



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.



Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel (Kargir Apartman)



2024-ŞGYO-0020

31.12.2024

İş bu rapor kapak+45 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yunus BARAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404848)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 1 / 44

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1. YERİ VE KONUMU	9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3. TAPU KAYITLARI	11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	16
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	16
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	17
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	17
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	17
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 2 / 44
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	42
7. SONUÇ.....	44
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	44
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	44

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 3 / 44
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0020
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Mahmudiye Mahallesi, 77 ada, 59 parsel, 220,00 m ² yüzölçümlü “Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müstemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Mahmudiye (Çankaya) Mahallesi, Kuvayi Milliye Caddesi, No: 9, 9A Akdeniz / MERSİN

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmaz banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örneği ve TAKBİS belgesi EK’te yer almaktadır.
İmar Durumu Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 77 ada 59 no.lu parselin; Bila tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Resmi Kurum” alanında kaldığı, H= 15,50 m. yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde konu parselin konumlu olduğu bölge 08.04.2015 tarih ve 2015/7567 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Kentsel Yenileme Alanı” olarak ilan edildiği, durumun parsel üzerindeki yapılara herhangi bir olumsuzluk teşkil etmediği bilgisi ilgili belediyesinden şifahi olarak alınmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 4 / 44
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Beşkatlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman" nitelikli yapı için, KDV Hariç toplam 38.310.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 174.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Döviz bazlı değerlere bilahare yer verilecektir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri: 38.310.000 TL (OtuzsekizMilyonÜçyüzonBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

174.000 TL/Ay (YüzyetmişdörtBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Yunus BARAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404848)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 5 / 44
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0020

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Yunus BARAN (Lisans Tarih-No: 07.08.2015 / 404848)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 6 / 44
--	--	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Mahmudiye Mahallesi, 77 ada, 59 parsel, 220,00 m² yüzölçümlü “Beş Katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 7 / 44
--	--	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 8 / 44
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

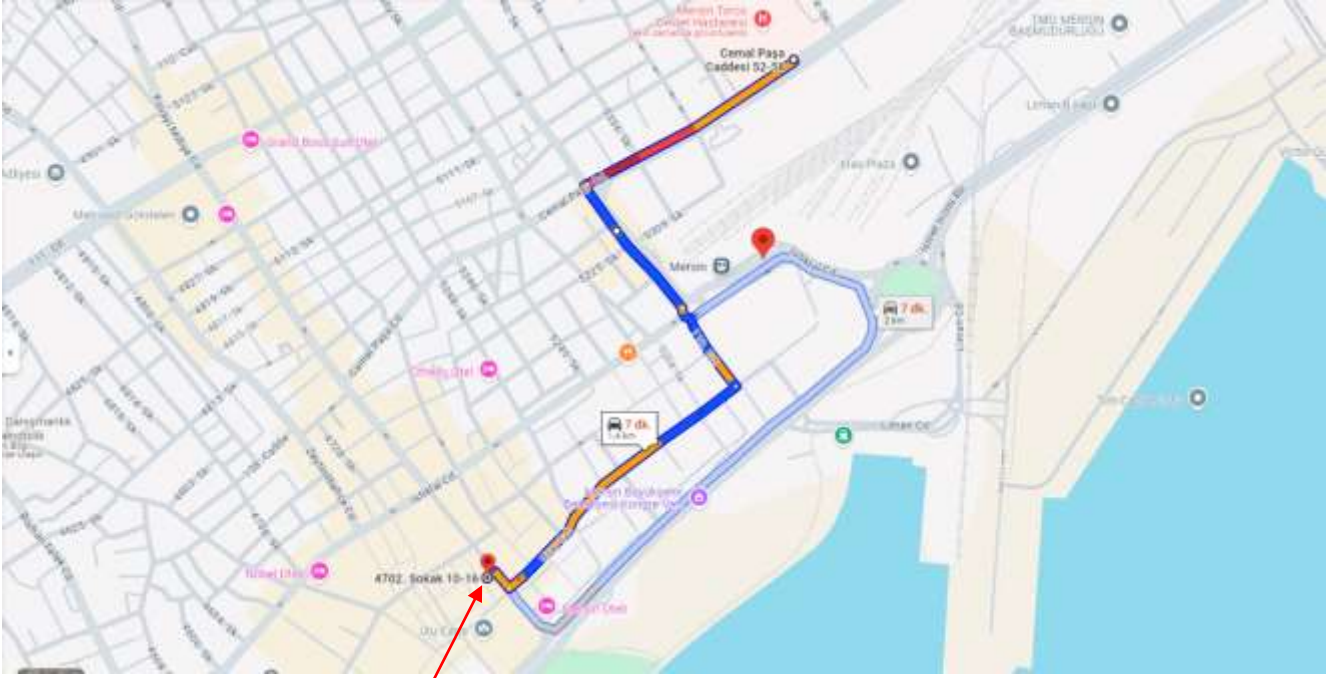
31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 9 / 44

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Mersin Toros Devlet Hastanesi önünden güneybatıya hareketle, Cemal Paşa Caddesi üzerinden yaklaşık 1,4 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 7 dakikada ulaşılabilir.



Mersin Toros Devlet Hastanesi önünden Cemal Paşa Caddesi güzergahından güneybatıya hareketle yaklaşık 400 m ilerledikten sonra Çakmak Caddesi yönünde sola dönülür ve cadde üzerinde 260 m ilerledikten sonra döner kavşaktan 118. Cadde yönündeki 2. çıkışa girilir. Güzergah üzerinde Mersin İl Halk Kütüphanesi, Aziz Antuan Latin Katolik Kilisesi geçilerek 160 m. sonunda Uray Caddesi yönünde devam edilmek üzere sağa dönülür. Uray Caddesi güzergahında 500 m. güneybatı yönünde ilerledikten sonra Kuvayi Milliye Caddesine girilir ve 40 m. ileride solda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Akdeniz Belediyesi'ne yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu

taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde bulunduğu Kuvayi Milliye Caddesi ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

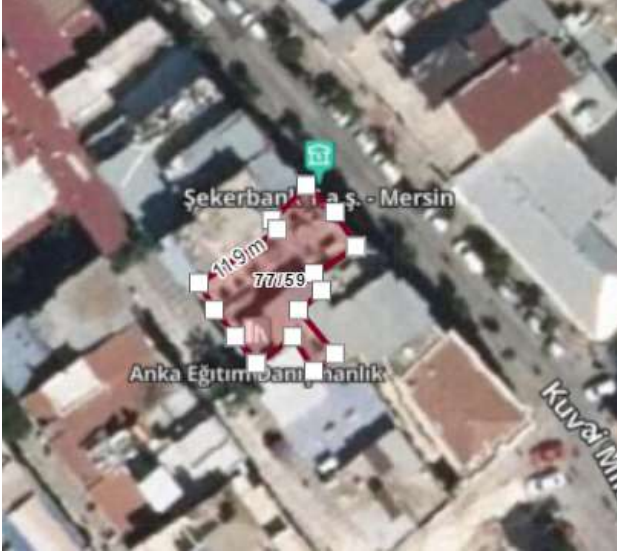


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 10 / 44

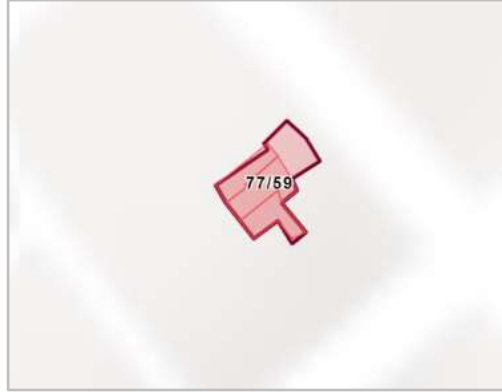
3.1.2. Parsel Bilgileri

77 Ada 59 Parsel (Enlem: 36°47'52.98"K Boylam: 34°37'46.16"D Google Earth)



İl	Mersin
İlçe	Akdeniz
Mahalle/Köy	Mahmudiye
Mahalle No	127340
Ada	77
Parsel	59
Tapu Alanı	220,00
Nitelik	Beşkatlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis Ve Müstemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü Ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman
Mevkii	Zafercad.
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	8

Tip	Alan (m2)
Yapı	52.24
Yapı	40.48
Yapı	66.52



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 11 / 44
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ada/Parsel	77/59
AT Yüzölçümü (m2)	220,00
İl/İlçe/Mahalle	MERSİN / AKDENİZ
Mahalle/Mevkii	MAHMUDIYE / ZAFERCAD.
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Beşkatlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis Ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü Ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
7445607	26/2466	-	-	-	-	15.01.2020 / 1142

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 15.01.2020 / 1142

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: ŞİRKETLERDE YAPI DEĞİŞİKLİĞİ VE AYNİ SENMAYE KONULMASI) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1209-2531 (08-01-2018 tarih – 355 yevmiye)

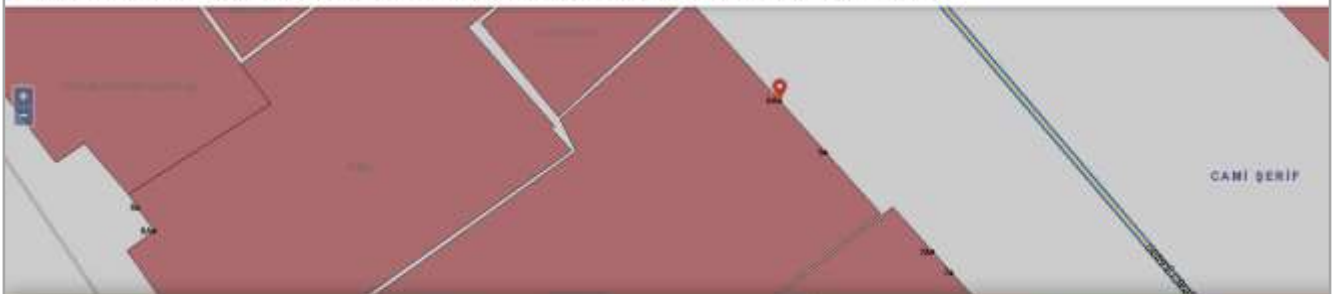
TAKBİS tarihi itibarıyla, Aynı Sermaye beyanı bulunmakta olup, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değerini olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu

9A Giriş : 733476600

9 Giriş : 154760938

MERSİN / AKDENİZ / ÇANKAYA MAHALLESİ / KUVVETİ MİLLİYE (Cadde) / 9 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen														
														
Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
154760938	77	59	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	9						
733476600	77	59	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	9A	2525500803	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 12 / 44
--	--	--

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün aşağıda yer alan 25.11.2024 tarihli yazılarında belirtildiği üzere, Rapor konusu taşınmazın yer aldığı 77 ada 59 no.lu parsel;

Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Mahmudiye Mahallesi, 77 Ada 59 Parsel sayılı taşınmaz, Akdeniz Belediye Başkanlığı'nca onaylı bila tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda H= 15,50 m. yapılanma koşullu "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır.

alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

Söz konusu taşınmaz, 08.04.2015 tarih ve 2015/7567 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Mersin Büyükşehir Belediyesi "Kentsel Yenileme Alanı" içerisinde kaldığından, parselle ilgili imar durumu düzenlenememektedir (Kentsel Yenileme kararının parsel üzerindeki yapılara ilişkin herhangi bir

olumsuzluk teşkil etmediği bilgisi ilgili belediyesinden şifahi olarak alınmıştır).

	T.C. AKDENİZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : E-57526124-115.01.06-155801 Konu : İMAR DURUM BELGESİ	25.11.2024	
Sayın MERSİN ŞEKERBANK T.A.Ş.		
İlgi : 14.11.2024 tarihli dilekçeniz.		
İlgi dilekçenizde; Mülkiyeti Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tapuda tescilli olan Mersin İli Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsel ait İmar Durumu Belgesi talep etmektesiniz.		
Mersin İli Akdeniz İlçesi Mahmudiye Mahallesi 77 Ada 59 Parsel sayılı taşınmaz Belediyemiz Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında H:15.50 yapılanma koşullu "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu taşınmaz 08.04.2015 tarih ve 7567 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Mersin Büyükşehir Belediyesi "Kentsel Yenileme Alanı" içerisinde kaldığından parsel İmar Durum Belgesi düzenlenememektedir.		
Bilgilerinize arz ederim.		
Av. Özgür ÇAĞLAR Belediye Başkanı a. Belediye Başkan Yardımcısı		
Ek : 77_59		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.		
Doğrulama Kodu: 2a8f4973-433c-4d2b-8605-355acce177c2	Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebya	
Adres: İhsaniye Mahallesi Zeytinlibahçe Caddesi No:92 Akdeniz / Mersin Telefon No: (324)336 65 83 Faks No: (324)336 40 16 e-Posta: imarveshircilik@akdeniz.bel.tr İnternet Adresi: http://www.akdeniz.bel.tr/ Kep Adresi: akdbld@hs03.kep.tr	Bilgi için: Ufuk GÜNER İnşaat Teknikeri Telefon No: -	
1/1		

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 14 / 44

İmar Durumu (Belediye)



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



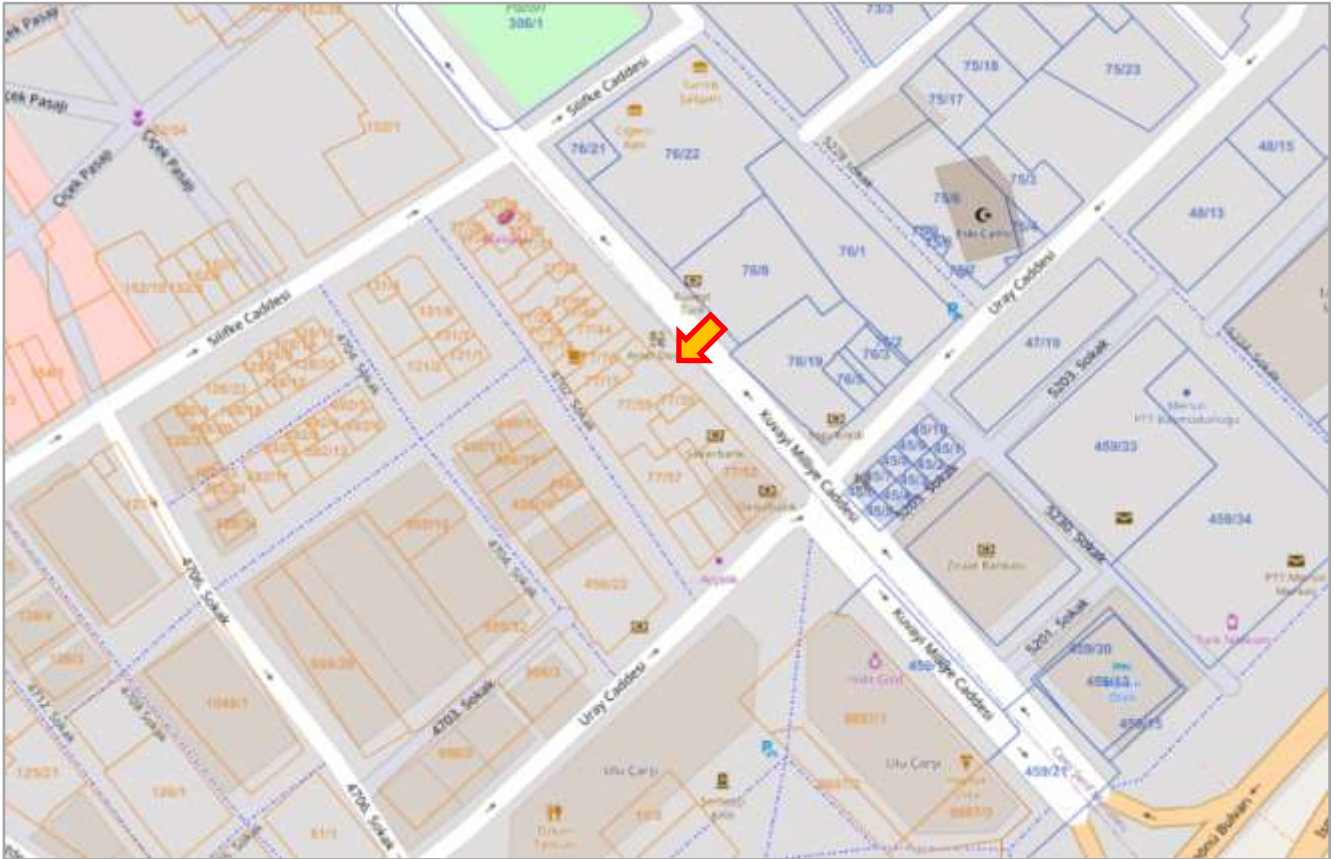
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 15 / 44

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Sistemi



E-Plan



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 16 / 44

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 15.01.2020 tarih 1142 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak Resmi Kurum Alanı, Turistik Tesis Alanı ve Park niteliklidir. Banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Kuvayi Milliye Caddesi ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 17 / 44

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

14.04.1988 tarihli 3/35-154/1988 No.lu Yapı Ruhsatı ve Eki Mimari Proje

07.08.1990 tarihli 3/92-154/1988/1990 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı.

20.09.1991 tarihli 108/32-1991 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi. (954 m² alan için)

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz "Beş katlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman" nitelikli banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 17.02.2020 tarih, M2233FD312A98 sayılı, "D" sınıfı performans, "E" sınıf emisyon enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 18 / 44

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 19 / 44

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

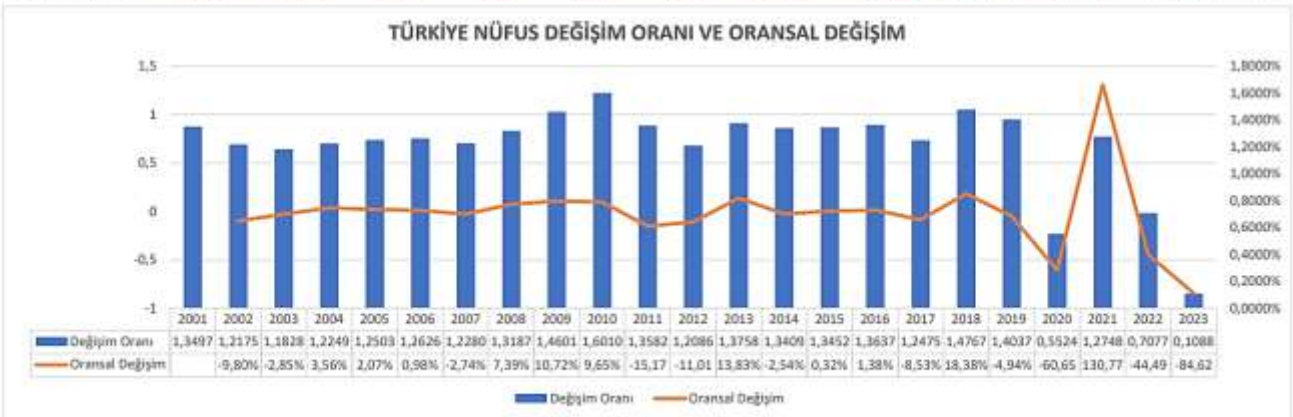
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 953	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 20 / 44
--	--	--

Mersin İli

Mersin, Akdeniz kıyısında yer alan, doğal ve tarihi zenginlikleriyle öne çıkan Türkiye'nin önemli bir ilidir. Kuzeyde Toros Dağları, güneyde Akdeniz, doğuda Adana ve Osmaniye, batıda ise Antalya ile komşudur. İl toprakları, 36° 15' ve 37° 45' kuzey enlemleri ile 33° 45' ve 35° 30' doğu boylamları arasında uzanır. 130 km'lik kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu ve 300 km'yi bulan doğu-batı genişliğiyle, Mersin toplamda 15.620 km² yüzölçümüne sahiptir.

Mersin'in yüzeyi, kıyı kesimlerinden başlayarak kuzeye doğru yükselen dağlık ve engebeli bir yapıya sahiptir. Kıyı şeridindeki düz alanlar tarıma oldukça elverişliken, kuzeyde Toros Dağları'nın yüksek ve sarp yapısı yerleşim ve tarımı sınırlandırır. İlin en yüksek noktası, Bolkar Dağları'nda yer alan Medetsiz Zirvesi olup 3.524 metreye ulaşır. Dağlık bölgeler, özellikle yaz aylarında yaylacılık için elverişli alanlar sunar. Gülek Boğazı gibi geçitler, ilin kara yolu bağlantıları açısından stratejik öneme sahiptir.



Kıyı kesimlerinde yer alan Erdemli, Silifke ve Anamur gibi ilçeler, Akdeniz'e özgü plajları ve doğal limanlarıyla dikkat çeker. Ayrıca, Göksu Nehri'nin Silifke civarında denize döküldüğü bölge, verimli deltaları ve zengin biyolojik çeşitliliğiyle öne çıkar. Mersin, tipik bir Akdeniz iklimine sahiptir. Yazlar sıcak ve kurak geçerken, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 18°C ile 20°C arasında değişir. Yaz aylarında sıcaklık 40°C'nin üzerine çıkabilirken, kış aylarında nadiren de olsa düşük rakımlı alanlarda don olayları görülebilir. En yüksek sıcaklık 44.6°C ile Mut ilçesinde, en düşük sıcaklık ise -8.1°C ile Çamlıyayla'da ölçülmüştür. Yıllık ortalama yağış miktarı 600-1200 mm arasında değişir. Yağışlar genellikle kış aylarında yoğunlaşır; Aralık, Ocak ve Şubat ayları en yağışlı dönemlerdir. Yaz aylarında ise yağış oranı %2'ye kadar düşerek kurak bir döneme girilir. Kıyı boyunca deniz etkisi nedeniyle sıcaklık değişimleri daha ılımlıyken, iç kesimlere gidildikçe karasal iklim özellikleri belirginleşir.

Mersin'in doğal bitki örtüsü, Akdeniz ikliminin etkisiyle şekillenmiştir. Sahil kesimlerinde maki bitki örtüsü yaygındır. Ardıç, defne, pırnal meşesi, sakız ağacı, zeytin, çitlembik ve mersin gibi kuraklığa dayanıklı bitkiler geniş alanlara yayılmıştır. 600 metreye kadar kızılçam, daha yüksek rakımlarda ise karaçam ve sedir ormanları görülür. Toros Dağları'nın kuytu bölgelerinde çınar, kavak, söğüt ve kızılçık gibi nemli ortamlara uyum sağlamış ağaç türleri bulunur.

Mersin, ekonomik açıdan Türkiye'nin en hareketli illerinden biridir. Limanı, hem ithalat hem de ihracat açısından büyük öneme sahiptir. Tarım, özellikle narenciye, zeytin, muz ve seracılık faaliyetleriyle öne çıkar. Türkiye'nin muz üretiminin büyük bir kısmı Anamur'da gerçekleştirilir. Ayrıca hayvancılık, arıcılık ve balıkçılık, ilin kırsal kesimlerinde önemli geçim kaynaklarındandır.

Mersin, doğal plajları, tarihi eserleri ve yaylalarıyla bir turizm cennetidir. Özellikle yaz aylarında hem yerli hem de yabancı turistlerin akınına uğrar. Sahil boyunca uzanan Kızkalesi Plajı, Tisan Yarımadası ve Susanoğlu gibi alanlar, berrak denizi ve ince kumlarıyla ünlüdür. Dağlık bölgelerde yer alan yaylalar, yaz aylarında sıcaktan kaçanların tercih ettiği serin ve huzurlu mekanlar olarak öne çıkar. Çamlıyayla ve Gözne gibi yerleşimler, bu açıdan oldukça popülerdir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 21 / 44

MERSİN NÜFUSU: 1.938.389

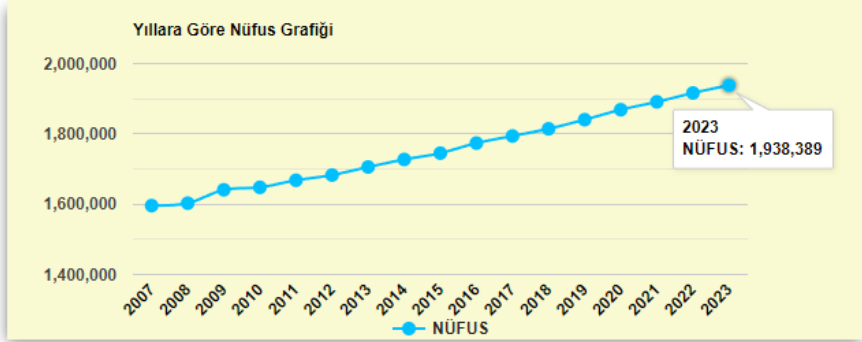


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,13
ARTIŞ MİKTARI 21.957

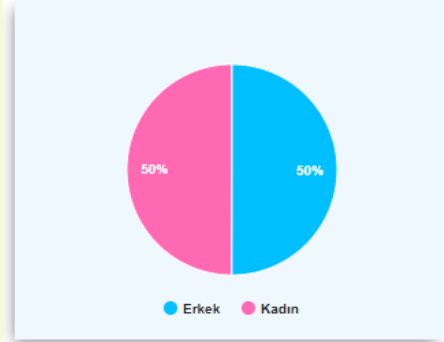
MERSİN NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
33	MERSİN	1.938.389	969.526	968.863

MERSİN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



MERSİN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



MERSİN iline ait diğer bilgiler

MERSİN bağlı İlçe sayısı:	13	MERSİN Nüfusu En büyük ilçesi:	TARSUS (353.469)
MERSİN bağlı Mahalle sayısı:	806	MERSİN Nüfusu En küçük ilçesi:	ÇAMLIYAYLA (8.692)
		MERSİN Yüzölçümü:	16.010 Km ²
		MERSİN Nüfus Yoğunluğu:	121 /Km ²

MERSİN İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI

Mersin İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Yenişehir	49	1,948	1
Akdeniz	103	1,183	2
Mezitli	107	1,147	2
Tarsus	198	0,613	2
Silifke	217	0,519	2
Toroslar	240	0,396	2
Erdemli	251	0,331	3

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Anamur	257	0,316	3
Mut	418	-0,179	4
Aydıncık	424	-0,186	4
Bozyazı	442	-0,211	4
Gülnar	479	-0,278	4
Çamlıyayla	636	-0,505	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Akdeniz İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 1,183 Skor ile 2. Kademe 103., Mersin ilçeleri sıralamasında 2. Kademede 2. sırada yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 22 / 44
--	--	---

Akdeniz İlçesi

Akdeniz, Mersin ilinin merkez ilçelerinden biri olup, şehrin ekonomik ve ticari kalbini oluşturan stratejik bir bölgedir. İlçe, Mersin Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır ve kuzeyinde Toroslar, güneybatısında Yenişehir, doğusunda ise Tarsus ilçeleriyle komşudur. Sahil şeridinde yer alan Akdeniz, deniz ticareti ve liman faaliyetleri ile ön plana çıkmaktadır. Akdeniz, Türkiye'nin en büyük limanı olan Mersin Limanı'na ev sahipliği yapmaktadır. Bu liman, yalnızca Akdeniz'in değil, Türkiye'nin dünya ticaretine açılan kapılarından biridir. Limanın çevresinde konumlanmış olan Mersin Serbest Bölgesi, sanayi ve lojistik açısından büyük bir öneme sahiptir. Yüzlerce yerli ve yabancı şirketin faaliyet gösterdiği bu bölge, ilçenin ekonomik canlılığını sürekli kılmaktadır. Ticaret hacmi bakımından Türkiye'deki ilçeler arasında ilk sıralarda yer alan Akdeniz, noterler, tercüme büroları ve uluslararası lojistik firmalarının yoğun olduğu bir ticaret merkezidir. Akdeniz, tarihî açıdan da oldukça önemli bir bölgedir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu Mustafa Kemal Atatürk'ün Mersin ziyaretlerinde kullandığı ev ve konaklar, bugün Akdeniz ilçesinde yer almakta ve tarihî bir miras olarak korunmaktadır. İlçede bulunan Mersin Atatürk Evi, Atatürk'ün Mersin'e yaptığı ziyaretlerin hatırasını yaşatan önemli bir müzedir.

Akdeniz aynı zamanda kozmopolit bir yapıya sahiptir. İlçede birçok etnik ve kültürel grup bir arada yaşamakta, bu durum zengin bir sosyal doku oluşturmaktadır. Bölgedeki Ortodoks Kilisesi, bu kültürel çeşitliliğin simgelerinden biridir ve Mersin Kültür Merkezi'nin hemen yanı başında yer alır. Mersin Kültür Merkezi, Cumhuriyet Meydanı'nın arkasında konumlanmış olup, konser, tiyatro ve sergilere ev sahipliği yaparak şehrin kültürel hayatına büyük katkı sağlamaktadır. Ayrıca sanatseverler için bir cazibe merkezi olan İlçel Sanat Kulübü, bölgenin kültürel zenginliğini artıran etkinliklere imza atmaktadır.

Akdeniz ilçesi, Mersin'in en prestijli semtlerinden biri olan Çamlıbel'i de bünyesinde barındırır. Çamlıbel, sahil boyunca uzanan şık kafe ve restoranları, alışveriş alanları ve lüks konutlarıyla hem sosyal yaşamın hem de modern mimarinin merkezi olarak kabul edilmektedir.

MERSİN AKDENİZ NÜFUSU: 260.879

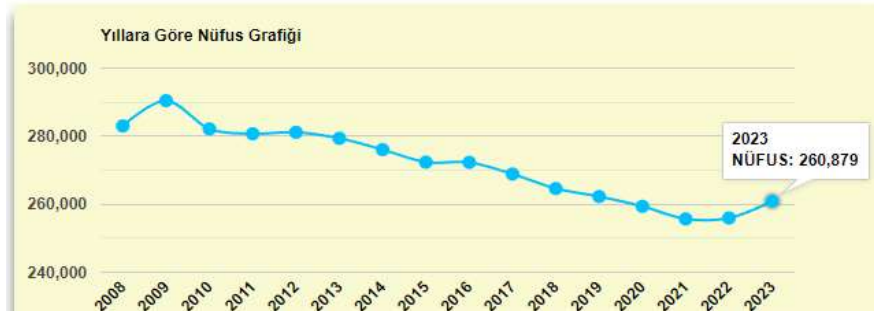


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI **%1,93**
ARTIŞ MİKTARI **4.933**

Akdeniz nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %1,93 (4,933 kişi) arttığı görülmektedir.

MERSİN AKDENİZ NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	MERSİN	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	127.673
Toplam Nüfus	260.879	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	133.206	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	127.673	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	260.879	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	133.206	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	65



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

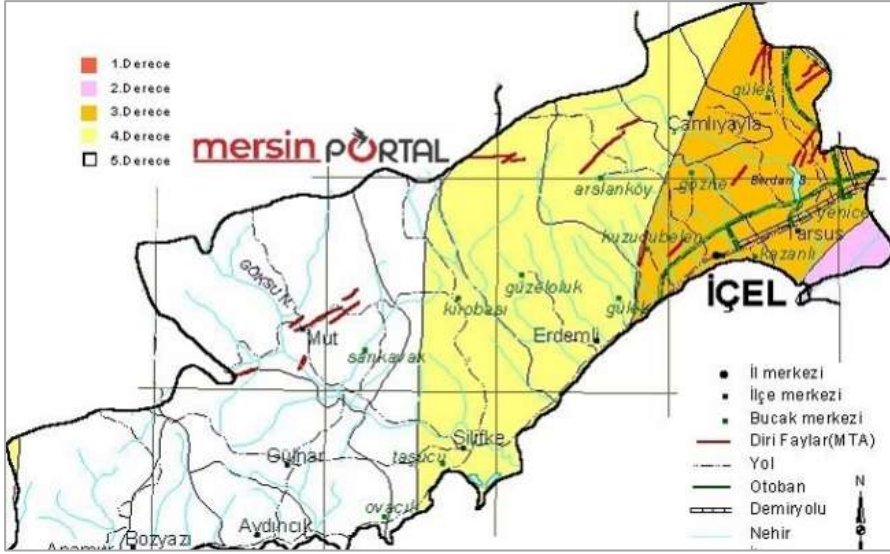
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa **23 / 44**

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışmaya göre Mersin ili 3 - 4 ve 5. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
AKDENİZ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-MAHMUDIYE	6

DASK risk bölgesine göre Mahmudiye Mahallesi, 6. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

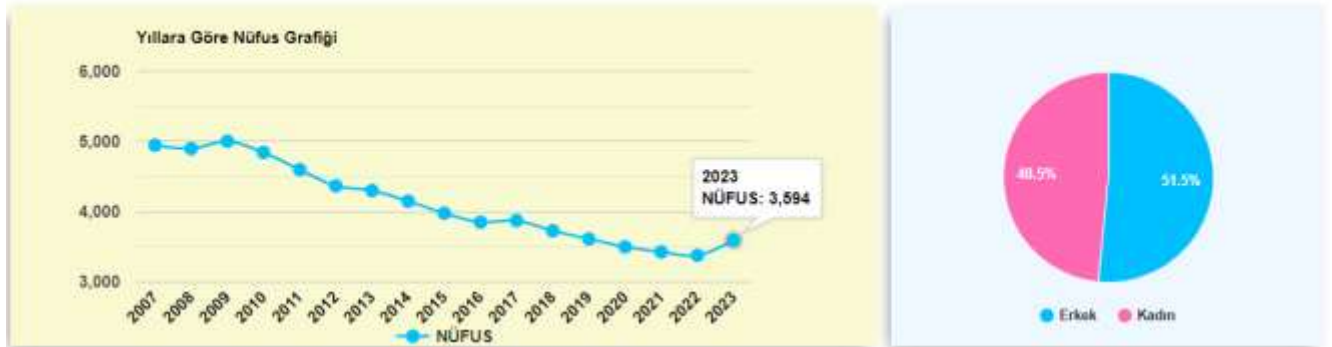
Mahmudiye Mahallesi

MERSİN AKDENİZ MAHMUDIYE MAHALLESİ NÜFUSU: 3.594	 ÖNCEKİ YILA GÖRE ARTIŞ ORANI %6,36 ARTIŞ MİKTARI 215
---	---

MAHMUDIYE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	MERSİN	Toplam Nüfusu	3.594
Bağlı Olunan İlçe Adı	AKDENİZ	Erkek Nüfusu	1.852
Bağlı Olunan Belediye Adı	AKDENİZ	Kadın Nüfusu	1.742
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

MERSİN AKDENİZ MAHMUDIYE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Mahmudiye Mahallesi, 2023 nüfusuyla Akdeniz 65 mahallesi arasında 20. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 24 / 44
--	--	--

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırım ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır. Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir. Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırım ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir. DİBS getirileri artış kaydetmiştir. Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

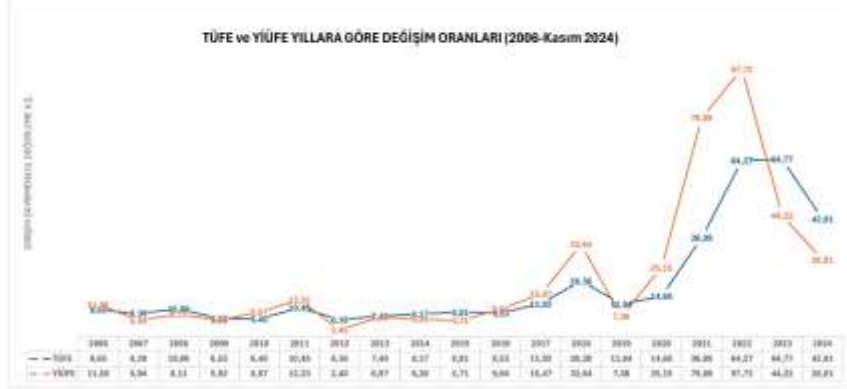
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 25 / 44

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	6,63	8,39	10,06	6,53	6,40	10,43	6,36	7,40	8,17	8,81	8,53	11,82	20,30	11,84	14,60	36,06	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,80	6,87	13,33	2,43	6,97	6,36	5,71	9,84	15,47	33,64	7,36	23,15	79,86	67,72	44,22	28,01



Tüketici fiyat endeksi rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,85
2007	1,00	0,43	0,82	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,90	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,63	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,36	0,38	6,16
2013	1,85	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,60	0,01	0,46	7,4
2014	1,88	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,48	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,05	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,67	1,82	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,89	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,88	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,06
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,26	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024
Domestic producer price index and rate of change, November 2024
(2003=100)

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan	Feb	March	April	May	June	July	August	Sep	Oct	Nov	Dec	Annual
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) Monthly change (%)													
2006	1,90	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,88	0,87	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,83	1,08	-0,13	0,88	0,15	5,94
2008	0,40	2,16	3,17	4,50	2,12	0,33	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,85	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,28	0,66	5,93
2010	0,58	1,88	1,04	2,38	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,81	8,87
2011	0,30	1,72	1,22	0,81	0,15	0,01	-0,63	1,79	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,28	1,03	0,17	1,96	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,01	-0,51	1,00	1,46	0,06	0,04	0,88	0,69	0,82	1,11	6,97
2014	3,32	1,58	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,65	0,82	-0,97	-0,70	6,36
2015	0,33	1,20	1,08	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,52	-0,20	-1,42	-0,23	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,05	2,08	9,84
2017	3,38	1,28	1,04	0,78	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	-2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,90	3,70	3,03	1,77	6,80	10,88	0,01	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,59	1,59	2,98	2,87	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,38	1,54	0,69	1,07	2,35	2,65	3,55	4,88	2,30	25,15
2021	2,60	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	8,88	18,08	79,86
2022	10,65	7,32	8,18	7,67	8,78	8,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	67,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,05	8,30	8,23	5,88	3,45	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,74	5,74	3,29	3,66	1,96	1,38	1,84	1,88	1,37	1,29	0,86		28,01

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📧: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 26 / 44

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

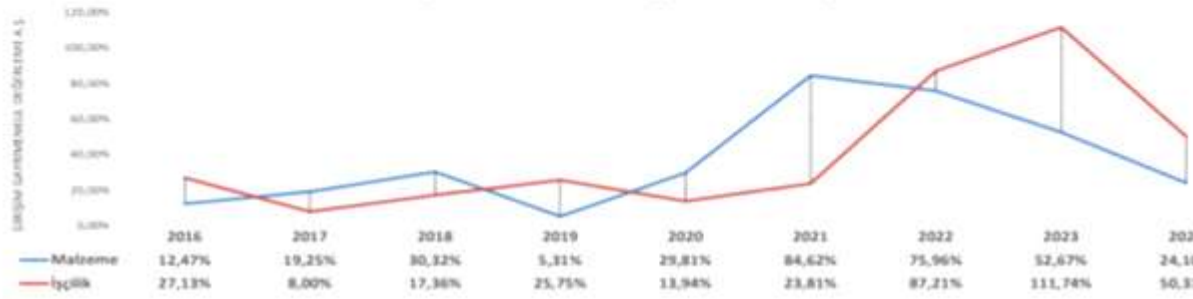
(2015=100) [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	İnşaat			Binalar			İkamet amaçlı binalar			İkamet amaçlı olmayan binalar		
		Toplam	Oran	İççilik	Toplam	Oran	İççilik	Toplam	Oran	İççilik	Toplam	Oran	İççilik
2015	12	100.00		98.34	100.00		100.00	100.00		100.00	100.00		100.00
2016	12	118.90	18.13%	113.71	14.47%	121.36	26.77%	118.52	17.08%	112.77	12.47%	131.39	27.13%
2017	12	136.14	36.14%	136.38	38.94%	142.35	42.37%	137.28	37.28%	142.32	42.32%	141.90	41.90%
2018	12	173.87	73.87%	176.22	76.22%	187.19	87.19%	173.33	73.33%	186.78	86.78%	175.56	75.56%
2019	12	192.25	92.25%	184.91	84.91%	209.90	109.90%	192.47	92.47%	209.85	109.85%	184.55	84.55%
2020	12	240.38	240.38%	241.82	241.82%	238.74	238.74%	240.76	240.76%	238.91	238.91%	239.27	239.27%
2021	12	402.16	402.16%	447.74	447.74%	296.87	296.87%	401.78	401.78%	446.90	446.90%	296.22	296.22%
2022	12	719.28	719.28%	787.69	787.69%	674.85	674.85%	716.43	716.43%	784.89	784.89%	674.28	674.28%
2023	12	1283.41	1283.41%	1215.89	1215.89%	1176.16	1176.16%	1182.25	1182.25%	1177.19	1177.19%	1182.85	1182.85%
2024	09	1880.88	1880.88%	1488.43	1488.43%	1776.16	1776.16%	1571.53	1571.53%	1488.52	1488.52%	1770.44	1770.44%

TÜRK İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

Fundat: Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKS DEĞİŞİM ORANLARI



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 44,1 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

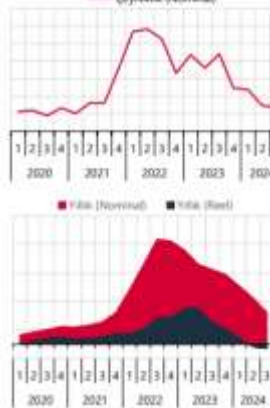
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,0)	176,3 (%61,6)	152,5 (%38,6)
	158,1 (%44,0)	156,0 (%41,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

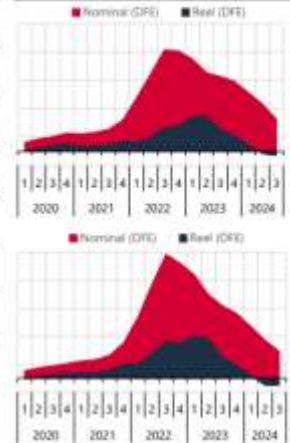


Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

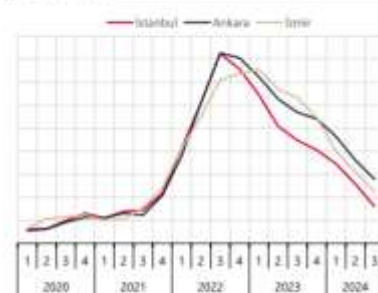


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 45,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,8 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,5 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 38,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,2 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 5,5, 8,1 ve 8,2 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yıl aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,6, 55,6 ve 44,8 oranlarında artış göstermiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 27 / 44
--	--	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Mersin ili, Akdeniz ilçesi, Mahmudiye Mahallesi, Kuvayi Milliye Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu 77 ada 59 parsel, 220,00 m² alanlı ve “BEŞKATLI ZEMİN ARTI BİRİNCİ KATTA BANKA SERVİS VE MÜŞTEMİLATI İKİNCİ KATTA BİRİNCİ MİSAFİRHANE BİRİNCİ MESKEN ÜÇÜNCÜ VE DÖRDÜNCÜ KATLARDA BİRER MESKENLİ KARGİR APARTMAN” vasıflı olup, üzerindeki bina Bitişik Nizam, Betonarme Karkas, Zemin Kat + 4 Normal Kattan oluşmaktadır.

Zemin Kat

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 192 m²'dir. Projesine göre binanın zemin katında; 1 adet işyeri (banka şubesi), banka girişi, lojman girişi ve kazan dairesi bulunmaktadır. İç mekan Şekerbank konseptine uygun dizayn edilmiş olup, zeminleri granit seramik kaplama, tavan spot aydınlatma ekipmanlı asma tavan, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, kapılar camlı kapıdır. Zemin kattan ve 1. Kata ulaşımı sağlayan iç merdiven mermer kaplama, korkulukları paslanmaz alüminyum korkuluktur. Dış kapısı alüminyum doğrama cam paneldir. Isınma ve soğutma klima sistemi ile yapılmaktadır.

1. Normal Kat

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 192 m²'dir. Projesine göre 1. Katında; zemin kat ile bağlantılı banka şubesi devamı, hol, WC'ler, çay ocağı ve arşiv bulunmaktadır. Şekerbank konseptine uygun tasarlanmış olup, zeminleri granit seramik kaplama, tavan spot aydınlatma ekipmanlı asma tavan, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, kapılar alüminyumdur. Islak hacimlerin zeminler seramik, duvarlar fayans kaplamadır. Mutfakta dolaplar laminant ve tezgâh mermerdir. Isıtma ve soğutma klima sistemi ile yapılmaktadır.

2. Normal Kat

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 190 m²'dir. Projesine göre 2. Katında 2+1 lojman dairesi (antre, koridor, salon, mutfak, 2 yatak odası, WC, banyo, balkon), misafirhane (antre, banyo) ve depo hacimleri bulunmaktadır. Mahallinde banka arşivi olarak kullanılmaktadır. Zeminleri koridor ve ıslak hacimlerde eski tip karoçini kaplama, odalarda eski tip ahşap parke kaplamadır. Duvarları saten alçı üzeri saten boyalıdır. Dış ve iç kapılar ahşap doğramadır. Islak hacimlerin duvarları fayans kaplamadır. Mutfakta dolaplar sunta lam ve tezgâh mermerdir. Kısmen bakımsız olup tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

3. ve 4. Normal Kat; Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 190 m²'dir. Mahallinde lojman (boş) olarak kullanılmaktadır. Projesine göre, Antre, koridor, 4 adet yatak odası, salon, mutfak, depo, banyo, tuvalet ve 1 adet balkon hacimlidir. Zeminleri koridor ve ıslak hacimlerde eski tip karoçini kaplama, odalarda eski tip ahşap parke kaplamadır. Duvarları saten alçı üzeri saten boyalıdır. Dış ve iç kapılar kapısı ahşap doğramadır. Islak hacimlerin duvarları fayans kaplamadır. Mutfakta dolaplar sunta lam ve tezgâh mermerdir. Kısmen bakımsız olup tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa **28 / 44**

Bina ana giriş bölümü, sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları karo plaka kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Binanın dış cephesi Şeker Bankası konseptine uygun, Kuvai Milliye Caddesi'ne cepheli kısmı kompozit cam, 4702 Sokak'a cepheli kısmı akrilik boyalıdır. Bina girişinin lojman kısmı mimari projesi ve mahallinde zemin kattan ve batı cepheden, banka giriş ise zemin kattan ve doğu cepheden sağlanmaktadır.

Taşınmazın toplam kullanım alanı brüt yaklaşık 954 m²'dir.

Kat Bazlı Alanlar

Kat	Brüt m ²
Zemin Kat	192,00
1. Normal Kat	192,00
2. Normal Kat	190,00
3. Normal Kat	190,00
4. Normal Kat	190,00
Toplam	954,00

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Denize yakın konumlu olması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olmasına bağlı tadilat ihtiyaçları.
FIRSAT ✓	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

İç mahallerde banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre bölümlendirmeler yapılmıştır. Taşınmaz içerisinde yapılan değişiklikler basit tadilat niteliğinde olup yapı ruhsatı gerektirmemektedir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 29 / 44
--	--	--

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 30 / 44
--	--	---

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili 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.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 31 / 44
--	--	---

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 32 / 44
--	--	---

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 33 / 44
--	--	---

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 34 / 44
--	--	---

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 35 / 44
--	--	--

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Araştırması

Emsal 1 / FA Emlak / 0324 329 18 66

Değerleme konusu taşınmaza 50 m. mesafede, cadde üzerinde yer alan binanın zemin, 1 ve 2. katında konumlu, 160 m² Zemin, 160 m² 1. Kat, 160 m² 2. Katından ibaret toplam 480 m² alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 25.000.000-TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 160 m², 1. Kat (160/2) m²= 80 m², 2. Kat (160/2) m²= 80 m² (Toplam: 320 m²)

Emsal 2 / VOUX Gayrimenkul / 0535 464 85 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 50 m² alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 6.500.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 / Sahibinden / 0552 078 38 89

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu, 25 m² alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 2.800.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / Sahibinden / 0544 411 05 22

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 100 m² alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 8.800.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	Satışa Sunan	İletişim
1	Mahmudiye	ZK+1. NK+ 2. NK	25.000.000	320	FA Emlak	(324) 329-1866
2	Mahmudiye	ZK	6.500.000	50	VOUX Gayrimenkul	(535) 464-8550
3	Mahmudiye	ZK	2.800.000	25	Sahibinden	(552) 078-3889
4	Mahmudiye	ZK	8.800.000	100	Sahibinden	(544) 411-0522

Satılık Ofis, Büro Araştırması

Emsal 1 / KONUK Gayrimenkul / 0544 822 87 65

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın 2. katında konumlu, 2+1 70 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 1.950.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 / ARCA Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık / 0533 396 77 80

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın, İstiklal Caddesi üzerinde yer alan binanın 4. katında konumlu, 2+1 70 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 1.880.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 / ZETA Gayrimenkul / 0532 262 38 84

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın 4. katında konumlu, 1+0, 30 m² alanlı büro vasıflı taşınmaz 850.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / BERA Gayrimenkul / 0530 434 77 72

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye yakın deniz manzarasına sahip, bulunduğu binanın 3. Katında konumlu, 1+1, 40 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 1.100.000-TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / MERSİN İkizler Gayrimenkul / 0544 411 05 22

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, cadde üzeri, bulunduğu binanın 4. katında konumlu, 1+0, 21 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz 500.000-TL bedelle satılıktır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa **36 / 44**

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	Satışa Sunan	İletişim
1	İhsaniye	2. NK	1.950.000	70	Konuk Gayrimenkul	(544) 822-8765
2	Mahmudiye	4. NK	1.880.000	70	Arca Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık	(533) 396-7780
3	Mahmudiye	4. NK	850.000	30	Zeta Gayrimenkul	(532) 262-3884
4	Mahmudiye	3. NK	1.100.000	40	Bera Gayrimenkul	(530) 434-7772
5	Mahmudiye	4. NK	500.000	21	Mersin İkizler Gayrimenkul	(544) 411-0522

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Satılık Dükkan Kroki



Satılık Ofis, Büro Kroki



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa 37 / 44

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Mahmudiye	ZK+1.NK+2. NK	25.000.000	320	78.125	-5,00%	74.219	15,00%	0,00%	85.352
2	Mahmudiye	ZK	6.500.000	50	130.000	-5,00%	123.500	-30,00%	0,00%	86.450
3	Mahmudiye	ZK	2.800.000	25	112.000	-5,00%	106.400	-25,00%	5,00%	85.120
4	Mahmudiye	ZK	8.800.000	100	88.000	-5,00%	83.600	5,00%	0,00%	87.780
Ortalama TL/m2					102.031		96.930			86.175

Ticari nitelikli zemin kat indirgemeli emsallerin uyumlaştırılması sonucu zemin kat için ortalama birim Pazar Değeri 86.175 TL/m² bulunmuş, 86.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Zemin kat ile birlikte kullanılan 1 Normal Kat için ½ oranıyla 43.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	İhsaniye	2. NK	1.950.000	70	27.857	-5,00%	26.464	-5,30%	5,00%	26.386
2	Mahmudiye	4. NK	1.880.000	70	26.857	-5,00%	25.514	-5,30%	4,00%	25.184
3	Mahmudiye	4. NK	850.000	30	28.333	-5,00%	26.917	-7,03%	6,00%	26.639
4	Mahmudiye	3. NK	1.100.000	40	27.500	-5,00%	26.125	-6,60%	3,00%	25.185
5	Mahmudiye	4. NK	500.000	21	23.810	-5,00%	22.619	-7,42%	3,00%	21.619
Ortalama TL/m2					26.871		25.528			25.003

Değerleme konusu binanın 2., 3., ve 4. Katları proje ve tapu kaydına göre mesken nitelikli olmakla birlikte ofis nitelikli kullanım ağırlık kazanmış, bu nedenle ofis emsallerine göre değerlendirilmiştir.

Nispeten yakın konumdaki emsallerde pazarlık sonrası alan ve konum uyumlaştırması sonucu, 2. Normal Kat için 25.000 TL/m² birim değer kabul edilmiştir.

Binada asansör olmaması dikkate alınarak 3. NK için %5 eksiğiyle 23.750 TL/m², 4. NK için %10 eksiğiyle 22.500 TL/m² kabul edilmiştir. Yeni binalarda daha yüksek birim fiyatlar görülmektedir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4.'te yer alan Pazar Yaklaşımına göre Zemin Kat için 86.000 TL/m², iç merdivenle bağlantılı olarak birlikte kullanılan 1. Normal Kat için ½ oranıyla 43.000 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu binanın 2., 3., ve 4. Katları proje ve tapu kaydına göre mesken nitelikli olmakla birlikte ofis nitelikli kullanım ağırlık kazanmış, bu nedenle ofis emsallerine göre değerlendirilmiştir.

Nispeten yakın konumdaki emsallerde pazarlık sonrası alan ve konum uyumlaştırması sonucu, 2. Normal Kat için 25.000 TL/m² birim değer kabul edilmiştir.

Binada asansör olmaması dikkate alınarak 3. NK için %5 eksiğiyle 23.750 TL/m², 4. NK için %10 eksiğiyle 22.500 TL/m² kabul edilmiştir.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 38 / 44
--	--	---

Buna göre kat bazlı çalışılan Toplam Pazar Değeri; 33.810.000 TL bulunmaktadır.

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Takdir Edilen Değer (TL)
Zemin Kat	192,00	86.000	16.510.000
1. Normal Kat	192,00	43.000	8.260.000
2. Normal Kat	190,00	25.000	4.750.000
3. Normal Kat	190,00	23.750	4.510.000
4. Normal Kat	190,00	22.500	4.280.000
Toplam	954,00		38.310.000

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Merkezi lokasyonda yer alan bitişik nizam parsel için uygun nitelikte satılık arsa bilgisine ulaşılamadığından maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 39 / 44
--	--	---

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler
Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)
Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kiralık Dükkan Araştırması

Emsal 1 REMAX Palm / 0552 253 66 70

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde ve çarşı içinde zemin katta konumlu 55 m² alanlı işyeri aylık 25.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 ARDA Emlak / 0535 412 82 85

Aynı cadde üzerinde ve çarşı içinde zemin katta konumlu 30 m² alanlı işyeri aylık 11.500-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 MERSİN Brand House / 0532 621 49 11

Aynı cadde üzerinde yer alan binada 366 m² BK, 366 m² ZK, 366 m² Asma Katından ibaret toplam 1.100 m² alanlı işyeri aylık 300.000-TL bedelle kiralıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 366 m², Bodrum Kat: (366/4) m²= 92 m², Asma Kat (366/2) m²= 183 m² (Toplam: 641 m²) (Bodrum Kat, Zemin Katına 1/4, Asma Kat 1/2 oranında indirgenmiştir).

Emsal 4 AKSA Gayrimenkul / 0542 612 95 44

Değerleme konusu bulunduğu bölgede, cadde üzerinde ve çarşı içinde yer alan binada 200 m² BK, 220 m² ZK, 1-2-3-4 NK'ların her biri 210 m² alanlı ve toplam 1260 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 320.000-TL bedelle kiralıktır.

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 220 m², Bodrum Kat: (200/4) m²= 50 m², 1-2-3 ve 4. Katlar ZK'nın Katın 1/2 oranıyla indirgenmiş olarak (105 m² x 4= 420 m²) toplamda 690 m² kabul edilmiştir.

Emsal 5 JOKER Gayrimenkul / 0532 599 48 48

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin + Asma Katında konumlu 200 m² Zemin, 130 m² Asma Katından ibaret toplam 330 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz yıllık 1.000.000-TL bedelle kiralıktır. (Aylık kira 83.000-TL'dir)

Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat: 200 m², Asma Kat: (130/2) m²= 65 m² (Toplam: 265 m²)

Asma Kat, Zemin Katına 1/2 oranında indirgenmiştir.

Emsal 6 KURİŞ Gayrimenkul / 0505 060 10 05

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Zemin katında konumlu 55 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 20.000-TL bedelle kiralıktır.

Kiralık Dükkan Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m ²	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Çankaya	ZK	25.000	55	1217935443	21.11.2024	Remax Palm	(532) 253-6670
2	Nusratiye	ZK	11.500	30	1203598247	16.12.2024	Arda Emlak	(535) 412-8285
3	Nusratiye	B+ZK+Asma	300.000	641	1217415496	10.11.2024	Mersin Brand	(532) 621-4911
4	İhsaniye	B+Z-1-2-3-4	320.000	690	1090538070	16.12.2024	Aksa Gayrimenkul	(542) 612-9544
5	Kültür	ZK+Asma	83.000	265	1091020986	26.11.2024	Joker Gayrimenkul	(532) 599-4848
6	Hamidiye	ZK	20.000	55	1153061946	04.12.2024	Kuriş Gayrimenkul	(505) 060-1005

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa **40 / 44**

Zemin Kat (Dükkan) Kiralık Emsal Analizi

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Çankaya	ZK	25.000	55	455	-10,00%	409	-10,00%	-10,00%	327
2	Nusratiye	ZK	11.500	30	383	-5,00%	364	-10,00%	0,00%	328
3	Nusratiye	B+ZK+Asma	300.000	641	468	-10,00%	421	0,00%	0,00%	421
4	İhsaniye	B+Z-1-2-3-4	320.000	690	464	-15,00%	394	0,00%	-10,00%	355
5	Kültür	ZK+Asma	83.000	265	313	-5,00%	298	0,00%	0,00%	298
6	Hamidiye	ZK	20.000	55	364	-5,00%	345	-10,00%	0,00%	311
Ortalama TL/m2					408		372			340

Zemin kat için brüt alana göre 340 TL/m²-ay birim kira bulunmuş, asma kat niteliğinde içeriden bağlantılı 1. Kat için ½ oranında indirgeme ile 170 TL/m² birim kira kabul edilmiştir.



Kiralık Ofis, Büro Araştırması

Emsal 1 BAŞARAN Gayrimenkul / 0553 036 36 33

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan iş merkezi binasının 1. Katında konumlu, 1+1 tip, 50 m² alanlı ofis aylık 8.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 AURA Gayrimenkul / 0532 179 06 84

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan iş merkezi binasının 2.Katında konumlu, 2+1 tip, 92 m² alanlı ofis aylık 15.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 ELİT Gayrimenkul / 0544 770 87 57

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan iş merkezi binasının 3.Katında konumlu, 1+1 tip, 50 m² alanlı ofis aylık 8.000-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 MEHMET Yetkin Gayrimenkul / 0533 301 12 42

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan iş merkezi binasının 4.Katında konumlu, 3+1 tip, 100 m² alanlı ofis aylık 14.000-TL bedelle kiralıktır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel
Kargir Apartman

31.12.2024
2024-ŞGYO-0020
Sayfa **41 / 44**

Emsal No	Mahalle	Kat	Tip	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Mahmudiye	10.NK	1+1	8.000	50	1202905866	09.12.2024	Başaran Gayrimenkul	(553) 036-3633
2	Mahmudiye	2.NK	2+1	15.000	92	1216523285	12.12.2024	Aura Gayrimenkul	(532) 179-0684
3	Mahmudiye	3. NK	1+1	8.000	50	1178064996	08.12.2024	Elit Gayrimenkul	(544) 570-8757
4	Mahmudiye	4.NK	3+1	14.000	100	1199888959	25.12.2024	Mehmet Yetkin Gayrimenkul	(536) 789-2989

2. Normal Kat Ofis (Mesken) Emsal Analizi

Emsal No	Mahalle	Kat	Tip	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Mahmudiye	1.NK	1+1	8.000	50	160	-10,00%	144	-6,14%	5,00%	142
2	Mahmudiye	2.NK	2+1	15.000	92	163	-10,00%	147	-4,30%	0,00%	140
3	Mahmudiye	3. NK	1+1	8.000	50	160	-10,00%	144	-6,14%	0,00%	135
4	Mahmudiye	4.NK	3+1	14.000	100	140	-10,00%	126	-3,95%	0,00%	121
Ortalama TL/m2						156		140			135

Tapu ve projesinde mesken nitelikli olmakla birlikte fiili olarak ofis niteliğindeki 2. Normal Kat için ofis emsalleri çalışılmış, birim kira 135 TL/m²-ay bulunmuştur.

Binada asansör olmaması nedeniyle, 2. Normal Kat için 130 TL/m², 4. Normal Kat için 125 TL/m² birim kira kabul edilmiştir.



5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar Kullanılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 42 / 44
--	--	---

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Merkezi lokasyonda yer alan bitişik nizam parsel için uygun nitelikte satılık arsa bilgisine ulaşılamadığından maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır. Pazar analizi yöntemiyle çalışılmış, emsaller zemin kata indirgenmiş olarak, [5.1.4.](#)'te yer alan Pazar Yaklaşımına göre Zemin Kat için 86.000 TL/m², iç merdivenle bağlantılı olarak birlikte kullanılan 1. Normal Kat için ½ oranıyla 43.000 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu binanın 2., 3., ve 4. Katları proje ve tapu kaydına göre mesken nitelikli olmakla birlikte ofis nitelikli kullanım ağırlık kazanmış, bu nedenle ofis emsallerine göre değerlendirilmiştir.

Nispeten yakın konumdaki emsallerde pazarlık sonrası alan ve konum uyumlaştırması sonucu, 2. Normal Kat için 25.000 TL/m² birim değer kabul edilmiştir.

Binada asansör olmaması dikkate alınarak 3. NK için %5 eksiğiyle 23.750 TL/m², 4. NK için %10 eksiğiyle 22.500 TL/m² kabul edilmiştir.

[5.4.1.](#)'de yapılan çalışma ile;

Zemin kat için brüt alana göre 340 TL/m²-ay birim kira bulunmuş, asma kat niteliğinde içeriden bağlantılı 1. Kat için ½ oranında indirimle 170 TL/m² birim kira kabul edilmiştir.

Tapu ve projesinde mesken nitelikli olmakla birlikte fiili olarak ofis niteliğindeki 2. Normal Kat için ofis emsalleri çalışılmış, birim kira 135 TL/m²-ay bulunmuştur.

Binada asansör olmaması nedeniyle, 2. Normal Kat için 130 TL/m², 4. Normal Kat için 125 TL/m² birim kira kabul edilmiştir.

Buna göre kat bazlı çalışılan Toplam Pazar Değeri ve Pazar Kirası tabloda gösterilmiştir.

Kat	Brüt m ²	Değer TL/m ²	Takdir Edilen Değer (TL)	Kira TL/m ² -ay	Takdir Edilen Değer (TL)
Zemin Kat	192,00	86.000	16.510.000	340	66.000
1. Normal Kat	192,00	43.000	8.260.000	170	33.000
2. Normal Kat	190,00	25.000	4.750.000	135	26.000
3. Normal Kat	190,00	23.750	4.510.000	130	25.000
4. Normal Kat	190,00	22.500	4.280.000	125	24.000
Toplam	954,00		38.310.000		174.000

Bina bazlı olarak;

Pazar Değeri ; 38.310.000 TL

Pazar Kirası ; 174.000 TL/ay

Takdir edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 43 / 44
--	--	--

- 6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**
Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.
- 6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**
Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür.
- 6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**
TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.
TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.
- 6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**
İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.
- 6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**
Değerleme konusu taşınmaza ait 20.09.1991 tarih 108/32-1991 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.
- 6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**
Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.
- 6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)**
Değerleme konusu binanın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.
Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.
Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) **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**

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Mersin, Akdeniz, Mahmudiye Mah. 77 Ada 59 Parsel Kargir Apartman	31.12.2024 2024-ŞGYO-0020 Sayfa 44 / 44
--	--	--

Yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri 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.**

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu bina nitelikli taşınmazın tapudaki niteliği ile mevcut kullanımının uyumlu olması, yapı kullanma izin belgesinin alınması, devredilmesinde ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [3.1.4](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla değerlendirme konusu bina nitelikli taşınmaz üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu yapının yer aldığı parsel, 08.04.2015 tarih ve 2015/7567 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Mersin Büyükşehir Belediyesi "Kentsel Yenileme Alanı" içerisinde kaldığından, parselle ilgili imar durumu düzenlenememektedir (Kentsel Yenileme kararının parsel üzerindeki yapılara ilişkin herhangi bir olumsuzluk teşkil etmediği bilgisi ilgili belediyesinden şifahi olarak edinilmiştir).

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Beşkatlı Zemin Artı Birinci Katta Banka Servis ve Müştemilatı İkinci Katta Birinci Misafirhane Birinci Mesken Üçüncü ve Dördüncü Katlarda Birer Meskenli Kargir Apartman" nitelikli yapı için, KDV Hariç toplam 38.310.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 174.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri: 38.310.000 TL (OtuzsekizMilyonÜçyüzonBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

174.000 TL/Ay (YüzyetmişdörtBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri