

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

MERSİN – AKDENİZ

BANKA ŞUBESİ VE LOJMAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00034



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Revize Rapor Numarası	:	SEKR-2020-00034
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Mersin İli, Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parselde Kayıtlı Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman nitelikli Taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Çankaya Mahallesi, Kuvai Milliye Cad. No:9/A Akdeniz/Mersin Lojman: Çankaya Mahallesi, 4702 Sok. No:6/11, 21, 31, 41 Akdeniz/Mersin
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	220 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	954 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Resmi Kurum Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.449.000
KDV Dâhil	4.804.920

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	20.000
KDV Dâhil	23.600

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 Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Mersin İli.....	10
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	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkulün 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.....	17
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	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkulün 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.....	23

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	24
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
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	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
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

Revize Rapor Tarihi: : 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00034

Raporun Türü : Mersin İli, Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parselde Kayıtlı “Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman” nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 27.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde rapor revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Mersin İli, Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parselde Kayıtlı Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman nitelikli Taşınmazın 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00034 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır

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.

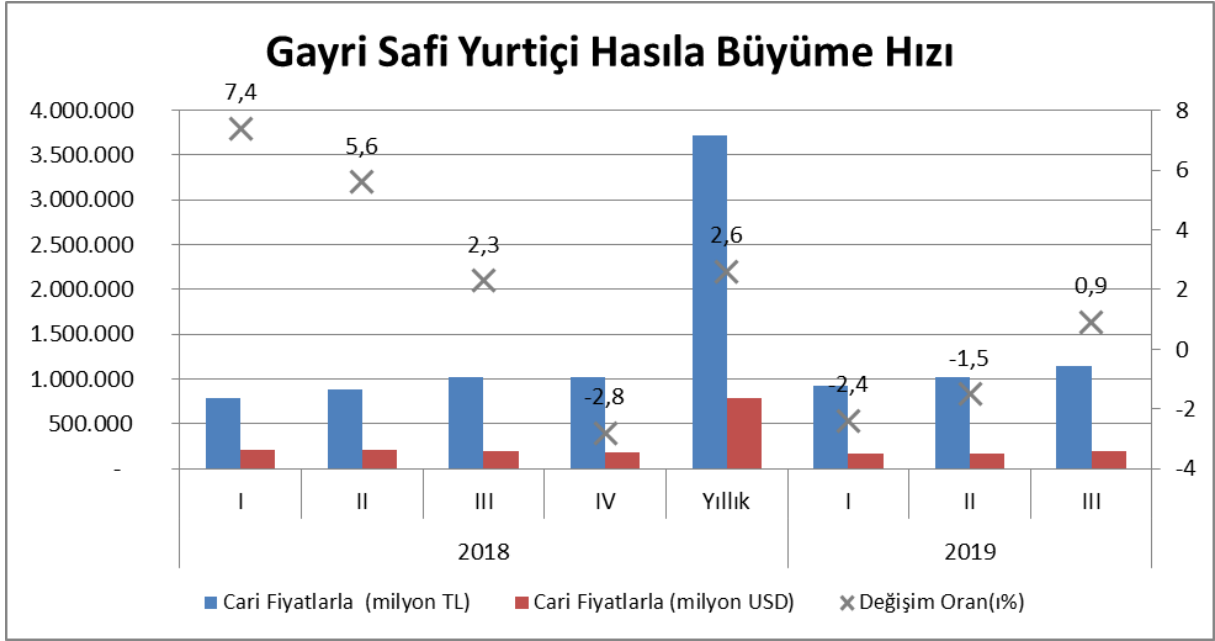
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

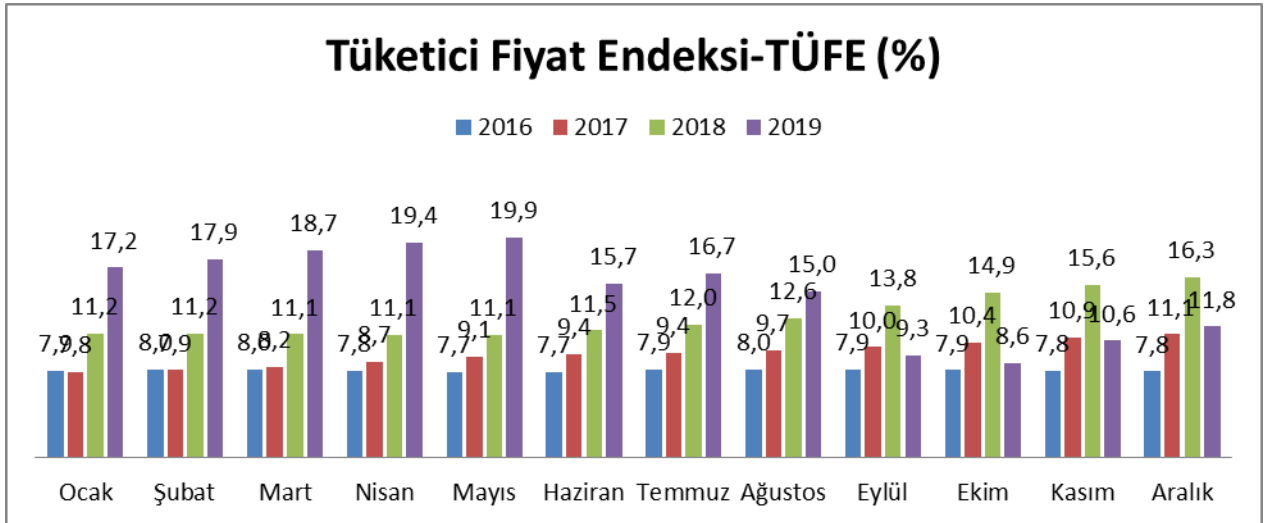
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 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. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.



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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Mersin İli

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

2019 yılı verilerine göre il nüfusu 1.840.425'dir. Bu nüfus, 919.594 erkek ve 920.831 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50 erkek, %50 kadındır.

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

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

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

Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir.

Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar.

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

Türkiye'nin en önemli iç turizm merkezidir. Son yıllarda turizmde yapılan atılımlar ve sahile yapılan yeni otellerle Türkiye'nin yeni turizm bölgesi olma yolundadır. Yat turizminin gelişmesi amacıyla uluslararası standartlara uygun 500 yat bağlama ve 300 yat karaya alma kapasiteli Mersin Ana Yat Limanı tamamlanmış olup ihaleye çıkmıştır. Mersin coğrafi açıdan lojistik merkez özelliğine sahip bir kenttir. Halihazırda bulunan liman, demiryolu taşımacılığının yanı sıra karayolu taşımacılığında da Mersin önemli bir noktadadır. Mersin Büyükşehir Belediyesi, Uluslararası Nakliyeciler Derneği ve Mersin Valiliği ile ortak olarak Mersin Lojistik Merkezi'ni kurma çalışmalarını tamamlamak üzeredir. Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası konumundaki Metropol Ticaret Merkezi 52 katlıdır ve Akdeniz ilçesindedir.

4.3.2 Akdeniz İlçesi

Akdeniz İlçesi'nin yüzölçümünün 304 km²'lik önemli bir kısmı düz arazi üzerine kurulmuştur. İlçe doğuda Tarsus ilçesi, batıda Yenişehir ilçesi, Kuzeyde Toroslar ilçesi, güneyde Akdeniz ile çevrilidir.

İlçe tarihi olarak Mersin İl Merkezinin çekirdeğini oluşturduğundan ve uzun bir tarihi geçmişe sahip olduğundan tarih, kültür ve doğal varlıkları bakımından zengindir.

İlçe Mersin'in ekonomisinin lokomotifidir. İlçe ekonomisinin bileşenlerini sanayi, lojistik, ticaret, hizmet sektörü ve tarım sektörü teşkil etmektedir. Mersin Serbest Bölgesi, Mersin Limanı, Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi (MTOSB), MTOSB dışında kalan Paşabahçe Cam, Şişe Cam, Çimsa, Kromsan, Soda Sanayi, Çimsataş, Cumitaş başta olmak üzere birçok önemli sanayi tesisleri, lojistik firmaları, Tırmıl Lojistik Aktarma İstasyonu, Kazanlı-Tarsus Turizm Merkezi Akdeniz ilçesindedir. Mersin'in en büyük hal ve toptancı gıda sektörü ile küçük sanayi siteleri bu ilçededir.

Türkiye'nin ilk serbest bölgesi olarak 1987 yılında faaliyete başlamıştır. 836 dönüm alan üzerine kurulmuştur. Halen serbest bölge bünyesinde 331 yerli, 104 yabancı firma olmak üzere 435 firma faaliyet göstermekte olup, bu firmalarda yaklaşık 9.458 kişi istihdam edilmekte ve 158 ülke ile 682 değişik malın ticareti yapılmaktadır.

Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi, Türkiye'deki 280 Organize Sanayi Bölgesi'nden biridir. 1976'da Bakanlar Kurulu kararıyla kurulmuştur. 1992'de 380 ha.'lık alan üzerinde faaliyet göstermeye başlamıştır. MTOSB Tarsus'tan 12 km., Mersin'den 24 km. uzaklıktadır. Mersin Limanı ve Serbest Bölge'ye olan uzaklığı ise 22 km.dir.

157 sanayi parseli üzerinde 133 işletme yer almaktadır. Bu işletmelerden 116 üretim, 8 inşaat, 2 firma proje aşamasında olup, 7 firmada üretimini durdurmuştur.

Bölgede ağırlıklı sektör olarak; Demir ve Çelik sanayi, Gıda Sanayi, Plastik Sanayi, Kimya Sanayi, Makine Sanayi ve Cam Sanayi bulunmaktadır.

Mersin Tarsus OSB'nin 3 km batısında yer alan Gelişme Alanı limana ve serbest bölgeye yakın olması itibarıyla sanayiciye büyük avantaj sağlayacaktır. MTOSB Gelişme Alanını 278 hektar arazide 5.000 m² ile 202.000 m² arasında bulunan 41 adet sanayi parseli bulunmakta olup tüm parsel tahsisleri tamamlanmıştır.

Bölgede sektör olarak; Demir ve Çelik sanayi, Gıda Sanayi, Plastik Sanayi, Makine Sanayi, Çimento ve Yapı Malzemeleri Sanayi bulunmaktadır.

Mersin Uluslararası Limanı; coğrafi konumu, kapasitesi, geniş hinterlandının yanı sıra yurtiçi ve yurtdışına olan bağlantı kolaylığının sağladığı avantajlarla, yalnız Türkiye'nin değil aynı zamanda Ortadoğu ve Akdeniz'in en önemli limanları arasındadır.

Mersin Uluslararası Limanı, serbest bölgesi, demiryolu ulaşımı, 69 km mesafedeki Adana Şakir Paşa Havalimanı ile lojistik faaliyetler için bütün imkanlara sahiptir.



Mersin Limanı 110 ha yüzölçümü ile Türkiye'nin en büyük geri sahasına sahip olan limanıdır.

İç Anadolu, Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nin (Ankara, Konya, Kayseri, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Elazığ) ithalat/ihracat kapısı olmasının yanında Orta Doğu ülkelerinin transit merkezidir.

Ankara, Konya, Kayseri, Kahramanmaraş, Gaziantep, Elazığ ve diğer sanayi şehirlerine ve uluslararası tren istasyonlarına bağlantılıdır. Ayrıca liman sahası içerisinde 2 km uzunluğunda konteyner taşımacılığını sağlayacak 4 hatlı demiryolu terminali mevcuttur.

Konteyner yük miktarıyla Akdeniz Limanları arasında 5. Türkiye'nin 2. büyük limanıdır. Toplam yük miktarıyla ise Türkiye'nin birinci limanıdır.

Ayrıca İlçede küçük ölçekli 2 adet sanayi sitesi mevcut olup, Mersin Sanayi Sitesinde 704 işyeri, Tırmıl Sanayi Sitesi'nde 433 işyeri bulunmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

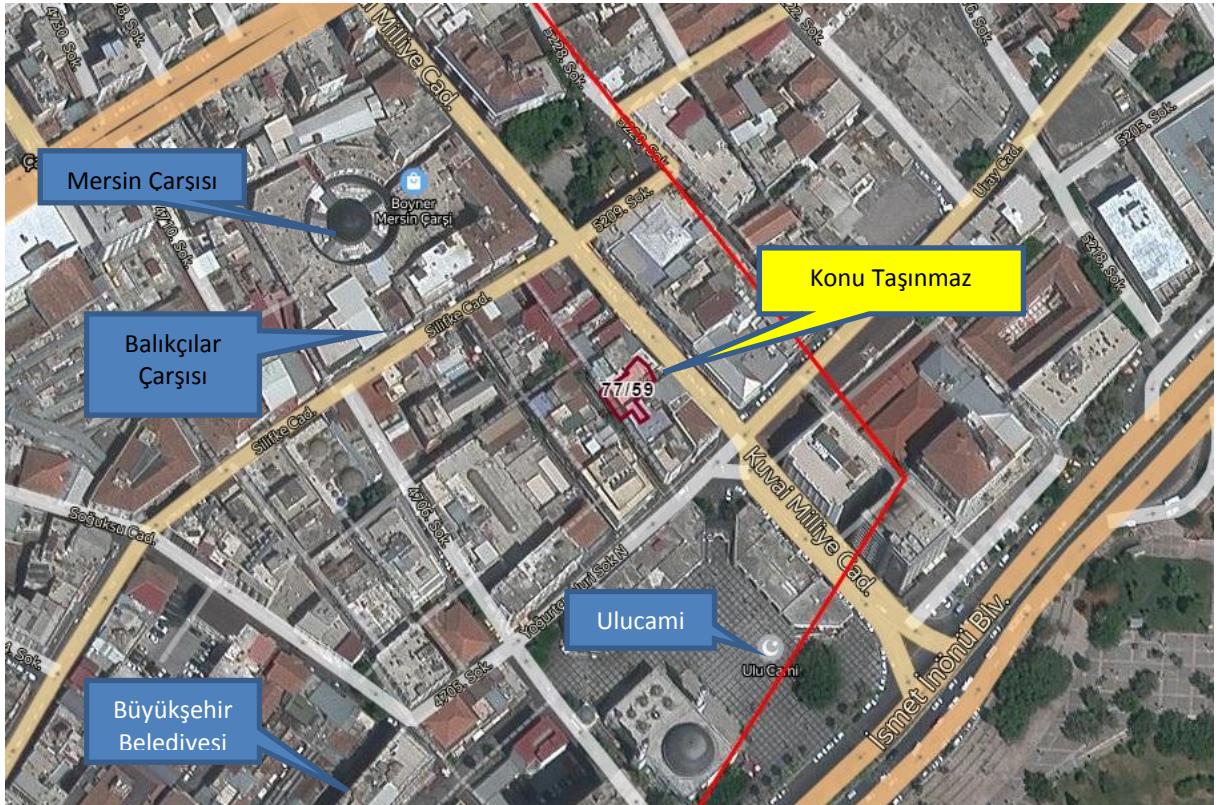
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parselde kayıtlı “Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman” nitelikli taşınmaz Akdeniz ilçesi Çankaya semtinde yer almaktadır. Taşınmaza sahil yolundan İsmet İnönü Bulvarı’ndan batıya doğru Mezitli istikametine doğru giderken Ulu Cami köşesinden sağa, kuzeye Kuvai Milliye Caddesi’ne dönülerek ulaşılabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu Çankaya semti Mersin ilinin merkezi, çarşı içi şeklinde en eski semtlerinden biridir.

Şehrin ticari bakımdan en canlı semtlerinden biridir. 52 Katlı Radisson Blu Otel ve İş Merkezi, Mersin Çarşısı, Ulu Cami, Büyükşehir Belediyesi bu bölgede konumludur.

Çok sayıda mağaza, restoran, banka şubeleri, balıkçılar pazarı, çarşı merkezleri yakın mesafededir.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Mersin
İlçesi	Akdeniz
Mahallesi	Mahmudiye
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	77
Parsel No	59
Yüzölçümü	220 m ²
Niteliği	Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen 21.01.2020 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kaydın bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- İstanbul Ticaret Müdürlüğü'nün "Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulması" beyanı bulunmaktadır. 08.01.2018 tarih, 355 yevmiye no ile

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, 17.04.2018 tarih, 6603 yevmiye no ile "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi gerçekleşmiş ve taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. mülkiyetinden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 1142 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 cins tahsisi yapılmış olup, taşınmaz üzerindeki takyidat tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Mahmudiye Mahallesi, 77 ada 59 numaralı parsel; Akdeniz Belediye Başkanlığınca 23.07.2004 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında da "Bitişik 5 Katlı, Resmi Kurum Alanı" nda kalmakta olup, H:15,50 mt. İrtifa almaktadır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 14.04.1989 tarihli mimari projesi
- 14.04.1988 tarih 3/35 No'lu yapı ruhsatı
- 20.09.1991 tarihli yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

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

Akdeniz 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.

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.

Taşınmaz; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins tahsisi yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + 4 Normal Kat
Yaşı	:	~38
Brüt Alanı	:	954 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Klima
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 220m² yüzölçümünde arsa üzerinde konumlu müstakil binadır.
- Bina B.A.K. Sistemde bitişik nizamda 1991 yılında inşa edilmiştir.
- Zemin ve 4 Normal Kattan oluşmaktadır.
- Zemin ve 1. Normal kat 192m², 2, 3, ve 4. Katlar 190 m² olup toplam büyüklük 954 m²'dir.
- Binanın zemin ve 1. normal katı Şekerbank Mersin Şubesi olarak kullanılmaktadır. Şubenin girişi Kuva-i Milliye Caddesi'ndendir.
- Binanın 2. normal katı Şeker Yatırım Borsa salonu, mescit, arşiv ve boş oda olarak kullanılmaktadır. 3. ve 4. Normal katlar boş lojman dairesidir. Normal katların girişi 4072. Sokak'tan yapılmaktadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavanıdır.
- Zemin ve 1. normal katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Zemin katta kasa dairesi, sistem odası ve jeneratör odası, 1. normal katta servisler, mutfak ve WC bulunmaktadır.
- Lojman katlarında dairelerin her biri antre, salon, 3 oda, mutfak, banyo ve WC hacimlerinden oluşmaktadır.
- Lojman katlarında zeminler parke, duvarlar saten boya, kapılar ahşap, pencereler alüminyum doğramadır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir. Lojmanlar eski ve bakımsız görünümündedir.

Gayrimenkul içerisinde yapılan dekorasyon amaçlı değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazın zemin, 1. ve 2. normal katı banka şubesi ve yatırım bürosu olarak kullanılmaktadır. Diğer katları boş olup kullanılmamaktadır.

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 ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- İskânlı ve cins tahsislidir.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- İşyeri olarak tercih edilen bölgededir.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Normal katlar bakımsız görünümündedir.

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 işyeri / bina nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul 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 değerin 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 bina 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

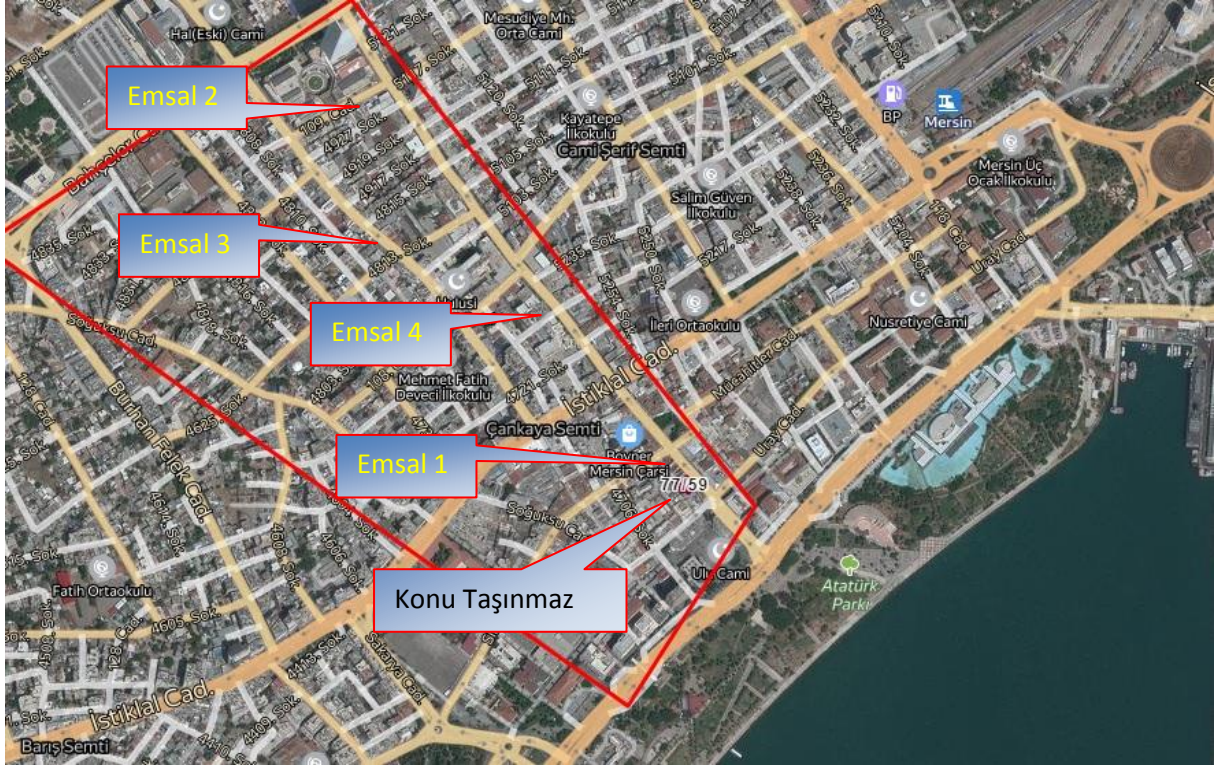
Konu taşınmaz cins tashihli binadır. Üst katlar misafirhane/ lojman olarak yapılmış olsa da çarşı içinde olmaları nedeniyle ticari kullanımına daha uygundur. Bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte komple bina emsali fazla bulunmamaktadır. Emsaller genellikle kat irtifaklı ve kat mülkiyetli binalarda yer alan bağımsız bölümlerdir. Bu yüzden zemin kat işyeri ve normal kat ofis emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (bina)	Konu Mülkün bulunduğu caddeye cepheli	124	87	1.100.000 TL	12.644 TL	Sahibinden 05306009790	Benzer konumda zemin + 3 normal kattan oluşan bina 1.320.000.TL bedelle satılıktır. 2. ve 3. Normal Kat büro olarak düşünülmüştür. Bu katların değerinin 220.000.TL olduğu hesaplanarak zemin ve 1. normal kat ayrı olarak indirgenmiştir.
2 (dükkan)	Kuvai Milliye Caddesine 2. Parsel	128	128	1.750.000 TL	13.672 TL	Nova Emlak 03249331715	Adliyeye yakın işmerkezinin zemin katında bulunan dükkan satılıktır.
3 (dükkan)	Zeytinlibahçe Caddesi	25	25	350.000 TL	14.000 TL	Nova Emlak 03249331715	Ticari hareketliliği olan Zeytinlibahçe Caddesine cepheli dükkan satılıktır.
4 (dükkan)	Kuvai Miliye Caddesi	170	170	1.950.000 TL	11.471 TL	Kaygusuz Emlak 03242381838	Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari hareketliliği olan cadde üzerinde konumlu zemin kat dükkan satılıktır.

Bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte yapı çok azdır. Taşınmazın yakınında konumlu kat irtifaklı ve kat mülkiyetli binalarda yer alan bağımsız bölümler emsalleri araştırılmıştır.

Emsallerde, asma ve 1. normal katlar 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Bina nitelikli taşınmazlarda üst katlar indirgeme yapılırken üst katlar için bölgede belirlenen değer olan 1.750 - 1.900 TL/m² değer üzerinden dönüştürme yapılmıştır. Bu sayede binalarda yer alan üst katların değerleri düşülerek salt zemin kat değerine ulaşılmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. 1 No'lu emsal benzer konum ve şerefiyeye sahip olduğundan düzeltme yapılmamış 2,3 ve 4 No'lu emsaller daha kötü konum/şerefiyede olduklarından %10 ile %15 konum düzeltmesi yapılmıştır. Buna göre emsal krokisi ve düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

	Satılık Dükkan Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	1.100.000	1.750.000	350.000	1.950.000
Pazarlık Payı	5%	10%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.045.000	1.575.000	315.000	1.852.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	87	128	25	170
Birim M2 Değeri	12.011	12.305	12.600	10.897
Konum Düzeltmesi	0%	15%	15%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	0%	-10%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	15%	5%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	11.411	14.150	13.230	11.987
Ortalama	12.695 TL			

Bina zemine indirgenmiş birim m2 değeri 12.695 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Banka Alanı (Zemin ve 1. Normal Kat) (m ²)	Banka Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
384	268,8	12.695 TL	3.412.000 TL

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen ofis emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (ofis)	Kuvai Miliye Caddesi	80	80	155.000 TL	1.938 TL	Gök Emlak 05334201345	4. kat ofis
2(ofis)	Kuvai Miliye Caddesi	30	30	65.000 TL	2.167 TL	Eryapı Emlak 02122780883	4. kat ofis
3(ofis)	Kuvai Miliye Caddesi	140	140	260.000 TL	1.857 TL	Kaygusuz Emlak 03242381838	3. kat ofis

Konu emsallerin birbirlerine göre farklılık arzeden hususları üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılmıştır. 1 No'lu emsal biraz daha düşük şerefiyeye sahip olduğundan %5 konum düzeltmesi yapılmıştır. Konu mülke göre küçük olan 1 ve 2 No'lu emsallerde büyüklük düzeltmesine gidilmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	155.000	65.000	260.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	147.250	61.750	247.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	80	30	140
Birim M2 Değeri	1.841	2.058	1.764
Konum Düzeltmesi	5%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-10%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-10%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.840,63	1.852,50	1.764,29
Ortalama	1.819 TL		

Ofis birim m² değeri 1.819 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan üst katların değeri aşağıdaki gibidir.

Büro Alanı (2, 3, 4. Normal Katlar)(m ²)	Birim m ² Değeri	Büroların Değeri
570	1.819 TL	1.037.000 TL

Taşınmazın pazar yaklaşımı ile belirlenen değeri toplamı 4.449.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Zemin ve 1. Normal Kat Değeri	3.412.000 TL
Üst Katlar Değeri	1.037.000 TL
Toplam Değer	4.449.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari potansiyeli olan mülk olması 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)	İstiklal Caddesi	200	140	5.000 TL	36 TL	İlke Emlak 03243279199	Her katı 100 m2 alanlı zemin+asma katlı dükkan 60.000.TL/yıl bedelle kiralıktır.
2(dükkan)	Zeytinlibahçe Caddesi	130	130	3.750 TL	29 TL	Doruk Emlak 03243410057	Zemin kat dükkan 45.000.TL/yıl bedelle kiralıktır.
3 (bina)	Kuvai Milliye Caddesi	115	46	6.667 TL	145 TL	Sahibinden 05372804576	Taşınmazın bitişiğinde konumlu 23m2 oturumlu zemin+3 normal katlı bina 80.000.TL/yıl bedelle kiralıktır.



Bulunan emsallerin farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır. 1 ve 2 No'lu emsaller daha az tercih edilen bir noktada olduğundan %35 konum düzeltmesi yapılmış, 3 No'lu emsal konu mülke göre küçük olduğundan büyüklük düzeltmesi yapılmıştır. Eski binalarda yer alan 1 ve 2 no'lu emsallerde %15 yaş düzeltmesi yapılmıştır.

	Kiralık Dükkan Emsalleri		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	5.000	3.750	6.667
Pazarlık Payı	5%	5%	35%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	4.750	3.563	4.333
Büyüklük(m2)	140	130	46
Birim M2 Kirası	34	27	94
Konum Düzeltmesi	35%	35%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-30%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	15%	15%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>-30%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	51	41	66
Ortalama	53 TL		

Ticari alan zemine indirgenmiş birim m² değeri 53 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %5,5 olarak belirlenmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan ticari nitelikli zemin ve 1 normal katın değeri aşağıdaki gibidir.

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

Dükkan Alanı(m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri	Pazar Değeri (Yuvarlanmış)
384	268,8	53 TL	14.000 TL	168.000 TL	0,055	3.054.545 TL	3.055.000 TL

Ticari alanların ardından üst katlar için yapılan araştırmalarda elde edilen ofis emsalleri ve ofis düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(ofis)	Çankaya Mahallesi	100	90	1.000 TL	11 TL	33 Emlak 05459333033	Benzer konumda işmerkezi içinde 4. kat büro kiralıktır.
2(ofis)	Çankaya Mahallesi	100	80	1.000 TL	10 TL	Ergün Emlak 03243260203	Benzer konumda işmerkezi içinde 2. kat büro kiralıktır.
3(ofis)	Çankaya Mahallesi	120	100	1.250 TL	10 TL	Çolak Emlak 03243260644	Benzer konumda işmerkezi içinde 5. kat büro kiralıktır.
8 (ofis)	Çankaya Mahallesi	120	120	1.500 TL	13 TL	Sahibinden 05074080578	Benzer konumda işmerkezi içinde 2. kat büro kiralıktır.

Emsaller taşınmazın 2,3,4. normal katları ile benzer özelliktedir. Emsallerin iç dekorasyonu konu mülkten daha bakımlıdır.

Emsallerin farklılık arzeden nitelikleri üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar sunulmuştur.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	1.000	1.000	1.250	1.500
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	950	950	1.188	1.425
Büyükölük(m2)	90	80	100	120
Birim M2 Kirası	11	11,875	12	12
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-10%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	-10%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	8	10	11	10
Ortalama	10 TL			

Ofis birim m² kirası 10 TL olarak takdir edilmiş olup Çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde ofis kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan ofis değeri aşağıda gösterilmiştir.

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

Üst Kat Alanları	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
570	10 TL	6.000 TL	72.000 TL	0,06	1.200.000 TL

Gelir yaklaşımı ile konu taşınmazın toplam değeri 4.255.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Zemin ve 1. Normal Kat Değeri	3.055.000 TL
Üst Katlar Değeri	1.200.000 TL
Toplam Değer	4.255.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 20.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın Pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Pazar Yaklaşımına Göre	Gelir Yaklaşımına Göre
Zemin ve 1. Normal Kat Değeri	3.412.000 TL	3.055.000 TL
Üst Katlar Değeri	1.037.000 TL	1.200.000 TL
Toplam Değer	4.449.000 TL	4.255.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında çok küçük fark olduğu görülmektedir.

Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 4.449.000 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00034 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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 gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine 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 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 uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın 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 Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.449.000
KDV Dâhil	4.804.920

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	20.000
KDV Dâhil	23.600

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

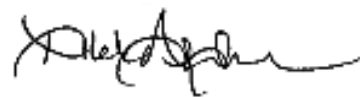


Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

TAPU FOTOKOPİSİ

İli		MERSİN		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		AKDENİZ					
Mahallesi		MAHMUDİYE					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ZAFERCAD.					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00 8			77	59	ha	m ²	dm ²
						220,00 m ²	
BEŞKATLI ZEMİN ARTI BİRİNCİ KATTA BANKA SERVİS VE MÜŞTEMLATI İKİNCİ KATTA BİRİNCİ MİSAFİR HANE BİRİNCİ MESKEN ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ KATLARDA BİRER MESKENLİ KARGİR APARTMAN Planındadır							
Sınır Zemin Sistem No : 7445607 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.							
Edinme Sebebi							
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	142	26	2466		15/01/2020		
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 126

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:29

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
175220021083	2020-01-21-11.07.50.082808	2108

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	77/59
Taşınmaz ID:	7445607	Yüzölçüm (m²):	220.00
İl / İlçe	MERSİN/AKDENİZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	BESKATLI ZEMİN ARTI BİRİNCİ KATTA BAŖKA SERVİS VE MUŞTEMİLATI İKİNCİ KATTA BİRİNCİ MİSAFİRHANE BİRİNCİ MESKEN ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ KATLARDA BİRER MESKENLİ KARGİR APARTMAN
Kurum Adı:	Akdeniz TM		
Mahalle / Köy Adı:	MAHMUDİYE M		
Mevkii:	ZAFERCAD.		
Cilt / Sayfa	26/2466		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515274688	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akdeniz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1142 Tarih: 15/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: ŞİRKETLERDE YAPI DEĞİŞİKLİĞİ VE AYNI SENMAYE KONULMASI) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1209-2531	(SN:7789578) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Akdeniz TM Diğer Beyanların Tesis Yev: 355 Tarih: 08/01/2018	



T.C.
AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

12.11.2019
Alınan
12/11

Sayı : 57526124-115.01.06-E.20041
Konu : İmar Bilgisi

12/11/2019

ŞEKERBANK T.A.Ş. MERSİN ŞUBESİ

İlgi : 07.11.2019 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi yazınızda talep ettiğiniz Mahmudiye Mahallesi, 77 ada, 59 parsel numaralı taşınmazı gösterir imar plan örneği yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Mehmet Yalçın ÇOMOĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar plan örneği

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<http://uygulama.belediyec.gov.tr/GenelAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (ogu7UY-sAogc2-hq//VB-a0xzWq-ZAr0qfs7) kodunu yazınız.

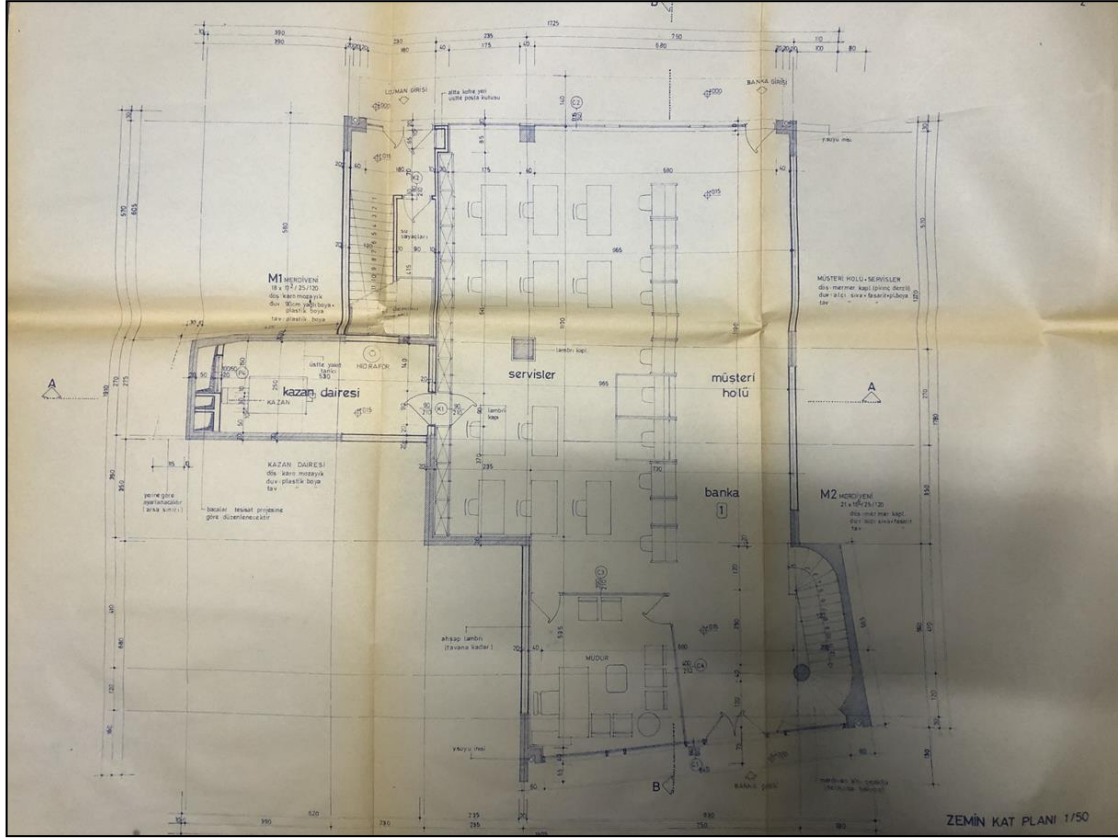
İhsaniye Mahallesi Zeytinlibahçe Caddesi No:92 Akdeniz / Mersin
Telefon No: (324)336 63 83 Dahili: 152 - 165 Faks No: (324)336 40 16
e-Posta: imarvessehircilik@akdeniz.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.akdeniz.bel.tr/>

Bilgi için: Sevin KARACOR
BÜRO AMİRİ
Telefon No:

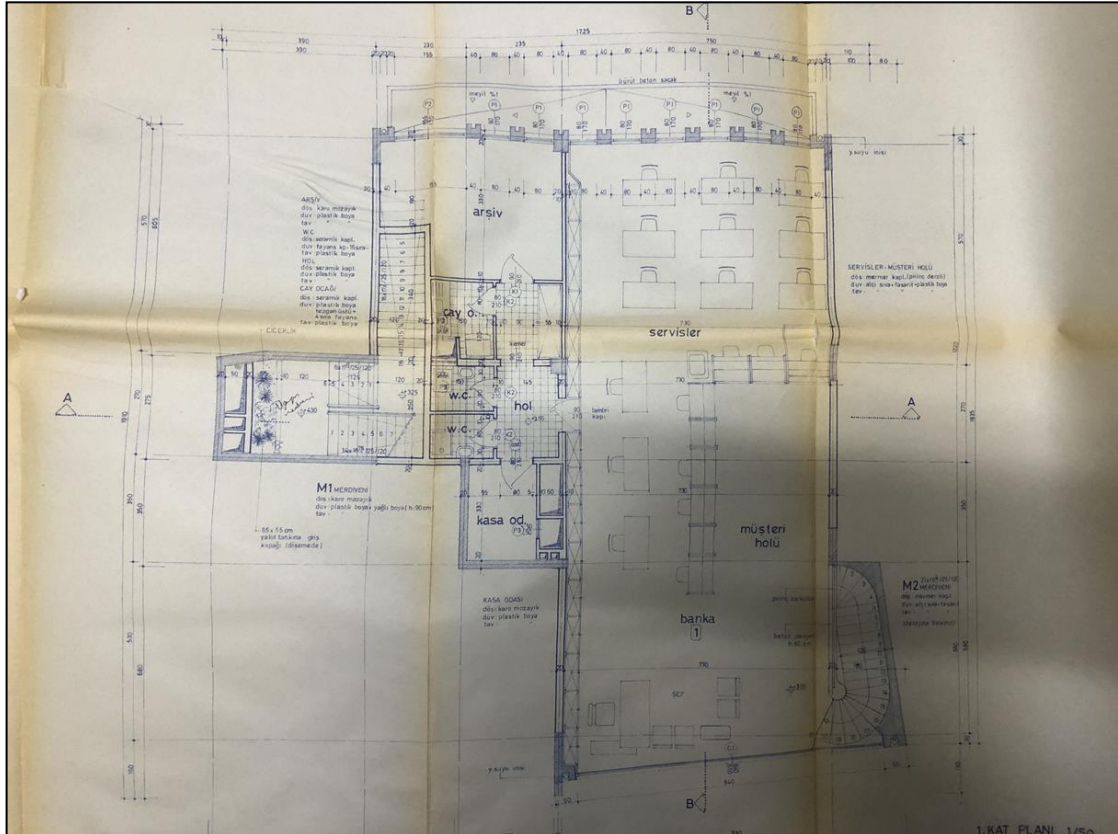
PROJE GÖRÜNÜMÜ

TARİH	REVİZYON
	Dosyada kalacak Jr. D
ONAY	ONAY
$\frac{154}{1988} \frac{3}{35}$	Diğer tarafa iktid. H=15.00 Barkat 14 NISAN 1989
YAPI	SAHİBİ
	SEKERBANK A.Ş.
	KULLANIM AMACI
	SUBE BİNASI VE LOJMAN
	CİNSİ
	KAT
	BİNA ALANI
	İNŞAAT ALANI
	M ² BEDELİ
	TOPLAM MALİYET
	B.A. KARKAS
	5
	220 m ²
	1100 m ²
ARSA	BELEDİYE
	MERSİN
	İLCE
	MAHALLİYE
	MAHALLE
	MAHALLİYE
	SOKAK
	MAHALLİYE
	PAFTA
	8
	ADA
	77
	PARSEL
	50
	ALANI
	220 m ²
PROJE	MİMARİ PROJE
MÜELLİFİN	ADI SOYADI
MİMARİ	IŞIK KUMBAROĞLU
STATİK	EROL CEYHAN
MAKİNA	KENAN ARAS
ELEKTRİK	METİN OKTAY
çizen	
kontrol-FENNİ	ADNAN UNGUR
SAFRA	ADI
uygulama	ADI
	300
	10095
	PAFTA NO
	1/50
	ÖLÇEK
	TARİH
	1/50
	TARİH

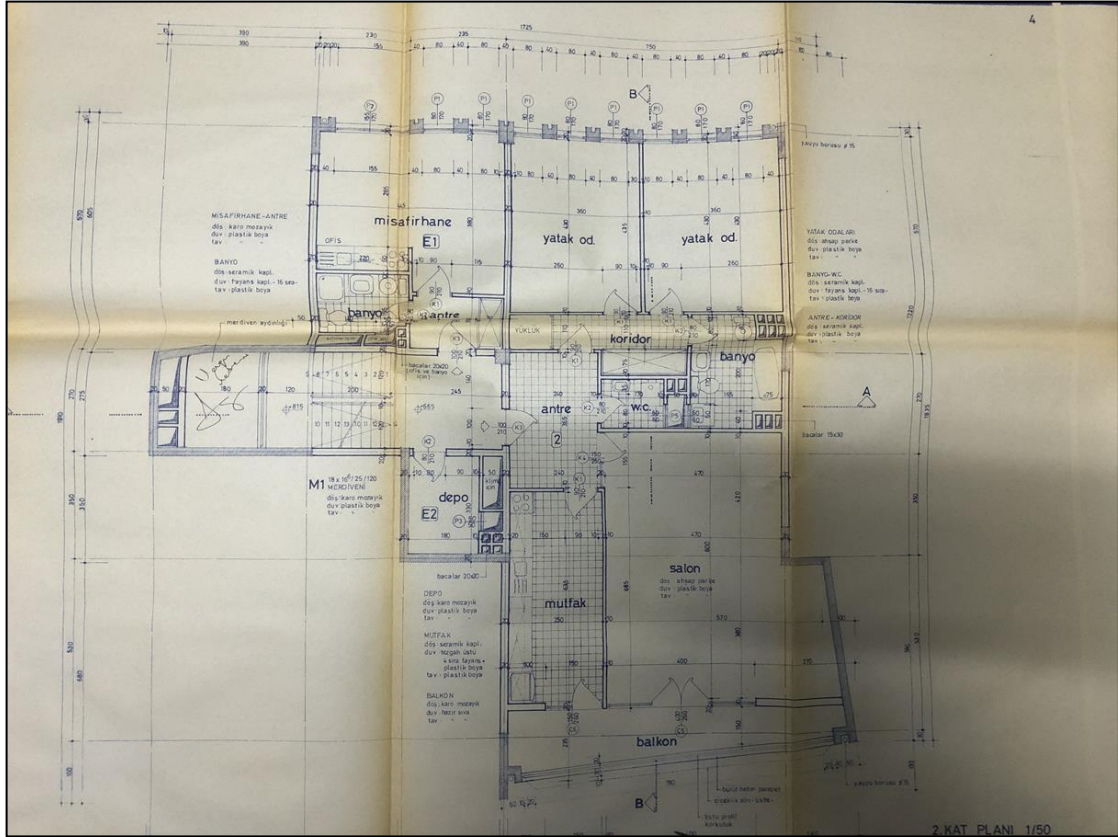
ZEMİN KAT PLANI



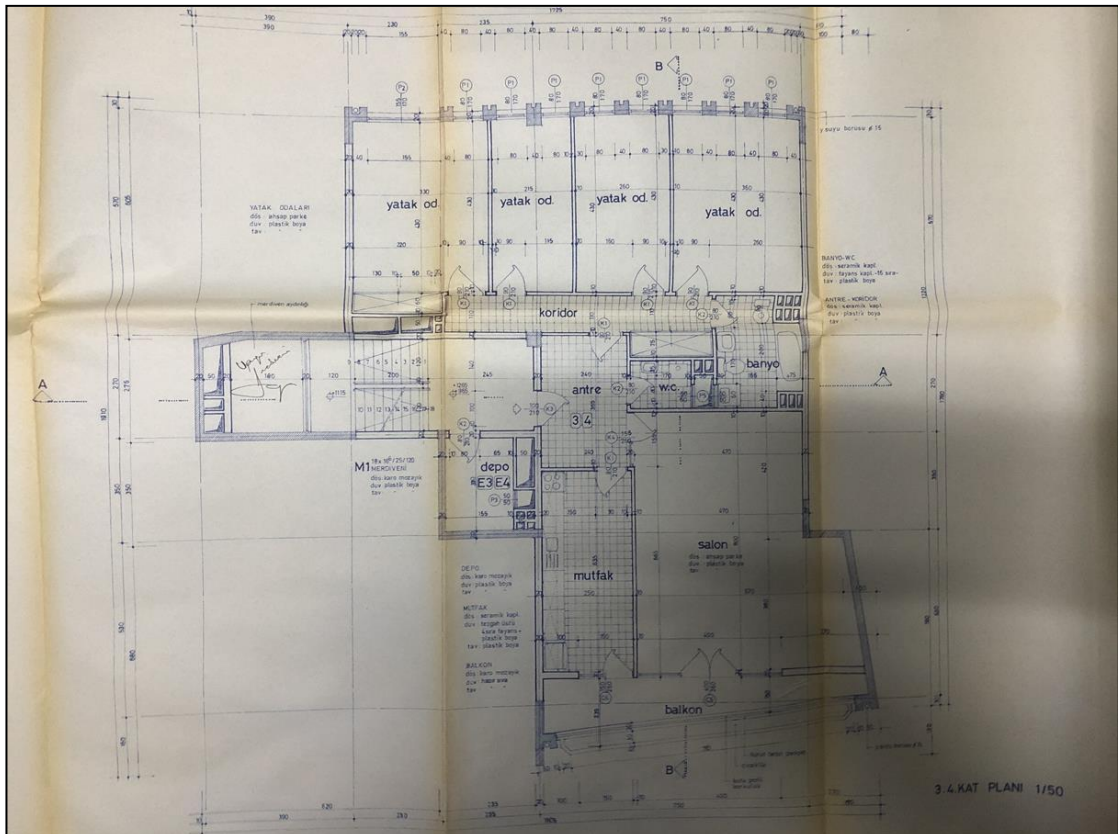
1. NORMAL KAT PLANI



2. NORMAL KAT PLANI



3. VE 4. NORMAL KAT PLANI



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C.
MERSİN BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI KULLANMA İZİNİ

CİLT NO. 1,08
SAYFA NO 32
DOSYA NO.: 1991

YAPININ YERİ (ADRESİ)

MAHALLESİ : MAHMUDİYE
SOKAK - NO. :
PAFTA : 8
ADA : 77
PARSEL : 59
RUHSAT TAR. NO. :

YAPININ SAHİBİ :

MAL SAHİBİ İSMİ : ŞEKERBANK T.A.Ş.
MAL SAHİBİ ADRESİ : MERSİN ŞB.
MÜTAHİT İSMİ : ŞEKERBANK T.A.Ş.
FENNİ MESUL :

BÖLÜM : 1 İZİN KAĞIDININ KAPSAMI 14.4.1988
KAPSAM : YAPININ TAMAMI İÇİN

BÖLÜM : 2 RUHSATIN TARİHİ — NO. SU

1 - ESAS RUHSATNAMESİNİN
TARİHİ : 140488
CİLT NO. : 3
SAYFA NO. : 35
DOSYA NO. :

BÖLÜM : 4 TAŞIYICI SİSTEM
TAŞIYICI SİSTEM : İSKELE
CİNSİ : BETON
DOLGU MADDESİ : TUĞLA

BÖLÜM : 6 YAPININ İNŞA SÜRESİ
(İSTİKAMET VERİLDİĞİ)
BAŞLAMA TARİHİ : 140488
BİTİŞ TARİHİ : 200921

BÖLÜM : 5 YAPININ KAT SAYISI
KAT ADEDİ : 5
BÖDRÜM ADEDİ :
YAPI YÜKSEKLİĞİ : 16

BÖLÜM : 8 KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ

a) Daire ile ilgili Özellikler

KOD	KALORİFER	SICAK SU	KANALİZASYON	FOSEPTİK	ASANSÖR
	Y	Y	Y	Y	Y

b) Daire ile ilgili Özellikler

ODA SAYISI	DAİRE SAYISI	BR DAİRENİN YÜZÖLÇÜMÜ
1	1	39
1	1	158
7	2	186

HER KAT : 1 DAİRE, TOPLAM : 4 DAİRE İŞYERİDİR

140488 TARİHİ : 3 CİLT : 35 SAHİFE NUMARALI RUHSATNAME İLE YAPILAN VE YU

DA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPININ MUAYENESİNDE TASDİKLİ PROJESİNE VE GENEL SAĞLIK DUF

MUNA UYGUN OLARAK YAPILDIĞI UYGUN GÖRÜLDÜĞÜNDEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 30. MA

DESİ GEREĞİNCE YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI VERİLMİŞTİR.

*** 1 MİSAFİRHANE VE 3 DAİRE , VE ZEM+1. KATLA BAĞ. SERVİSLER VE BNK. MÜŞTERİ HİZMETLERİ

KULLANMA İZİNİ : İMAR MÜDÜRÜ : İMAR VE FEN İŞLERİ : BELEDİYE BAŞKA

AMİRİ : NİLGÜN ÜSTKAN : DAİRE BAŞKANI : ATILMA MİS

A. SEDAT DÖRMEZ

İMAR DURUM BELGESİ

PLÂN ÖRNEĞİ

		KADASTRO VEYA TAPULAMA						Yüzölçümü		
		Gören yerlerde				Görmeyen yerlerde		Ha.	M. ²	De. ³
Kütük Sayfa No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Mevkii	Görmek sıra No.					
2466	8	77	39					220		

İkisi : 1401
Meydan : 2466
Mevkii veya mahallesi : MAHMEYYE

Plânından kopya edilmiştir.

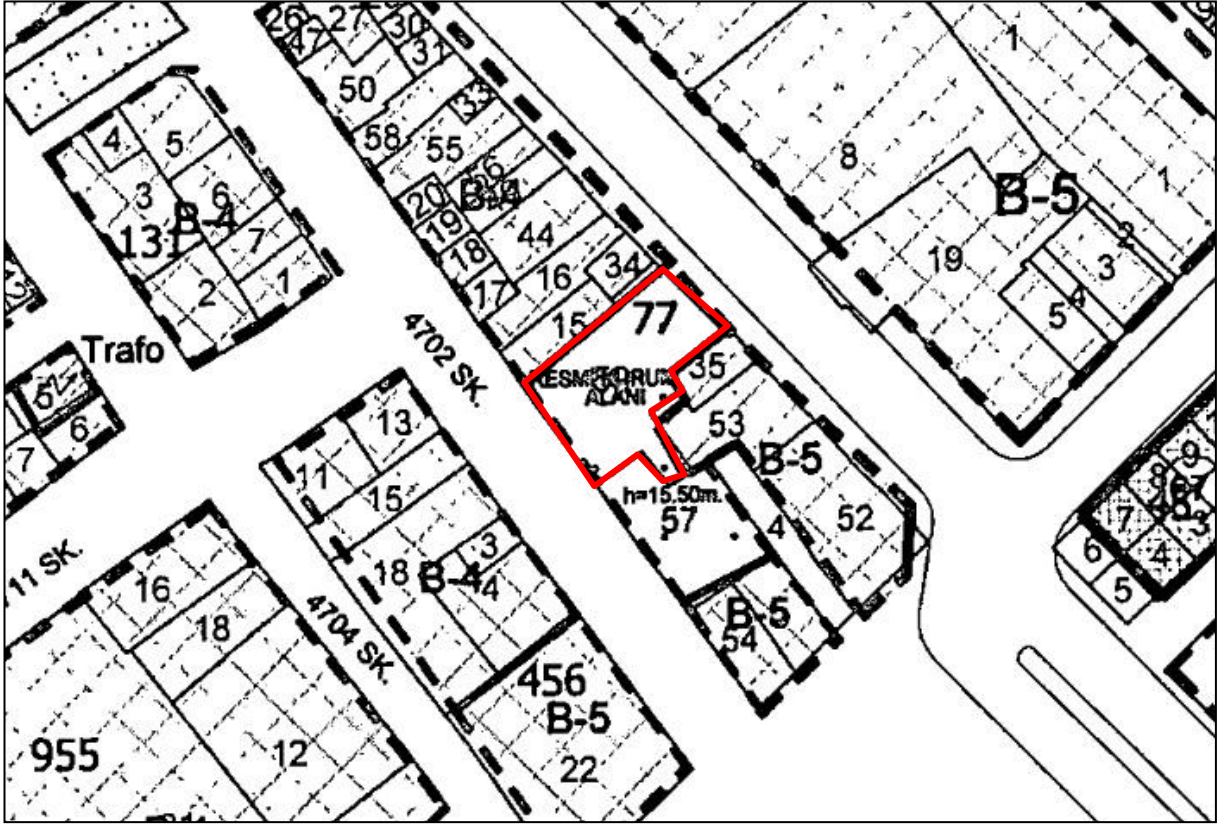
11.12.1987 Tarihinden verilmiştir 11.12.1987

Kadastro Fen Memuru Kadastro Müdürü / Kadastro Şefi

İmza: İmza: Mithat Gökhan

No: 25 D.M.G. T.C. M.İ.Ş.

PAFTADA YERİ



KUVAİ MİLLİYE CADDESİNDEN GÖRÜNÜM



4702 SOKAKTAN GÖRÜNÜM



ZEMİN KAT GÖRÜNÜMÜ



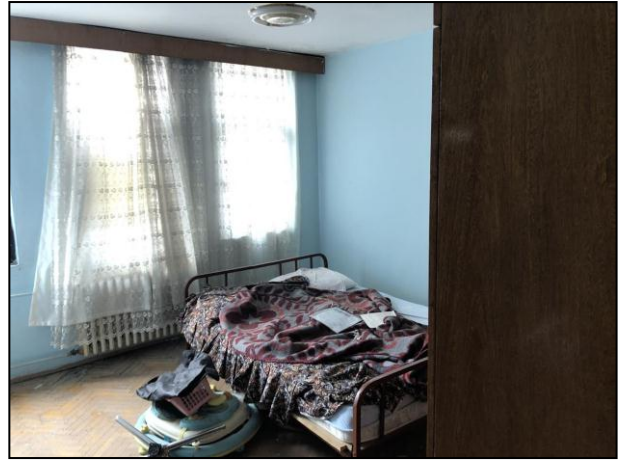
1. NORMAL KAT GÖRÜNÜMÜ



2. NORMAL KAT GÖRÜNÜMÜ



3. VE 4. KAT GÖRÜNÜMÜ



Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

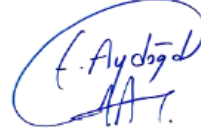
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan