

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

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-00022



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	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00022
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 No'lu Dükkân: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, Huzur Apartmanı, No:51D, Karacabey/BURSA 11 No'lu 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: 230 m ² Büro: 114 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.244.000
KDV Dâhil	1.426.440

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	7.300
KDV Dâhil	8.614

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	10
4.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.3.1	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 İlişkin 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	31
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	31
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	31
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
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	33
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00022

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 20.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 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. Maddesi'nin 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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

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

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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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.

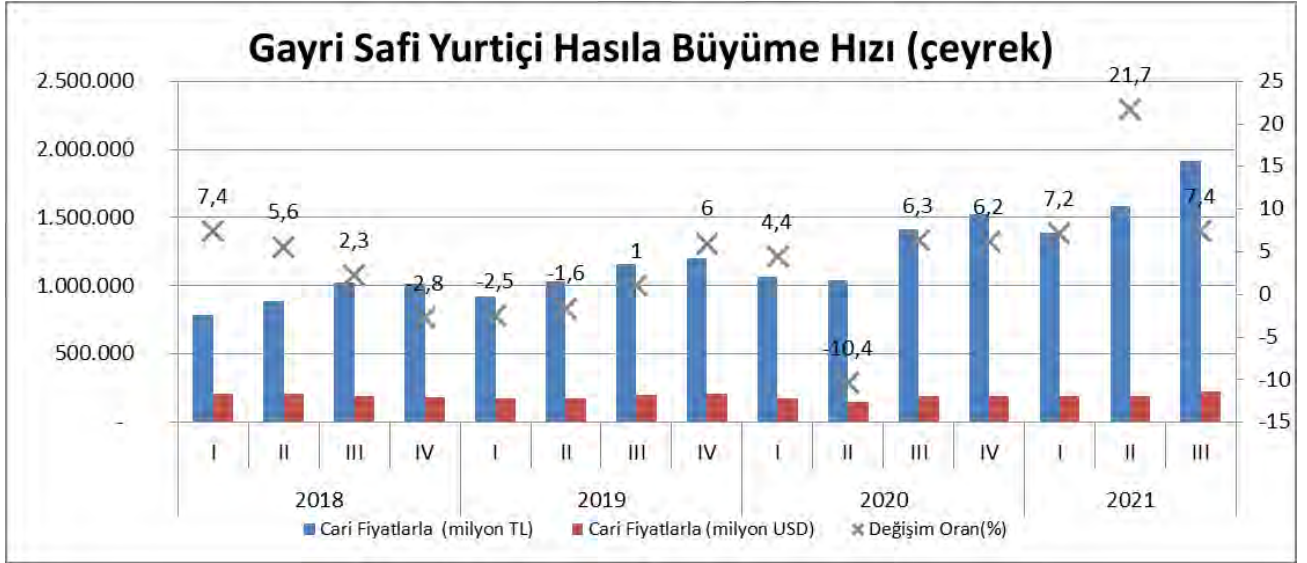
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

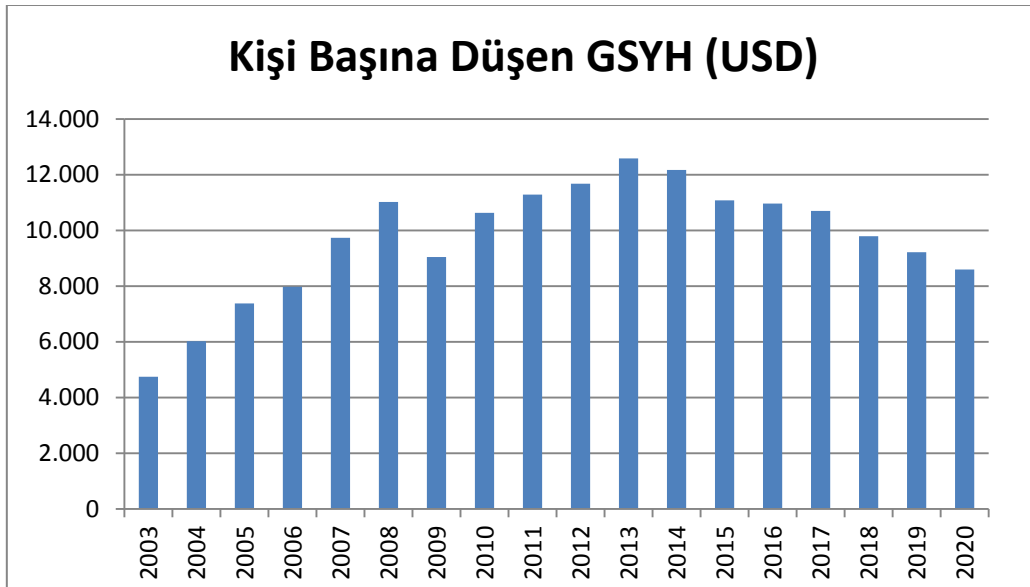
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

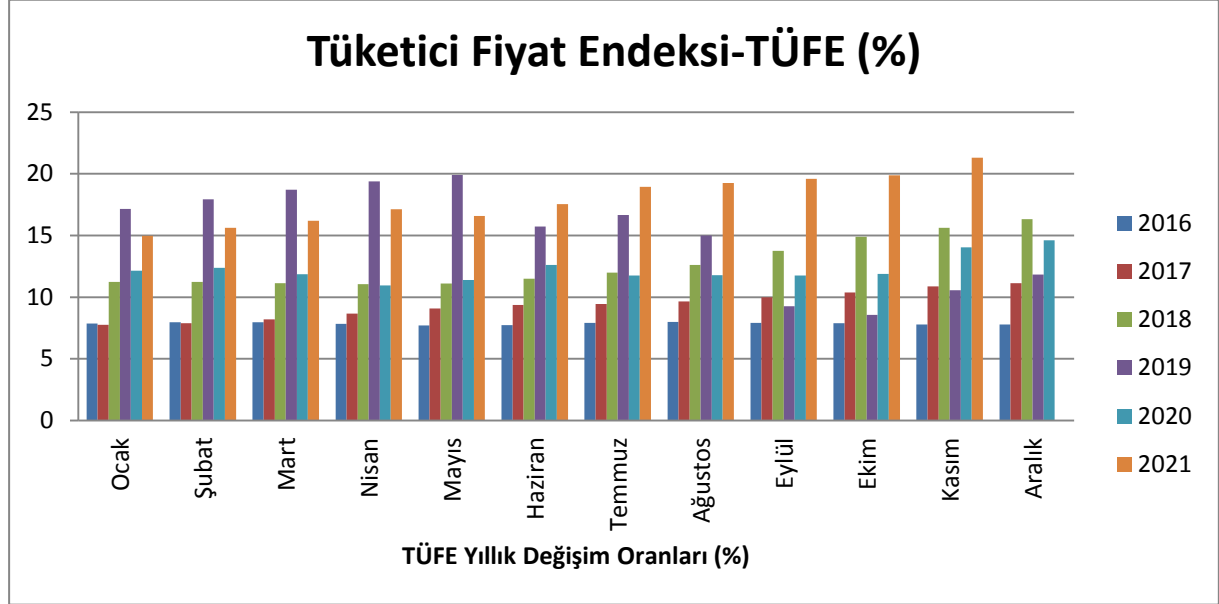
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladan (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



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 İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

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.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

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 yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabancıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile 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. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 GAYRİMENKULUN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.3.1 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 ünlünen 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 2020 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 84.666 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 değerleme 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

- Makroekonomik göstergelerdeki değişim orta vadede gayrimenkul fiyatlarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 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 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.

Dükkân 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	775.000	6.458	Köşe Emlak 0 (541) 789 47 89	Zemin katta yer alan dükkândır.
2	Konu taşınmazın bulunduğu binada	50	50	225.000	4.500	Ateş Emlak Danışmanlığı 0 (535) 381 83 16	Pasaj içinde yer alan dükkânlardır.
3	Eski postanenin yakınında	100	100	700.000	7.000	Toprak Emlak 0 (532) 432 30 07	Tek katlı dükkân
4	Konu mülkün yaklaşık 200 m kuzeydoğusunda	500	350	1.350.000	3.857	Trent Office 0 (532) 221 19 31	Zemin katı 250 m ² , asma katı 250 m ² olan dükkândır.



Satılık Dükkân 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)	775.000	225.000	700.000	1.350.000
Pazarlık Payı	20%	3%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	620.000	218.250	595.000	1.215.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	120	50	100	350
Birim M2 Değeri	5.167	4.365	5.950	3.471
Konum Düzeltmesi	15%	40%	5%	45%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-15%	-10%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	5%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>15%</i>	<i>25%</i>	<i>0%</i>	<i>55%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	5.942	5.456	5.950	5.381
Ortalama(TL)	5.682			

Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 5.682 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	5.682 TL	1.000.000 TL

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

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen mesken emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

Emsal	Yeri	Brüt Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu mülkün 500 m batısında	120	270.000	2.250	Favorim Emlak 0 (506) 362 46 31	3+1 tipinde 20 yıllık konut
2	Konu mülkün yaklaşık 200 m kuzeybatısında	90	250.000	2.778	Mal Sahibi 0 (539) 608 29 40	2+1 tipinde 30 yıllık konut
3	Konu mülkün yaklaşık 100 m kuzeybatısında	150	390.000	2.600	Remax Ambiance 0 (532) 506 17 10	4+1 tipinde konut
4	Konu mülkün yaklaşık 300 m kuzeyinde	140	280.000	2.000	Mal Sahibi 0 (532) 163 76 38	3+1 tipinde 15 yıllık masraf gerektiren konut



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)	270.000	250.000	390.000	280.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	243.000	225.000	351.000	252.000
Büyükölük(m2)	120	90	150	140
Birim M2 Değeri	2.025	2.500	2.340	1.800
Konum Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	-5%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-5%	0%	20%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-10%</i>	<i>-5%</i>	<i>15%</i>
<i>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)</i>	<i>2.025</i>	<i>2.250</i>	<i>2.223</i>	<i>2.070</i>
<i>Ortalama</i>	<i>2.142</i>			

Mesken birim m² değeri 2.142 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan mesken nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Mesken Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
114	2.142 TL	244.000 TL

Pazar yaklaşımına göre iki taşınmazın toplam değeri 1.244.000 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 değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmazların ticari 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	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bursa Cad. Üzerinde	100	100	11.000	110	Toprak Emlak 0 (532) 432 30 07	Tek katlı dükkândır. Heykele daha yakın mesafededir
2	Bursa Cad. Üzerinde	100	100	7.000	70	Toprak Emlak 0 (532) 432 30 07	Daha iyi konumda heykele yakın tek katlı dükkân
3	Bursa Cad. Üzerinde	40	28	1.350	48	Doruk Emlak 0 (530) 343 59 43	Konu taşınmazın karşı çaprazında, Garanti ATM'nin bulunduğu 20 m2 zemin 20 m2 1. normal katlı dükkân
4	Yakın Konumda	26	26	1.200	46	Doruk Emlak 0 (530) 343 59 44	Tek katlı dükkân



Kiralık Dükkân 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	Emsal 4
İstenen Kira (TL)	11.000	7.000	1.350	1.200
Pazarlık Payı	20%	15%	0%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	8.800	5.950	1.350	1.140
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	100	28	26
Birim M2 Değeri	88	60	48	44
Konum Düzeltmesi	-50%	-30%	0%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-10%	-30%	-30%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-60%	-40%	-30%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	35	36	34	35
Ortalama(TL)	35			

Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 35 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	35 TL	6.170 TL	6.200 TL	74.400 TL	0,07	1.063.000 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(TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bursa Caddesinde	145	140	1.200	8	TM Malçok 0 (532) 205 18 42	3+1 tipinde 25 yıllık konut, eski postane karşısı
2	Bursa caddesinde	70	60	800	11	Abdullah Can 0 (532) 743 18 80	1+1 tipinde 30 yıllık ara sokakta konut
3	Bursa Caddesinde	130	125	1.200	9	Mal Sahibi 0 (546) 436 49 94	3+1 tipinde, konu taşınmaza yaklaşık 300 m mesafede
4	Bursa Caddesinde	145	140	1.200	8	Mal Sahibi 0 (532) 163 76 38	3+1 tipinde, 20 yıllık binada
5	Sıra Bademler Mahallesi	150	145	1.200	8	Anlı Yapı 0 (538) 811 70 00	3+1 tipinde, 15 yıllık binada



Kiralık Konut Emsalleri

Emsallere ilişkin emsal düzeltme tablosu takip eden bölümde sunulmuştur.

	Konut				
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Kira(TL)	1.200	800	1.200	1.200	1.200
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	1.140	760	1.140	1.140	1.140
Büyükölük(m2)	145	70	130	145	150
Birim M2 Kirası	8	11	9	8	8
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	5%	-5%	0%	5%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	5%	5%	5%
Cephe / Işık Düzeltmesi	0%	0%	0%	5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	-5%	5%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	9	10	9	9	9
Ortalama	9,3				

Konut nitelikli bağımsız bölüm için kira değeri 9,3 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 Kira	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
114	9,3 TL	1.065 TL	1.100 TL	13.200 TL	0,07	189.000 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 7.300 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
244.000 TL	1.000.000 TL	1.244.000 TL
189.000 TL	1.063.000 TL	1.252.000 TL

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerin 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	Toplam
244.000 TL	1.000.000 TL	1.244.000 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 yıl ortası raporu hazırlanmış, son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2021-00106 No'lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu 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.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.244.000
KDV Dâhil	1.426.440

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	7.300
KDV Dâhil	8.614

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
3. 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	CAVŞANLI					
	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: 15500000000000000000 Sec. JNSA Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri haklı işlevleri son 20 yıl içinde mülküne mülküne edilebilir. ** Tebliği Kanunla (2018/10) ile değiştirilmiştir.							

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	BURSA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	KARACABEY					
	Mahallesi	TAVŞANLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
1	8	27	1 ZEMİN 6 NORMAL KATLI BETONARME APARTMAN	ha	m ²	dm ²	
				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.	
0,00		MESKEN		18/600	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 KOMÜRLÜK YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 28/07/1987						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1183	14	1309		21/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin devri tapu harcı ve diğer harçların tahakkuku münasabıdır. ** Tefikati 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: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
027021301485	2021-11-09-11.25.51.056724	30148

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8/27
Taşınmaz Kimlik No:	28355670	AT Yüzölçümü(m2):	556.29
İl/İlçe:	BURSA/KARACABEY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Karacabey	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//10
Cilt/Sayfa No:	14/1308	Arsa Pay/Payda:	51/600
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	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Bu gayrimenkulün 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)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515769522	(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) wGf4EAC697h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
027021301485	2021-11-09-11.25.51.056724	30148

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	8/27
Taşınmaz Kimlik No:	28355674	AT Yüzölçümü(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:	
Mevki:	-	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	Terkin 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	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515769523	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan 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) zBqQYTjcVvd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3



T.C.
KARACABEY
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-87887793-010.88- 128850
Konu: Tavşanlı Mahallesi 8 ada 27 parsel

12.11.2021

ŞEKERBANK A.Ş

İlgi : 09.11.2021 tarih ve 5954 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlçemiz 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 "Bütşik Nizam, 5 kat, Ticaret + Konut Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Gökşen AKGÖR
Başkan Yardımcısı

Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 163644793300091 belge takip no ile www.karacabey.bel.tr e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Adres : Rıncupasa 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 86 39 Web : www.karacabey.bel.tr	Kep:karacabeybelediyesi@hs01.kep.tr	

YAPININ		Sahibi	SAMI DEMİRCAN						
		Kullanma amacı	PAŞA MESKEN						
ARSANIN									
Belediye	İlçe	Mahalle	Sokak	Kapı no	Pafta no	Ada no	Parsel no	İMAR durumu tarih	
Karacabey	Karacabey	Tavşanlı	Bursa cad.	-	1	8	27	67.8196/6	
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
Mimari	Statik	Maliyet	Kat	Alan	İnşaat	Tasviye	en büyük	haraket	
hiz sınıfı	hiz sınıfı	guruğu	adedi	(m ²)	süresi	sistem	acıklık	yük	
III	III	III	7			Barme	6,70	370	
ÖLÇEK		MİMARİ	PROJE	1/50 - 1/500					
		STATİK	PROJE	1/20 - 1/500					

30-10-1986

PAPURLU Mühendislik Bürosu
 İnş. Müh. NAZİM PAPURLU
 Diploma No. 4196 İ. D. M. M. A
 Oda Sicil No. 8760
 Eken Paşası No. 21
 KARACABEY

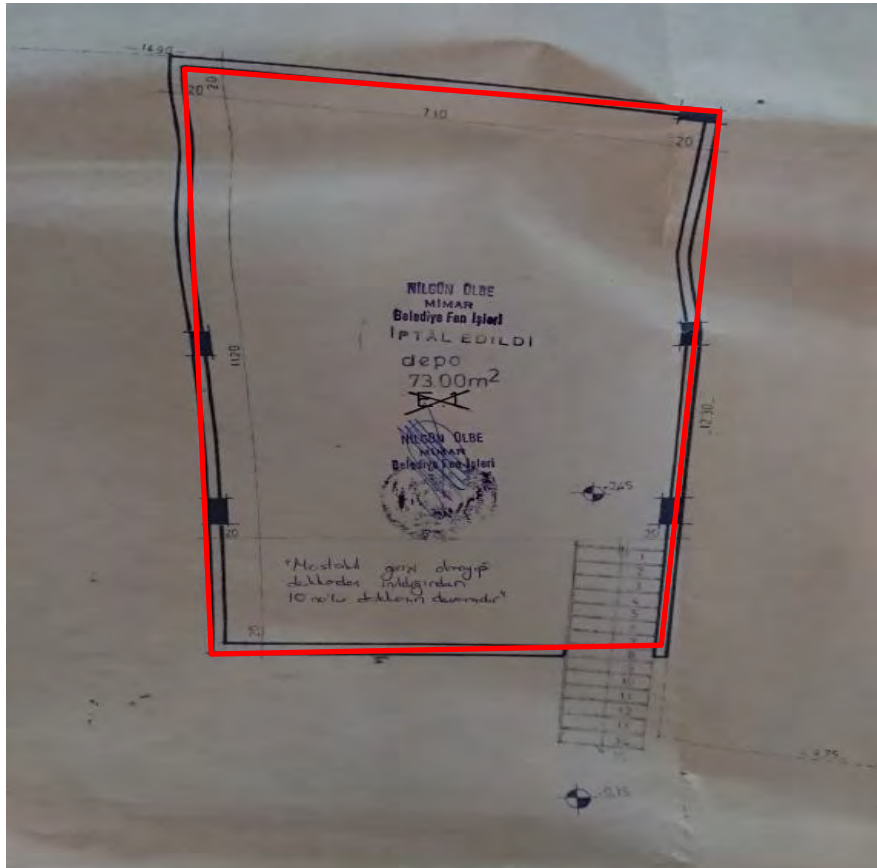
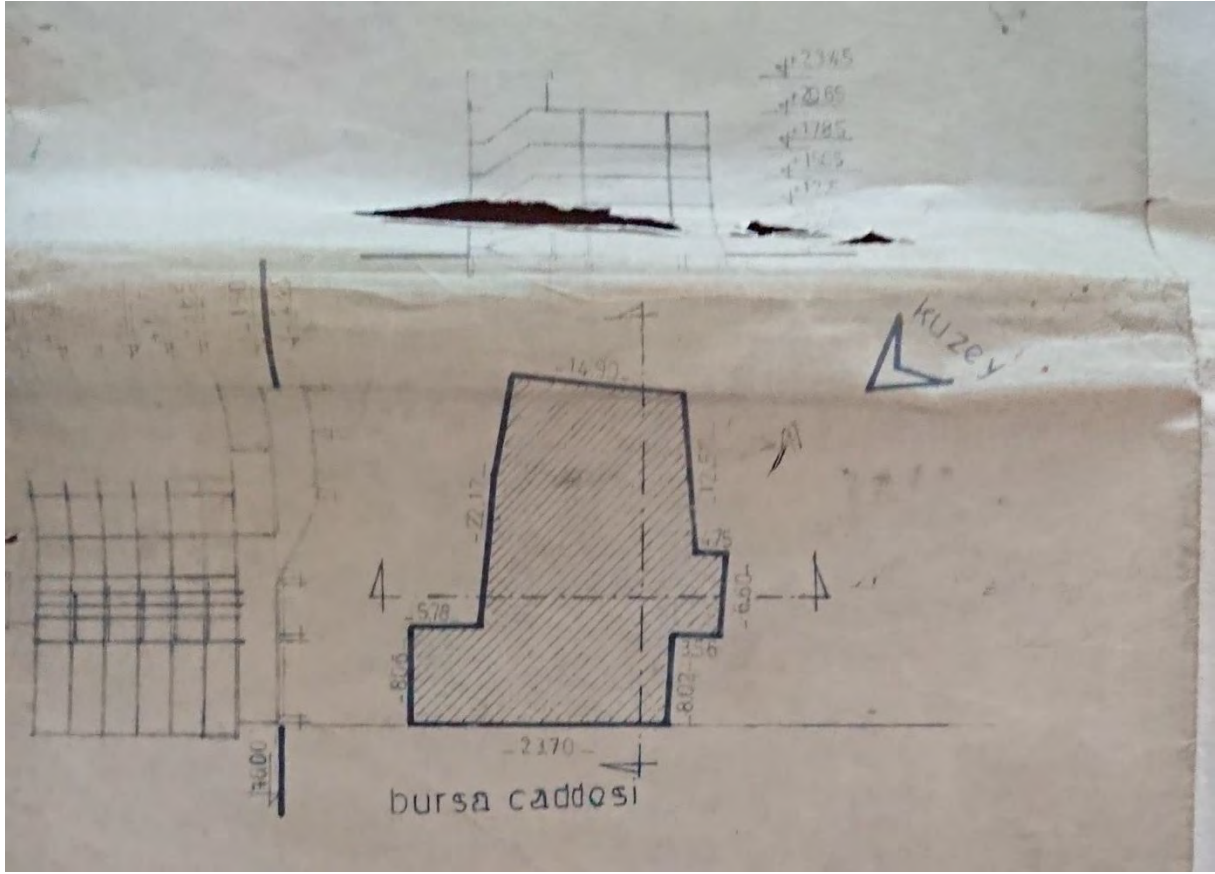
30-10-1986

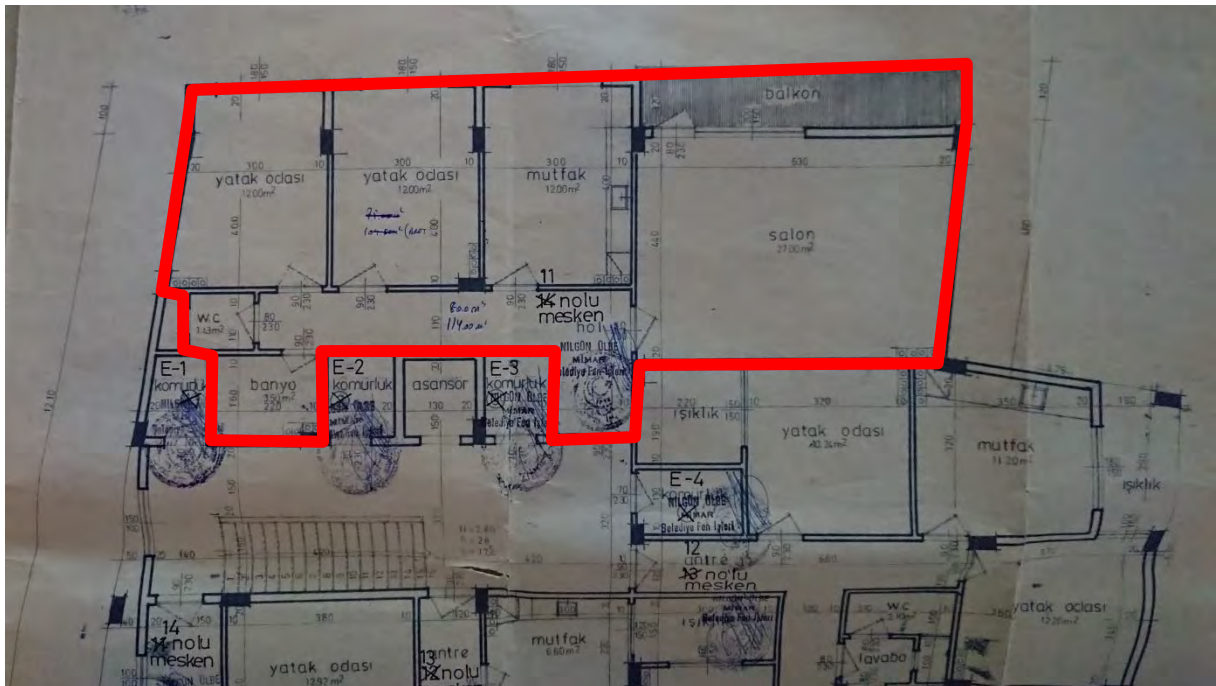
TASDİK OLUNUR

NİLGÜN ÖLBE
 MİMAR
 Belediye Eyaletleri

Proje mükellefinin	ADI SOYADI	Unvanı	Oda sicil no	Oda belgeno	Belediye sicil no	Sorumluluk imzası
MİMARİ	Nazım PAPURLU	İnş. Müh.	8760			
STATİK	" "	" "	" "			

ODA VİZESİ	
MİMARİ	STATİK





T. C.
Bursa İli
Karacabey İlçesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Sahife No 14

KOD

Bölüm I: Yapının Yeri (Adres):

Semti	:	Tavşanlı
Mahalle	:	
Sokağı	:	
Yarış Bina Numarası	:	
Pafta Numarası	:	1
Ada Numarası	:	3
Parsel Numarası	:	22
İmar Durumu Numarası	:	

Bölüm III - İnşaat Ruhsatnamesinin Kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	KOD
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)	KOD
1 - Ev	1341m ²	8 - Sinema, Tiyatro		
2 - Apartman		9 - Otel, motel		
3 - Dükkan	476m ²	10 - Lokanta, gazino		
4 - Pasa		11 - Fabrika		
5 - İşhanı		12 - Atelye		
6 - Depo ardiye		13 - İmalathane		
7 - Garaj hangar		14 - Hastahane		
8 - 7'nci maddesinde yazılı ticari amaçlı alanlar		15 - Okul		
9 - 7'nci maddesinde yazılı ticari amaçlı alanlar		16 - Cami		
10 - 7'nci maddesinde yazılı ticari amaçlı alanlar		17 - Resmi daire		
11 - 7'nci maddesinde yazılı ticari amaçlı alanlar		18 - Bodrum katı	80m ²	
12 - 7'nci maddesinde yazılı ticari amaçlı alanlar		19 -		
13 - 7'nci maddesinde yazılı ticari amaçlı alanlar		20 -		
14 - 7'nci maddesinde yazılı ticari amaçlı 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	Motrah	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...DEHİRCAN... bu inşaat ruhsatname-
5785 sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş, Bina İnşaat harcı 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 2589 sayılı kanunla eklenen ek-
sade 1-6 plan, proje tasdik harcı, zemin açma izni ve Toprak hafriyatı harcı 2464 sayılı kanunun 80. maddesi gereğince 30.10.2013 136.6. ta-
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	KOD
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi : Sami...DEHİRCAN	
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- luluğunu a- lanın	KOD
Adı Soyadı, : Nozım...PAPURLU	
Ünvanı : İnşaat Müh.	
Adresi : Elen...pasajı	

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

Taşıyıcı Sistem		KOD
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

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	5	KOD
	Yol seviyesinin üstündeki Kat sayısı	4	
	Yol seviyesinin altındaki Kat sayısı	1	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)		15.50	
c. Yapının ma- liyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca gö- re bir (M2) sinin takribi maliyet sayı- sı? TL		
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL		

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Sahife No. : 121

Cilt No. : 84

Dosya No. : 136

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 ☐
 2. İlke için verilmiştir ☐
 3. Devam eden yapının biter kısmı için verilmiştir ☒

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

1. Esas ruhsatnamenin :
 a) Tarihi : 10.12.1986
 b) Cilt No : 224
 c) Sahife No : 14
 d) Dosya No :
 2. Varsa ek ruhsatnamenin :
 a) Tarihi : 11.11.1987
 b) Cilt No : 23
 c) Sahife No : 42
 d) Dosya No :

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	KOD
1. Ev	114 m2	8. Sinema - tiyatro		
2. Asarman		9. Otal - motel		
3. Dükkan	150 m2	10. Lokanta - Garaj		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. İşyeri binası (işyeri binası)		12. Atölye		
6. Depo - ardu		13. İmalathane		
7. Garaj (garaj)		14. Hastahane		
8. Garaj (garaj)		15. Okul		
9. Garaj (garaj)		16. Çaml		
10. Garaj (garaj)		17. Resmi daire (resmi)		
11. Garaj (garaj)		18.		
12. Garaj (garaj)		19.		
TOPLAM	264 m2			

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için, (Ap. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazılır.
 2) Yüzölçümleri tam sayı olarak olunuz, küsuratları göstermeyiniz.

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

Yapıyıcı	Sistem	KOD
a) İskelet	Yığma sistem	
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		
2. Beton blok		
3. Briket		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpici		
8. Diğer		

(*) ilgili (x) işareti koyarak cevaplandırınız.
 Zemin kat 1. ve 2. katlar ve 1. ve 2. katlar
 11. no.lu meşken için kullanılmamıştır.

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a - Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı : 9
 Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 7
 Yol seviyesinden altındaki kat sayısı : 2

b - Yapının yüksekliği (metre) : 21.50

Bölüm : VI — Yapının inşaat süresi

Yapının inşaat başlangıcı tarihi : 10.12.1986
 Yapının inşaat bitiş tarihi : 11.11.1987

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli

Yapının tüm maliyet değeri (Araç hariç) : 110.361.100 TL
 Kira : 134.544.000 TL

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır ☐
 2. Yapı sahibi tarafından başkalarına yaptırılmıştır ☒
 3. Yapı evlat yolu ile müteahhide yaptırılmıştır ☐

Bölüm : VIII — Kanatların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik			
Havalandırma			
Sehri suyu			
Isınma			
Avluda			
Diğerleri			

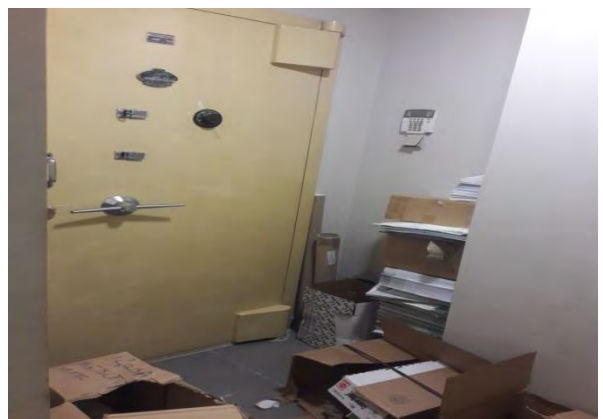
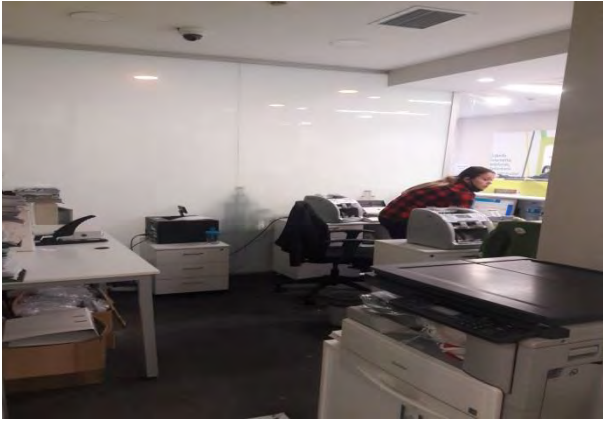
b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire	Diğer	Totale
1 odalı	1	114	115
2 odalı			
3 odalı			
4 odalı			
5 odalı			
6 odalı			
7+ odalı			
Toplam	1	114 m2	115 m2

Dr. Orhan YÜCEL Tarih : 14.11.1987
 Karacık Belediyesi Başkanlığı
 Dis. No. : 14/11/87
 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 DEMİRBILEK
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