

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
MUĞLA – BODRUM
RESTAURANT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00077

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:	:	15.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00077
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 ada 6 parselde kayıtlı “1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan 1.bodrum kat 3 bağımsız bölüm no’lu restaurant
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Gümbet Mahallesi, Erguvan Sokak, No:11 Daire no:3 Bodrum/Muğla
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	444,42 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	140 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	800.000
KDV Dâhil	944.000

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	4.000
KDV Dâhil	4.720

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 Taner DÜNER
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.
- Gayrimenkulde 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.....	7
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Muğla İli.....	9
4.3.2	Bodrum 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	Gayrimenkulün 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.....	12
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
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	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	17
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	18
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
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	24
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri	26
9	EKLER	27

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00077

Raporun Türü : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 Ada 6 Parselde kayıtlı “1 adet 4 katlı betonarme bina ve arsası” nitelikli ana taşınmazda yer alan 1.bodrum kat 3 bağımsız bölüm no’lu restoran güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan: : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş, 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile 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 Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi 904 Ada 6 Parselde kayıtlı 1 adet 4 katlı betonarme bina ve arsası nitelikli ana taşınmazda yer alan 1.bodrum kat 3 bağımsız bölüm no'lu restaurantın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkulle 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.

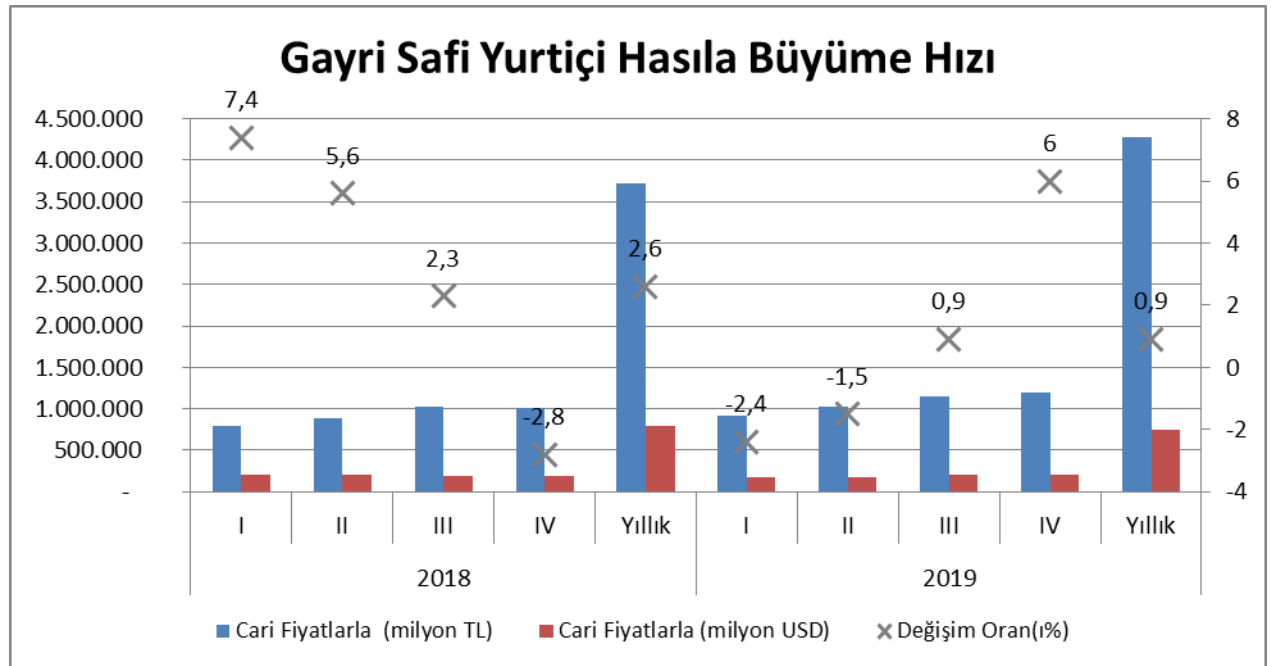
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

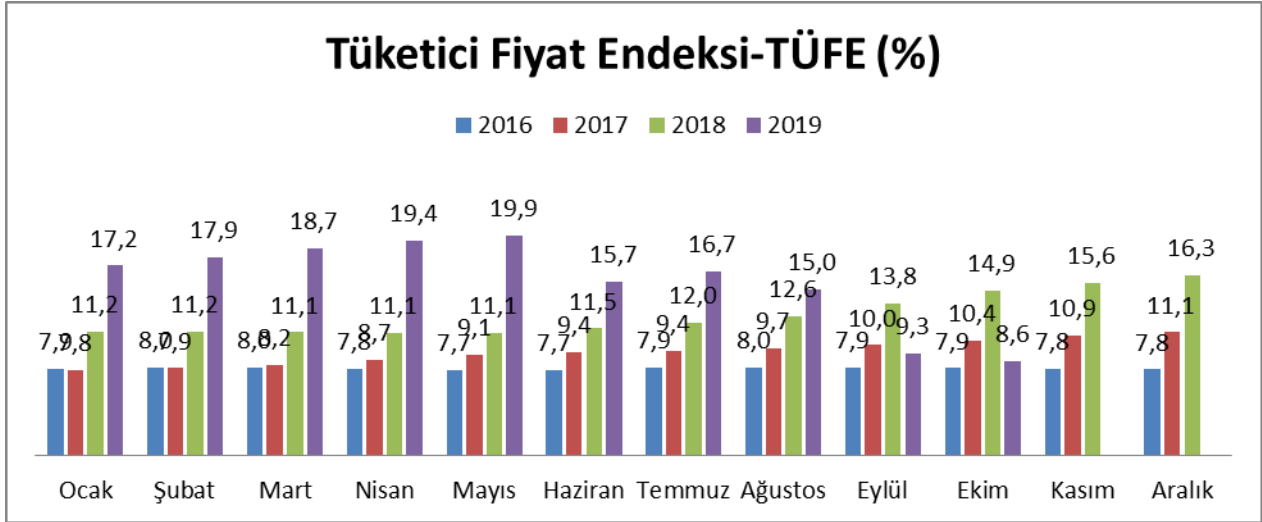
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 Muğla İli

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

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

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

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

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

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

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

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

Muğla 2019 yılı nüfusu 967.487 kişidir.

4.3.2 Bodrum İlçesi

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

İlçe toprakları engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibarıyla çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur. İlçenin kıyı



şeridinde doğrudan denize açılan, iç kesimlerde de küçük havzalar oluşturan çöküntü alanları ve bunlara bağlı vadiler vardır. Vadi ve çöküntü alanlarında akarsuların taşıdığı alüvyonların meydana getirdiği ovalar bulunmaktadır. Bitez Ovası, Akçaalan Ovası ve Karaova bunların başlıcalarıdır. İlçe kıyıları güneyde oldukça düzgün olup, güneybatı, batı ve kuzeyde girintili, çıkıntılı bir görünüm alır. İlçe sınırları içerisinde Çakal Adası, Karaada olmak üzere birçok irili ufaklı ada bulunmaktadır. İlçede belli bir akarsu yoktur. Mumcular Beldesi'nde bulunan Sulama Göleti, sulama ve içme suyu olarak kullanılmaktadır. İlçenin kıyı uzunluğu 174 km'dir. İl merkezine 115 km uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 557 km² olup, toplam nüfusu 164,158'dir.

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

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

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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

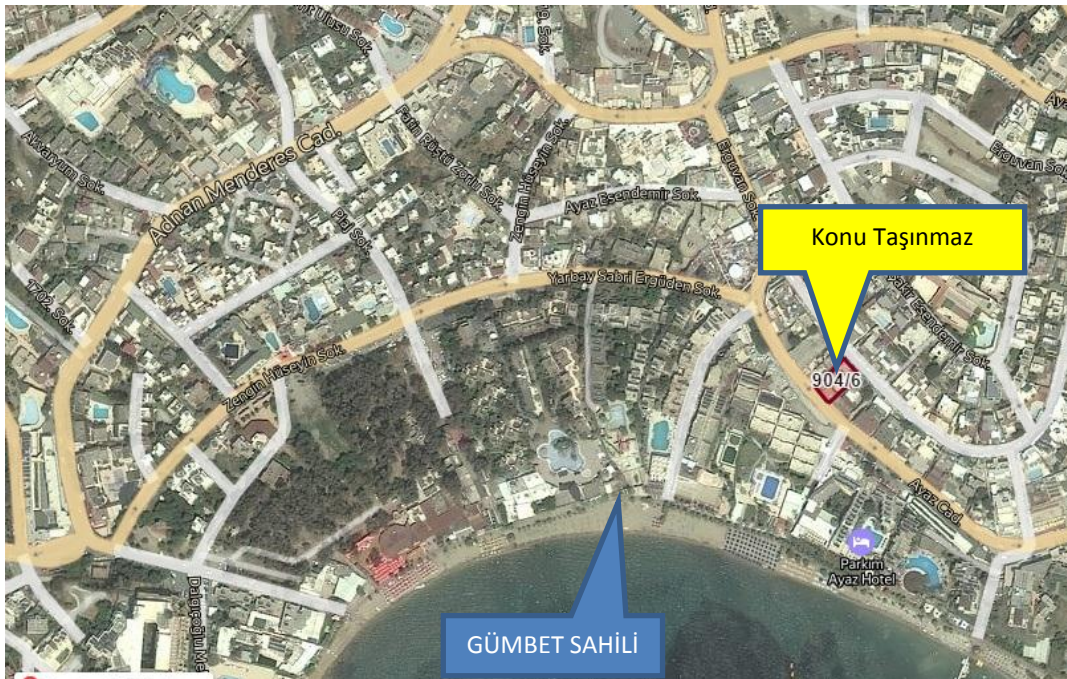
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Gümbet Sırtı'nda, bölgenin yaz aylarında ticari faaliyet ve yaya trafiği yoğunluğu en yüksek caddelerinden biri olan Ayaz Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
1.Bodrum Kat 3 No'lu	240/2400	Restaurant	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

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

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 20.03.2018 tarih 6162 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 tarihinde 1496 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 kat mülkiyeti tesis edilmiş olup herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

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

İzinsiz pergola yapılması sebebiyle, bu aykırılık ile ilgili olarak 14.02.2017 tarihinde belediye tarafından tutulmuş bir yapı tatil zaptı bulunduğu, ayrıca belediye encümeninin de bu aykırılıkların

giderilmesi ve yapanların 3.151,60 TL para cezası ile cezalandırılmalarına ilişkin 09.03.2017 tarih 2017/589 sayılı kararının bulunduğu görülmüştür. Fakat yerinde yapılan incelemede bu pergolanın kaldırıldığı görülmüştür. Bu tarihten sonra gayrimenkul 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 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün 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 gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	2 Bodrum+ Zemin+ 1 Normal Kat
Yaşı	:	~23
Brüt Alanı	:	140 m ² (74 m ² kapalı alan + 66 m ² teras alanı)
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, 10 mesken, 1 restaurant ve 4 dükkândan oluşan binanın 1. Bodrum katında yer alan 3 bağımsız bölüm numaralı restaurant nitelikli gayrimenkuldür.
- Taşınmazın bulunduğu bina güneybatı cephede Ayaz Caddesi’ne, kuzeydoğu cephede Erguvan Sokağı’na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm binanın Erguvan Sokağı’na göre 1. bodrum katında, Ayaz Caddesi’ne göre ise 1.normal kat seviyesinde yer almaktadır.
- Restorana giriş Ayaz Caddesi üzerinden yapılmakta olup caddeden 1 kat üste merdivenler ile çıkılarak ulaşılmaktadır. Ayrıca bina içinden de restorana erişilmektedir.
- Ön terası oldukça geniş ve seramik kaplıdır. Ayaz caddesine doğru bu terasın bir kısmının üstü ve yanları betonarme olarak kapatılmıştır. Ancak ön cephesi doğramasız yani açık vaziyette bırakılmıştır. Giriş kapısı ve WC kapıları paneldir. Zeminler ve mutfak kısmında ve wc’lerde duvarlar seramik kaplıdır. Tuvaletlerde klozet lavabo ve pisuar mevcuttur.
- 2017 yılında izinsiz pergola yapılması sebebiyle, bu aykırılık ile ilgili olarak 14.02.2017 tarihinde Belediye Yetkililerince tutulmuş bir yapı tatil zaptı bulunduğu, ayrıca Belediye Encümeninin de bu aykırılıkların giderilmesi ve yapanların 3.151,60 TL Para cezası ile cezalandırılmalarına ilişkin 09.03.2017 tarih 2017/589 sayılı kararının bulunduğu incelenen

belgelerden anlaşılmıştır. Fakat yerinde yapılan incelemede bu pergolanın kaldırıldığı görülmüştür.

- Taşınmaz mimari projesine göre 74 m² kapalı alan + 66 m² teras alanından toplam 140 m² brüt kullanım alanına sahip olup iç bölümleri restoran, mutfak, lavabo, depo ve oturma alanı ile teras alanı şeklindedir. Yerinde önden geriye doğru açık teras, kapalı teras, arka solda mutfak ve arkasında depo, arsa sağda wc'ler ve koridor ile bina içinden giriş kapısı mevcuttur.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz boş olarak görülmüştür. Kısmi tadilat (boya ve sıva tamiri vb.) yapılmakta olduğu görülmüştür.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

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

Tehditler

- 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 taşınmazın ticari (restaurant) nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul 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 değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat 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 değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörölürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler 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 gayrimenkulle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

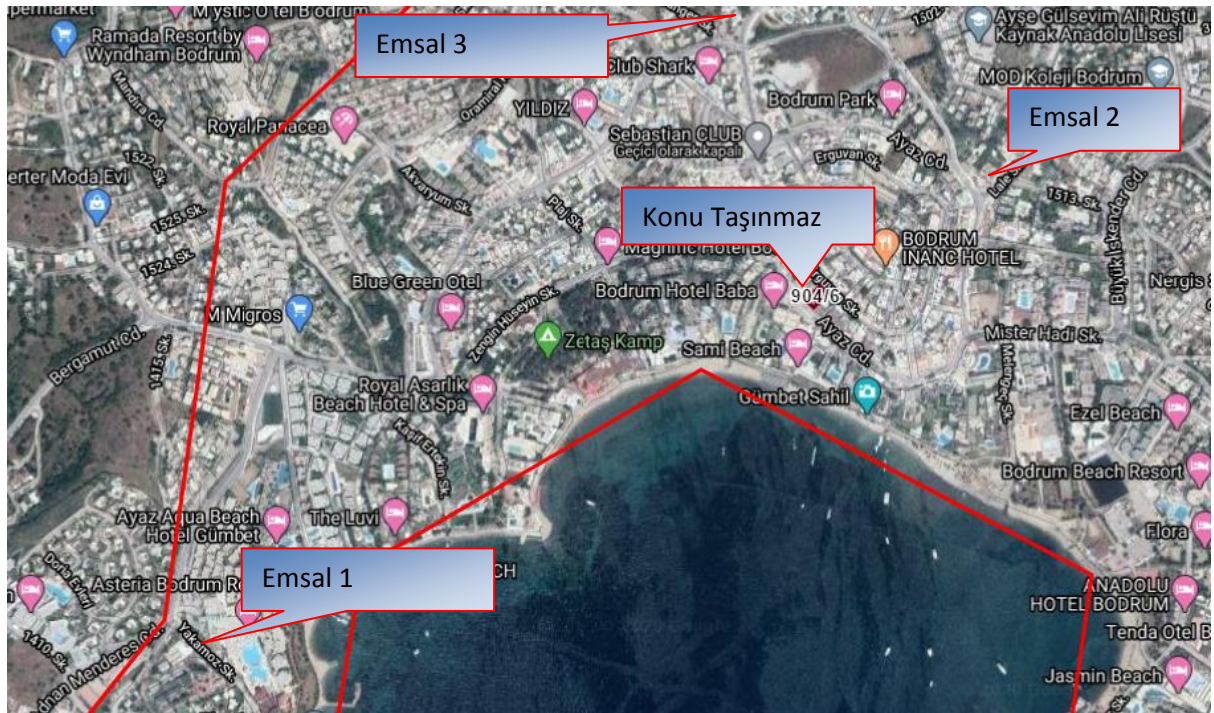
Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan restoran, bar ve dükkânlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

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

Bölgede yakın konumda değerlendirme konusu olan taşınmaz gibi, kottan dolayı Ayaz Caddesi'nden 1. normal kot seviyesindedir. Bu sebeple emsal bulmak güçtür. Bu sebeple yakın çevrede ağırlıklı olarak aynı caddede ama zemin katta yer alan dükkânlar ve 1.kat büro emsal olarak kullanılmıştır. Emsallerde normal katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. 2 No'lu emsalin ön kullanım alanı %30 oranında işyeri alanına yansıtılmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Yakamoz Sokak'a yakın	45	45	450.000 TL	10.000 TL	Hedef Gayrimenkul 0 (542) 403 46 98	Zemin katta yer ala ofis olarak kullanılan n dükkândır.
2	Ayaz Caddesi'ne yakın	60	39	375.000 TL	9.615 TL	Bodrum Has Yapı 0 (532) 383 23 10	30 m ² zemin 30 m ² ön kullanımı olan dükkân Ana caddeye yakın denize yakın mesafede
3	İnönü Caddesi üzerinde	55	27	315.000 TL	11.666 TL	Kumsal Emlak 0 (252) 319 23 83	1.kat büro.



Satılık Emsal Krokisi

	Satılık Dükkan Emsalleri		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	450.000	375.000	315.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	427.500	356.250	299.250
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	45	39	27
Birim M2 Değeri	9.500	9.135	11.083
Konum Düzeltmesi	20%	20%	15%
Büyüklük Düzeltmesi	-7%	-10%	-12%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	13%	10%	3%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	10.735	10.048	11.416
Ortalama(TL)	10.733		

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre düzeltme yapılmıştır.

Taşınmaz mimari projesine göre 74 m² kapalı alan + 66 m² teras alanından toplam 140 m² brüt kullanım alanına sahip olup zemine indirgenmiş alan $(74 \text{ m}^2 + 66 \text{ m}^2)/2 = 70 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır. Restoranın zemin kata indirgenmiş birim m² değeri 10.733 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan restoran nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Restoran Alanı (m ²)	Restoran Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri (TL)
140	70	10.733 TL	751.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

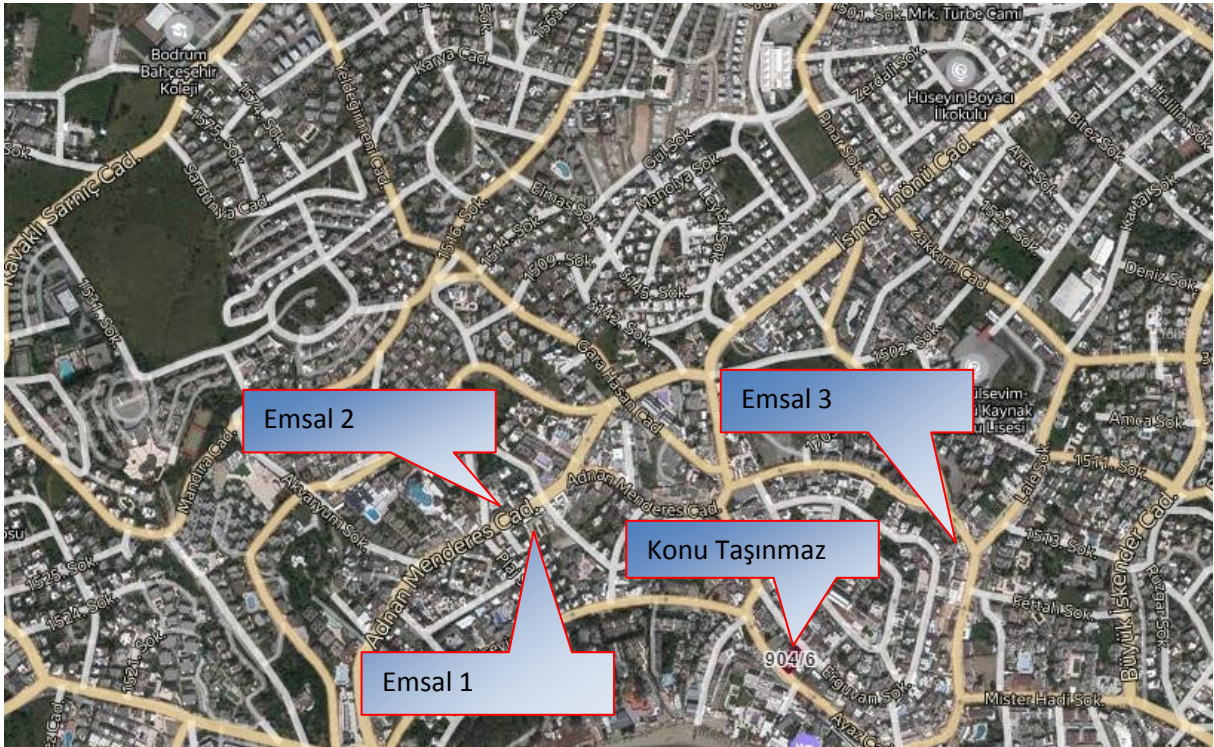
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul 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 gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari 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	Menderes Caddesi	45	45	3.500 TL	78 TL	Sami's Emlak 0 (538) 209 50 92	Cadde üzerinde tek katlı dükkân
2	Menderes Caddesi	170	170	8.500 TL	50 TL	Sami's Emlak 0 (538) 209 50 92	Cadde üzerinde tek katlı dükkân
3	Ayaz Caddesi	65	65	5.000 TL	77 TL	Florida Emlak 0 (534) 290 85 00	Aynı cadde üzerinde tek katlı dükkân



Kiralık Emsal Krokisi

	Dükân		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.500	8.500	5.000
Pazarlık Payı	30%	10%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	2.450	7.650	3.750
Büyükölük(m2)	45	170	65
Birim M2 Kirası	54	45	58
Konum Düzeltmesi	10%	10%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	-7%	15%	-3%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	3%	25%	2%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	56	56	59
Ortalama (TL)	57		

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre düzeltme yapılmıştır Restoranın zemin katına indirgenmiş birim m² değeri 57 TL olarak hesaplanmıştır.

Konu mülke yakın konumda 450.000 TL bir işyerinin kirası 2.500 TL olarak belirtilmiştir. Geri dönüş süresi 180 aydır. Yine 315.000 TL'ye satılık olan işyerinin kirası 1.250 TL olarak belirtilmiştir. Geri dönüş süresi 252 aydır. Bölgedeki kapitalizasyon oranlarının %4,75-%6,65 aralığında değiştiği görülmüştür. Konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %6 olarak takdir edilmiştir.

Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

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

Restaurant Alanı (m ²)	Restaurant	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
	Düzeltilmiş Alanı (m ²)						
140	70	57 TL	3.994 TL	4.000 TL	48.000 TL	0,06	800.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı bölümünde” hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 4.000 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 taşınmazın Pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Takdir Edilen Değer
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	751.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	800.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında %6 oranında fark olduğu görülmektedir. Gelir yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha güvenilir olması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 800.000 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 SEKR-2019-00028 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00028 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 gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün 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 gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	800.000
KDV Dâhil	944.000

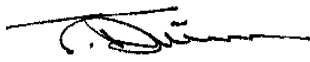
Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	4.000
KDV Dâhil	4.720

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

Tapu Fotokopisi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	BODRUM					
	Mahallesi	ESKİÇEŞME					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	Gümbet					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
8-C-24-A-4-	904	6	1 Adet 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası	ha	m ²	dm ²	
				444,42 m2			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 92122631 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	KAT MÜLKİYETİ	☒	KAT İRTİFAKI	☐	DEVRE MÜLK	☐	
	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
	0,00	RESTAURANT	240/2400	-/-	1BODRUM	3	
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :Y.PLANI:26/10/2000					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
	Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	Cilt No.	1496	13	1284		16/01/2020	Cilt No.
	Sahife No.	 Siciline Uygundur Nazmiye YÜKSELER Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
	Sıra No.						Sıra No.
Tarih	Tarih						
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir. * Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:02

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
088520152251	2020-05-05-13.26.35.836802	15225

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

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

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

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

1 / 2

515365365	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bodrum TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1496 Tarih: 16/01/2020	
-----------	---	------------------	-------	---	--



T.C.
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Planlama ve İmar Uygulama Şefliği



Sayı : 13225515 - 115.02.01 - 1588 - 2724 / E.10968
Konu : İmar Durumu hakkında.

21.05.2020

ŞEKERBANK A.Ş.
BODRUM

İlgi : 13/05/2020 tarih ve 2606486 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlçemiz, Eskiçeşme Mahallesi, 904 ada, 6 parselde kayıtlı gayrimenkulün yazılı imar durumunun bildirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu parsel, 21.12.2003 gün ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında, II. Derece Etkileme Geçiş Alanı içerisinde, Taks : 0,25 Kaks:0.50 yoğunluklu Zemin Ticaret Üst Kat Konut Alanı ve Fay Hatında kalmakta olup.

1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve ilave İmar Planındaki parselin yeri işaretlenerek ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.

Bülent BARDAK
Müdür Vekili
e-imza

Ek : İmar planı örneği ve plan hükümleri.

Belgenin Aslı
Elektronik imzalıdır.

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

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

Müşkebi Mah. Cumhuriyet Cad. No:110/A Bodrum/MUĞLA
Telefon No: 0(252)-358 62 00 Faks No: 0(252)-358 62 04
e-posta: imar@bodrum.bel.tr
İnternet Adresi: www.bodrum.bel.tr
Kurum KEP Adresi : bodrumbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için : Hatice TÜRKÖĞLU
Telefon No: 1314
EBYS Evrak No : 2823506



ESKİGEŞME 792 **y 1568**

TADİLAT PROJESİ

10.03.2000

Memduh BÖLÜK İnşaat Teknikeri

Mehmet BORA Fen İşleri Müd. V.

Emir Belediye Başkanı

*RUTAYAN

UYGUNDUR / TASTIK OLUNUR

ESKİGEŞME / 792

12/12/2000

286/6

M

İSİN YERİ

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

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

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

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

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

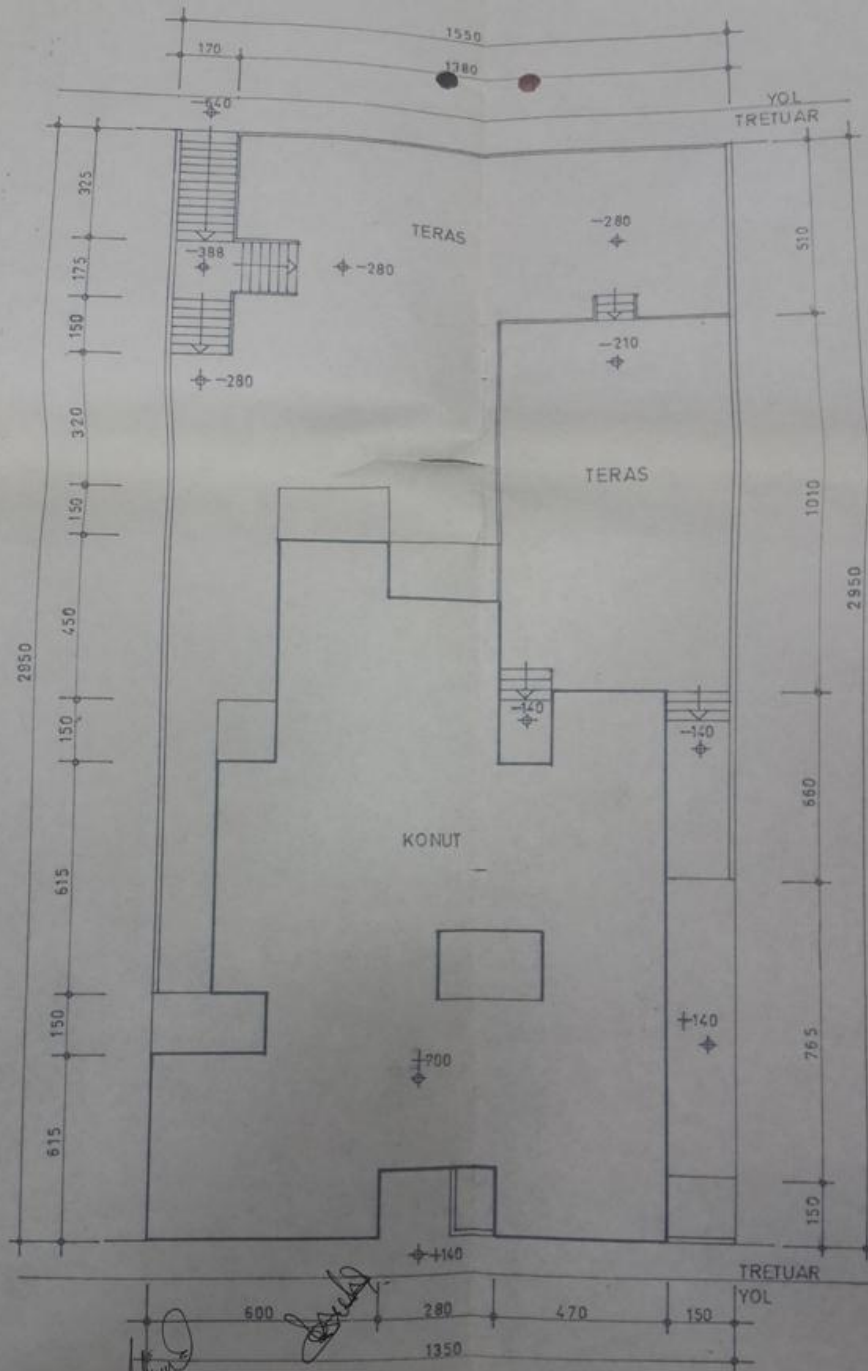
MİMARLAR ODASI ONAYI		BİLGİLER	
2000/262	11 9 EYLÜL 2000	1	
2000/262		2	
		3	
		4	
		5	
		6	

Canan Zırh TUNA

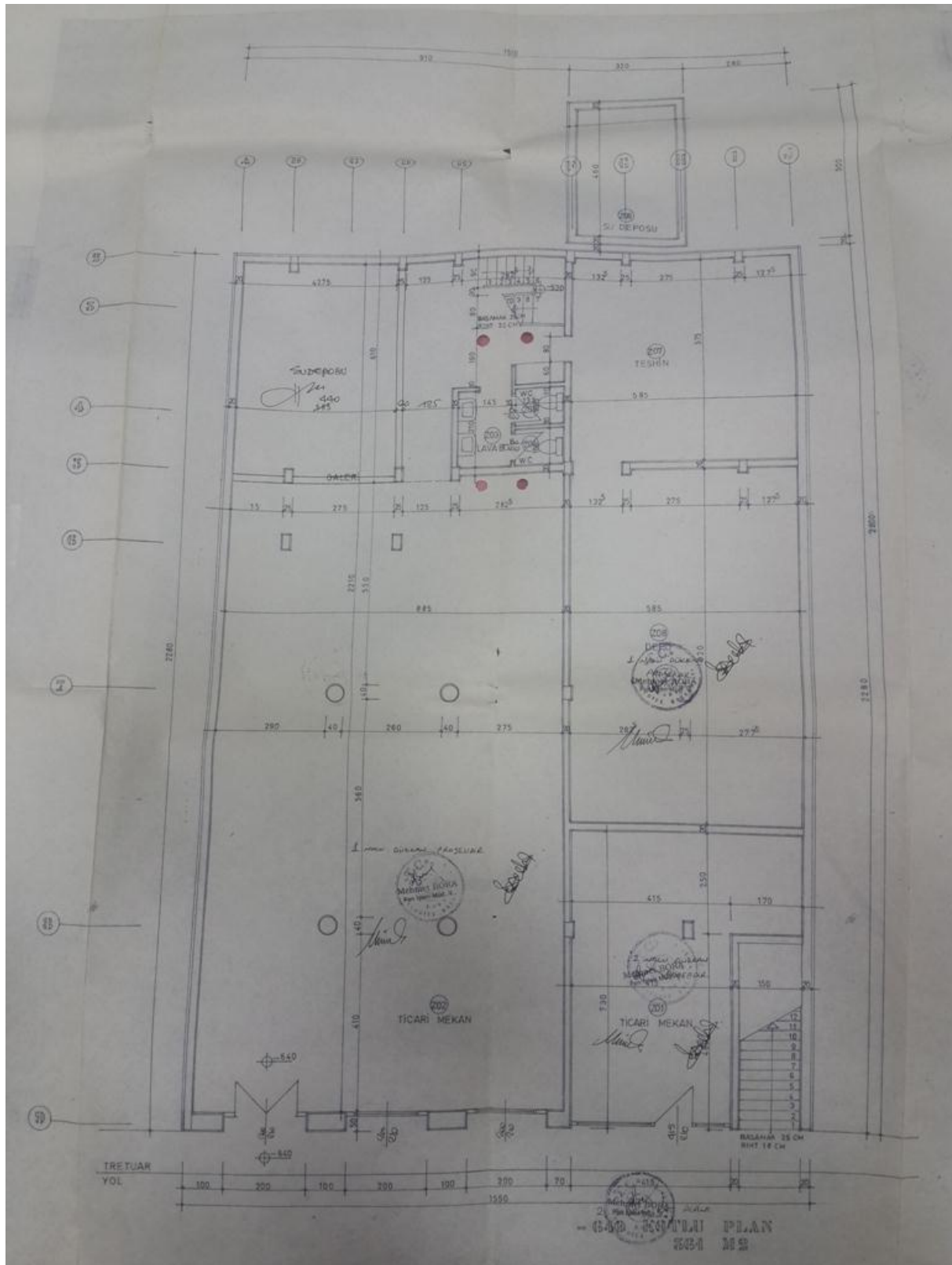
KULAMACI	İNS. TÜRÜ	İNSALANI	TL/M ²	Y. YAK. MAL	YAPI SİNF.	MHİZ. SİN.	ZOR K.K.T.S.	SUBE K.S.
KONUT								
DUK KAN								
RESTORAN	B A K	964 M2						

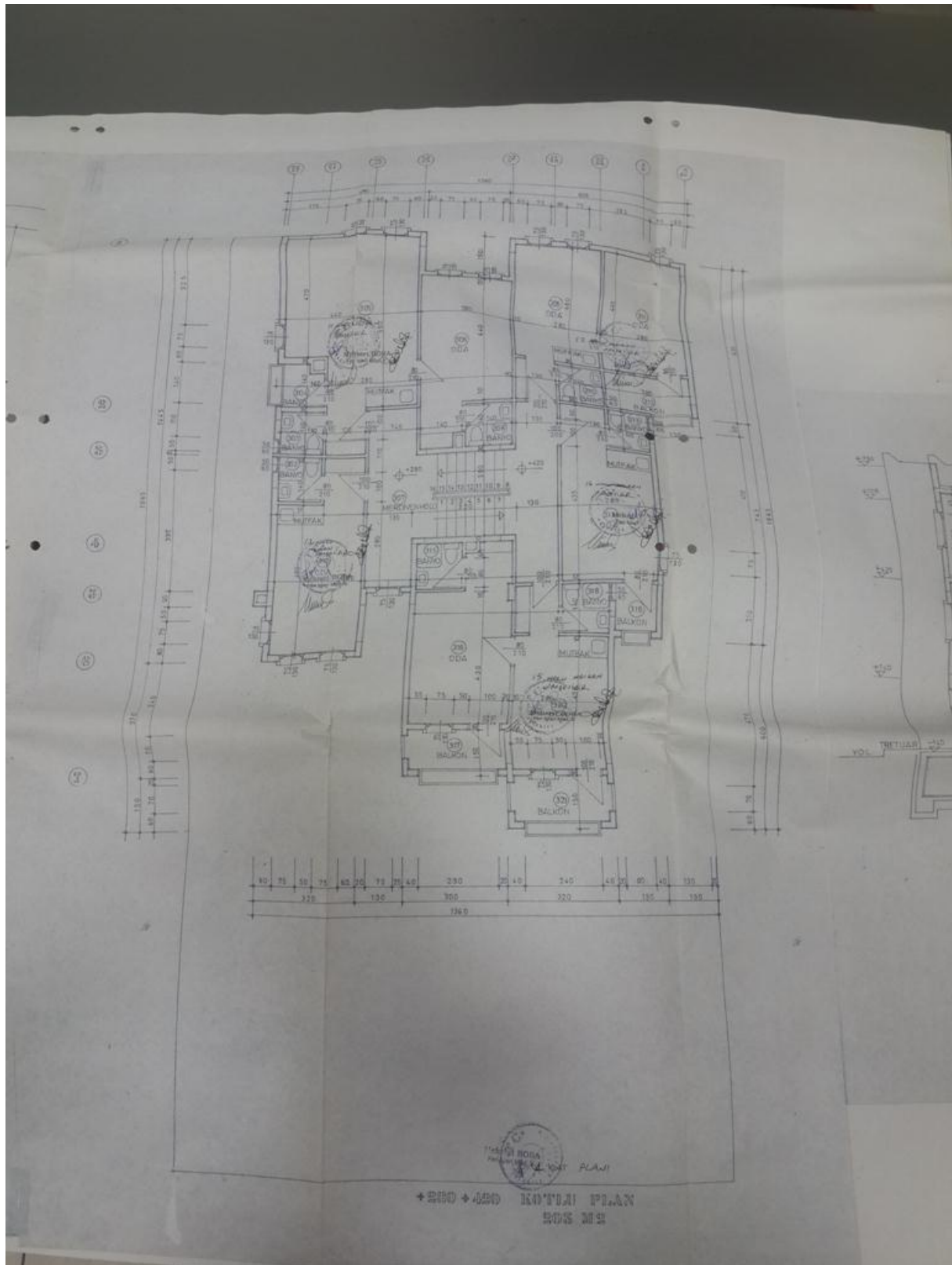
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - COĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)

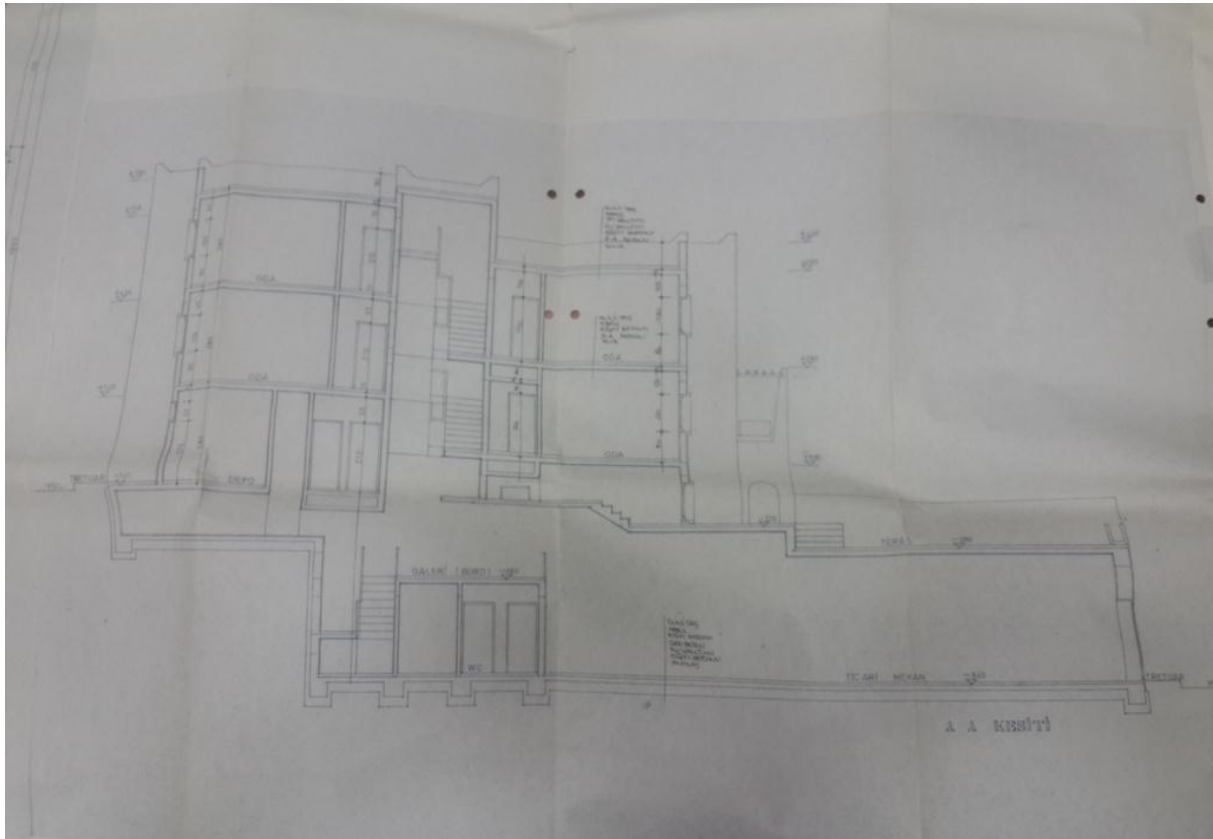
AYAZ CADDESİ



VAZİYET PLANI 1/1000







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 00019703

1. Belgeli veren kurum: Bodrum Belediyesi

2. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapi Kullanma İzni

3. Belgeliye esas ruhsat: ☐ Yeni yapı ☐ İmar ☐ Kat sayısı ☒ Tadilat

4. Belgeli onay tarihi: 6.10.2003

5. Belge no: 202/15

6. Parçesi no: 1

7. Ada no: 23

8. Parçesi no: 23

9. İmar planı onay tarihi: / / 200

10. Paralelasyon planı onay tarihi: / / 200

11. İmar durumu tarihi ve no su: 4.10.1988-1229

12. Parçesinin kullanma amacı ve alanı (m²):

13. ÇED raporu onay tarihi: / / 200

14. Zemin etüdü onay tarihi: / / 200

15. Tapu tesviye belgesi veran kurum: Bodrum

16. Tapu tesviye belgesi no ve tarihi: 23.3.1998 1552

17. Yapı ruhsat tarihi ve no: 21.8.1990

18. Tadilat ruhsat tarihi: 18.10.2000

19. Ruhsat yenileme tarihi: 4.11.1996

20. Yeniden ruhsat tarihi: / / 200

21. Ruhsat takip no: 23614

YAPI SAHİBİNİN

22. Adı soyadı, unvanı: Alaettin Saylan

23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Karam

24. Vergi dairesi sicil no:

25. Adres: 1402 Cad. B.27

26. İlçe: Gümüş

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

27. Adı soyadı, unvanı:

28. Hususî durumu:

29. Kurum sicil no:

30. Bağlı olduğu vergi dairesi:

31. Vergi dairesi sicil no:

32. Sigorta sicil no:

33. Sigorta tarihi ve no:

34. Mühür ve kaşe no:

35. Adres:

36. İlçe:

ŞANTİYE ŞEFİNİN

37. Adı soyadı, unvanı:

38. Oda sicil no:

39. Büro tesviye no:

40. Oda belge no:

41. Sigorta sicil no:

42. Sigorta tarihi ve no:

43. Adres:

44. İlçe:

45. Yapının ünlenebilir kullanma amacı:

46. Ünlenebilir alan (m²):

47. Yüzölçümü (m²):

48. Dışarı yapı sayısı:

49. Toplam yapı sayısı:

50. Yapının taban alanı (m²):

51. Toplam taban alanı (m²):

52. Yandık bağımsız bölüm:

53. Toplam bağımsız bölüm:

54. Yapı inşaat alanı (m²):

55. Toplam yapı inşaat alanı (m²):

56. Yapının yör. kotu altı kat sayısı:

57. Yapının yör. kotu üstü kat sayısı:

58. Yapının toplam kat sayısı:

59. İlave kat sayısı:

60. Yapının yüksekliği (m):

61. İlave kat yüksekliği (m):

62. Yapının anlık:

63. Yapının grubu:

64. 1 m² malıyet (Bin TL):

65. Yapının inşaat malıyet (Bin TL):

66. Yapının arsa değeri (Bin TL):

67. Arsa dahil yapının malıyet (Bin TL):

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ

69. YAKIT CİNSİ

70. TESİSATLAR

71. SICAK SU

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI

73. YAPI SİSTEMLERİ

74. KULLANILAN MALZEME

75. DÖŞEME

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

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

76. Tarih ve Numarası: 2.12.1996

77. Ünlenebilir adı: 16/11 - Dikmen - Fomiyon

78. Daire sayısı:

79. Parke olan daire sayısı:

80. Bir dairenin yüzölçümü:

Konutun salon dahil oda sayı: 1

1. oda: 2

2. oda: 3

3. oda: 4

4. oda: 5

5. oda: 6

6. oda: 7+

TOPLAM

Ofis Tescil Matbaacılık İzmir - 2002 - 100.000 Adet - TS 10670









**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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