

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
BURSA – KARACABEY
DÜKKÂN VE MESKEN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00106



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:	: 31.12.2020
Rapor Tarihi	: 08.01.2021
Rapor Numarası	: SKR-2020-00106
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 Ada, 27 Parselde kayıtlı, '1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman' nitelikli, ana taşınmazda yer alan "Zemin Kat 10 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkân" ve "1. Kat 11 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken"
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: 10 Nolu Dükkân: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, Huzur Apartmanı, No:51D, Karacabey/BURSA 11 Nolu Mesken: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, Huzur Apartmanı, No:51/11, Karacabey/BURSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 556,29 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: Dükkân: 230m ² Büro: 114m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Ticaret Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.001.000
KDV Dâhil	1.150.410

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	5.900
KDV Dâhil	6.372

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir. Konutun pazar değerinde KDV %1 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	: Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(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 değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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.....	9
4.2.1	Karacabey İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	27
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	31
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	32
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
8.2	Nihai Değer Takdiri	33
9	EKLER	34

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00106

Raporun Türü : Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 ada, 27 parselde kayıtlı, '1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman' nitelikli, ana taşınmazda yer alan, zemin kat 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân ve 1. kat 11 bağımsız bölüm no'lu mesken güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 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 Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 Ada, 27 Parselde, '1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman' nitelikli, ana taşınmazda yer alan, zemin kat 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân ve 1. kat 11 bağımsız bölüm no'lu meskenin 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.

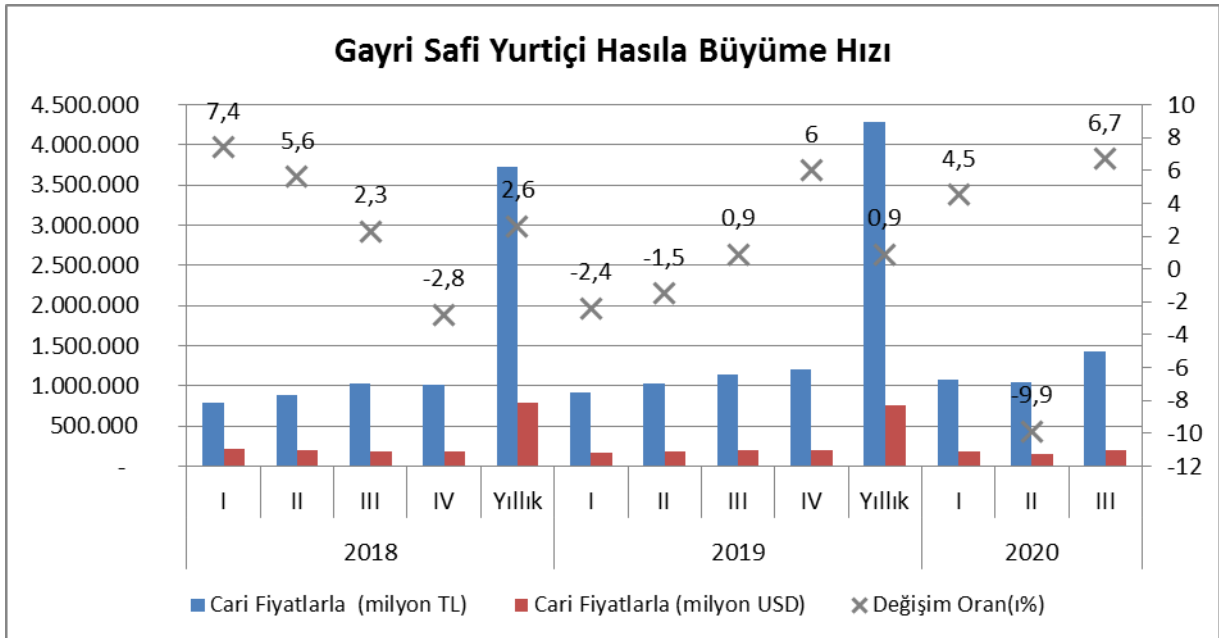
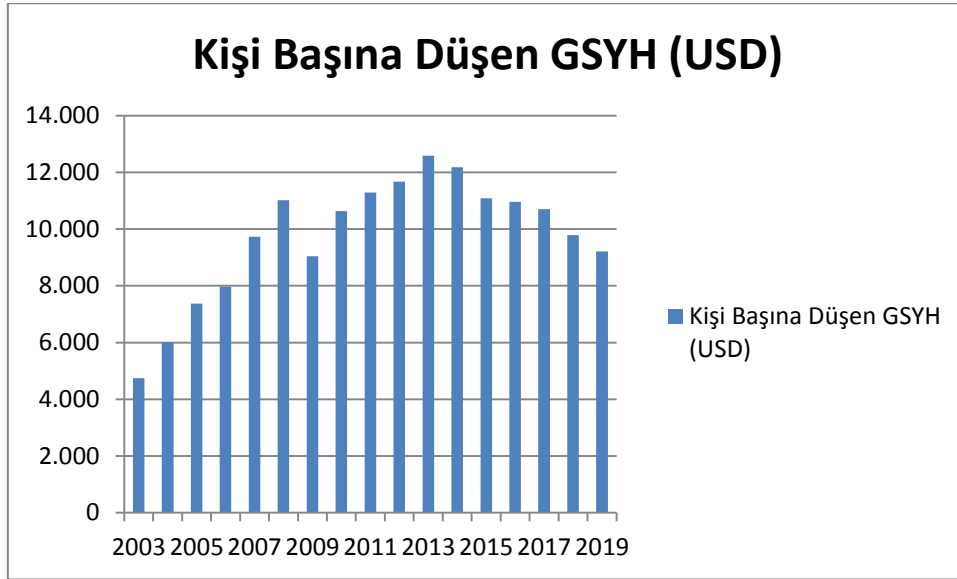
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

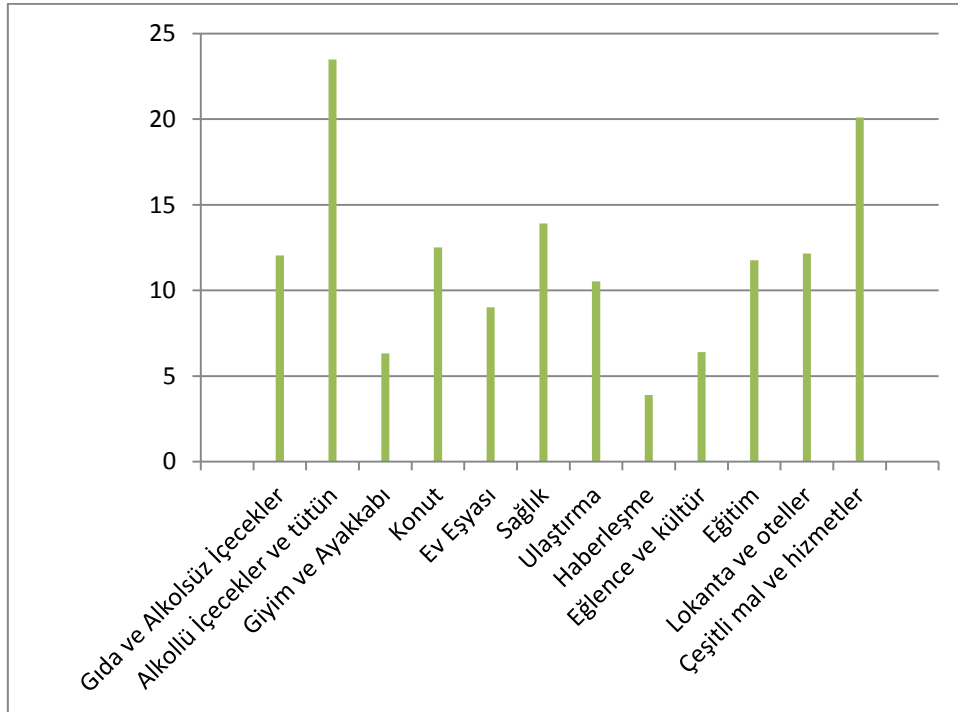
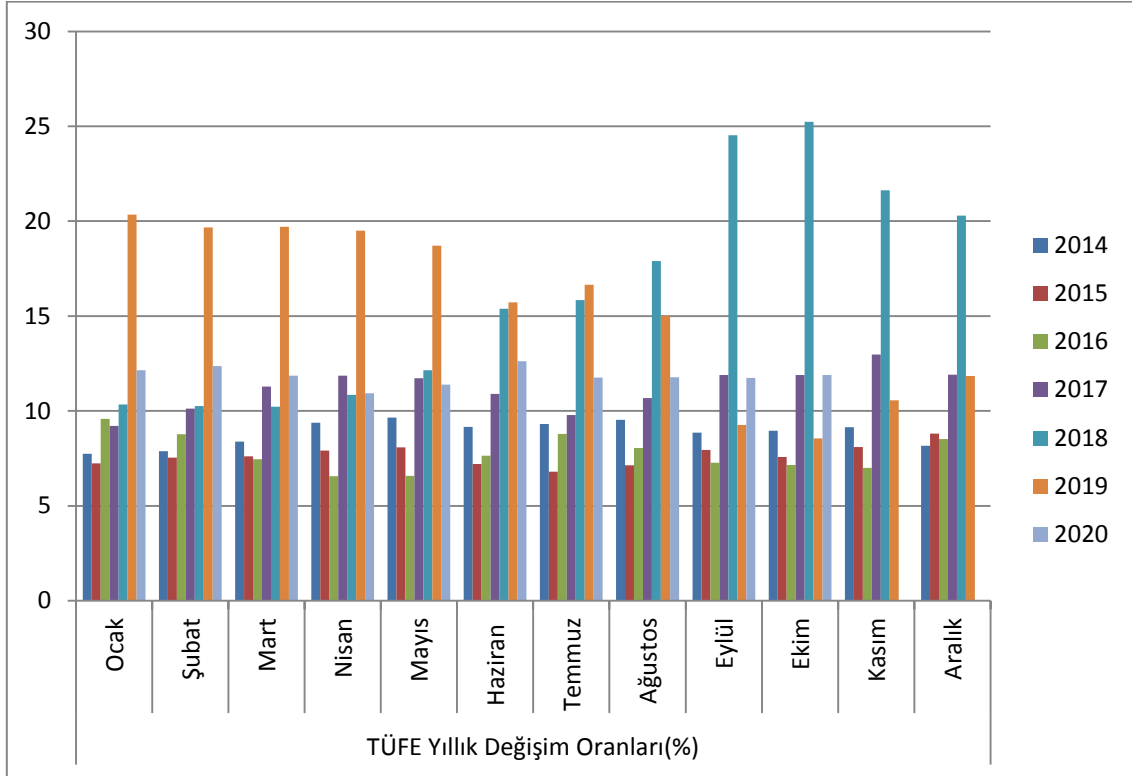
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin

başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE’de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim

ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine 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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin 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 artığı 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 ve 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33’lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye’de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5’e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94’e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise



2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

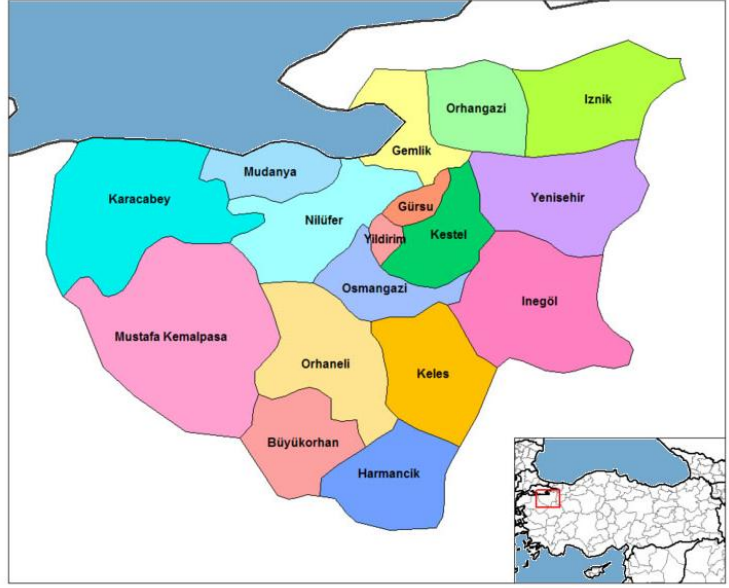
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.2.1 Karacabey İlçesi

Karacabey, Bursa'nın 60/65 km batısındaki bir ilçesidir. İlçe merkezi, Bursa'ya 62 km'lik işlek bir karayoluyla bağlanır. Yüzölçümü 1. 285 km²'dir.

Merkez bucağına bağlı 66 köyü vardır. Karacabey, Marmara Bölgesi'nin güney Marmara bölümünde, Bursa iline bağlı bir ilçedir. Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden Mustafakemalpaşa ve Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir' in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir.



Bursa-Çanakkale, Bursa-Balıkesir ve İzmir karayollarının kavşak noktasında yer alması ilçenin önemini artırır. Toprakları yüksek verimli Karacabey Ovası'nda en çok buğday, arpa, mısır, fasulye, bezelye, şekerpancarı, pamuk, ayçiçeği ve tütün yetiştirilir. Ayrıca patates ve soğan üretiminde gelişen ilçede, sebzeçilik ve meyvecilik de gelişmiştir.

Hayvancılığın ileri düzeyde geliştiği Karacabey; salça ve un fabrikaları yanında dünyaca ünlü Süttaş markasını yaratmıştır. Mahlaç peyniri ile de ünlü Karacabey'in at ve koyun yetiştiriciliği ile ünlü harası ilçenin önemli markalarından biri konumundadır. Türkiye'nin en iyi yarış atları bu harada yetiştirilmektedir. Haranın geçmişi Orhan Gazi dönemine kadar uzanır. Günümüzde at yetiştiriciliğinin yanı sıra Türkiye'nin en köklü ve en büyük tarım işletmelerinden biridir. Karacabey, antik dönemde Mihaliç adı ile bilinmekteydi. Tarihte sırayla Bitinyalılar, Lidyalılar ve Pers Krallığı'nın egemenliğine girmiştir.

İlçenin 2019 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 83.923 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

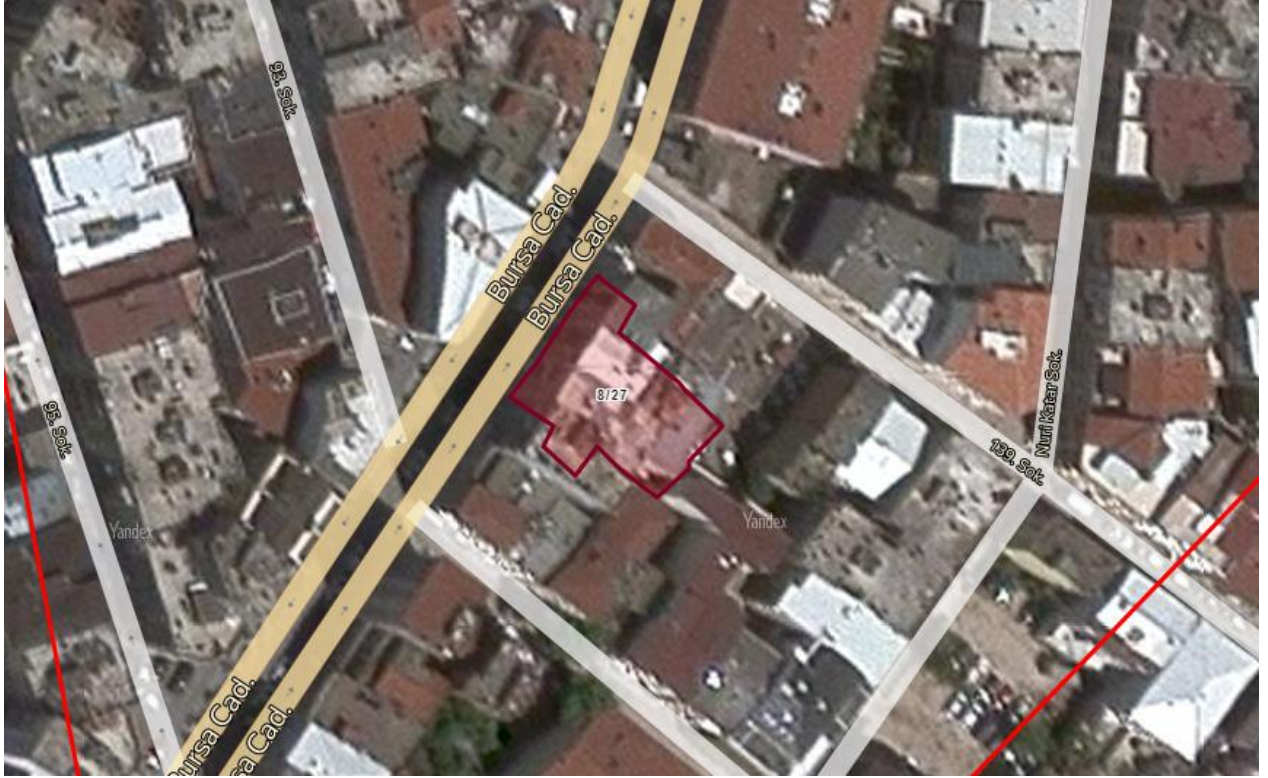
Konu taşınmazlar Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu ana yapıya ulaşım, söz konusu lokasyonun en önemli arterlerinden biri olan ve Bursa-Çanakkale Karayolunu dik kesen Bursa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bursa Çanakkale Karayolu referans noktası olarak baz alındığında Karacabey Belediyesi'nin de yer aldığı meydan istikametinde yaklaşık 1.2 km ileride sağ tarafta konumlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu Tavşanlı Mahallesi, Bursa ili, Karacabey ilçesi sınırları içerisinde bulunan kentin en eski mahallelerinden biridir.

Taşınmazlar Karacabey Belediyesi'nin yer aldığı meydana yaklaşık 300 m, Bursa Çanakkale Karayolu'na 1.2 km mesafededir.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Bursa
İlçesi	Karacabey
Mahallesi	Tavşanlı
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	8
Parsel No	27
Yüzölçümü	556,29 m ²
Niteliği	1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 10 No'lu	51/600	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	-
1. Kat 11 No'lu	18/600	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.	E3 KÖMÜRLÜK

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların müştereken bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(14.09.2009 tarih 9179 yevmiye)
- Yönetim Planı: 28.07.1987, bila tarih ve bila yevmiye ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

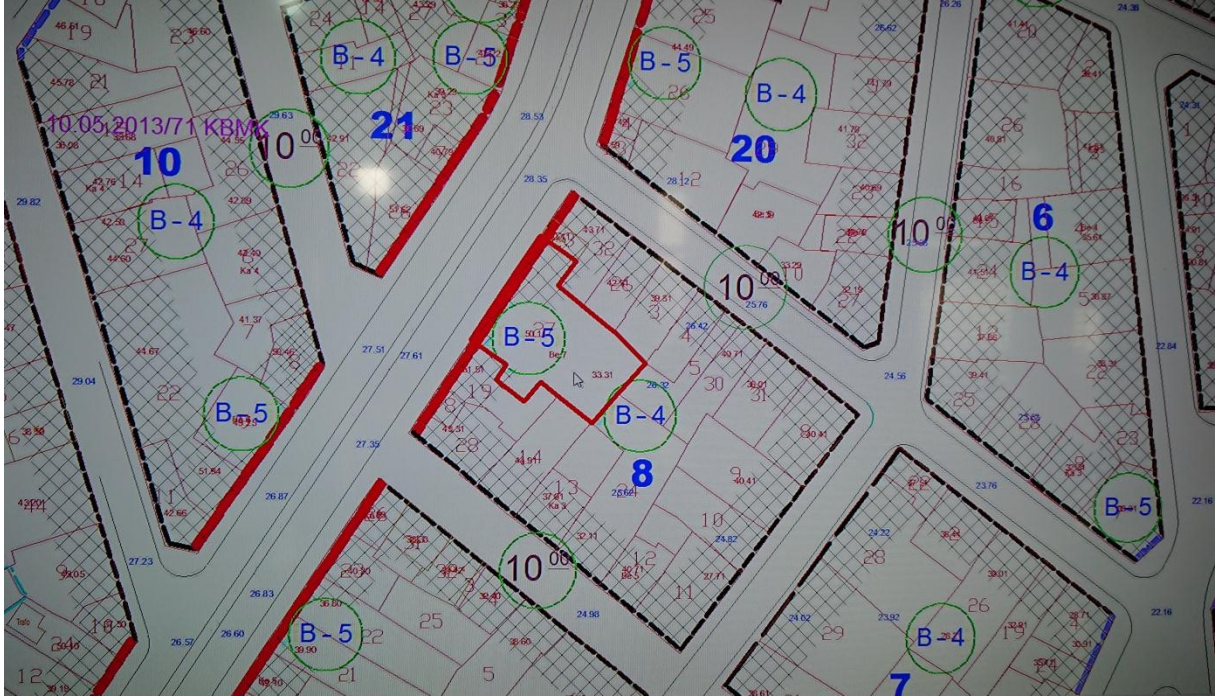
Konu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 09.05.2018 yılı ve 8828 yevmiye nolu Ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup 21.01.2020 Tarihinde 1183 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği 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, taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 ada 27 numaralı parsel; Karacabey Uygulama İmar Planına göre; Bitişik nizamda Hmax: 15,50m olacak biçimde 5 kata kadar yapı yapılabilir. Konu taşınmazlar "Konut+Ticaret" Alanı'nda kalmaktadır. İmar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 31.05.1988 tarih 988/8897 no'lu mimari projesi
- 14.12.1988 tarih 988/8897 No'lu yapı ruhsatı
- 03.11.1987 tarih 84 numaralı 114 m² mesken kapalı alanı ve 150 m² dükkân kapalı alanı olmak üzere toplam 264 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi
- 21.02.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup 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 taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 6 Normal Kat
Yaşı	:	~32
Brüt Alanı	:	10 No'lu Dükkân 230 m ² 11 No'lu Mesken:114 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı 1 adet depo, 10 adet dükkân ve 24 adet mesken olmak üzere toplamda 35 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu ana yapı Bursa Caddesi cephe hattına göre önde cadde yönüne, yanlarda ve arkada komşu yapılar yönüne bakmaktadır.
- 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân, ana yapının 1. bodrum kat ve zemin katında konumlanmaktadır.
- 11 bağımsız bölüm no'lu mesken, ana yapının 1. normal katında konumlanmaktadır.
- Dükkân girişi Bursa Caddesi cephe hattına göre ön cephe (kuzeybatı) zemin kat seviyesinden sağlanmakta olup bodrum ve zemin kattan meydana gelmiştir. Ayrıca Bursa Caddesi'ne 6,20 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu mesken Bursa Caddesi cephe hattına göre arkada ve yanlarda komşu yapılar yönüne bakmaktadır. Ana yapı girişi baz alındığında girişe göre sağ tarafta konumlanmaktadır.
- 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân içerisinde zeminler granit seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve asma katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Mevcut durumda banka kullanımında olan dükkânın, bodrum katı 80 m², zemin katı 150 m² alanlıdır.

- Taşınmazın içerisindeki alçıpan vasıtası ile yapılan bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.
- 11 bağımsız bölüm nolu mesken içerisinde yer alan giriş holu, antre, mutfak, banyo ve wc hacimlerin zeminleri seramik kaplıdır. Salon, oda mahallerinin zeminleri laminant parke kaplıdır. Banyo ve wc duvarları yarıya kadar fayans kaplı, diğer mahallerin duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Mutfak mahallinde ahşap dolap ve mermer tezgâh bulunmaktadır. Banyoda lavabo, klozet ve duş yeri bulunmaktadır. Ana giriş kapısı çelik, iç kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları pvc'dir. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut durumdaki gayrimenkulün ısınması doğalgaz yakıtlı kat kalorifer tesisatı ile sağlanmaktadır.

Gayrimenkuller 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 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

10 bağımsız bölüm no'lu dükkân banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 11 bağımsız bölüm no'lu mesken hâlihazırda boş olup zemin kattaki banka şubesi tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazları bulunduğu bina ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir cadde olan Bursa Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Karacabey Belediyesi, Karacabey Tapu Sicil Müdürlüğü ve Karacabey Otogarı'nın bulunduğu meydan gibi noktalara yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşımın kolaydır.
- 10 no'lu dükkân bakımlı ve masrafsızdır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Taşınmazlar yaklaşık 32 yıllık bir binada yer almaktadır.
- 11 no'lu meskenin iç mekânları bakım gerektirmektedir.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum gayrimenkullerde 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 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması 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 taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkân ve meskenler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

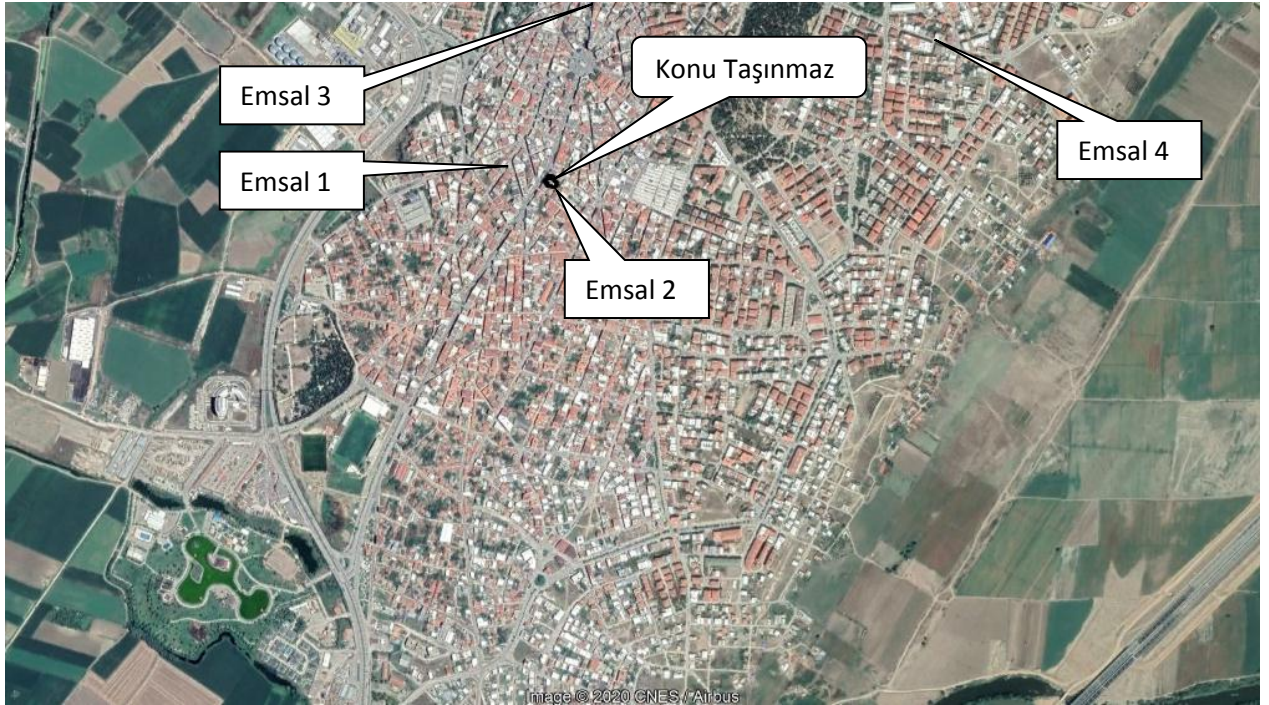
6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Söz konusu lokasyonda yapılan incelemelerde D200 Karayolu ile Karacabey Belediyesi'nin bulunduğu meydanı birbirine bağlayan Bursa Caddesi üzerinde değerlemeye konu dükkâna emsal teşkil edebilecek satılık dükkân oldukça az olup bu yüzden ticari hareketliliğin olduğu yakın çevredeki diğer cadde ve sokaklarda da emsal araştırması yapılmıştır. Konut nitelikli bağımsız bölümün değerlemesinde de yakın çevredeki konut emsalleri dikkate alınmıştır.

Dükkan emsallerinde asma katlar 4/10 oranında, bodrum katlar ise 1/3 zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Emsallerin tamamı konum açısından konu dükkâna göre daha kötü konumlardadır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bandırma Caddesi	120	120	455.000	3.792	Köşe Emlak 0 (541) 789 47 89	Zemin katta yer alan dükkanlıdır.
2	Konu taşınmazın bulunduğu binada	50	50	225.000	4.500	Ateş Emlak Danışmanlığı 0 (535) 381 83 16	Pasaj içinde yer alan dükkanlardır. 1.000 TL kira getirisi olacağı düşünülmektedir.
3	İmaret Caddesi	174	128,67	600.000	4.663	Söz 1 Emlak 0 (532) 592 41 51	Zemin katı 106 m ² , bodrum katı 68 m ² 'dir
4	Mehmet Hasan Kula Sokak	500	350	1.250.000	3.571	Trent Office 0 (532) 221 19 31	Zemin katı 250 m ² , asma katı 250 m ² olan yeni binadaki dükkanlıdır.



Satılık Dükkan Emsalleri

Emsallerin farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışması yapılmış ve konu taşınmaz için zemine indirgenmiş birim değer takdir edilmiştir.

	Dükkan			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	455.000	225.000	600.000	1.250.000
Pazarlık Payı	10%	15%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	409.500	191.250	540.000	1.062.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	120	50	128	350
Birim M2 Değeri	3.413	3.825	4.197	3.036
Konum Düzeltmesi	25%	40%	10%	45%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-15%	-5%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%	5%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>25%</i>	<i>30%</i>	<i>10%</i>	<i>55%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	4.266	4.973	4.617	4.705
Ortalama	4.640			

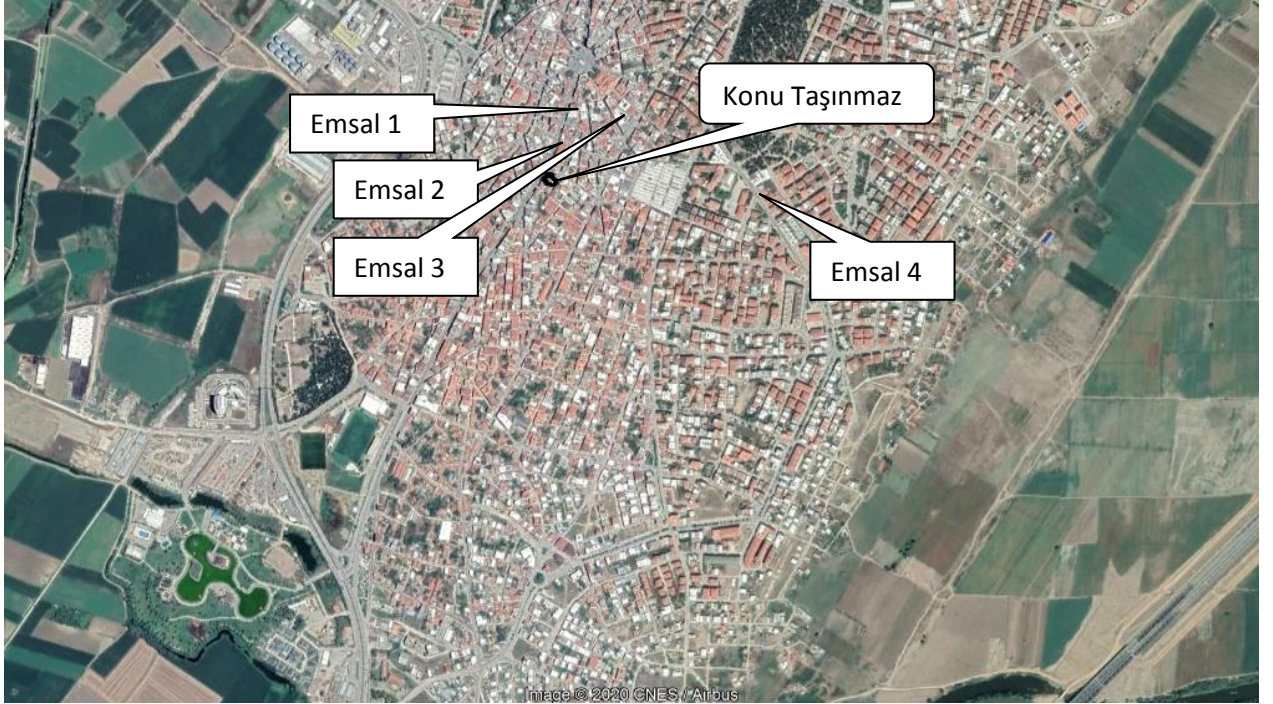
Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 4.640 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan dükkan nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Dükkan Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
230	176,6	4.640 TL	820.000 TL

Dükkan nitelikli bağımsız bölüm değerinden sonra mesken nitelikli bağımsız bölüm pazar araştırmalarına geçilmiştir.

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen mesken emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK KONUT EMSAL LİSTESİ						
Emsal	Yeri	Brüt Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	135. Sokak üzerinde	110	165.000	1.500	Söz 1 Emlak 0 (532) 358 02 82	2+1 tipinde 16 yıllık konut ara sokakta
2	Bursa Cad. üzerinde	120	160.000	1.333	Toprak Emlak 0 (535) 391 90 45	2+1 tipinde 25 yıllık konut ara sokakta taşınmaza yakın konumda
3	Faruk Katırcı Sokak	130	240.000	1.846	Sahibinden 0 (536) 485 27 26	3+1 tipinde 10 yıllık konut arka cepheli
4	340. Sokak	147	280.000	1.905	Sahibinden 0 (507) 953 15 35	2+1 tipinde 20 yıllık konut ara sokakta



Emsal Krokisi

Emsaller üzerinden düzeltme çalışmaları yapılarak mesken nitelikli taşınmaz için birim değer takdir edilmiştir.

	Konut			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	165.000	160.000	240.000	280.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	156.750	152.000	216.000	238.000
Büyüklik(m2)	110	120	130	147
Birim M2 Değeri	1.425	1.267	1.662	1.619
Konum Düzeltmesi	10%	0%	10%	10%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	0%	-10%	-5%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	5%	5%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>10%</i>
<i>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</i>	<i>1.496</i>	<i>1.330</i>	<i>1.745</i>	<i>1.781</i>
<i>Ortalama</i>	<i>1.588</i>			

Mesken birim m² değeri 1.548 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan mesken nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Mesken Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
114	1.588 TL	181.000 TL

Pazar yaklaşımına göre iki taşınmazın toplam değeri 1.001.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

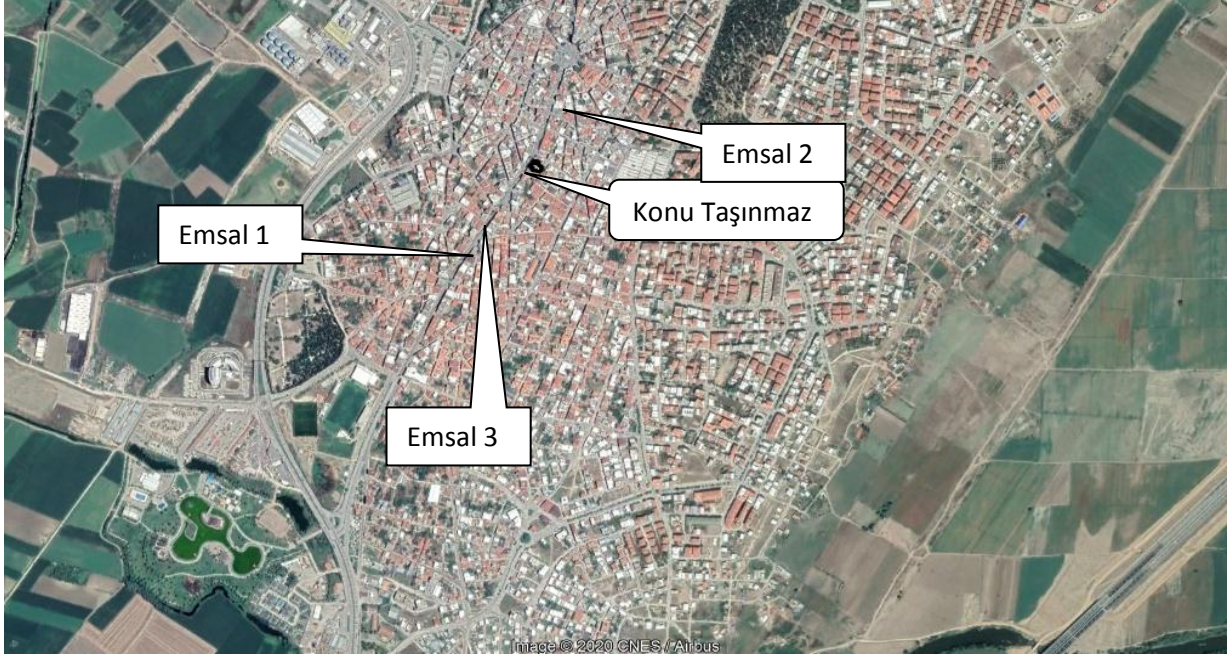
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmazların ticari ve mesken nitelikli mülkler olmaları 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 (m ²)	Kira (TL)	Birim m ² Kirası (TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bursa Cad. Üzerinde	85	85	1.550	18	Talat Malçok 0(532) 205 1842	Tek katlı dükkandır. Konu taşınmaza göre Heykele daha uzak mesafededir.
2	Bursa Cad. Üzerinde	237	237	16.000	68	Köşe Emlak 0 (541) 789 47 89	Tek katlı dükkandır. Heykele daha yakın mesafededir.
3	Bursa Cad. Üzerinde	40	40	800	20	Sahibinden 0 (539) 346 96 94	Tek katlı dükkandır. Konu taşınmaza göre Heykele daha uzak mesafededir.



Kiralık Dükkan Emsalleri

Konu emsaller üzerinden emsallerin birbirlerine göre farklılık arz eden niteliklerine bağlı olarak emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar paylaşılmıştır.

	Dükkan		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira (TL)	1.550	16.000	800
Pazarlık Payı	5%	35%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.473	10.400	760
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	85	237	40
Birim M2 Değeri	17	43,88	19
Konum Düzeltmesi	30%	-20%	30%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	5%	-15%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	10%
Cephe / Işık Düzeltmesi	5%	0%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>35%</i>	<i>-15%</i>	<i>30%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	23	37,3	25
Ortalama	28,46		

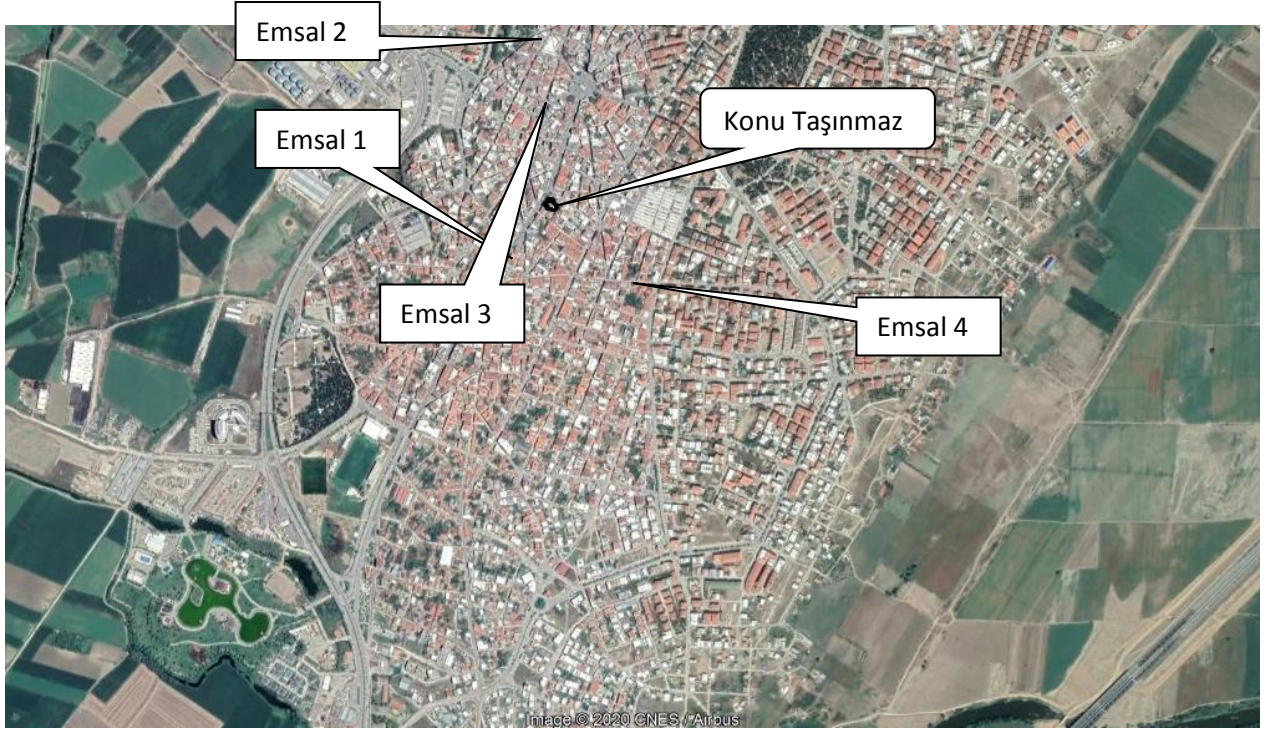
Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 28,46 TL olarak hesaplanmış ve bölgedeki satılık dükkanların kira gelirleri göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %7 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan dükkan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Dükkan Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Kira	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
230	176,64	28 TL	5.027 TL	5.000 TL	60.000 TL	0,07	857.000 TL

Mesken nitelikli taşınmazın değerinin tespitine yönelik elde edilen kiralık emsaller aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KİRALIK KONUT EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Brüt Alanı (m ²)	Net Alanı (m ²)	Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bursa Caddesi	85	85	750	9	Sahibinden 0 (536) 363 74 82	2+1 tipinde 30 yıllık konut
2	Park Caddesi	145	135	1.300	9	Emirhan Emlak 0 (537) 725 95 55	3+1 tipinde 10 yıllık ara sokakta konut
3	Bandırma Caddesi	135	135	1.000	7	Malkoç Emlak 0 (532) 205 18 42	3+1 tipinde 25 yıllık binada
4	143 Sk. Üzerinde	135	120	950	7	KA Yapı 0 (531) 652 01 04	2+1 tipinde ara sokakta yenilenmiş



Kiralık Konut Emsalleri

Emsallere ilişkin emsal düzeltme tablosu takip eden bölümde sunulmuştur.

	Konut			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	750	1.300	1.000	950
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	713	1.235	950	903
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	85	145	135	135
Birim M2 Değeri	8	9	7	7
Konum Düzeltmesi	0%	10%	10%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	-3%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-10%	-5%	-5%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-3%</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	8	9	7	8
Ortalama	7,9			

Konut nitelikli bağımsız bölüm için kira değeri 7,9 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Çevredeki konutlar için amortisman süresi beklentilerinin 12-15 yıl civarında olduğu çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde tespit edilmiştir. Kapitalizasyon oranı % 7 olarak belirlenmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Mesken Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yuvarlanmış Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
114	7,9 TL	904 TL	900 TL	10.800 TL	0,07	154.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 5.900 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 taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Mesken	Dükkan	Toplam
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	181.000 TL	820.000 TL	1.001.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	154.000 TL	857.000 TL	1.011.000 TL

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer birbirine çok yakın olduğu görülmektedir.

Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin gayrimenkulün değerini daha iyi yansıttığı değerlendirilerek nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Mesken	Dükkan
181.000 TL	820.000 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00017 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00017 rapor numarası ile revize edilmiştir. Daha sonra 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00066 rapor numarası yol ortası raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne tapuda kayıtlı oldukları şekilde “işyeri” ve “konut” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri 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

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.001.000
KDV Dâhil	1.150.410

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	5.900
KDV Dâhil	6.372

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir. Konutun pazar değerinde KDV %1 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal Çetin

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	BURSA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KARACABEY					
	Mahallesi	PAVŞANLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	8	27	ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN	ha	m ²	dm ²	
					556,29 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 28355670 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	DÜKKAN		51/600	✓	ZEMİN	10
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 28/07/1987					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1183	14	1308		21/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.	 Sicil No: 1308 Secim: 1308 Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri hakikî tasarruflar son tescülüne müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kanunla öngörülen süreler, belirsizliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	BURSA		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i> <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf		
		İlçesi	KARACABEY						
		Mahallesi	TAVŞANLI						
		Köyü							
		Sokağı							
		Mevkii							
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
						ha	m ²	dm ²	
1			8	27	1 ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN		556,29 m2		
Sınırı		Planındadır							
		Zemin Sistem No : 28355674 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		MESKEN		18/600	4	1	11
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : E-3 KÖMÜRLÜK YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 28/07/1987							
Edinme Sebebi									
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		1183	14	1309		21/01/2020		Cilt No.	
Sahife No.		Sertifika Uygundur. Seda ÜNSAL Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
NOT : * Mülkiyetin aynı kişi tarafından satışla devredilmesi müncazı edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 199

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
027020274746	2020-11-25-16.31.42.402489	27474

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8/27
Taşınmaz Kimlik No:	28355674	AT Yüzölçüm(m2):	556.29
İl/İlçe:	BURSA/KARACABEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Karacabey	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//11
Cilt/Sayfa No:	14/1309	Arsa Pay/Payda:	18/600
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Karacabey - 14-09-2009 16:14 - 9179	-
Beyan	YÖNETİM PLANI: 28/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2359182	Komurluk	E-3 KÖMÜRLÜK	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515769523	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-01-2020 1183	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vZq33cZ6MP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 3



T.C.
KARACABEY
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-87887793-010.88- 99240
Konu: Tavşanlı Mahallesi 8 ada 27 parsel

20.11.2020

ŞEKERBANK A.Ş

İlgi : 13.11.2020 tarih ve 14276 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile ilçemiz Tavşanlı Mahallesi 8 ada 27 no.lu parselde ait imar durumu bilgisinin yazılı bir şekilde tarafınıza verilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Bitişik Nizam, 5 kat, Ticaret + Konut Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Gökşen AKOÖR
Başkan Yardımcısı

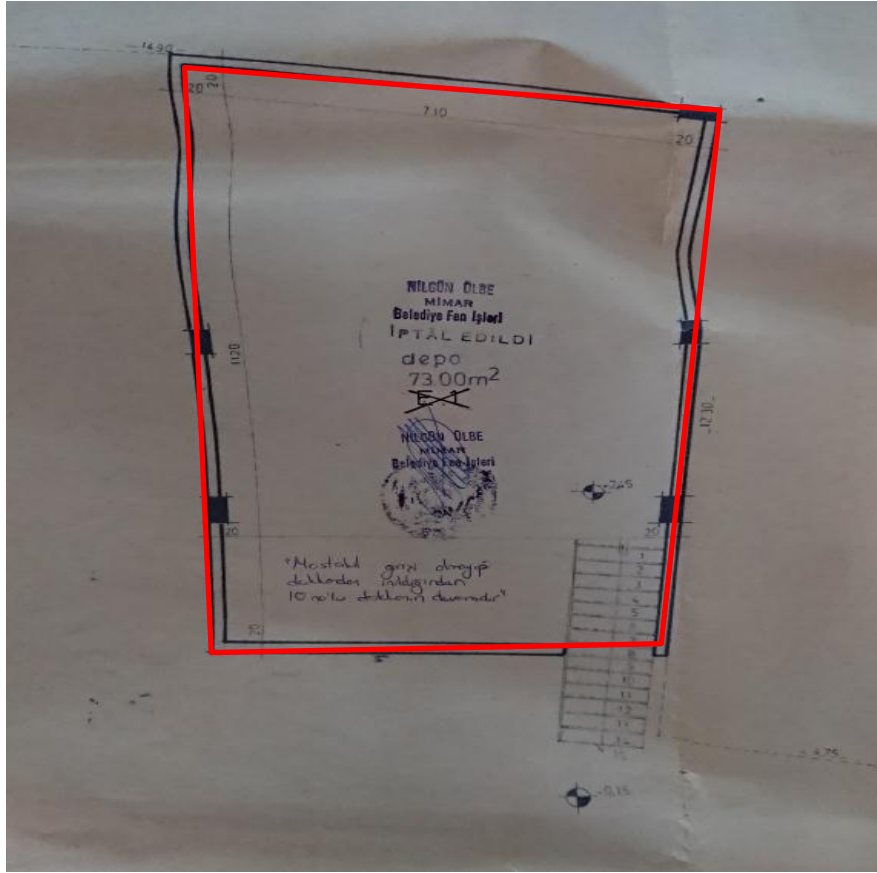
Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 140678726561981 belge takip no ile www.karacabey.bel.tr e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

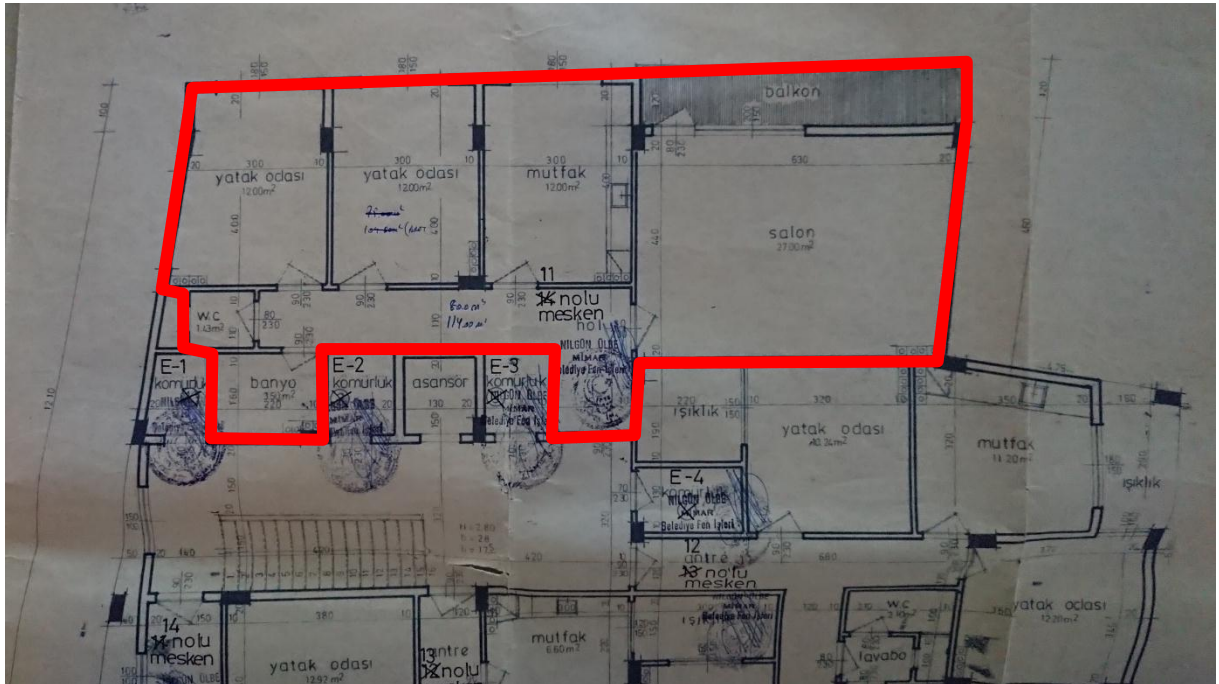
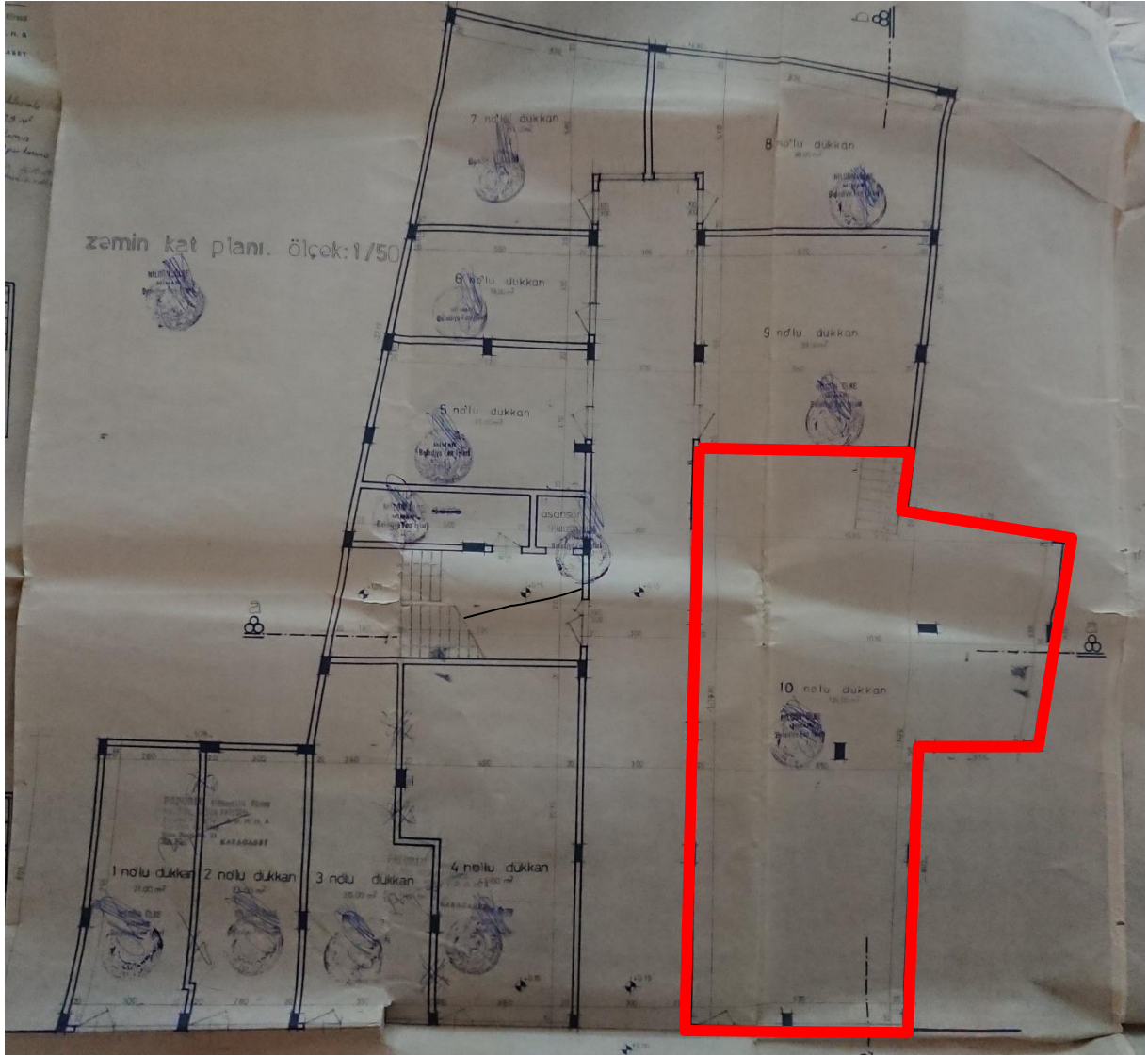
Adres : Runguçpaşa Mahallesi, Cumhuriyet Alanı No:1 Karacabey/Bursa	Bilgi için : ELİF ÇEKMEZ	
Tel : (0224) 676 86 40(9 Hat)	E Posta: bilgi@karacabey.bel.tr	
Fax:(0224) 676 88 39 Web : www.karacabey.bel.tr	Kapkaracabeybelediyesi@hs01.kap.tr	

YAPININ		Sahibi	SAMI DEMİRCAN						
		Kullanma amacı	PAŞAJ + MESKEN						
ARSANIN									
Belediye	İlçesi	Mahallesi	Sokakı	Kapı no	Pafta no	Ada no	Parsel no	İMAR durumu	Tarih
Karacabey	Karacabey	Taavsanlı	Bursa cad.	-	1	8	27	67.8198/6	01
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
Mimari	Statik	Maliyet	Kat	Alan	İnşaat	Tasviye	en büyük	en büyük	hareket
hiz sınıfı	hiz sınıfı	guru bu	adedi	(m ²)	süresi	sistem	acıklık	kat yük	yük
III	III	III	7			3.ame	6,70	370	200
ÖLÇEK			MİMARİ	PROJE	1/50 - 1/500				
			STATİK	PROJE	1/20 - 1/500				

30-10-1986

PAPURLU Mühendislik Bürosu
 İnş. Müh. NAZIM PAPURLU
 Diploma No. 4196 I. D. M. M. A
 Oda Sicil No. 8760
 Eken Pasajı No. 21
 TİC. Sicil No. KARACABEY





T. C.
Bursa İli
Karacabey İlçesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Sahife № 14

KOD

Bölüm : I Yapının Yeri (Adres) :

Semti	:	Tarşank
Mahallesi	:	
Sokağı	:	
Varsa Bina Numarası	:	
Pafta Numarası	:	1
Ada Numarası	:	3
Parsel Numarası	:	22
İmar Durumu Numarası	:	

Bölüm : III - İnşaat Ruhsatnamesinin Kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	K O D
1 - Yeni yapım için verilmiştir.	☒
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)	
3 - Tadilat için verilmiştir.	☐
4 - Tamirat için verilmiştir.	☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐

Not : 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3,4,5 için sadece Bölüm: VIC/2 ye cevap veriniz.

Bölüm : IV - Yapının Kullanma Amacı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	K O D
1 - Ev Daire sayısı (16)	1341m ²	8 - Sinema, Tiyatro		
2 - Apartman Daire sayısı		9 - Otel, motel		
3 - Dükkan sayısı (8)	476m ²	10 - Lokanta, gazino		
4 - Pasa (içindeki dükkan) sayısı		11 - Fabrika		
5 - İşhanı (içindeki işyeri) sayısı		12 - Atelye		
6 - Depo ardiye		13 - İmalathane		
7 - Garaj hangar (6 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari amaç için kullanılan alanlar)		14 - Hastahane		
8 - Depo ardiye		15 - Okul		
9 - Garaj hangar (6 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari amaç için kullanılan alanlar)		16 - Cami		
10 - Depo ardiye		17 - Resmi daire		
11 - Garaj hangar (6 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari amaç için kullanılan alanlar)		İsmi (.....)		
12 - Depo ardiye		18 - Bodrum katı	80m ²	
13 - Garaj hangar (6 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari amaç için kullanılan alanlar)		19 -		
14 - Depo ardiye		20 -		
15 - Garaj hangar (6 ve 7 nci maddelerde yazılı ticari amaç için kullanılan alanlar)		TOPLAM	1897m ²	

1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yüz ölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçüm'leri tam sayı olarak alınız, küsürleri göstermeyiniz.

Bölüm : VII Belediye Geliri ve Gerekli Açıklama :

GELİRİN CİNSİ	Matrah	Birim Ücreti	TUTARI
Bina İnşaat Harcı			231672
Plan Proje Tasdik Har.			25664
Zemin ve Toprak Haf.			6800
İlgaliye Harcı			
TOPLAM			264.136 TL

Yukarıda yeni (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılıYeni...Yapı... için Sami...DENİRCAN... ve bu inşaat ruhsatname-
8785 sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş, Bina İnşaat harcı 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 2589 sayılı kanunla eklenmiş ek-
zede 1-6 plân, proje tasdik harcı, zemin açma izni ve Toprak hafriyatı harcı 2464 sayılı kanunun 80. maddesi gereğince 30.10.2013 136.6. ta-
rihi ve 1.2.8.32 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alının imzası alınmıştır.

Yapı Sorumluluğu alanın
İmzası

Fen İşleri Müdürü
İmzası

Mülkiyet Müdürü
İmzası

Belediye Başkanı
İmzası

(Bu Nüsha Yapı Sahibi'ne verilecektir.)

Bölüm : II - Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :

A. Yapı sahibi	K O D
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi : Sami...DENİRCAN	
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :	
Yapı Kooperatifi ise ünvanı :	
Diğer Şirket veya kurum ise ünvanı :	
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :	
Adı soyadı ve adresi :	
B Yapı Sorum- Adı Soyadı, : Nozım...PARHARLU	
luluğunu a- Ünvanı : 192...Müh.	
lanın Adresi : Elen...pasajı	

Bölüm : V Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılacak İnşaat Malzemesi Cinsi (*) :

Taşıyıcı Sistem		K O D
a) İskelet	☒	
İskeletin Cinsi :	☐	
1. Çelik	☐	
2. Betonarme	☒	
3. Ahşap	☐	
4. Diğer	☐	
İskeletin dolgu maddesi cinsi	☐	
1. Sac, çelik levha	☐	
2. Beton blok	☐	
3. Briket	☐	
4. Tuğla	☒	
5. Ahşap	☐	
6. Taş	☐	
7. Kerpic	☐	
8. Diğer	☐	
b) Yığma	☐	
Yığmanın cinsi :	☐	
1. Briket	☐	
2. Tuğla	☐	
3. Taş	☐	
4. Kerpic	☐	
5. Diğer	☐	
Not : İskelet ve Yığma yapı- larda inşaat malzemele- ri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.		

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : VI Yapının Kat Sayısı, Yüksekliği ve Maliyeti

K O D	
a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı : 5
	Yol seviyesinin üstündeki Kat sayısı : 4
	Yol seviyesinin altındaki Kat sayısı : 1
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)	15.50
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) sinin takribi maliyet sayısı? TL 2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.

(**) Kuruluşları dikkate almayınız.

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Sahife No. : 1

Cilt No. : 84

Dosya No. : 111387

Yapının yeri (Adresi)

Semti :
 Mahallesi :
 Sokakı :
 Bina No.su :
 Pafta No :
 Ada No :
 Parsel No :
 İmar durumu No : 136

Yapının sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
 Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
 Yapı kooperatifi ise unvanı :
 Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
 Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı	1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir	KOD
	☐	
	☐	
	☒	

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su

1. Esas ruhsatnamenin :
 a) Tarihi : 01.12.1986
 b) Cilt No : 227
 c) Sahife No : 14
 d) Dosya No :
 2. Varsa ek ruhsatnamenin :
 a) Tarihi : 25.12.87
 b) Cilt No : 23
 c) Sahife No : 42
 d) Dosya No :

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev	114 m ²	8. Sinema - tiyatro		
2. Apartman		9. Oteli - motel		
3. Dükkan	150 m ²	10. Lokanta - Gazino		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. İşyeri		12. Atölye		
6. Depo - arduvaz		13. İmalathane		
7. Garaj		14. Hastahane		
8. Diğer		15. Okul		
9. Diğer		16. Çami		
10. Diğer		17. Resmi daire		
11. Diğer		18. Diğer		
12. Diğer		19. Diğer		
TOPLAM		264 m ²		

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı Sistem		KOD
a) İskelet	Yığma cinsi :	
İskeletin cinsi :	1. Briket	☐
1. Çelik	2. Tuğla	☐
2. Betonarme	3. Taş	☐
3. Ahşap	4. Kerpici	☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	5. Diğer	☐
1. Sac, çelik levha	NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi olarak kullanılmış ise, miktar tabiriyle fazla kullanılan malzemenin karşısındaki ☐ işine (x) koyunuz.	
2. Beton blok		
3. Briket		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpici		
8. Diğer		

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a) Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı : 9

Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 7

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 2

b) Yapının yüksekliği (metre) : 21.50

Bölüm : VI — Yapının inşaat süresi

Yapının inşaatına başlandığı tarih : 30.10.1986

Yapının inşaatının bittiği tarih : 3.11.1987

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli

Yapının tüm maliyet değeri (Araç hariç) : 11103611017

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır ☐

2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır ☒

3. Yapı enote yolu ile müteahhide yaptırılmıştır ☐

Bölüm : VIII — Kanatların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik			
Havalandırma			
Sekü suyu			
Isınma			
Asfalta			
Diğer			

b) Daire ile ilgili özellikler

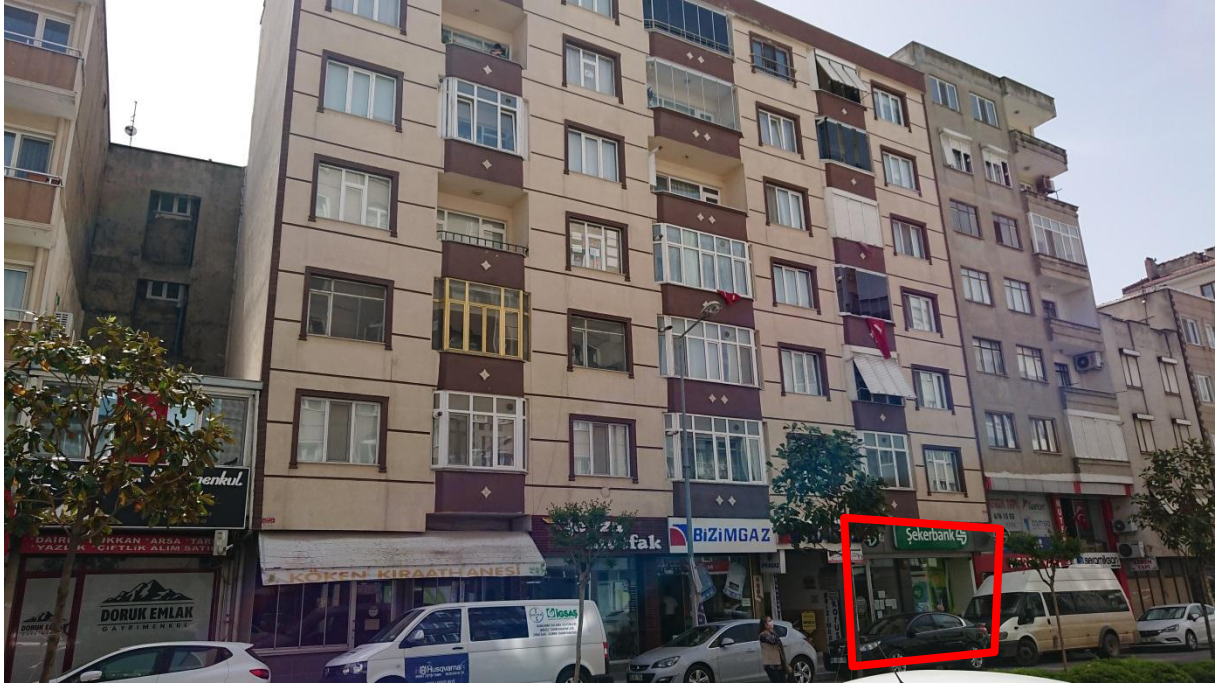
Oda sayıları	Daire	Diğer	Toplam
1 odalı	1		1
2 +			
3 +			
4 +			
5 +			
6 +			
7 +			
Toplam	1		1

Dr. Orhan YÜCEL Tarih : 23.7.91 14. Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler belirtilen yapıya inşaatına başlanmıştır. 6785 sayılı İmar Kanununa ve her maddeye tabiidir. (Yapı kullanma izin kâğıdı verilmiştir.)

Karacık Belediyesi T.C. Milli İmarat ve Şehircilik Bakanlığı

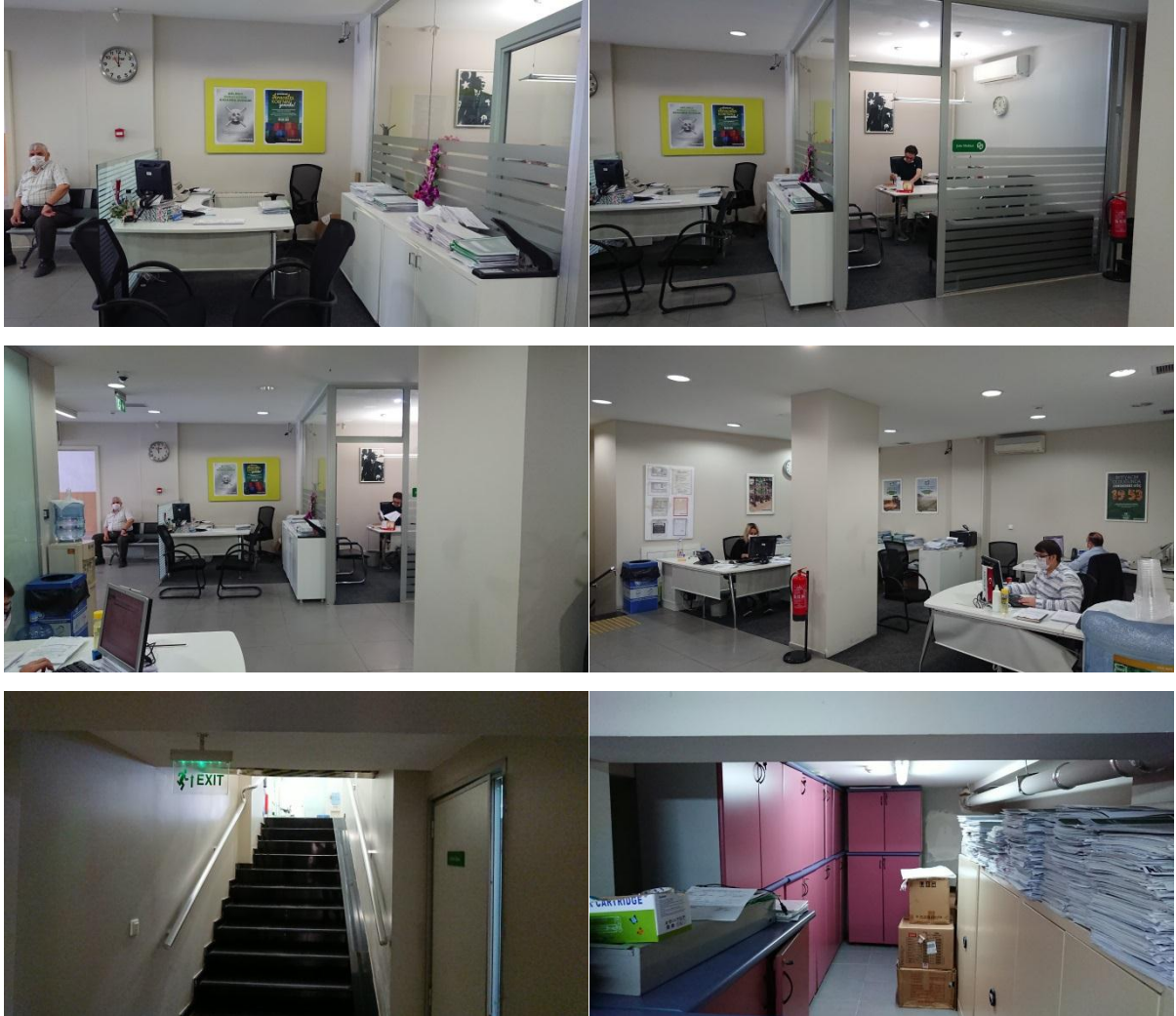
Dis. No. : 111387

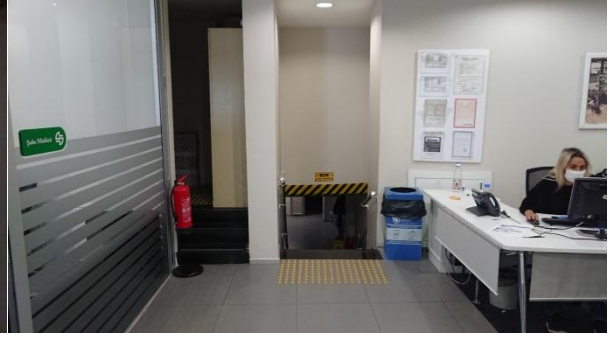
Belediye Başkanı





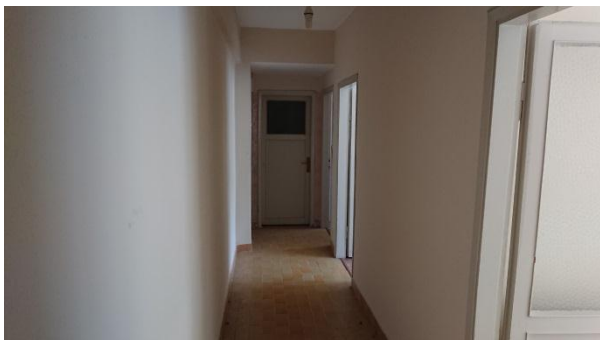
10 Nolu Dükkan





11 Nolu Konut





Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

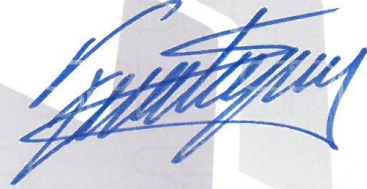
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 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: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

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