

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

MERSİN – AKDENİZ

BANKA ŞUBESİ VE LOJMAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00083

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:	:	28.06.2020- 30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00083
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Mahmudiye Mahallesi, 77 Ada 59 Parselde kayıtlı “Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman” nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Çankaya Mahallesi, Kuvai Milliye Cad. No:9/A Akdeniz/Mersin Lojman: Çankaya Mahallesi, 4702 Sok. No:6/11, 21, 31, 41 Akdeniz/Mersin
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	220 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	954 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Resmi Kurum Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.515.000
KDV Dâhil	5.327.700

Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	21.000
KDV Dâhil	24.780

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 değerleme 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 değerleme 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
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	14
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....	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	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.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi: : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00083

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 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 Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Mahmudiye Mahallesi, 77 Ada 59 Parselde kayıtlı “Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

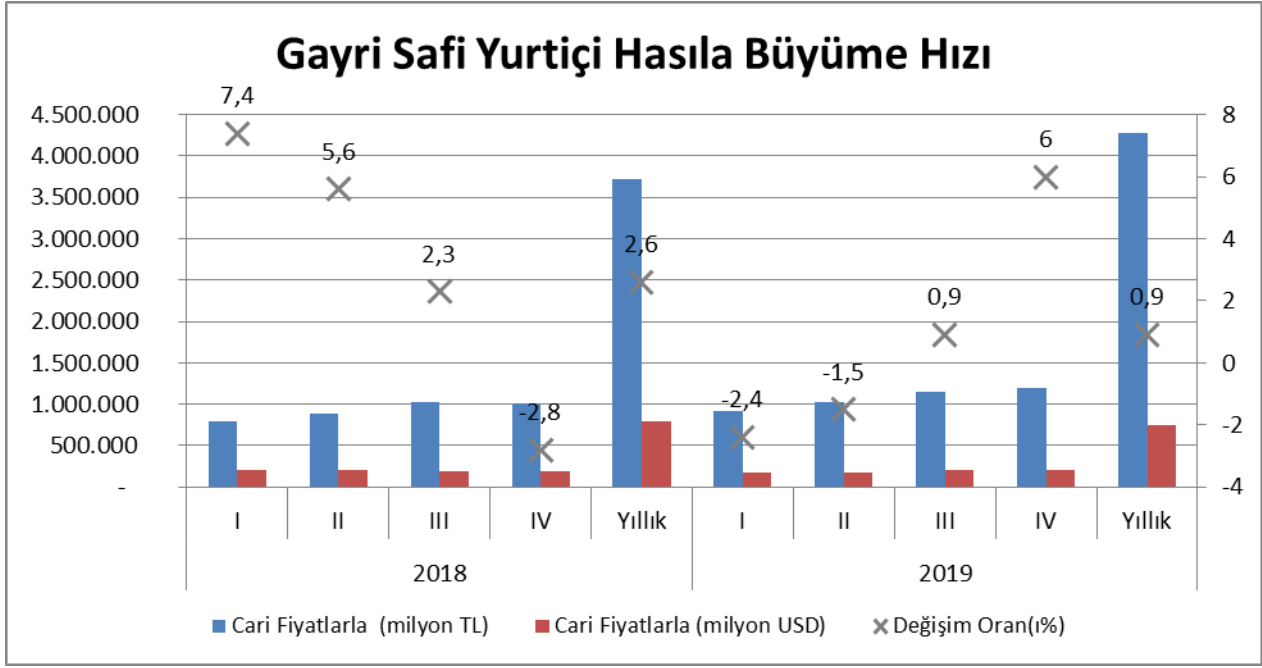
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

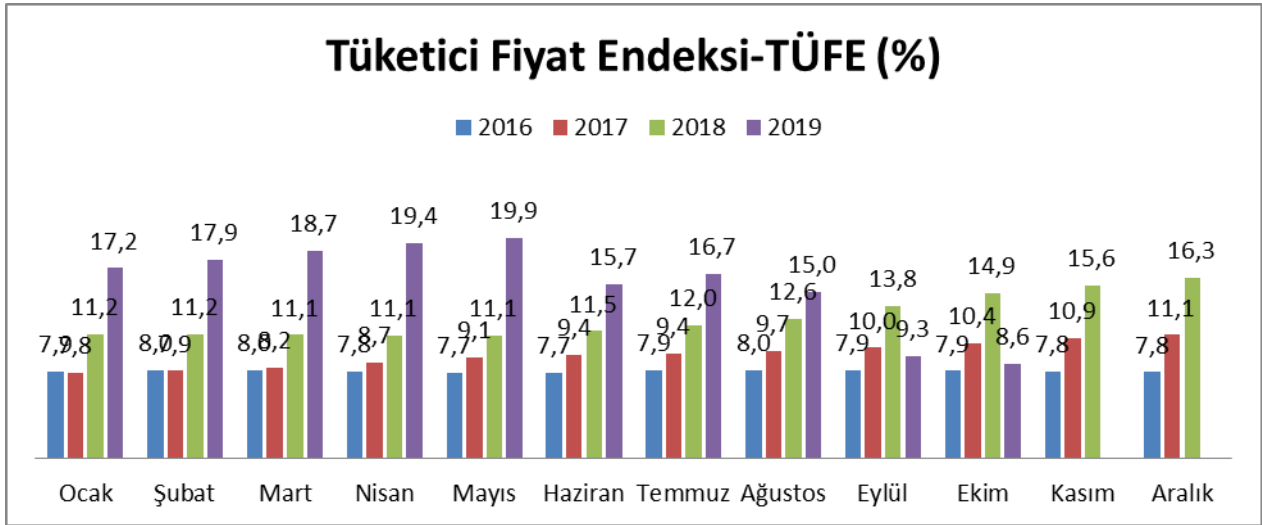
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 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 ili, 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.

2019 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.

4.3.2 Akdeniz İlçesi

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

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

İlçe Mersin'in ekonomisinin lokomotifidir. İlçe ekonomisinin bileşenlerini sanayi, lojistik, ticaret, hizmet sektörü ve tarım sektörü teşkil etmektedir. Mersin Serbest Bölgesi, Mersin Limanı, Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi (MTOSB), MTSOB dışında kalan Paşabahçe Cam, Şişe Cam, Çimsa, Kromsan, Soda Sanayi, Çimsataş, Cumitaş başta olmak üzere birçok önemli sanayi tesisleri,

lojistik firmaları, Tırmıl Lojistik Aktarma İstasyonu, Kazanlı-Tarsus Turizm Merkezi Akdeniz İlçesi'ndedir. Mersinin en büyük hal ve toptancı gıda sektörü ile küçük sanayi siteleri bu ilçededir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İç Anadolu, Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nin (Ankara, Konya, Kayseri, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Elazığ) ithalat/ihracat kapısı olmasının yanında Orta Doğu ülkelerinin transit merkezidir. Ankara, Konya, Kayseri, Kahramanmaraş, Gaziantep, Elazığ ve diğer sanayi şehirlerine ve uluslararası tren istasyonlarına bağlantılıdır. Ayrıca liman sahası içerisinde 2 km uzunluğunda konteyner taşımacılığını sağlayacak 4 hatlı demiryolu terminali mevcuttur.

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Akdeniz İlçesi Çankaya Semtinde yer almaktadır. Taşınmaza sahil yolundan İsmet İnönü Bulvarı'ndan batıya doğru Mezitli istikametine doğru giderken Ulu Cami köşesinden sağa, Kuvai Milliye Caddesi'ne dönülerek ulaşılabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu Çankaya Semt, Mersin'in çarşı içi şeklindeki en eski semtlerinden biridir.

Çankaya ticari bakımdan en canlı semtlerinden biri olup, 52 katlı Radisson Blu Otel ve İş Merkezi, Mersin Çarşısı, Ulu Cami, Büyükşehir Belediyesi bu bölgede konumlanmaktadır.

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- İstanbul Ticaret Müdürlüğü'nün "Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulması" beyanı bulunmaktadır. 08.01.2018 tarih, 355 yevmiye numarası ile.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz 17.04.2018 tarih, 6603 yevmiye no ile ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi ile Şekerbank T.A.Ş. mülkiyetinden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 1142 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir

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

Binada cins tahsisi yapılmış olup, taşınmaz üzerindeki belirtme tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

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

Görölmüştür.

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

Gayrimenkule ait 17.02.2020 tarih M2233FD312A98 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup, söz konusu sertifikaya göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "D sınıfı" olarak belirlenmiştir.

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 mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. 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.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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



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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bir binadır.
- Lojman katları bakımsız görünümündedir.

Fırsatlar

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

Tehditler

- 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 değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın işyeri / bina nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 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 büyüklik 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 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 dükkan ve ofis olarak kullanılan yerler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

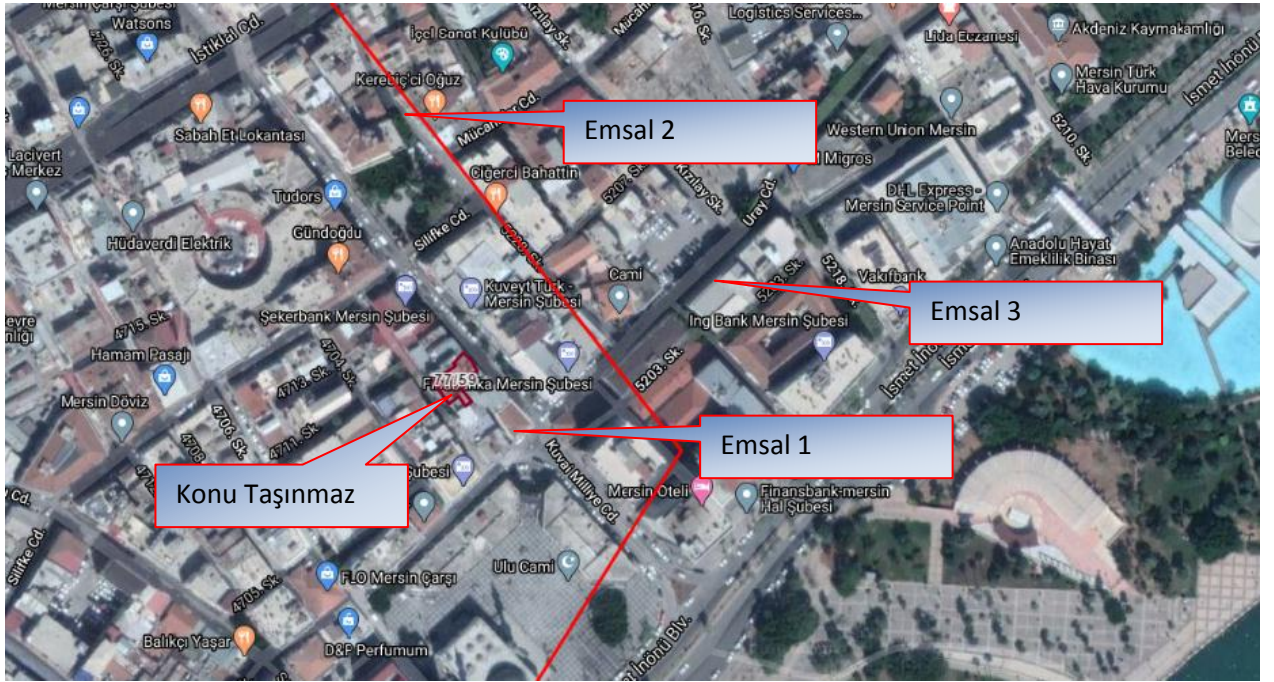
6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

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

Düzeltilmiş dükkân alanı hesaplarında emsallerde bodrum katlar 25/100 oranında zemin kata indirgenmiştir. Konu taşınmaz için ise, 1. normal kat 40/100 oranında zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMS AL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kuvai Milliye Caddesi	140	87,5	2.900.000 TL	33.143 TL	Mersin Emlak 0534 399 59 04	Bodrum + zemin katlıdır. Her iki kat da 70'er m ² 'dir.
2	Kuvai Milliye Caddesi	60	60	850.000 TL	14.167 TL	Akın Emlak 0505 290 33 48	Caddenin hareketli kısmına bir miktar uzakta tek katlı dükkân
3	Uray Caddesi	75	75	1.300.000 TL	17.333 TL	Mal Sahibi 0531 665 45 67	Tek katlı dükkân

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



Satılık Dükkân Emsalleri Krokisi

	Satılık Dükkan Emsalleri		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	2.900.000	850.000	1.300.000
Pazarlık Payı	35%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.885.000	765.000	1.170.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	87,5	60	75
Birim M2 Değeri	21.543	12.750	15.600
Konum Düzeltmesi	-20%	10%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-12%	-12%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-30%	-2%	-12%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	15.080	12.495	13.728
Ortalama	13.768 TL		

Zemin ve 1. Normal Kat Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alanı (m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
384	268,8	13.768 TL	3.701.000 TL

Zemin ve 1. normal katın değeri 3.701.000 TL olarak hesap edilmiştir. Ardından üst katlar için bölgede satışta olan ofis emsalleri incelenmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kuva-yi Milliye Caddesi	140	203.000 TL	1.450 TL	Roro Emlak 0 (543) 548 47 73	3. kat ofistir. Halkbank şubesinin bulunduğu binadadır.
2	İstiklal Caddesi	160	275.000 TL	1.719 TL	Sudex Gayrimenkul 0 (507) 244 24 04	4. kat ofistir.
3	Kuva-yi Milliye Caddesi	100	190.000 TL	1.900 TL	Mal Sahibi 0 (543) 476 00 07	4. kat ofis, bakımlı durumdadır.

Üst Kat Alanları(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
570	1.428 TL	814.000 TL

22

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

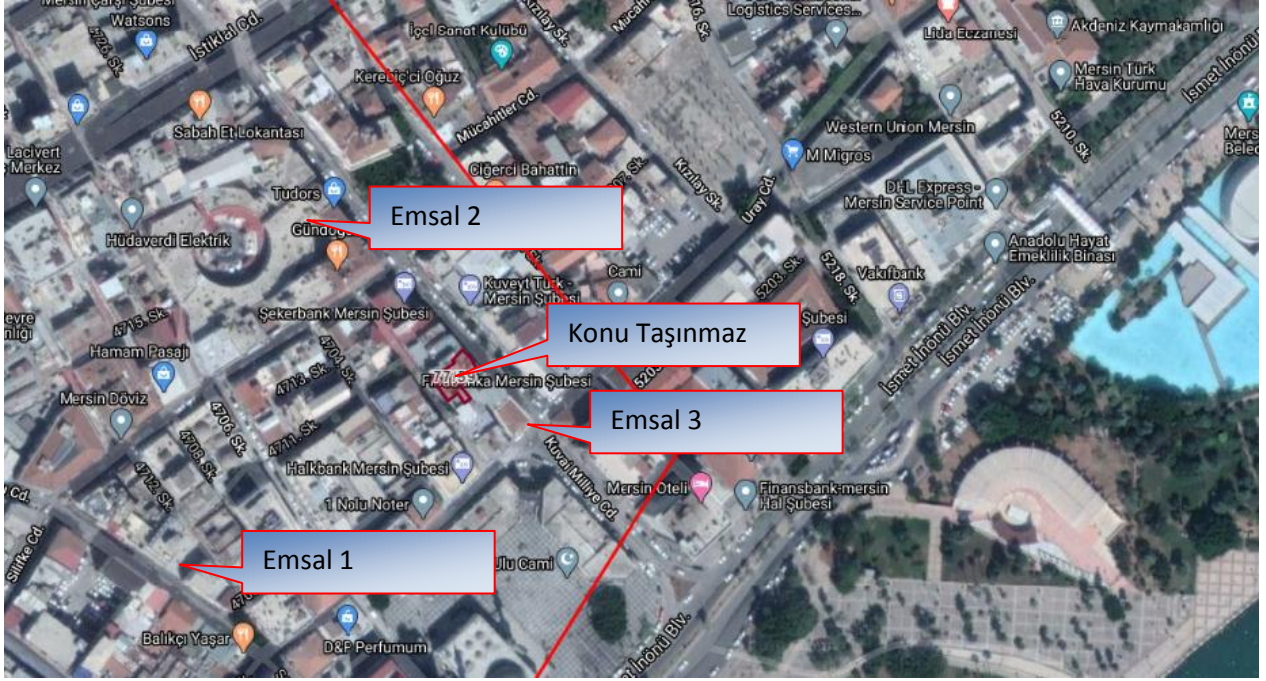
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari potansiyeli olan mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMS AL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Zeytinlibahçe Caddesi	130	130	3.916 TL	30 TL	Doruk Emlak 0532 655 45 35	Zemin kat dükkan 47.000.TL/yıl bedelle kiralıktır.
2	Silifke Caddesi	180	135	6.000 TL	44 TL	Kuzey Emlak 03243410057	Zemin +asma katlı dükkandır. Katlar 90 m2 büyüklüğündedir
3	Kuvai Milliye Caddesi	120	63	6.667 TL	106 TL	Sahibinden 0546) 443 40 44	Taşınmazın bitişiğinde konumlu 30 m2 oturumlu zemin+3 normal katlı bina 75.000.TL/yıl bedelle kiralıktır.



Kiralık Dükân Emsalleri Krokisi

Düzeltilmiş dükân alanı hesaplarında emsallerde asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir. Konu taşınmaz için ise, 1. normal kat %40, 2. ve 3 katlarda %35 oranında zemin kata indirgenmiştir. Bulunan emsallerin farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda gösterilmiştir.

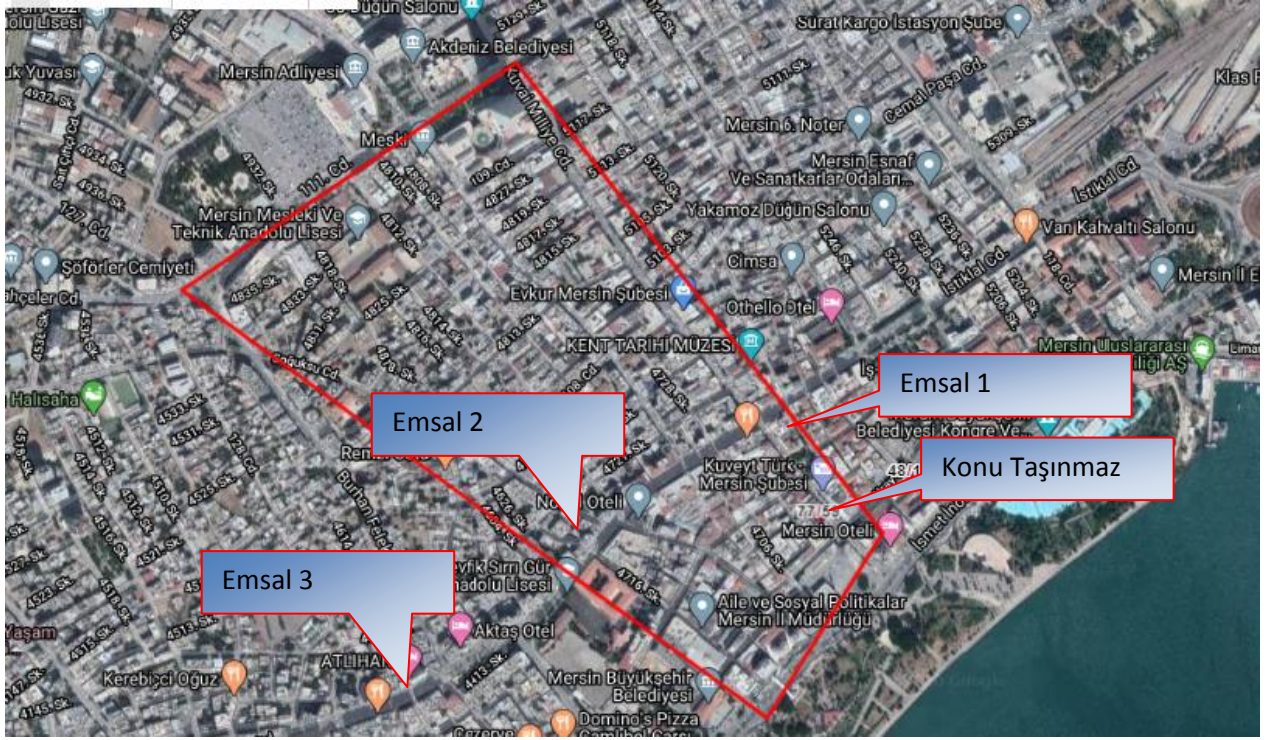
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Dükkan Emsalleri		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	3.916	6.000	6.667
Pazarlık Payı	3%	5%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.799	5.700	5.333
Büyükölük(m2)	130	135	63
Birim M2 Kirası	29	42	85
Konum Düzeltmesi	60%	15%	-20%
Büyükölük Düzeltmesi	-7%	-7%	-14%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	15%	15%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>68%</i>	<i>23%</i>	<i>-34%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	49	52	56
Ortalama	52,3 TL		

Ticari alan zemine indirgenmiş birim m² değeri 52,3 TL olarak hesaplanmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerden geri dönüş süresinin 18-20 yıl civarında olduğu öğrenilmiştir.(1 No'lu satılık dükkânının yıllık 100.000 TL kira geliri mevcuttur.) Buna bağlı olarak dükkân için kapitalizasyon oranı %5,5 olarak belirlenmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan zemin katın değeri aşağıdaki gibidir.

Dükkân Alanı(m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri	Pazar Değeri (Yuvarlanmış)
384	268,8	52,3 TL	14.100 TL	169.200 TL	0,055	3.076.364 TL	3.076.000 TL

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

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kuva-yi Milliye Caddesi Merin İş Merkezi	55	55	750	14	Mal Sahibi 0 (533) 218 53 83	1+1 daire
2	İstiklal Caddesi	80	80	1.000	13	Fa Emlak 0 (506) 889 69 79	3. katta ofis
3	İstiklal Caddesi	60	60	850	14	Mal Sahibi 0 (533) 633 98 10	1. katta ofis



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

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Ofis Emsalleri		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	750	1.000	850
Pazarlık Payı	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	675	900	765
Büyükölük(m2)	55	80	60
Birim M2 Kirası	12	11,25	13
Konum Düzeltmesi	0%	15%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	-12%	-10%	-12%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-2%	5%	-2%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	12	12	12
Ortalama	12,11 TL		

Ofis birim m² kirası 12,11 TL olarak takdir edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan ofis değeri aşağıda gösterilmiştir. Yapılan araştırmada üst katlar için kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiştir

Üst Kat Alanları	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
570	12,11 TL	6.900 TL	82.800 TL	0,06	1.380.000 TL

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan katların değeri aşağıda gösterilmiştir.

Katlar	Değer
Zemin ve 1. Normal Kat	3.076.000 TL
Üst Katlar	1.380.000 TL
Toplam	4.456.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 21.000 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.

Pazar Yaklaşımına Göre Değer	Gelir Yaklaşımına Göre Değer
4.515.000 TL	4.456.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında çok küçük fark olduğu görülmektedir. Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine yakın olup, istenen fiyatlardaki pazarlık paylarına bağlı olarak kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenebilmesi nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 4.515.000 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-2019-00034 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00034 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 “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.515.000
KDV Dâhil	5.327.700

Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	21.000
KDV Dâhil	24.780

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: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durum Yazısı
4. İmar Plan Paftası
5. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
6. Vaziyet Planı
7. Kat Planları ve Kesit
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Enerji Kimlik Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU FOTOKOPİSİ

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

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--

Stok No 126

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
175220107598	2020-05-05-13.23.16.275844	10759

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

Mülkiyet

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

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: ŞİRKETLERDE YAPI DEĞİŞİKLİĞİ VE AYNI SENMAVE KONULMASI) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1209-2531	(SN:7771441) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Akdeniz TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 355 Tarih: 08/01/2018	

İMAR DURUMU



T.C.
AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 57526124-000-E.8240
Konu : Mahmudiye 77 Ada 59 Parsel

28/04/2020

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

İlgi : 27.04.2020 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi yazınızda bahsi geçen; Mersin İli Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 ada 59 nolu parsel ile ilişkin imar durum bilgisi talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz Yenileme Alanı sınırları içerisinde kalmakla beraber, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır.

Bilgilerinize rica ederim.

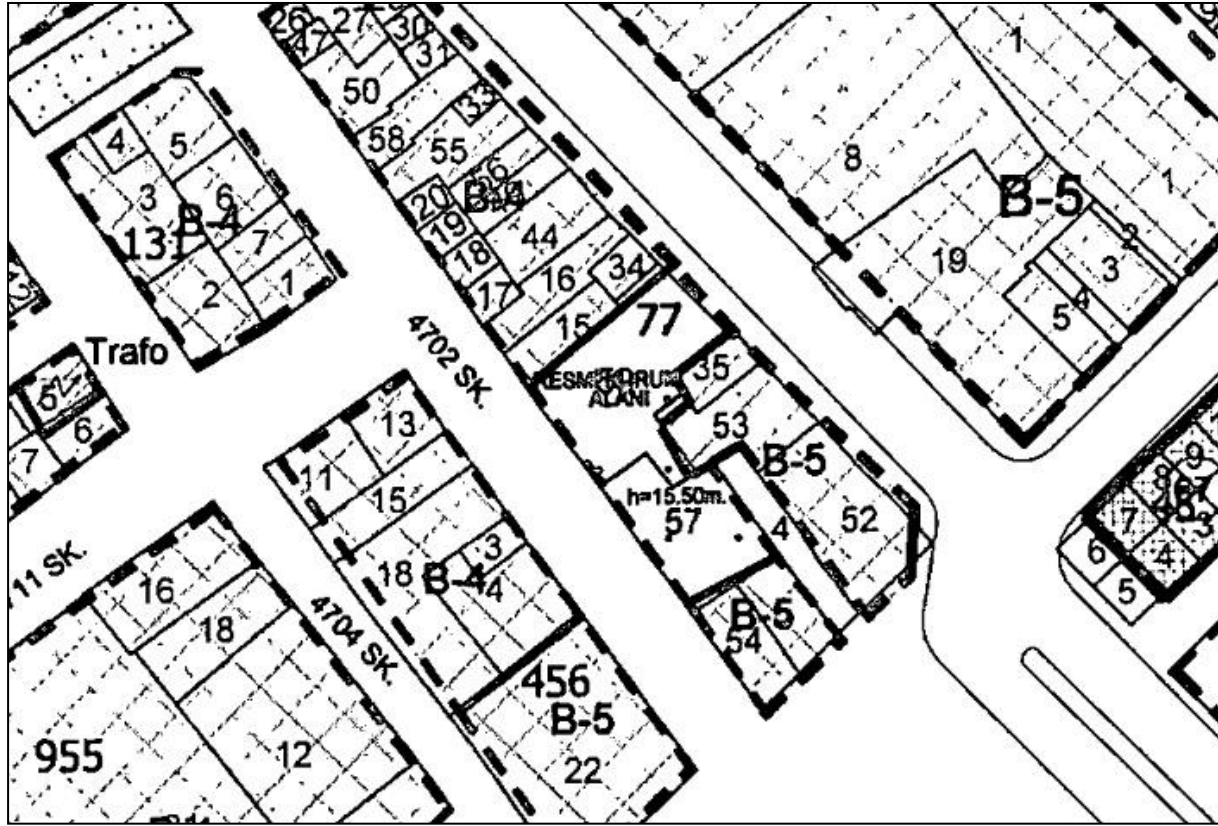
(e-İmzalıdır)
Abdullah AKTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (KTN4MO-8Lrb8O-/uR20K-Ku+VtE-UNKkt3ee) kodunu yazınız.

İhsaniye Mahallesi Zeytinlibahçe Caddesi No:92 Akdeniz / Mersin
Telefon No: (324)336 65 83 Dahili: 152 - 165 Faks No: (324)336 40 16
e-Posta: imarveshircilik@akdeniz.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.akdeniz.bel.tr/>

Bilgi için: Merve Gözde KÜSBECİ
Şehir Plancısı
Telefon No:

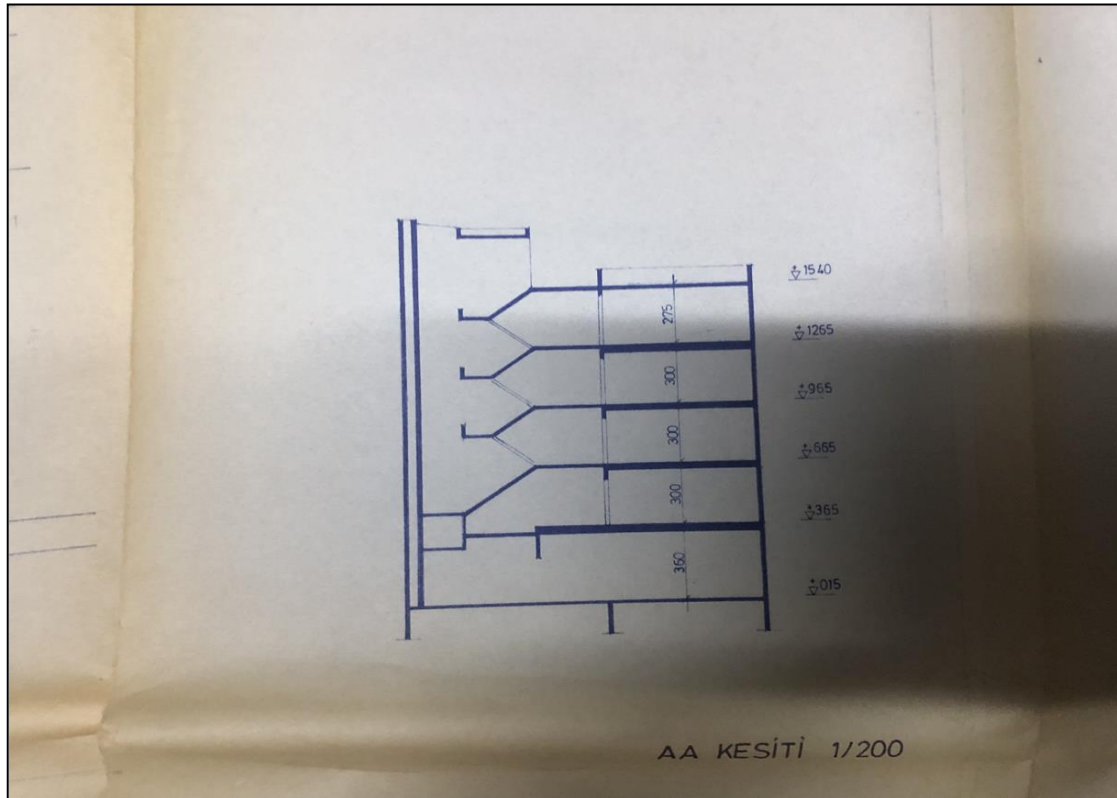
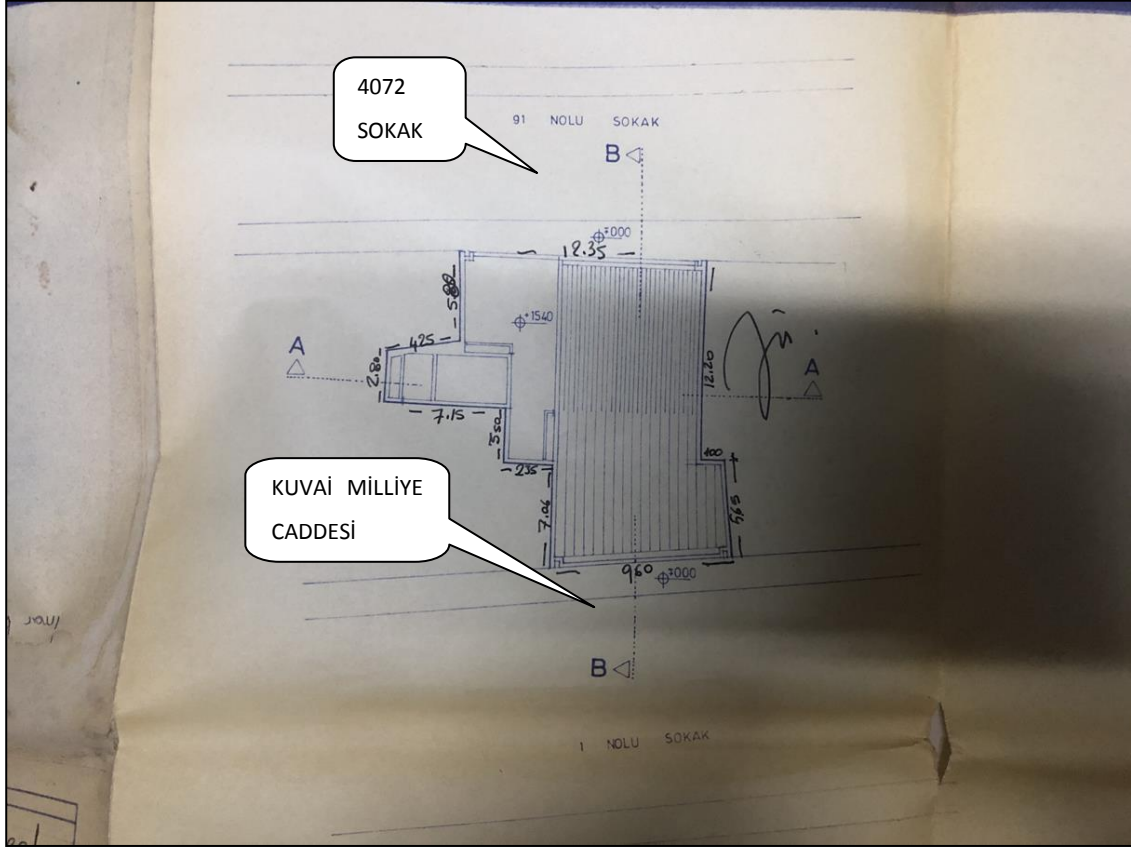
İMAR PLAN PAFTASI



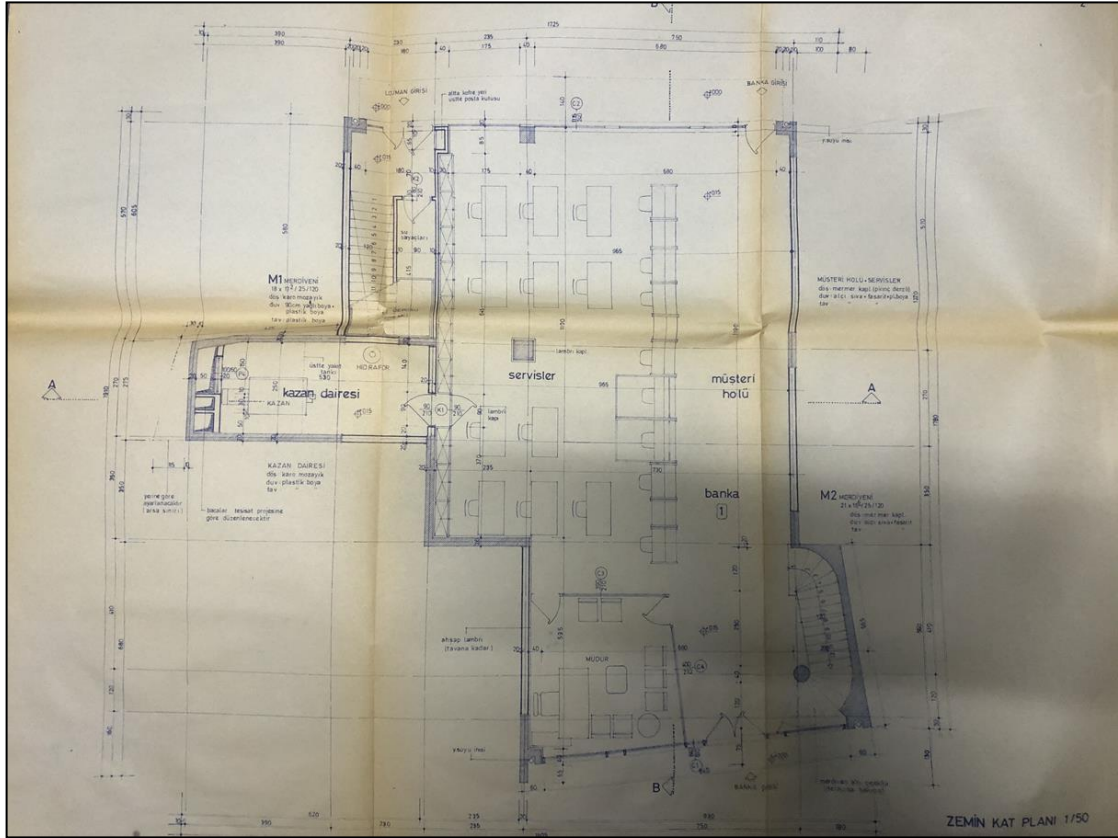
PROJE KAPAK SAYFASI

TARİH	REVİZYON
	Dosyada kalsaklı Jr. D
ONAY	ONAY
$\frac{154}{1988} \frac{3}{35}$	Diğer tarafa içiştir. H=17.10 Berkat MERSİN 14 NISAN 1983
YAPI	SAHİBİ
	SEKERBANK A.Ş.
KULLANIM AMACI	ŞUBE BİNASI VE LOJMAN
CİNSİ	KAT
B.A. KARKAS	5
BİNA ALANI	1100 m ²
İNŞAAT ALANI	1100 m ²
M ² BEDELİ	TOPLAM MALİYET
ARSA	BELEDİYE
MERSİN	İLCE
MAHALLE	SOKAK
MAHMUDIYE	PAFTA
8	ADA
77	PARSEL
50	ALANI
220 m ²	
PROJE	MİMARİ PROJE
MÜELLİFİN	ADI SOYADI
MİMARİ	IŞIK KUMBAROĞLU
STATİK	EROL CEYHAN
MAKİNA	KENAN ARAS
ELEKTRİK	METİN OKTAY
çizen	
kontrol-FENNİ	ADNAN DÜNYET
DOĞRUL	
SAFRASI	ADI
uygulama	
DİP. NO	DİP. NO
3657	4133
DİP. NO	DİP. NO
300	18095
DİP. NO	DİP. NO
1/50	
DİP. NO	DİP. NO
1/50	

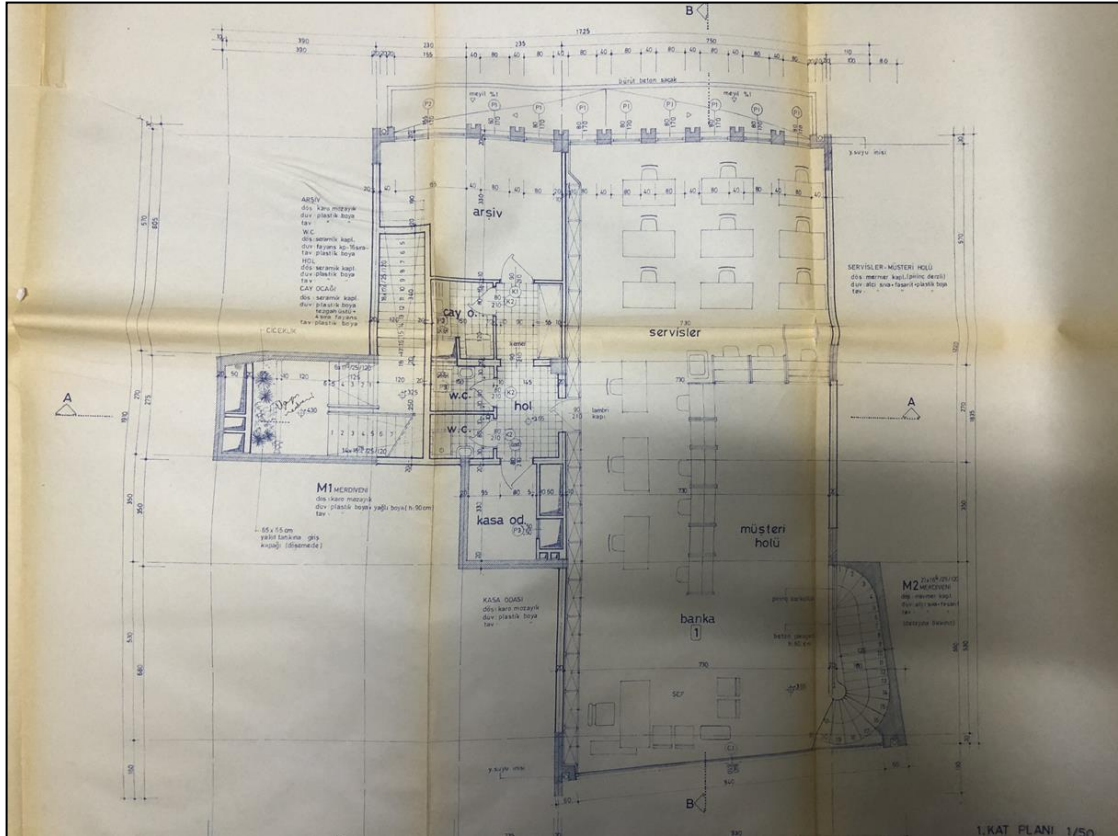
VAZİYET PLANI



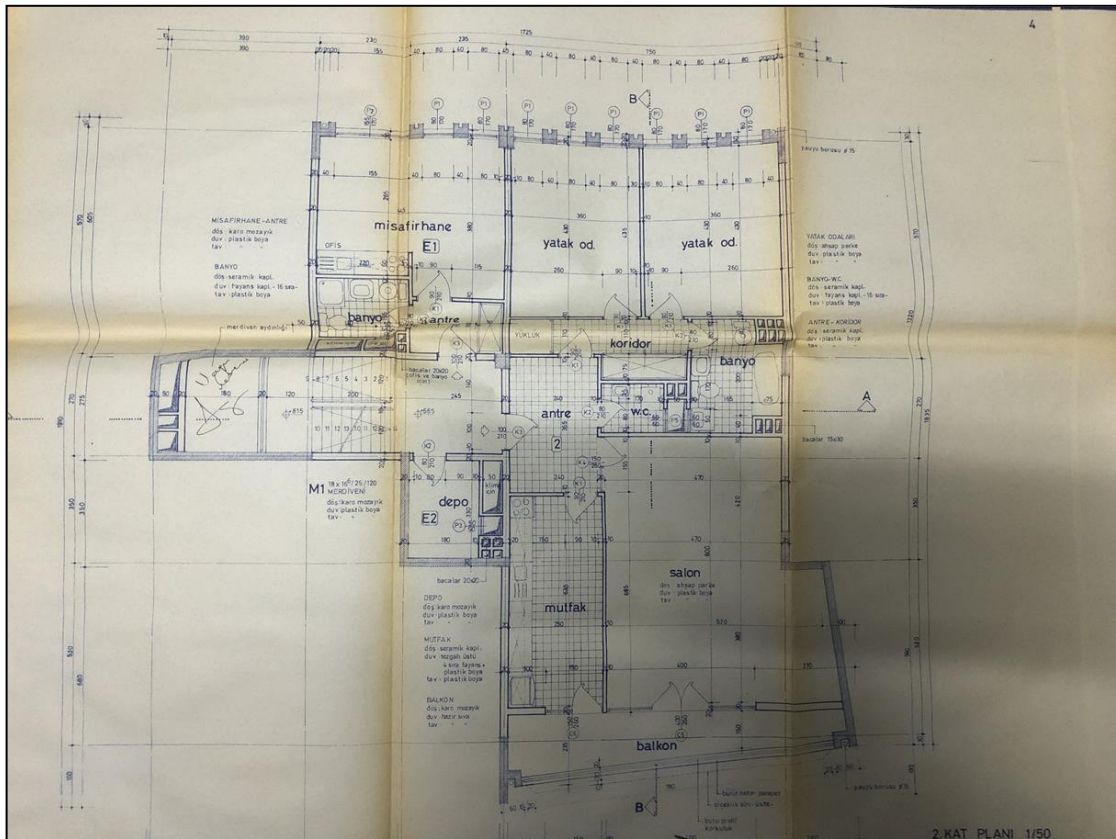
ZEMİN KAT PLANI



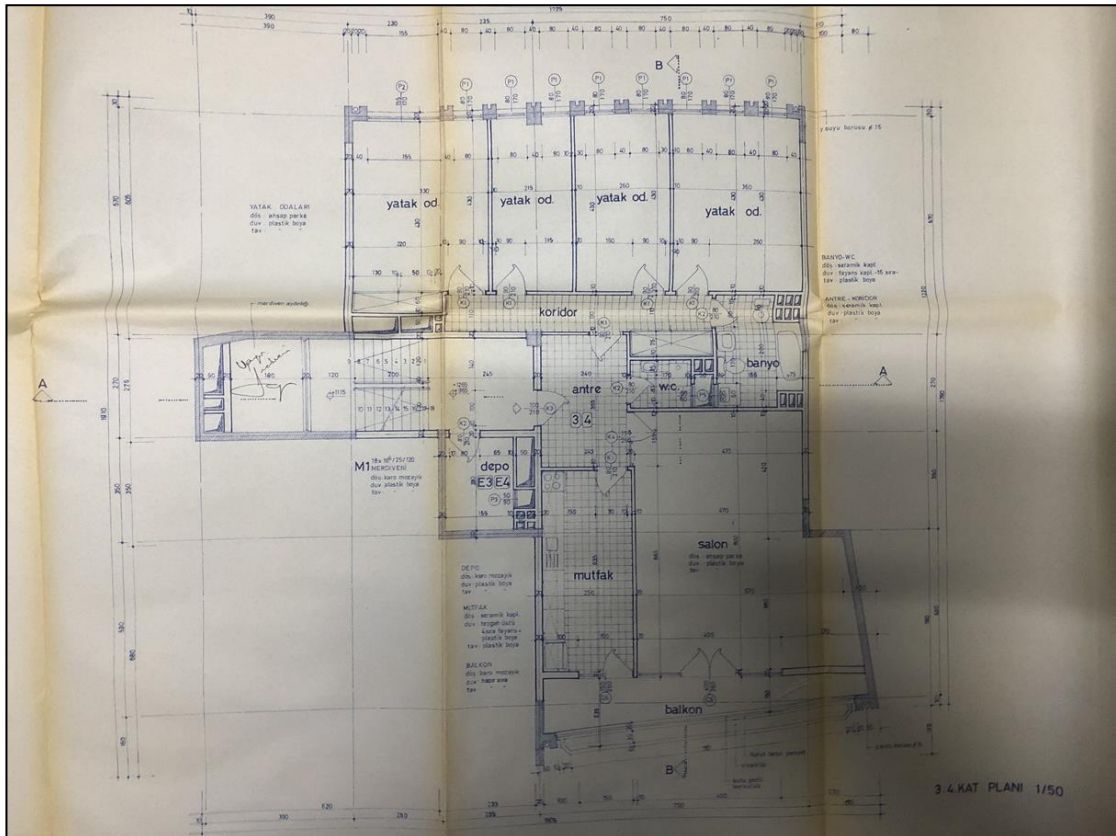
1. NORMAL KAT PLANI



2. NORMAL KAT PLANI



3. VE 4. NORMAL KAT PLANI



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C.
MERSİN BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI KULLANMA İZNİ

CİLT NO. 1.08
SAYFA NO. 32
DOSYA NO.: 1991

Zemin 1 kat

YAPININ YERİ (ADRESİ)

MAHALLESİ : MAHMUDİYE
SOKAK - NO. : 8
PAFTA : 77
ADA : 59
PARSEL : 59
RUHSAT TAR. NO. : 14.4.1988

YAPININ SAHİBİ :

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

BÖLÜM : 1 İZİN KAĞIDININ KAPSAMI

KAPSAM : YAPININ TAMAMI İÇİN

BÖLÜM : 2 RUHSATIN TARİHİ - NO. SU

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

2 - EK RUHSAT NAMESİNİN
TARİHİ : 000000
CİLT NO. :
SAYFA NO. :
DOSYA NO. :

BÖLÜM : 3 KULLANMA AMACI YÜZ.

M. LEN SAYISI	4	569
İŞ YERİ SAYISI	1	385
V. S. SAYI		
TOPLAM	5	954

BÖLÜM : 4 TAŞIYICI SİSTEM

TAŞIYICI SİSTEM : İSKELE
CİNSİ : BETON
DOLGU MADDESİ : TUĞLA

BÖLÜM : 5 YAPININ İNŞA SÜRESİ (İSTİKAMET VERİLDİĞİ)

BAŞLAMA TARİHİ : 140488
BİTİŞ TARİHİ : 200991

BÖLÜM : 6 YAPININ KAT SAYISI

KAT ADEDİ : 5
BÖLÜM ADEDİ : 16
YAPI YÜKSEKLİĞİ : 16

BÖLÜM : 7 TUM MALİYET DEĞERİ

TUM MALİYET DEĞERİ : 125832600
YAPILIŞ ŞEKLİ : YAPI SAHİBİ TARAFIN.

BÖLÜM : 8 KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ

a) Daire ile ilgili Özellikler

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

b) Daire ile ilgili Özellikler

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

HER KAT : 1
DAİRE, TOPLAM : 4
DAİRE : 1
İŞYERİ : 1

140488 TARİHİ : 3 CİLT : 35 SAHİFE NUMARALI RUHSATNAME İLE YAPILAN VE YU
DA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPININ MUAYENESİNDE TASDİKLİ PROJESİNE VE GENEL SAĞLIK DÜF
MUNA UYGUN OLARAK YAPILDIĞI UYGUN GÖRÜLDÜĞÜNDEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 30. MA
DESİ GEREĞİNCE YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI VERİLMİŞTİR.

*** 1 MİSAFİRHANE VE 3 DAİRE , VE ZEM+1.KATLA BAĞ.SERVİSLER VE RNK.MÜSTEHİLATLI

KULLANMA İZNİ : İMAR MÜDÜRÜ : İMAR VE FEN İŞLERİ : BELEDİYE BAŞKA
AMİRİ : NİLGÜN ÜSTKAN : DAİRE BAŞKANI : ATILGA MİS

A. SEDAT DÖRÜ

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görünüşü
Tipi:	Apartman	Veriliş Tarihi:	17.2.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	14.4.1988	Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	
Teslimat Tarihi:		Performans Sınıfı:	D	
Toplam Alan:	1.085,98	Emisyon Sınıfı:	E	
Ada/Parsel/Pafta:	77 / 59 / 8			
UAVT Bina No:	154750938			
Adı:	Şeker Bank Mersin Merkez Şubesi			
Adresi:	ÇANKAYA MAH. KUVAYİ MİLLİYE CAD. NO: 9 AKDENİZ/MERSİN			
Sahibinin Adı Soyadı: Şeker Bank Mersin Merkez Şubesi				

ENERJİ PERFORMANSI
Yüksek

ORAN

117

SERA GAZI EMİSYONU
Düşük

31,34
kg CO₂e/m²/yıl

ORAN

128

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI
ORAN

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	111.943,34	109,11	0,00	0,00	D
Batıma	35.663,81	34,76	0,00	0,00	C
Sahni Sıcak Su	19.209,17	18,72	0,00	0,00	D
Soğutma	55.656,25	54,25	0,00	0,00	F
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.414,10	1,38			A
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2233FD312A98	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	17.2.2020	Firma:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030			
İptal Edilen EKB No:	M2233B6ADDA33	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

KUVA-Yİ MİLLİYE CADDESİNDEN GÖRÜNÜM



4702 SOKAKTAN GÖRÜNÜM

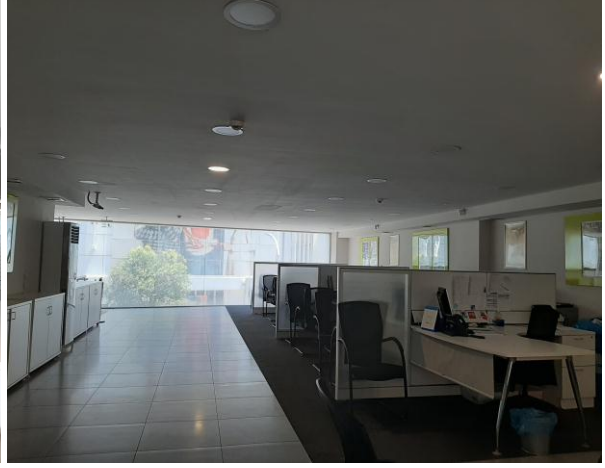
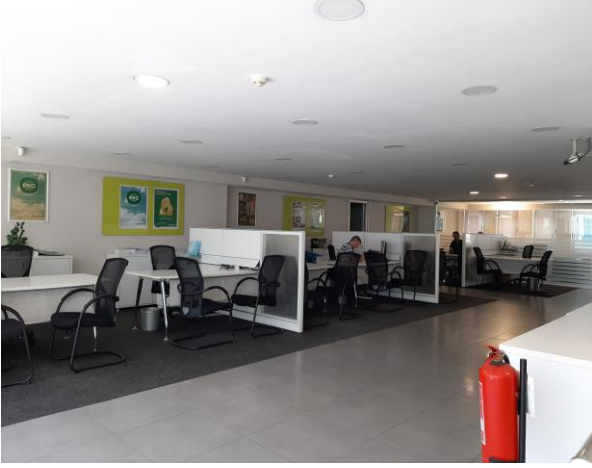




ZEMİN KAT GÖRÜNÜMÜ



1. NORMAL KAT GÖRÜNÜMÜ



2. NORMAL KAT GÖRÜNÜMÜ



3. VE 4. KAT GÖRÜNÜMÜ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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 Şicil 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

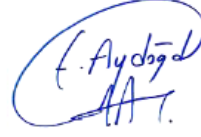
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(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