

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

MERSİN – TARSUS

5 ADET DÜKKÂN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00061

Değer Tarihi: 30.06.2020



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:	:	20.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Revize Rapor Numarası	:	SKR-2020-00061
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Mersin İli, Tarsus İlçesi, Küçükminare Mahallesi, 160 Ada, 1 Parselde Kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazda yer alan 5 adet dükkân
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Şehit Mustafa Mahallesi, İsmet Paşa Bulvarı, Halit Aslan İşhanı, Zemin Kat No:8/A Tarsus/Mersin
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	:1.002 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alan	:	6 No’lu Dükkân: 73m ² 28 No’lu Dükkân: 50m ² 29 No’lu Dükkân: 48m ² 30 No’lu Dükkân: 50m ² 31 No’lu Dükkân: 52m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.422.000
KDV Dahil	1.677.960

	Gayrimenkullerin Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.500
KDV Dahil	11.210

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Mersin İli.....	9
4.3.2	Tarsus İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	19
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	20

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00061

Raporun Türü : Mersin İli, Tarsus İlçesi, Küçükminare Mahallesi, 160 Ada, 1 parselde kayıtlı “arsa” nitelikli ana taşınmazda yer alan 5 adet dükkân 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 Dilek YILMAZ

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 20.05.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihine çalışmalar sona ermiş olup 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 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, Tarsus İlçesi, Küçükminare Mahallesi, 160 Ada, 1 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazda yer alan, “bodrum kat 6 bağımsız bölüm no’lu dükkân, zemin kat 28 bağımsız bölüm no’lu dükkân, zemin kat 29 bağımsız bölüm no’lu dükkân, zemin kat 30 bağımsız bölüm no’lu dükkân, zemin kat 31 bağımsız bölüm no’lu dükkân” güncel pazar değeri ve pazar kirası 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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

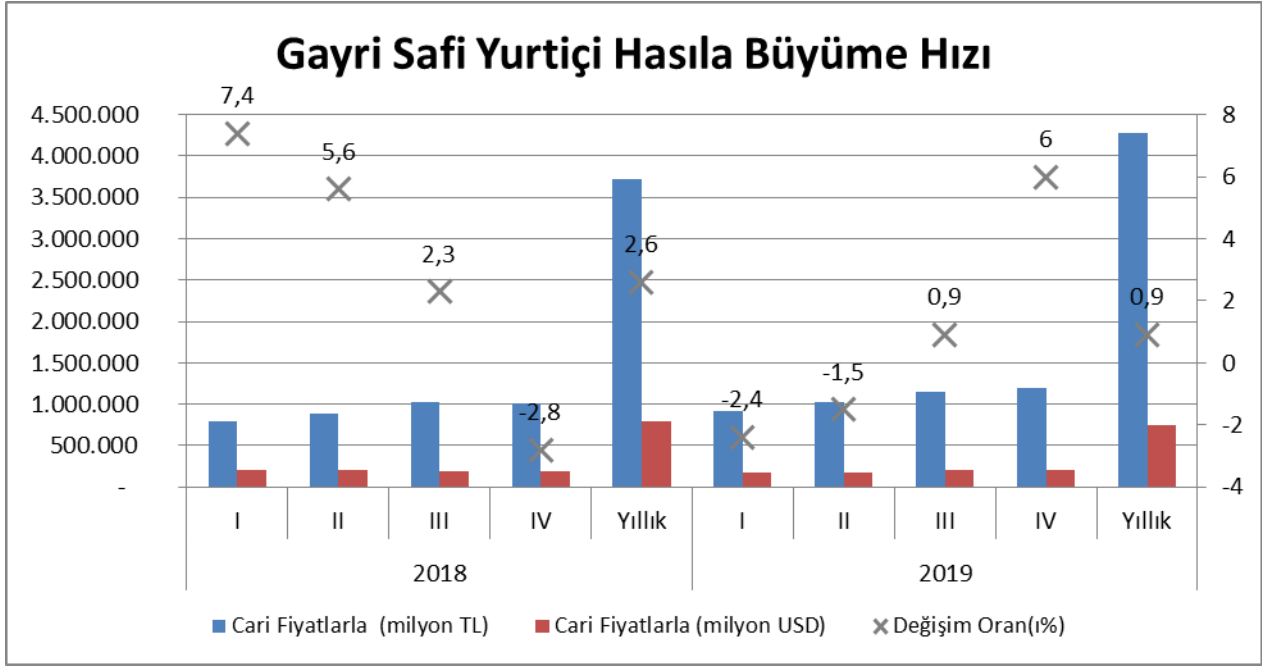
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

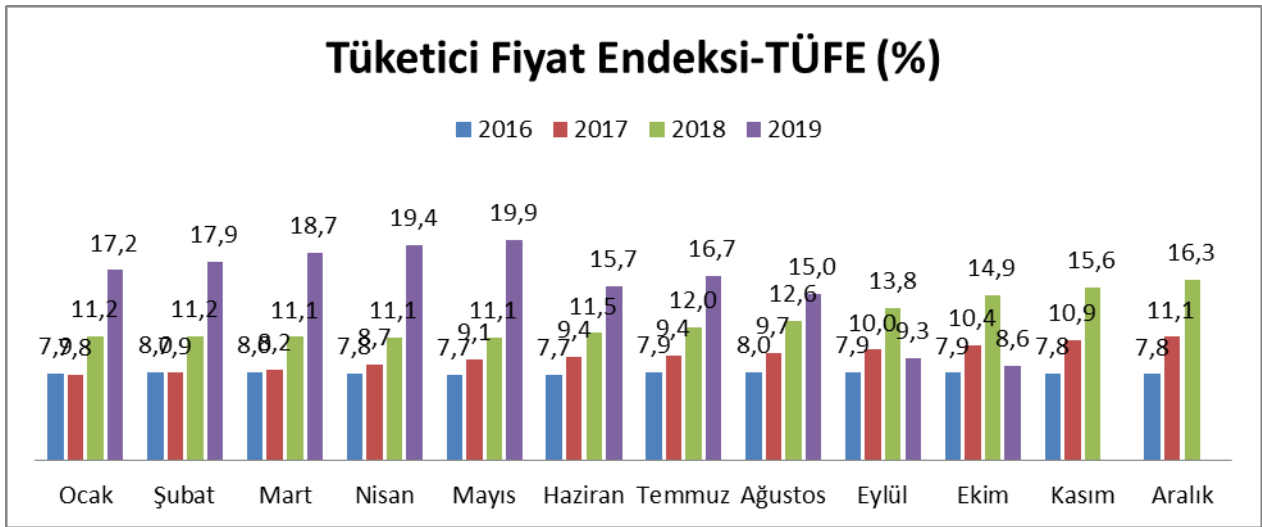
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Mersin İli

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

2018 yılı verilerine göre il nüfusu 1.840.425'dir.

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

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

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

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

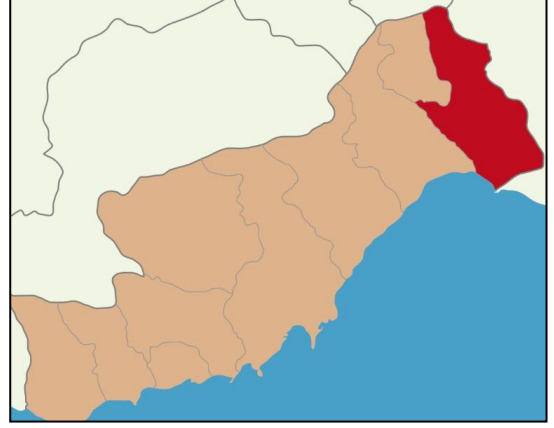
Günlük hayatın vazgeçilmezlerinden olan alışveriş merkezleri Mersin'de yatırımlarını sıklaştırmaktadırlar. 2009 yılında Avrupa'nın en iyisi seçilen Forum Alışveriş Merkezi, Marinavista, Beymen Mall, PalmCity ve Kipa Outlet Avm, Soli Center, Mersin Marina Avm, Tarsu Avm vb. ticaret merkezleri Mersin'de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

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

4.3.2 Tarsus İlçesi

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

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



İlçenin güney kısımları müsbit ovalar, kuzeyinde sarp

Toros Dağları'ndan oluşur. İlçenin kıyılarında Akdeniz iklimi, kuzeye çıkıldıkça karasal iklim karakteri gösterir.

Bolkar Dağları'nın güneydoğu yamaçlarından başlayan Tarsus Çayı Vadisi, çok dar ve diktir. Daha sonra doğudan güneye bir yay çizer. Tarsus Çayı Vadisi, kıyı kuşağına inene dek fazla genişlemez. Kıyıya yakın kesimlerde vadi tabanı birden genişleyerek Seyhan Irmağı'nın vadi tabanı ile birleşir. Bu geniş düzlükler üzerinde Tarsus ve Berdan ovaları yer alır. 85.000 hektar alanı kapsayan Tarsus Ovası kıyıdan kumu setleri ile ayrılmış durumdadır. İlçenin 2019 yılı nüfusu 324.373 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Tarsus İlçesi, Şehitmustafa Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Adana Bulvarı'ndan Mersin istikametine doğru devam ederken, Kaymakamlık Kavşağı'ndan batıya İsmet Paşa Bulvarı'na girilir. Bulvar üzerinde yaklaşık 100 m ilerledikten sonra sağ kolda konumlu Halit Aslan İş Hanı'na ve taşınmazlara ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Şehitmustafa Mahallesi, Tarsus'un en eski semtlerinden biridir.

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde 08.11.1985 tarihli yönetim planı ile 10.07.2014 tarih 12579 yevmiye numarası ile "3. derece arkeolojik sit alanıdır." beyanı bulunmaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 09.03.2018 tarihinde 7429 yevmiye no'su ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 tarihinde 1936 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

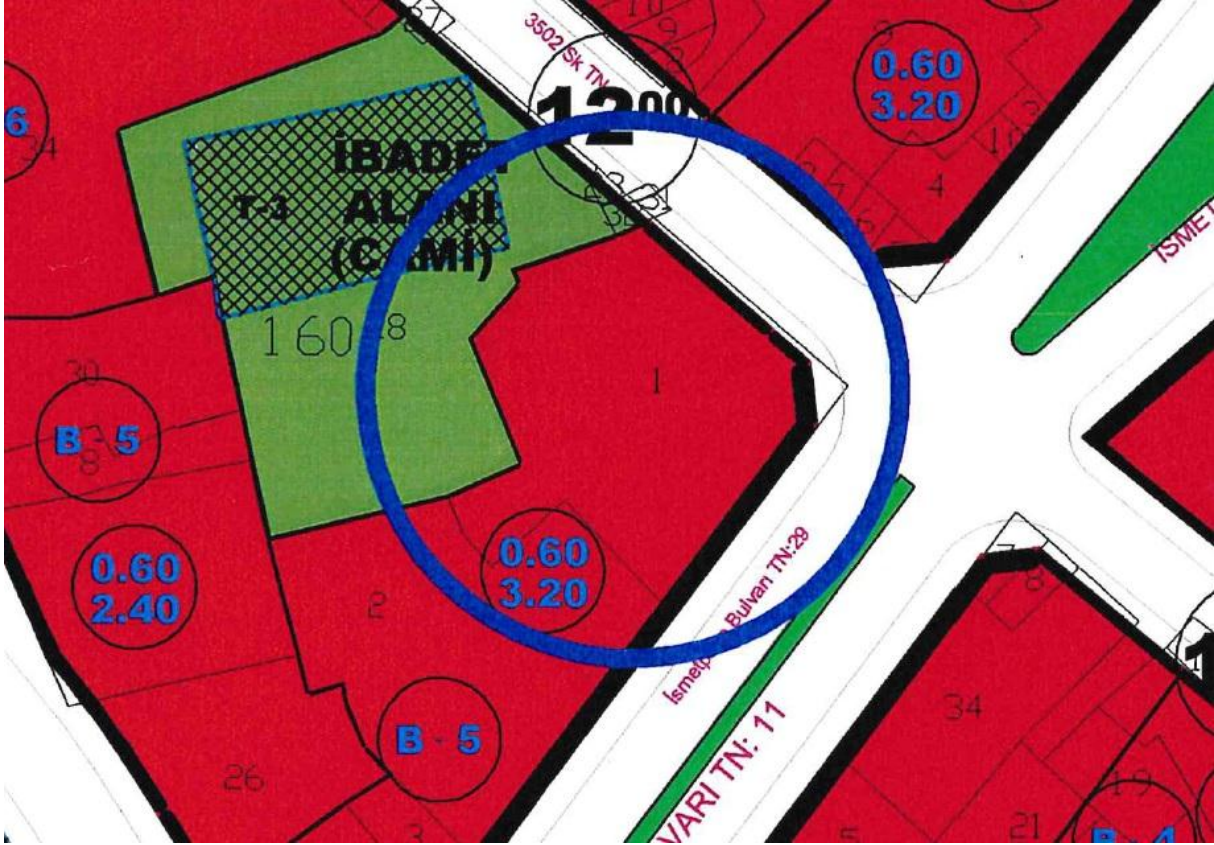
Taşınmazlar üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir. Taşınmazların bulunduğu ana taşınmazda kat mülkiyeti kurulmamıştır.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Tarsus Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre Mersin İli, Tarsus İlçesi, Küçükminare Mahallesi, 160 ada 1 numaralı parsel; 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanı’nda kalmakta olup 25.10.1996 tarih ve 12/6-1(19) sayılı Tarsus Belediye Meclisi’nde onaylanan Revizyon İmar Planı’nda bitişik nizam 8 katlı konut+ ticaret kısmen cami alanı, kısmen de imar yolu olarak işaretli ve 18. Madde uygulaması görmemiştir. Konu taşınmazın olduğu bölgede koruma amaçlı imar planı çalışmaları yapılmaktadır. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

Gayrimenkullere ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb 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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kayıt belgesi mevcuttur. Binaya ait yapı kullanma izin belgesi yoktur. Binanın yasal açıdan gerekli tüm izin ve belgeleri henüz tamamlanmamıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümler için yapı kayıt belgesi alınmış olsa da kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

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

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ Asma Kat+ 4 Normal Kat
Yaşı	:	~35
Brüt Alanı	:	6 No: 73m ² 28 No: 50m ² 29 No: 48m ² 30 No: 50m ² 31 No: 52m ² Toplam:273m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

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

- 31 no'lu bağımsız bölüm zemin katta bulunmakta olup asma katta eki vardır. Projesinde zemin katı 26 m², asma katı 15 m² olmak üzere toplam brüt 41m² alanlıdır. Mevcutta asma katta bulunan galeri boşluğu kapatılarak asma kat 26 m² olarak düzenlenmiştir. Fiili dükkan alanı brüt 52 m²'dir.
- 5 adet dükkân mevcutta aralarındaki duvarlar kaldırılarak birleştirilmiştir. Mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve asma katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Mevcut durumda bankanın bodrum katı 73 m² zemin katı 99 m² asma katı 101 m² alanlıdır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bina eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş 35 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 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.

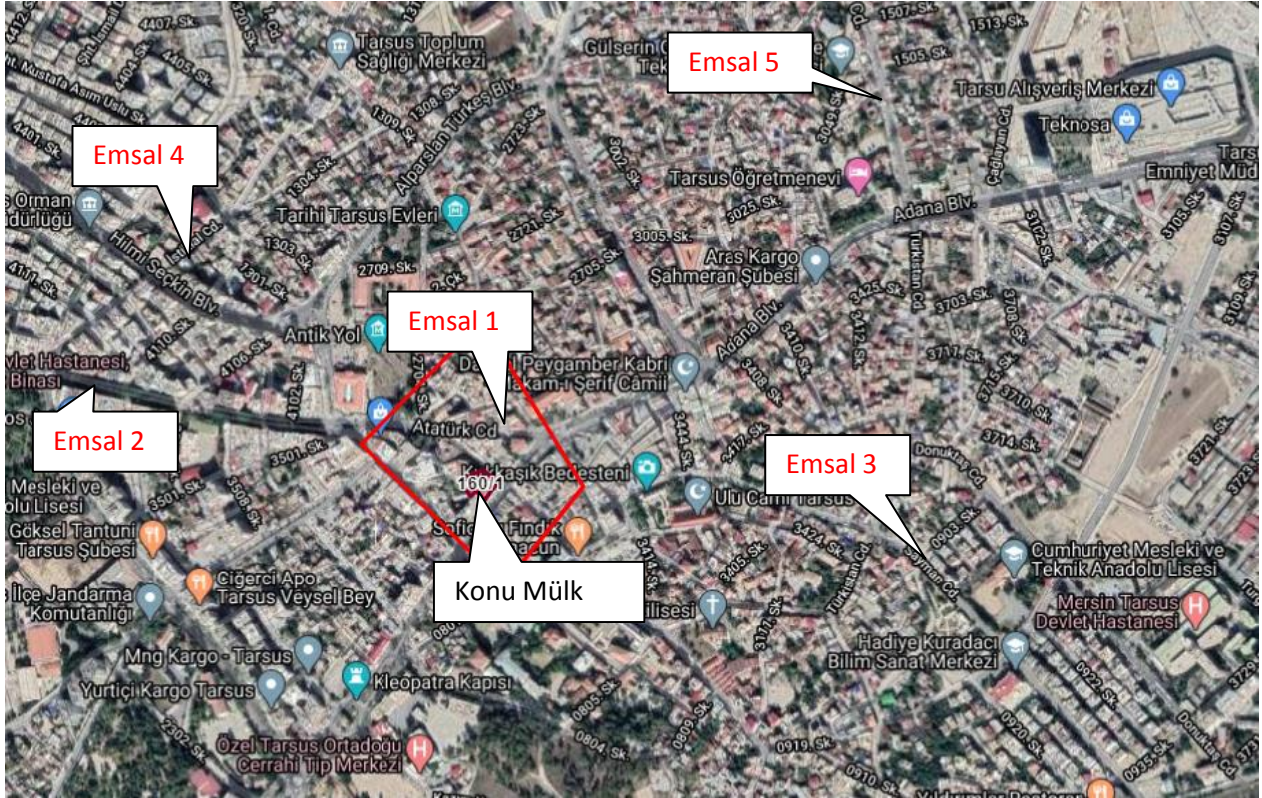
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

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

Konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Emsallerin ve konu mülklerin bodrum katı ve ikinci katı 0,25; asma katı 0,40 oranında zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Atatürk Caddesi	380	234,5	1.600.000 TL	6.823 TL	Mal Sahibi 0546 870 46 74	155 m2 giriş 155 m2 1. kat 70 m2 ikinci kat dükkan (Konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede olup şerefiyesi düşüktür.)
2	Atatürk Caddesi	136	95,2	2.100.000 TL	22.059 TL	Çukurova Emlak 0532 361 66 69	Asma katı 68 m2, zemin katı 68 m2 kullanım alanlı dükkan (Yarenlik alanı ticari olarak İsmet Paşa Bulvarı'na göre şerefiyesi daha yüksektir.)
3	Sayman Caddesi	52	36,4	260.000 TL	7.143 TL	Murat Emlak 0532 594 25 00	26 m2 zemin kat 26 m2 asma kat dükkan (Konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede olup şerefiyesi düşüktür.)
4	Hilmi Seçkin Bulvarı	24	24	325.000 TL	13.542 TL	Mal Sahibi 0537 973 00 95	Tek katlı dükkan (Emsal konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede şerefiyesi düşüktür.)
5	Muvaffak Uygur Bulvarı	120	67,5	350.000 TL	5.185 TL	Yıldırım Emlak 0324 613 30 00	Bodrum katı 70 m2, zemin katı 50 m2 kullanım alanlı dükkan.(Emsal konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede şerefiyesi düşüktür.)



Satılık Emsal Krokisi

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

	Satılık Dükkan Emsalleri				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	1.600.000	2.100.000	260.000	325.000	350.000
Pazarlık Payı	5%	25%	5%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.520.000	1.575.000	247.000	276.250	332.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	234,5	95,2	36,4	24	67,5
Birim M2 Değeri	6.482	16.544	6.786	11.510	4.926
Konum Düzeltmesi	15%	-25%	20%	10%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	-25%	15%	0%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	7.454	12.408	7.804	11.510	5.911
Ortalama	9.017 TL				

Zemine indirgenmiş birim m² değer 9.017 TL olarak hesaplanmış olup, değerlendirme konusu gayrimenkuller fiili durumda birleştirilmiş ve tek bağımsız bölüm şeklinde kullanılmaktadır. Fiili duruma uygun, tek bağımsız bölüm olarak kullanılmak üzere yapı kayıt belgesi alınmıştır. Bu nedenle

bağımsız bölümlerin tamamı, tek bağımsız bölüm olarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin fiili duruma uygun toplam değeri aşağıdaki gibidir.

Toplam Dükkan Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alanı (m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
273	157,65	9.017 TL	1.422.000 TL

Pazar yaklaşımına göre taşınmazların tek dükkân olarak toplam değeri 1.422.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

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

Emsallerde ve konu mülklerde 1. bodrum katlar %25, asma katlar %40 oranında zemin kata indirgenmiş olup buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Atatürk Bulvarı	360	252	20.000 TL	79 TL	Halıcılar Gayrimenkul 0532 741 14 14	180 m2 giriş, 180 m2 asma kat alanı olan dükkan
2	İsmet Paşa Bulvarı	580	580	30.000 TL	52 TL	Halıcılar Gayrimenkul 0532 741 14 14	Tek katlı dükkan
3	Atatürk Bulvarı	365	266	12.000 TL	45 TL	Halıcılar Gayrimenkul 0532 741 14 14	200 m2 giriş, 165m2 asma kat alanı olan dükkan(Konum açısından ticari hareketliliğin azaldığı bölgede olup şerefyesi düşüktür.)
4	Aşık Veysel Caddesi	125	125	8.000 TL	64 TL	Çerçi Gayrimenkul 0324 627 56 00	Tek katlı dükkan



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	20.000	30.000	12.000	8.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	19.000	28.500	11.400	7.200
Büyükölçüm(m2)	252	580	266	125
Birim M2 Kirası	75	49	43	58
Konum Düzeltmesi	-10%	10%	30%	10%
Büyükölçüm Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	10%	30%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	68	54	56	63
Ortalama	60 TL			

Dükkân zemine indirgenmiş birim m² kirası 60 TL olarak hesaplanmıştır. Çevredeki mağazalar için amorti süresi beklentilerinin 15-16 yıl civarında olduğu görülmüş olup, kapitalizasyon oranı % 6,5 olarak kabul edilmiş buna göre taşınmazların gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Toplam Dükkan Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alanı (m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
273	157,65	60 TL	9.459	9.500 TL	114.000 TL	0,065	1.754.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 9.500 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 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.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.422.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.754.000 TL

Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.6 maddesinde göre; farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. no'lu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler birbirine yakın olsa da, gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer bir miktar yüksek olduğu görülmektedir. Bunun nedeni, bu gibi ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktalarda ve geleneksel ticaretin yapıldığı işyerleri için kira ile satış değerleri arasındaki uyumsuzluk ve geri dönüş sürelerinin yükselmiş olmasıdır. Bölgede dükkânlar için talep edilen satış fiyatları, dükkânların kira gelirleri ile kıyaslandığında oldukça yukarıda kalmaktadır. Bu nedenle pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin konu mülkün değerini daha iyi yansıttığı değerlendirilmiştir. Bu nedenle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri 1.422.000 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 07.07.2020 tarihinde SEKR-2019-00013 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00013 rapor numarası ile revize edilmiştir

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

Değerlemeye konu taşınmazların kat mülkiyetli olmaması sebebiyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dâhil edilmesi uygun değildir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumlu olup taşınmazların kat mülkiyetli olmamaları nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dâhil edilmesi uygun görülmemiştir.

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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	1.422.000
KDV Dahil	1.677.960

	Gayrimenkullerin Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.500
KDV Dahil	11.210

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

Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 40566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MERSİN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	TARSUS					
	Mahalleesi	KÜÇÜKMINARE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevcidi						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	160	1	ARSA	ha	m²	dmm²	
					1.002,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 8509950 QRKodu kullanılarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE NÜLK			
☐		☒		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Block No.	Kat No.	
0,00		Dikdon		68/3660	+	800800	
Edinme Sebebi		Tanrıhan ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı Akın ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Üzerine Değiştirilmiştir. YÖN.PLANI (Y. PLANI: 08.11.1985					
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1936	4	350		16/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: 1- Bu belge, gayrimenkulün tapu siciline kaydedilerek, tapu siciline mülkiyetini edinmiştir. 2- Tapu Sicilinde kaydedilerek, tapu siciline mülkiyetini edinmiştir.							

ÖNÜB Basım İht. Mtd.

Döner Sermaye İşlemesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MERSİN		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf						
	İlçesi	TARSUS									
	Mahallesi	KÖÇÜK MİNARE									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
	160	1	ARSA	ha	m ²	dm ²					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sınırı No : 8501013 QR Kodu kullanılarak teyitlenebilir haritasına ulaşabilirsiniz.										
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blوک No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		Dikdon		72/3660		4	ZEMİN	29			
BAĞIMSIZ BÖLÜMİ	Edinme Sebebi	Temaşın ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerle Üzerin Değişikliği İşleminde, YON PLANI : YÖNETİM PLANI 08.11.1983									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih:									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		1936	4	373		16/01/2020				Cilt No.	
Sahife No.		 Söylene Uygundur Ahmet TATLI Yekeli Meşre Yürürlüğü							Sahife No.		
Sıra No.									Sıra No.		
Tarih									Tarih		
NOT : * Sahifelerin ayrı ayrı olarak ayrılmış tapu kütüğüne nispeten edilmelidir. ** Tapu Kütüğüne kaydedilmeden önce tapu kütüğüne göre Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.											

D.M.O. Basım İşl. Mtd.

199

ANA GAYRİMENKUL	İli	MERSİN		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	TARSUS					
	Mahallesi	KÜÇÜKMINARE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	169	1	ARSA	ha	m²	dm²	
Sınırı	Planındadır						
Zamir Sıra No : 8501012 QRKodu kullanılarak tapınmaz kartı ile ilişkilendirilmiştir.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☐		☒		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Dükkan		72/3600	+	23MIN	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tanrı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İkinci ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tıxal Kiplilerle Çıkarıl Değişikliği içermektedir. YÖNÜ PLANI : YÖNETİM PLANI: 06.11.1985						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tıxal					
Geldisi	Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	1936	4	1373		16/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyet hakkı ayrı haklar ile belirli bir süre için devredilebilir mülk türüdür. → İhtiyaç halinde haklar devredilebilir mülk türüdür. İhtiyaç halinde devredilebilir mülk türüdür.							

DN.O Başım İht. Md. Döner Sermaye İşlemesi tarafından teslim edilir. Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İl	MERSİN		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	TARSUS						
		Mahallesi	KÜÇÜKMINARE						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
			160	1	ARSA	ha	m ²	dm ²	
							1.002,00 m ²		
		Sınırı	Plasındadır						
		Zemli Sistem No : 8501014 QRKodu kullanarak tapu haritasını ulaşabilirsiniz.							
		KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
		DEVRE MÜLK		☐					
		Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm. No.		
		0,00	Dikikan	72/3660	4	ZEMİN	30		
		Edinme Sebebi	Yürürlükte ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tazet Kısıtlıların Üzerine Değişikliği İşleminde YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI 08.11.1985						
		Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
		Cilt No.	1936	4	374		16/01/2020	Cilt No.	
		Sahife No.	 Siciline Uygunluk Ahşap TATLI Yetkilili Mühür Yürürlüğü					Sahife No.	
		Sıra No.							Sıra No.
		Tarih							Tarih
		NOT : Tapu haritası ve diğer belgeler ile birlikte tapu kütüphanesinde saklanmaktadır. Tapu haritası ve diğer belgeler ile birlikte tapu kütüphanesinde saklanmaktadır.							

D.M.O. Başarı İlg. Mtd. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

ANA GAYRİMENKUL	İli	MERSİN	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	TARSUS					
	Mahallesi	KÖÇÜKMINARE					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	160	1	ARSA	ha	m ²	dm ²	
					1.602,00 m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sicil No : 1501015 ÇBKodu kullanarak tapu senedi haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☐		☒		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Ortaklık		73/3660	+	2054N	
Bağımsız Bim. No.		31					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tarsus ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına konutlu İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescil Kipliklerisi Üzerine Değişikliği İşleminde. YÖN. PLANI : YÖNÜTİM PLANI: 08.11.1985					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tescil					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		1936	4	375		16/01/2020	
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Ahmet TATLI Yönetli Müdür Yardımcısı				Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
Tarih		NOT : * Mülkiyet hakkı için noter ile peşin için tapu kütüğüne müzakerat edilmelidir. * Tapu Senedi Hükümeti tarafından alınıp deşifre edilmiş ve Tapu Sicil Müdürlüğüne sunulmuştur.				Tarih	

D.M.O. Başım İlg. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:59

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184120186970	2020-05-05-13.24.06.950754	18697

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y. PLANI: 08.11.1985			
Beyan	3. derece arkeolojik sit alanıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515467604	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1936 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:00

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184120186990	2020-05-05-13.24.54.093998	18699

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 08.11.1985			
Beyan	3. derece arkeolojik sit alanıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515467605	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1936 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:59

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184120186980	2020-05-05-13.24.29.307127	18698

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YONETİM PLANI: 08.11.1985			
Beyan	3. derece arkeolojik sit alanıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515467606	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1936 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:01

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184120187001	2020-05-05-13.25.43.991929	18700

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YONETİM PLANI: 08.11.1985			
Beyan	3. derece arkeolojik sit alanıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515467607	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1936 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:02

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184120187011	2020-05-05-13.26.12.054361	18701

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 08.11.1985			
Beyan	3. derece arkeolojik sit alanıdır.		Tarsus TM Korunması Gerekli Taşınmazın Hangi Gruba Girdiğinin Belirtmesi Tesis. Yev: 12579 Tarih: 10/07/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515467608	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Tarsus TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 1936 Tarih: 16/01/2020	

İMAR DURUM YAZISI



T.C.
TARSUS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 84389154-115.02.01-E.12706
Konu : Köçükmimar 160 Ada 1 Parsel

05/06/2020

Şekerbank T. A. Ş.
Tarsus Şubesi

İlgi : 02.06.2020 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi dilekpede, mülkiyeti Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına olan Mersin ili, Tarsus ilçesi Küçükkınare mahallesi 160 ada 1 nolu parsel konusunda bazı bilgiler sorulmaktadır.

Mersin ili, Tarsus ilçesi, Küpükminare Mahallesi 160 ada 1 nolu parsel: 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve KentSEL Sit Alanında kalmakta olup 25.10.1996 tarih ve 12/6-1(19) sayılı Tarsus Belediyesi Meclisinde onaylanan Revizyon İmar Planında "TAKS=0.60 KAKS=3.20 Bitişlik Nizam 8 Katlı Konut,altı Ticaret, kısmen Cami Alanı ve kısmen imar yolu" olarak işaretli ve 18. Maddde uygulaması görmemiştir. Konu Taşınmazın olduğu bölgede Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları yapılmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Güvenli Elektronik İzolat

Ash & Aydınlar
08/05/2020

2

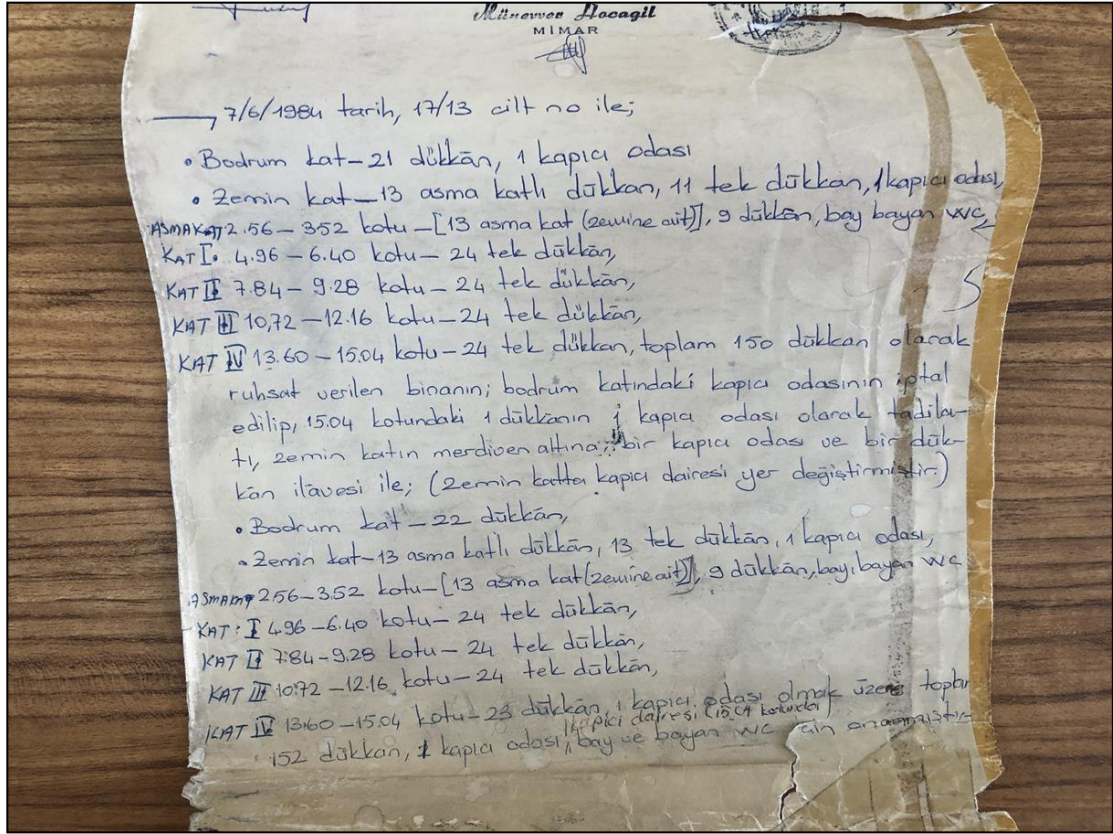
(*c*-Imzolidin)

Orhan TEKELİ
Belediye Başkan Yardımcısı

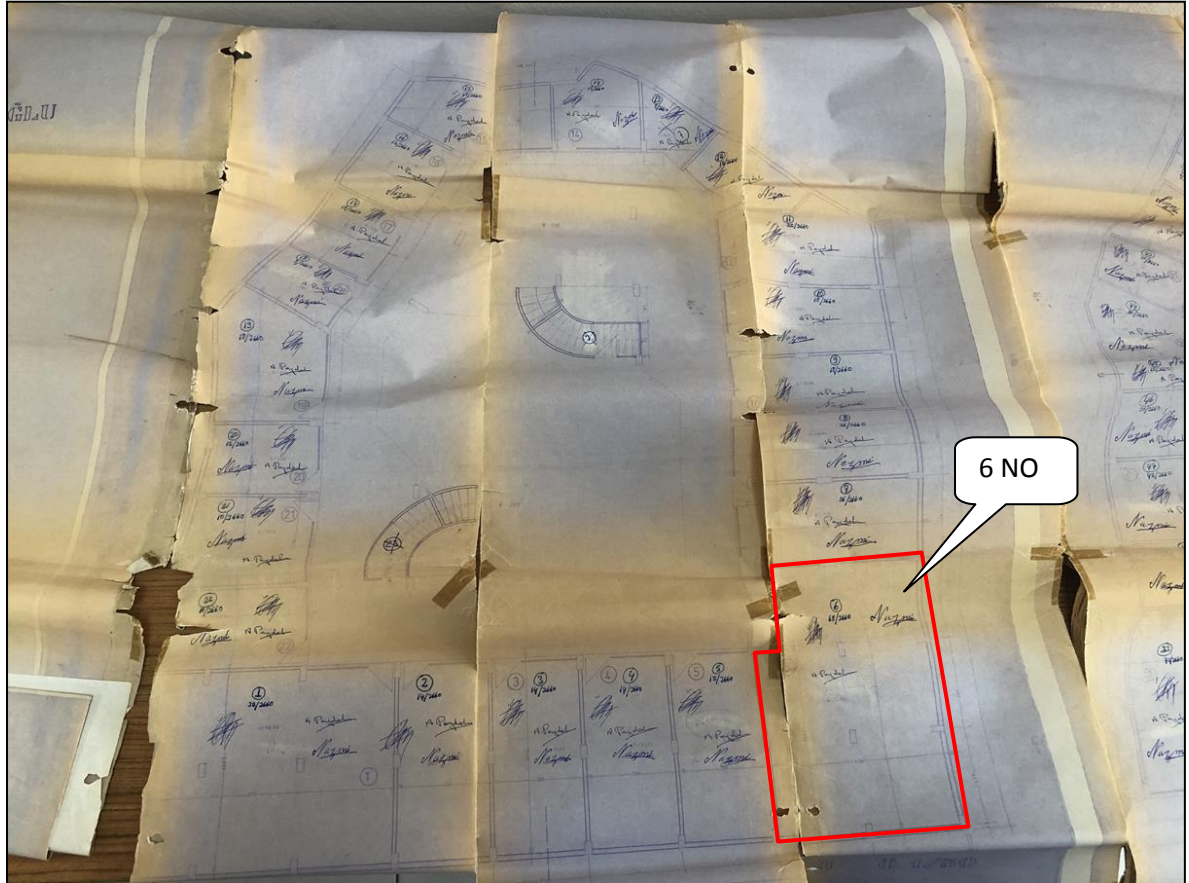
*Bu belge elektronik ortamda. İmza suretinin aynı görmek için
<http://www.muh.gov.tr/Genel/Idit/Say/Sisler/Emek/EmekDagraslari/EmekDagraslari.aspx> adresine
 girmek (TpCu5R-51pJTR-h9e8NT-917oOT-jN2LCuV1) kodunu yazınız.

Tosunpazarı Zehit Mh. Kanan Çiçek Bul. Belediyeye Testleri Tesisleri Tarsus/Mardin
Telefon No: (324)616 34 95 Faks No: (324)616 33 34
e-Posta: bilgi@tarsus.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.tarsus.bel.tr>

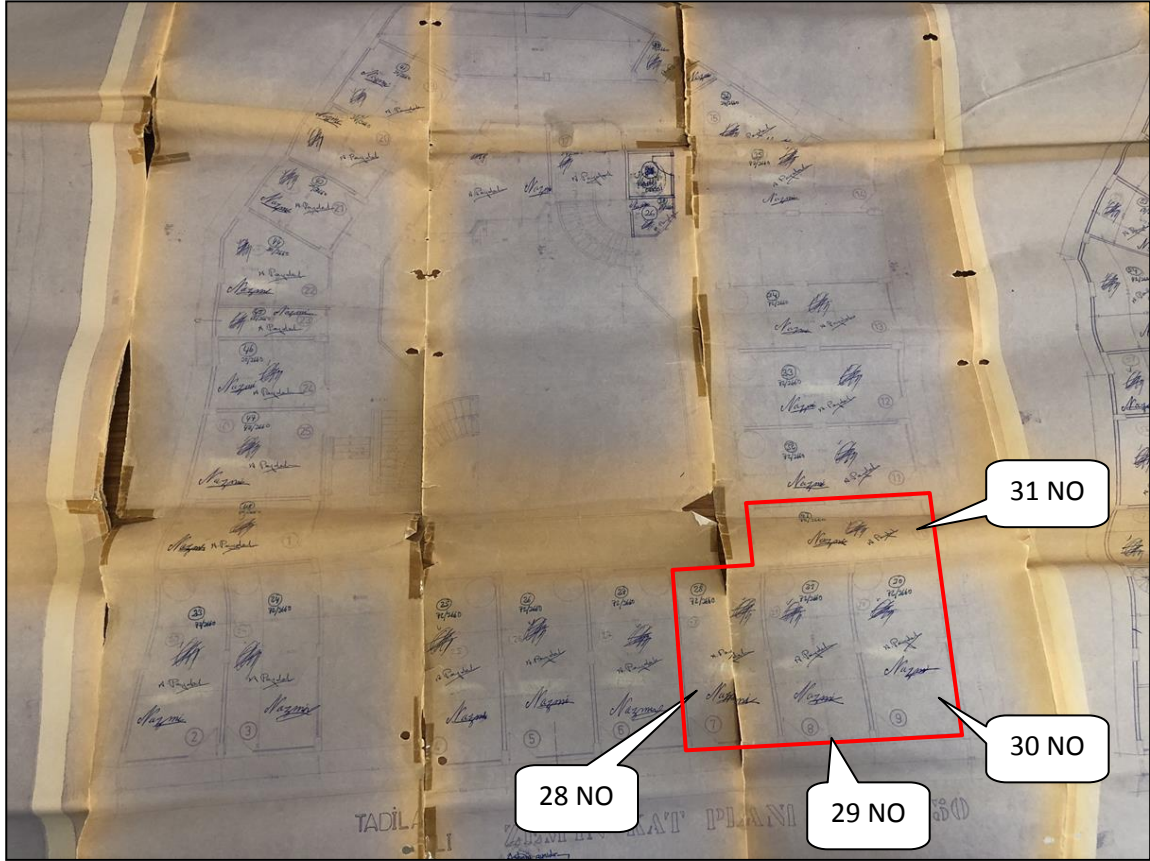
Bilgi İçin: Barış ERDOĞAN
Şehir Planlama
Telefon No:



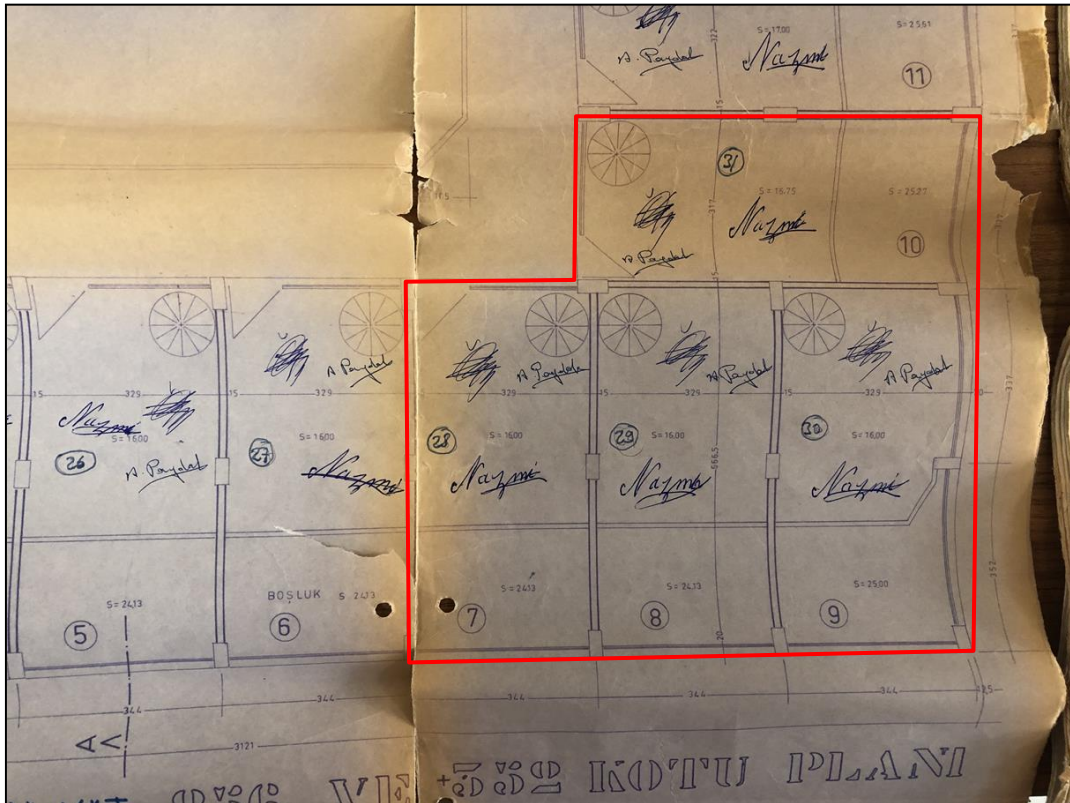
BODRUM KAT PLANI

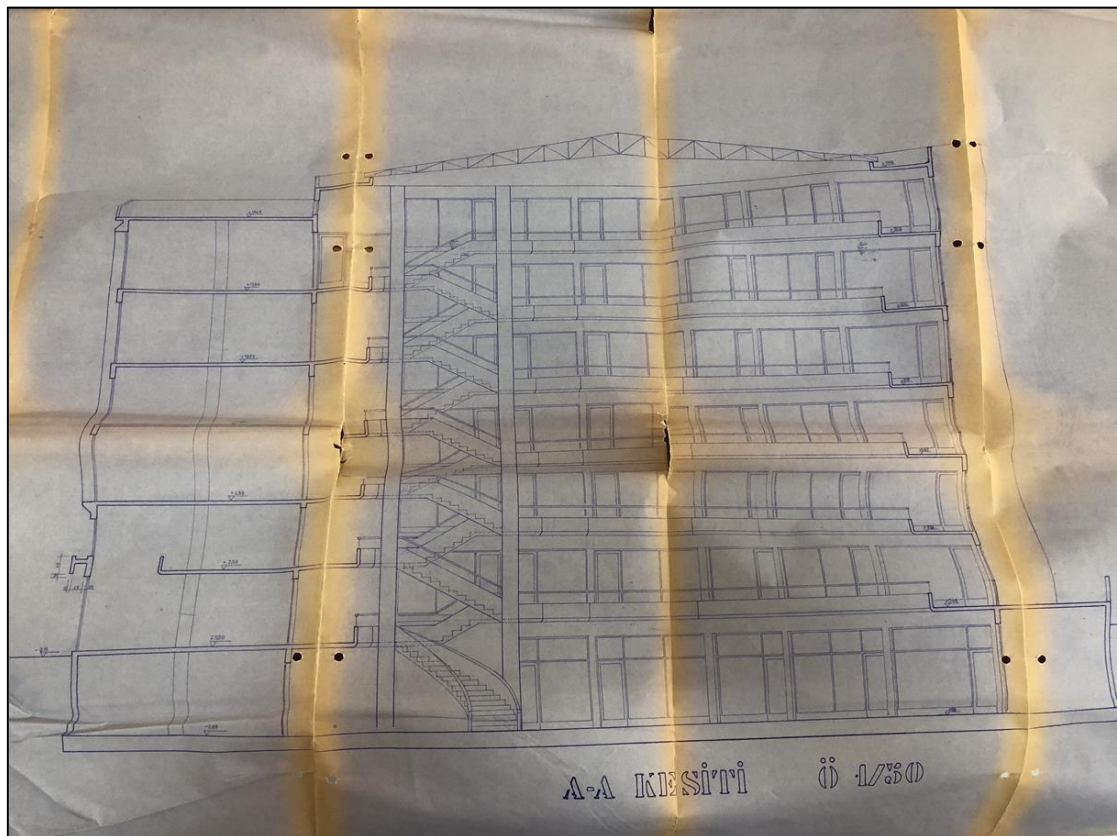
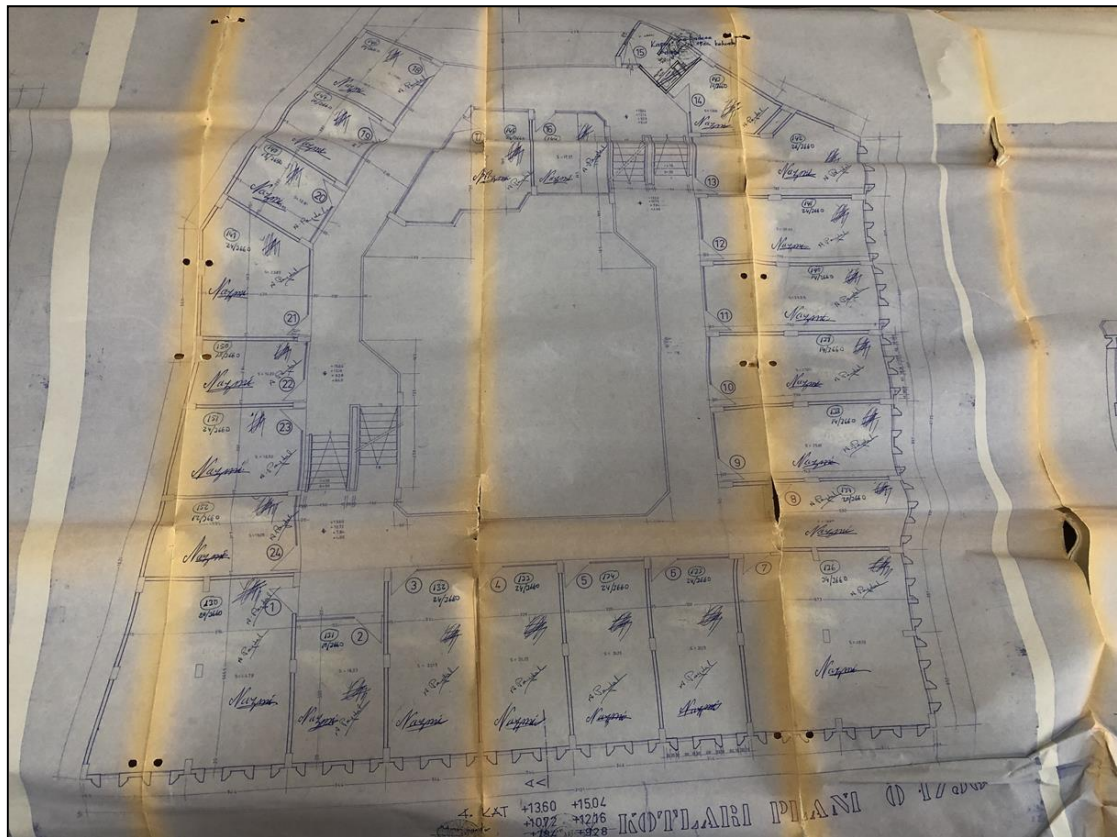


ZEMİN KAT PLANI



ASMA KAT PLANI







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

YAPI KAYIT BELGESİ



C5D01005516206851

Belge No : 1GM4HZKN
Başvuru Numarası : 5162068
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

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

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

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



İSMET PAŞA BULVARINDAN GÖRÜNÜM







SPK LİSANS

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.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan