı	38. Oda sırt no.	
29. Kurum sicil no.	30. Bağlı olduğu vergi dairesi	31. Vergi dairesi sicil no.	39. Büro tesisi no.	40. Oda belge no.	
24. Vergi dairesi adı	32. Sigorta sicil no.	33. Sözleşme tarihi ve no.	34. Mühürhalkı kaime no.	41. Sigorta sicil no.	42. Sözleşme tarihi ve no.
25. Adres <b>1402 Cad. Uca 27</b>	26. İmza	35. Adres	36. İmza	43. Adres	44. İmza
25. Yapının önteleme kullandığı amaç	46. Ünde yayı	47. Yüzölçümü m <sup>2</sup>	48. Başarık yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )
2. <b>Bodrum Dükkan</b>	2	192,25	49. Başarık yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )
1. <b>Bodrum Konut</b>	2	86+457	52. Yarı bağımsız bölüm	53. Toplam bağımsız bölüm	54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )
<b>Restoran + Depo</b>	3	90	52. Yarı bağımsız bölüm	53. Toplam bağımsız bölüm	54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )
<b>Zemin Dükkan</b>	2	30+26	56. Yapının yol kolu altı kat sayısı	57. Yapının yol kolu üstü kat sayısı	58. Yarı kat sayısı
<b>Kat Konut</b>	3	125	56. Yapının yol kolu altı kat sayısı	57. Yapının yol kolu üstü kat sayısı	58. Yarı kat sayısı
<b>1 Kat Konut</b>	5	37	60. Yapının yüksekliği (m)	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı
			60. Yapının yüksekliği (m)	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı
			64. 1 m <sup>2</sup> maliyet (Bin TL.)	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	66. Yapının arsa değerini (Bin TL.)
			64. 1 m <sup>2</sup> maliyet (Bin TL.)	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	66. Yapının arsa değerini (Bin TL.)
Toplam	17	603m <sup>2</sup>			

#### YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPI SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tas. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforajlı <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> 71 SICAK SU <input type="checkbox"/> Temin şekli <input type="checkbox"/> Yalıtım cinsi <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Solben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Kollektörü <input type="checkbox"/> Mübterek <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yalıtı <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sigırnak <input type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yama (kağıt) <input checked="" type="checkbox"/> Skalet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıde dökmeye <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpis <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> 75. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırıq <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	

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

**KARI = 579m<sup>2</sup> TOPLAM = 803,5m<sup>2</sup>**

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve Numarası <b>2.12.1996</b>	77. Üniteler ad. <b>16/11 - Dükkan - Restoran</b>	Konutun salın dahil oda sayısı	1 oda	2 oda	3 oda	4 oda	5 oda	6 oda	7+ oda	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79. Parke olan daire sayısı								
		80. Bir dairenin yüzölçümü								

Ofis: Tuzel Matbaacılık Ümrir - 2002 - 100.000 Adet - TS 10670





## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Taner DÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## 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 Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

**Sayın Taner DÜNER**

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431 )

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