



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1271

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1271
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada 1 numaralı parselde bulunan "Kargir Bina" vasıflı taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli (50) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	8
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	8
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	9
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	9

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
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	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1271 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Düz Mahallesi, Süleyman Felek Caddesi No: 40A Altınordu / Ordu
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ordu İli, Altınordu İlçesi, Süleyman Felek Mahallesi, 114 Ada 1 numaralı parselde bulunan “Kargir Bina” vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 114 ada 1 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Ticaret Alanı” içerisinde kalmakta, Bitişik Nizam, 5 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	13.360.000,00-TL (On Üç Milyon Üç Yüz Altmış Bin Türk Lirası) Kira Değeri : 55.850,00-TL/ay (Elli Beş Bin Sekiz Yüz Elli Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	15.764.800,00-TL (On Beş Milyon Yedi Yüz Altmış Dört Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.11.2022 itibariyle başlanmış 29.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1271 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada, 1 numaralı parselde bulunan "Kargir Bina" vasıflı taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 728 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada 1 numaralı parselde bulunan “Kargir Bina” vasıflı taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

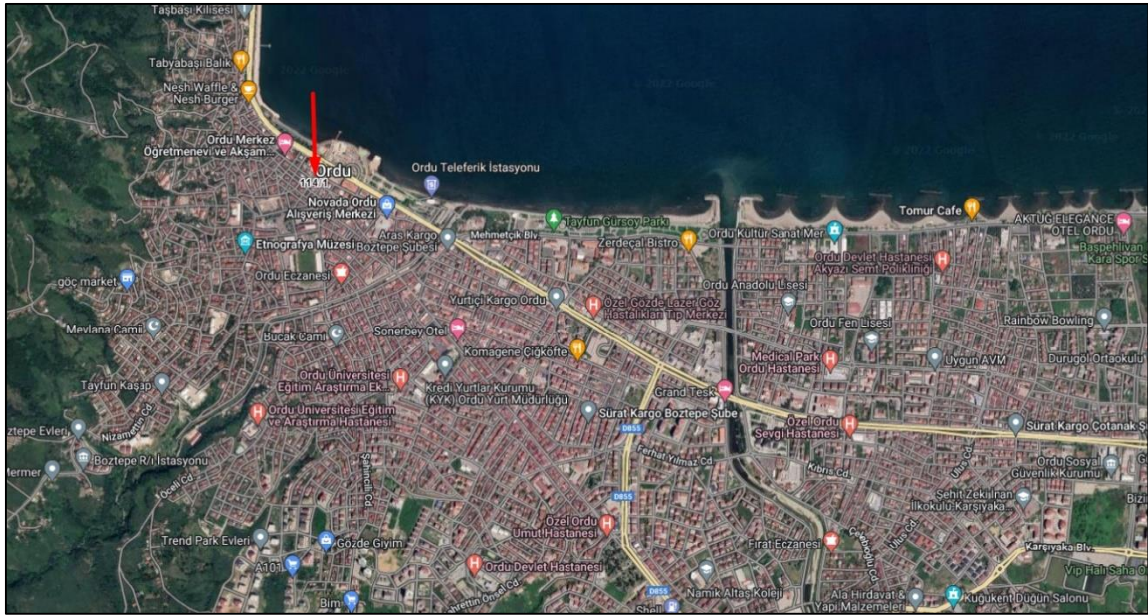
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Ordu ili, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, Süleyman Felek Caddesi No:40A posta adresinde konumlandır. Taşınmaza ulaşım için Atatürk Bulvarı üzerinde, güney yönünde Süleyman Felek Caddesi başlangıcında konumlandır. Taşınmazın şehrin tam tam merkezinde yer alması sayesinde herhangi bir ulaşım sıkıntısı bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde gayrimenkule ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz belediyenin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu alan çarşı merkezi olarak bilinmekte ve ticari bakımdan oldukça hareketli bir noktadır. Taşınmaza yakın konumda; banka şubeleri, gündelik ihtiyaçları karşılayacak dükkanlar, resmi kurumlar mevcuttur.



Koordinatlar: Enlem: 40.9856 - Boylam: 37.8789

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ordu - Altınordu
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Düz
CİLT - SAYFA NO	: 1/36
ADA - PARSEL	: 114/1
YÜZÖLÇÜM	: 144.78 m ²
TAŞINMAZ ID	: 120670440
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Bina
ARSA PAYI	: Tam
MALİK - HİSSE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - TAM
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri- Tarih: 04.04.2022 - Yev: 13972

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 17.11.2022 tarih, 11:03'de alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu gayrimenkul 04.04.2022 tarih ve 13972 yevmiye numarası ile '3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği' tescili görmüştür.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Altınordu Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada söz konusu 114 ada 1 Parsel, 31.03.2017 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta, Bitişik Nizam, 5 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Altınordu Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde tarafımıza verilen dosyasında; herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Altınordu Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

<u>Mimari Proje</u>	: 17.04.2007 tarih onaylı mimari projesi
<u>Yapı Ruhsatı</u>	: 17.04.2007 tarih 4/53 no.lu Yapı Ruhsatı.
<u>Yapı Kullanım İzin Belgesi</u>	: 23.01.2008 tarih 01/57 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

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

Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanunun Ordu ili için yürürlüğü girdiği tarih olan 01.01.2011 tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 15.02.2020 tarih M245258B6B8BA numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ordu, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dokuzuncu şehridir. Karadeniz Bölgesinde Doğu Karadeniz bölümünde yer almaktadır. Ancak yeni oluşturulan ve bölgesel karışıklıkları ortadan kaldırmak için düzenlenen yeni bölgesel istatistiki düzenlemelerde Ordu ilinin tamamı Doğu Karadeniz topraklarında kaldı. İlin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun, doğusunda Giresun ili vardır. Büyükşehir statüsünde olan Ordu, 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından en büyük 57'nci ildir.

Osmanlı döneminde, 1920 yılında, bağlı olduğu Trabzon vilayetinden ayrılmış, 4 Nisan 1920 tarihinde il statüsüne kavuşmuştur. 19 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 772 mahalle bulunmaktadır. İl merkezinden doğuya gidildikçe Gülyalı, batıya il yolundan 52-82 gidildikçe Perşembe, Karadeniz Sahil Yolu'ndan / gidildikçe Fatsa, Ünye ilçelerine ulaşılır. Güneye giden en önemli yol, Ulubey, Gürgentepe, Gököy, Mesudiye ilçelerinden geçer.

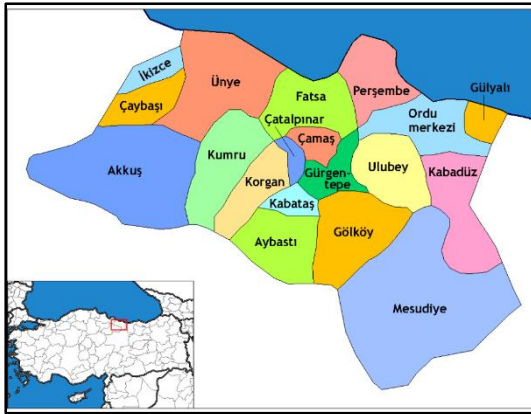


Ordu ili MÖ 400 yılından önce şehir merkezinin 5 kilometre dışında olan halk arasında Bozukkale olarak bilinen bölgede "Kotyora" adıyla kurulmuştur. Kotyora, "Kut Yöresi" anlamına gelmektedir.



Araştırmalara göre Ordu, ilk olarak Türkler tarafından kurulmuş bir yerleşkedir. İlk çağ ve Orta Çağ'da bugünkü Ordu'nun kurulduğu yerde aynı adla anılan antik bir kalıntı yoktur. Günümüzde Ordu yakınlarında Bozukkale olarak adlandırılan antik "Kotyora"nın Ordu ile hiçbir tarihi bağlantısı bulunmamaktadır. Ordu adı, 1396 yılında Hacı Emiroğlu Süleyman Bey tarafından

Giresun'u fethetmek için toplanan 12 bin kişilik kuvvetin, günümüzdeki Eskipazar mevkiinde toplanması sonucu verilmiştir.



Karadenizli Yazar Özhan Öztürk'e göre ise Kotyora adı bölgenin eski sakinleri olan Kolhislilerden (Tzan/Lazlardan) mirastır. Kotyora kelime anlamı itibarıyla Koto (Eski Lazca: Çanak, çömlek) + uri (Lazcada aidiyet belirtir) Kotoyuri, "çömlekçi; çanak, çömlek yapılan yer" anlamına gelir. Bölgenin eski sakinleri olan Tzan/Can/Zan (Lazların) Antik ve Orta Çağ kaynaklarıyla sabit varlığı ve bölgeye Canik (Tzanika/Zanik: Tzan/Can/Zan: Lazların eski ulusal isimleri + ika bölge, ülke, toprak = Tzan/Laz Bölgesi) ismini ve başka pek çok toponim bırakmaları şehre de Kotyora ismini verdiklerini destekler niteliktedir.

Ayrıca 1831'de ise Fatsa sınırlarından itibaren Ordu, Ulubey, Gökçöy yöreleri tamamen Mesudiye ve Aybastı ilçeleri Erzurum eyaletine bağlı Şarkikarahisar livasına, Fatsa'nın iç ve batı kısımlarıyla Ünye, Canik (Samsun) livasına bağlanmıştır.

ALTINORDU

Nüfus: 229.214

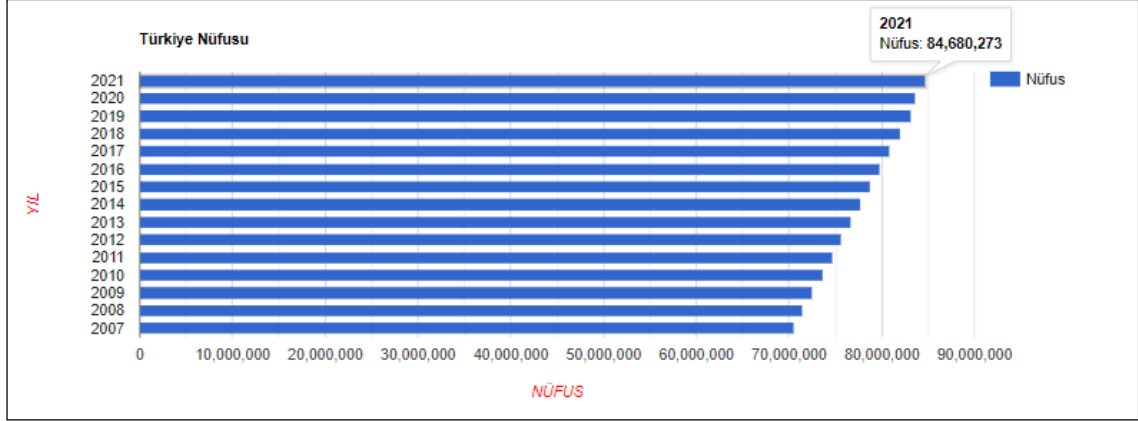
Altınordu nüfusu 2021 yılına göre 229.214.

Bu nüfus, 111.589 erkek ve 117.625 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %48,68 erkek, %51,32 kadındır.

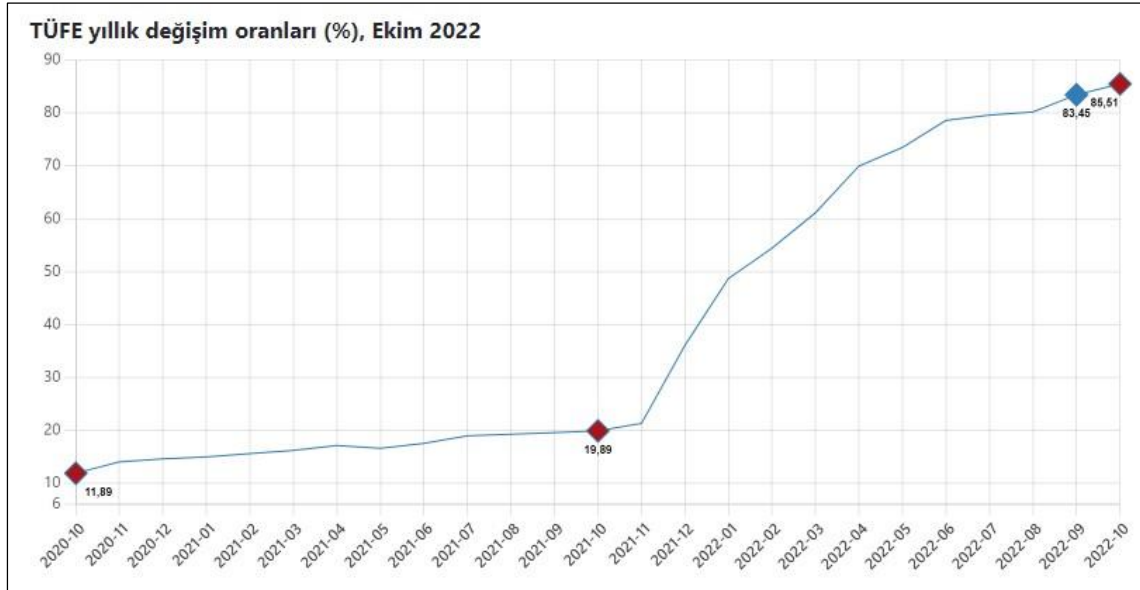
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

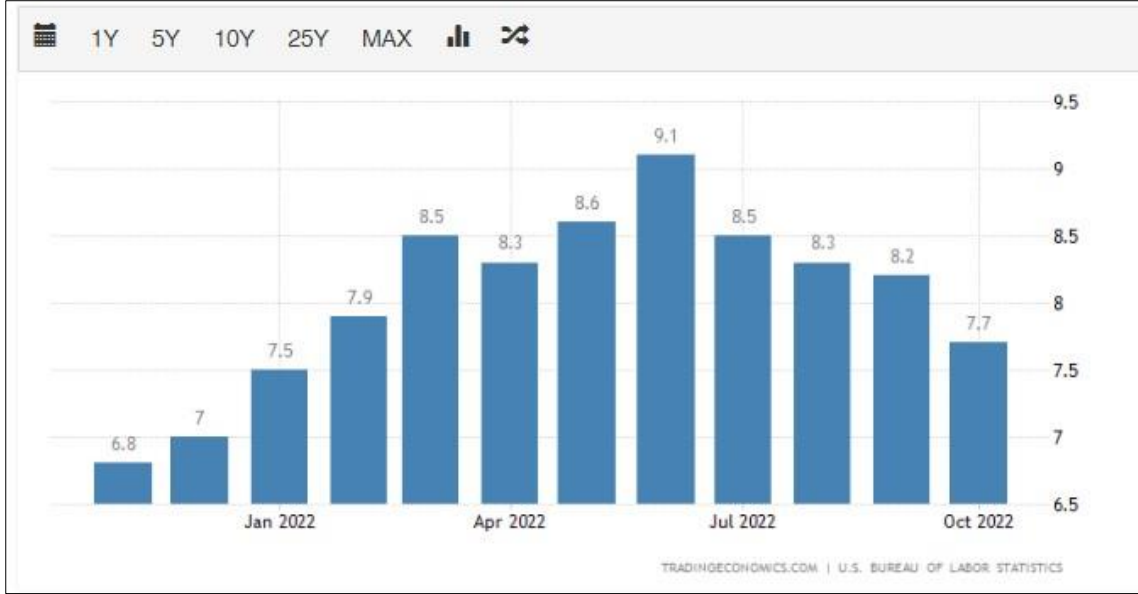


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

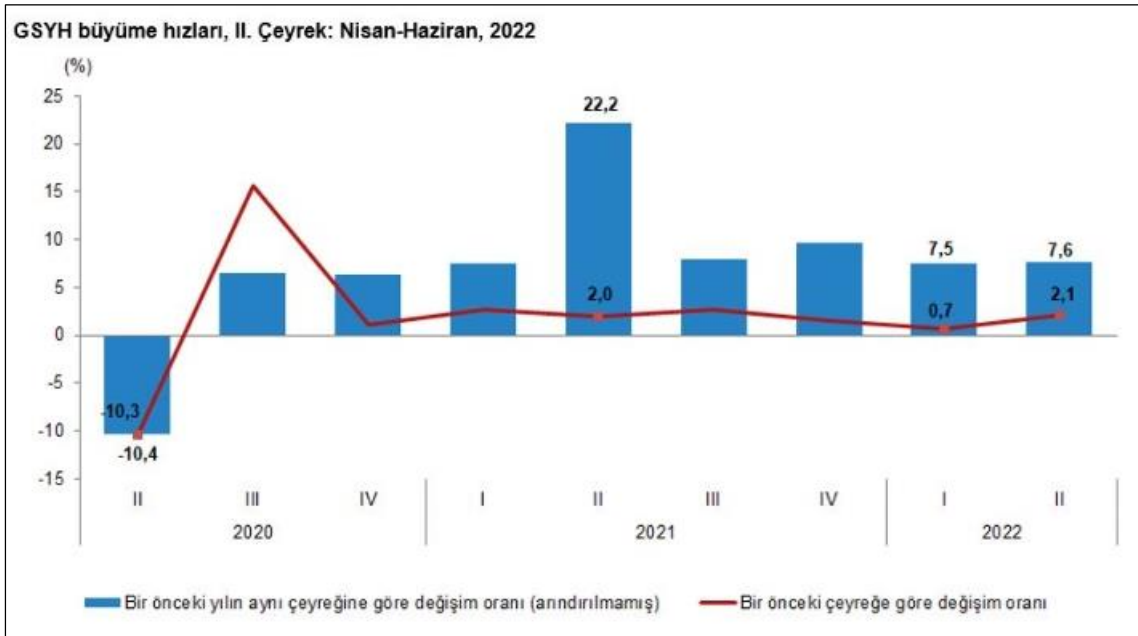


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

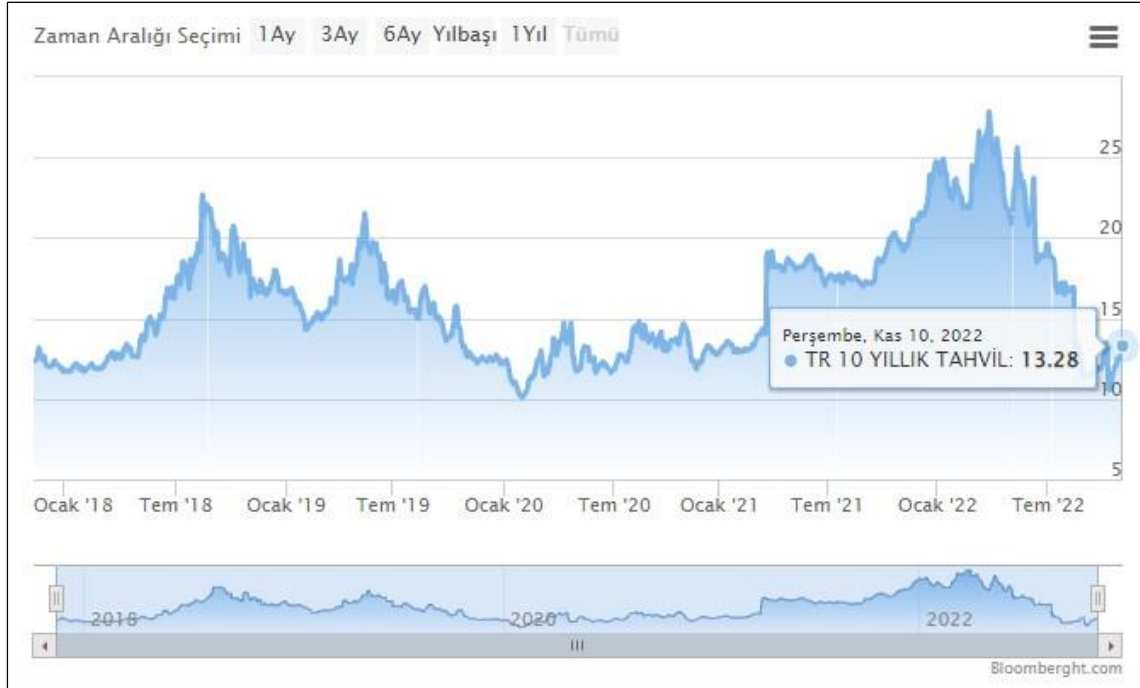


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Ekim ayı itibariyle %7,7 seviyesine gelmiştir.

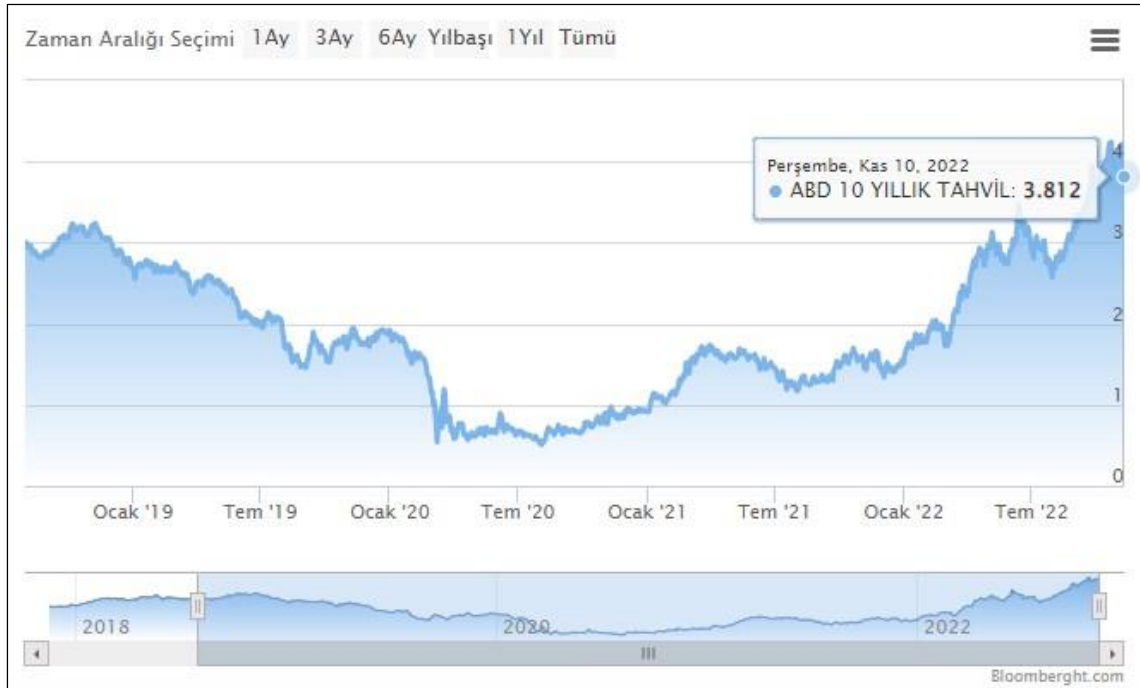
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



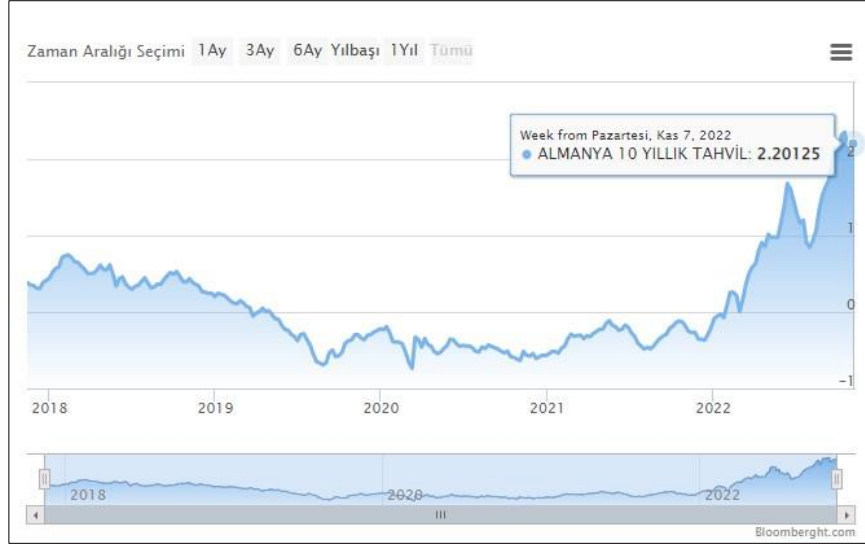
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. 2022 Kasım itibariyle ortalama %13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve Kasım 2022 itibariyle ortalama %3,5 – 4,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

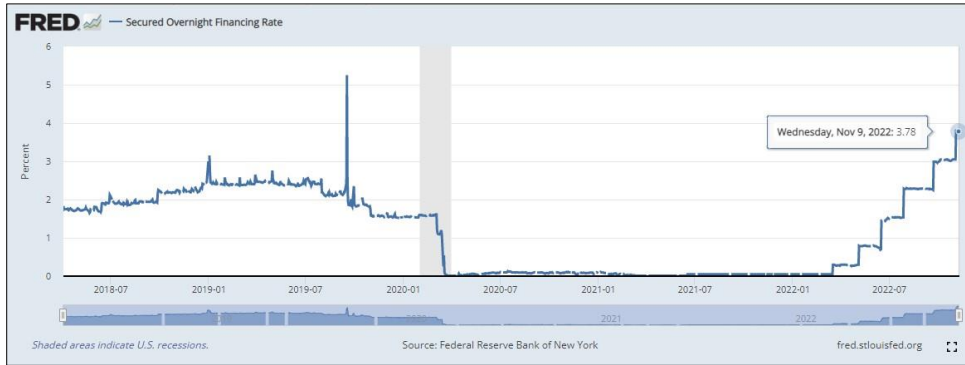


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup Kasım 2022 itibariyle ortalama 2,0-2,30 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



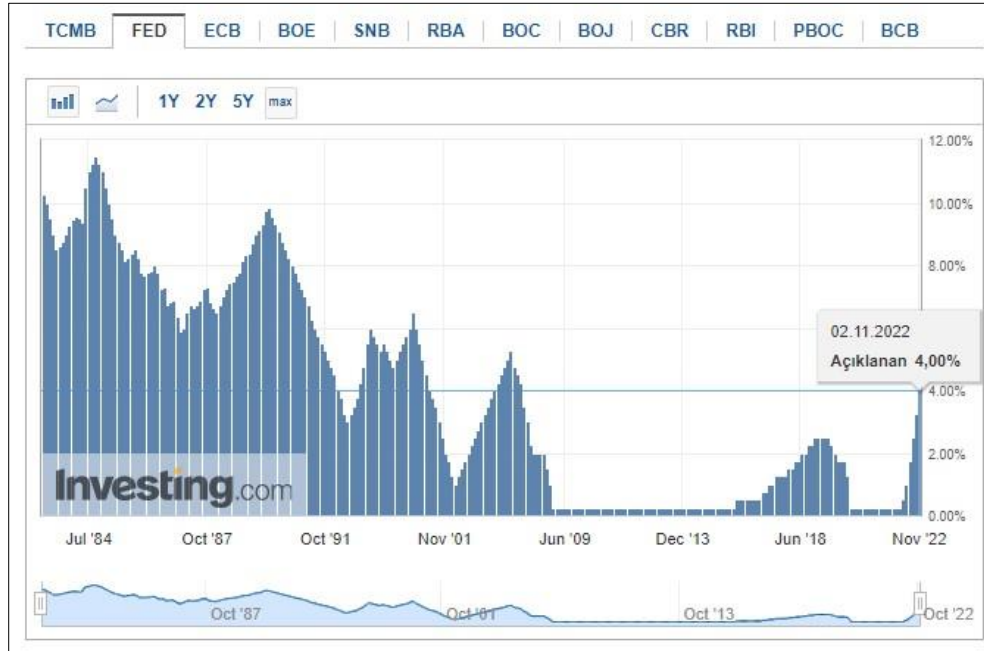
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı 2021 Aralık sonrası %10-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve Kasım ayı itibariyle 3,78% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun sürebu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Kasım ayı itibariyle %10,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 4,00% tür. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 başlarında kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Kasım ayı itibari ile 4,00% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

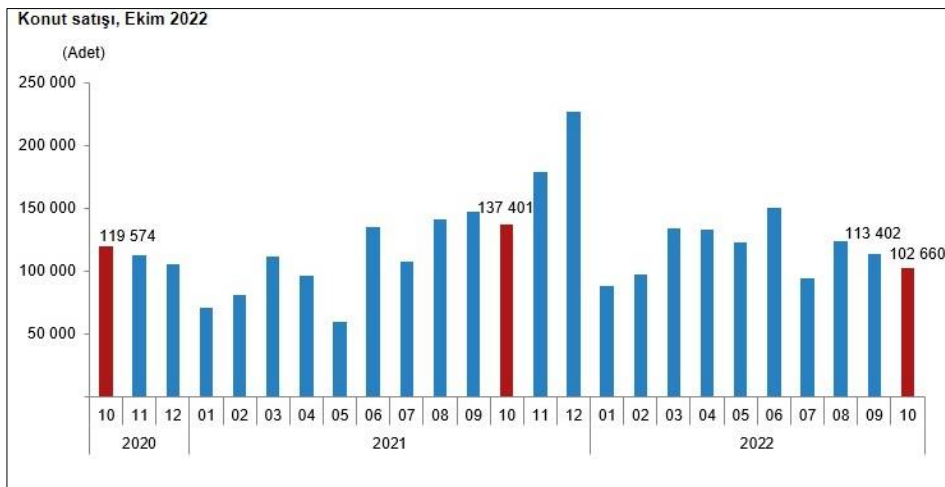
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. 2022 yılında Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,7 artışla 1 milyon 159 bin 853 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 102 bin 660 oldu. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 987 konut satışı ve %16,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 8 bin 146 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 6 bin 323 konut satışı ve %6,2 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 30 konut ile Hakkari, 42 konut ile Ardahan ve 69 konut ile Bayburt oldu.

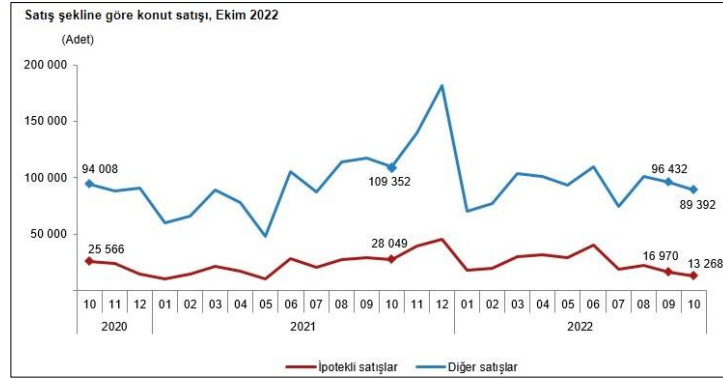


Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,7 artışla 1 milyon 159 bin 853 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına

göre %52,7 azalış göstererek 13 bin 268 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 artışla 241 bin 869 oldu. Ekim ayındaki ipotekli satışların, 4 bin 260'ı; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 65 bin 37'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

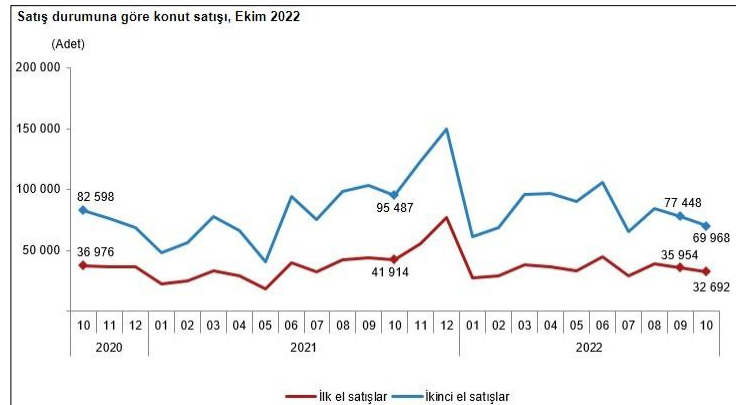
Konut satış sayısı, Ekim 2022						
	Ekim			Ocak - Ekim		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 660	137 401	-25,3	1 159 853	1 086 539	6,7
İpotekli satış	13 268	28 049	-52,7	241 869	209 904	15,2
Diğer satış	89 392	109 352	-18,3	917 984	876 635	4,7
Satış durumuna göre toplam satış	102 660	137 401	-25,3	1 159 853	1 086 539	6,7
İlk el satış	32 692	41 914	-22,0	344 810	329 070	4,8
İkinci el satış	69 968	95 487	-26,7	815 043	757 469	7,6

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 azalarak 39 bin 722 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,7 artışla 917 bin 984 oldu.

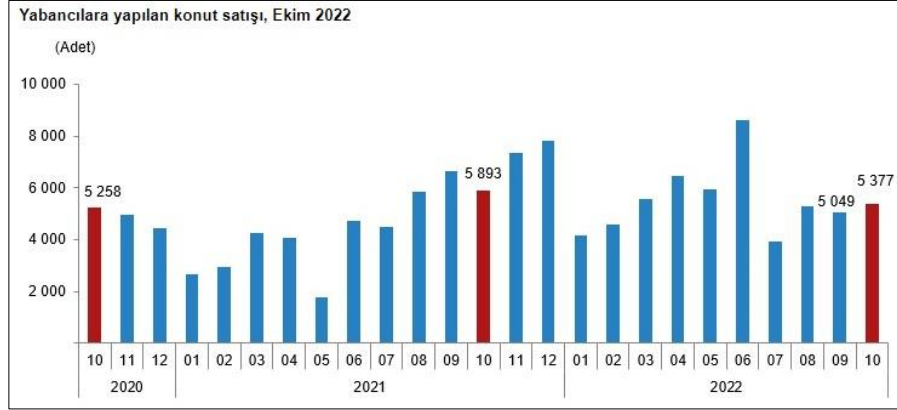


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,0 azalarak 32 bin 692 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,8 artışla 344 bin 810 olarak gerçekleşti.

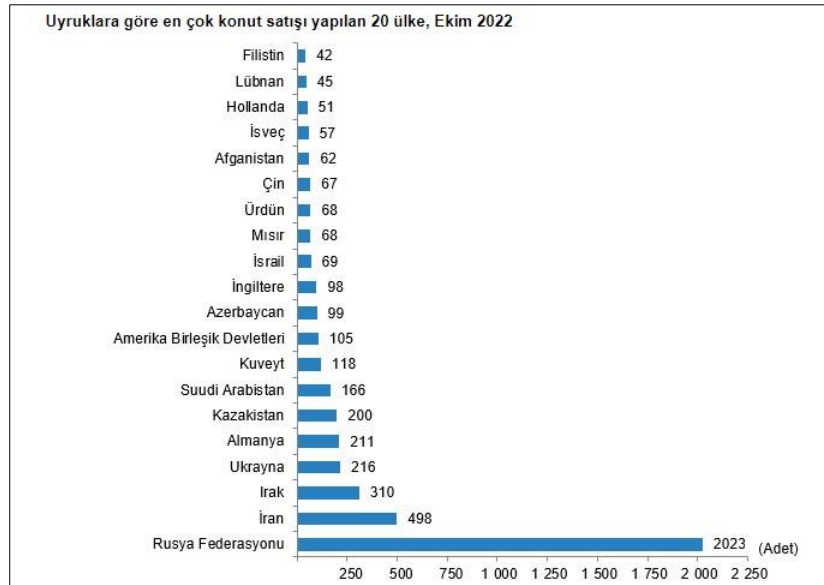
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,7 azalış göstererek 69 bin 968 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,6 artışla 815 bin 43 olarak gerçekleşti.



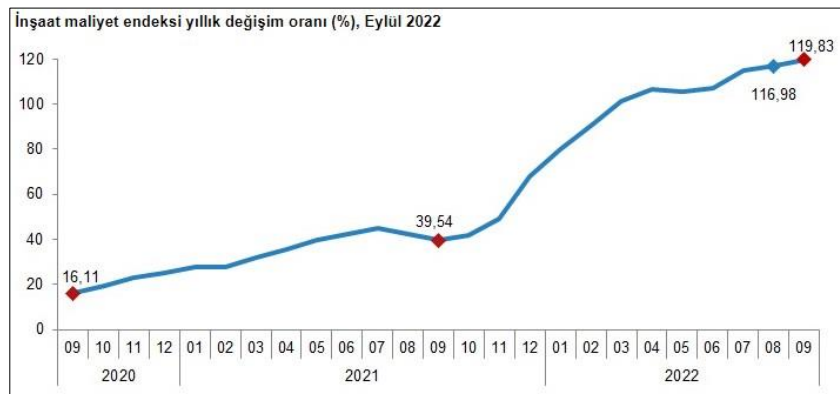
Yabancılar yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 azalarak 5 bin 377 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 123 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 658 konut satışı ile İstanbul ve 490 konut satışı ile Mersin izledi.



Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 23 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 498 konut ile İran, 310 konut ile Irak ve 216 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07 arttı, işçilik endeksi %0,07 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,40, işçilik endeksi %84,04 arttı.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 144,78m² yüzölçümüne sahip olup “KARGİR BİNA” vasıflıdır. Taşınmazın bulunduğu 114 ada 1 parsel geometrik olarak dikdörtgen formundadır. Parsel Hükümet Caddesi ve Süleyman Felek Caddesi cepheli olmak üzere köşe konumundadır.

Parsel üzerinde bulunan bina projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 2 adet normal kat olarak betonarme tarzda inşa edilmiştir. Taşınmazın projesine göre katların her biri brüt 142m² olmak üzere toplamda brüt 568m² kullanım alanıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve Kazım Karabekir Caddesi cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın bodrum katı; kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve teknik alanlar, zemin kat ve 1. Kat banka hizmet alanı, diğer katta ise ofis alanları bulunmaktadır. Banka kısmında zeminler seramik kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Zemin katta cepheler alüminyum doğramalı camekandır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler alüminyum doğramadır. Taşınmaz kalorifer sistemi ile ısıtılmaktadır. Bina oldukça bakımlı olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı, yapı ruhsat ve projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli 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

Rapora konu taşınmaz mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 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 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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerkleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerkleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğru koşulları başka bir tarihte değil sadece değerkleme 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 olduğru 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. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğru 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, örneğın ana şirket ve bağılı 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 olduğru pazarda en iyi fiyatı elde ededeğri en uygun yöntem olduğru kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerkleme tarihinden önce gerçekteşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerkleme 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, değerkleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerklendirilir. Örneğın fiyatların düştüğru bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiğri diğeri işlemler için geçerli olduğru 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.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme 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 (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme 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.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ara sokakta konumlu 100 m2 70 m2 asma katlı olduğu beyan edilen dükkan 3.650.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. Emsalin asma kat alanı ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. İndirgenmiş alan : 135 m2

İlgilisi : 0532 410 28 52

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Novada AVM karşısında ticari hareketlilik olarak oldukça iyi konumda yer alan 57 m2 alanlı dükkan 3.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum ve kullanım alanı olarak avantajlıdır.

İlgilisi : 0538 466 91 17

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ana cadde üzerinde yer alan 35 m2 zemin 18 m2 asma kat alanlı dükkan 2.100.000 TL bedelle satılıktır. Emsal kullanım alanı olarak avantajlıdır. Emsalin asma katı ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

İndirgenmiş alan : 44 m2

İlgilisi : 0543 417 00 52

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ana cadde üzerinde yer alan 70 m2 alanlı dükkan 2.200.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak kısmen dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0452 600 00 30

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATIŞ DEĞERİ)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	135,00m²		57,00m²		44,00m²		70,00m²	
Satış fiyatı	3.650.000 TL		3.750.000 TL		2.100.000 TL		2.200.000 TL	
m² birim fiyatı	27.037 TL		65.789 TL		47.727 TL		31.429 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	70%	+	15%	-	0%	+	55%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	44.611 TL		46.053 TL		40.568 TL		44.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	43.808TL/m²							

Emsal 5 [Beyan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 15 m2 dükkan için aylık 10.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Esnaf ile yapılan görüşmede taşınmazın satılması durumunda 2.000.000 TL bedele kadar satın alabileceğini belirtmiştir. Amorti süresi : 200 ay Emsal konum ve kullanım alanı olarak avantajlıdır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

Emsal 6 [Beyan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede Yıldız Sokak üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 15 m2 dükkan için aylık 5.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede kendisinin eski kiracı olduğu, yeni kiracı olunması durumunda bu bedelin 7.000 TL civarında olacağı bilgisi alınmıştır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

Emsal 7 [Beyan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu Süleyman Felek Caddesi üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 50 m2 dükkan için aylık 12.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede kendisinin eski kiracı olduğu, yeni kiracı olunması durumunda bu bedelin 15.000 TL civarında olacağı bilgisi alınmıştır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

Emsal 8 [Beyan]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu Kazım Karabekir Caddesi üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede, yaklaşık 57m2 giriş kat kullanım alanına sahip için aylık 14.000 TL bedel kira ödendiği bilgisi alınmıştır.

İlgilisi : Bölge Esnafı

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRA DEĞERİ)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	15,00m ²		15,00m ²		50,00m ²		57,00m ²	
Satış fiyatı	10.000 TL		7.000 TL		15.000 TL		14.000 TL	
m ² birim fiyatı	667 TL		467 TL		300 TL		246 TL	
Pazarlık	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	30%	-	25%	-	25%	-	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	40%	-	40%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	200 TL		163 TL		195 TL		221 TL	
Ortalama Birim fiyat	195TL/m ²							

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda, bulunduğu binanın 2. katında konumlu 70m2 ofis 950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0542 232 93 67

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, bulunduğu binanın 2. katında konumlu 80m2 ofis 1.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0542 232 93 67

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda, bulunduğu binanın 2. katında konumlu 75m2 ofis 875.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0542 668 52 00

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)						
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11	
Brüt alanı (m ²)	70,00m ²		80,00m ²		75,00m ²	
Satış fiyatı	950.000 TL		1.850.000 TL		875.000 TL	
m ² birim fiyatı	13.571 TL		23.125 TL		11.667 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	30%	+	0%	+	30%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	16.964 TL		21.969 TL		14.583 TL	
Ortalama Birim fiyat	17.839TL/m ²					

Emsal 12 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda, bulunduğu binanın 2. katında konumlu 90 m2 ofis 6000 TL bedel ile kiralıktır. (66,66 TL/m2)

İlgilisi : 0850 755 33 12

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda ve aynı/farklı yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsali bulunmamakta, satılık bina emsali ise yok denecek kadar azdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede satılık ve kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerden yola çıkılarak taşınmazın pazar değerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan dükkanların birim fiyatları kullanım alanı ve konum özelliklerine göre 30.000 TL/m² ile 65.000 TL/m² aralığındadır. Söz konusu taşınmazların aylık kira birim değerleri ise 150 TL/m² ile 300 TL/m² aralığındadır. Emsal taşınmazların kullanım alanları rapora konu taşınmaza göre oldukça küçük olup birim fiyatları yüksektir. Bu durum dikkate alınarak emsal tablolarında gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Konu taşınmazın emsallere göre alanının büyük olması, tabela ve reklam kabiliyeti, bulunduğu noktadaki yaya ve araç sirkülasyonu vb. özellikleri dikkate alınarak birim kira değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazda her ne kadar kat irtifakı olmasa da, taşınmazın mevcut kullanım durumu dikkate alınarak, bölgede incelenen satılık dükkan emsallerinden yola çıkılarak, kat kırılımı yöntemi ile bir pazar değeri takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın ana cadde üzerinde olması, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında taşınmazın zemin kat birim değerinin 43.808 TL/m² civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Taşınmazın diğer katlarının ticari kabiliyetleri göz önünde bulundurularak, birim değerleri zemin kata göre indirgenmiştir. Buna göre bodrum kat birim değeri zemin kat birim değerine göre yaklaşık 1/3, diğer katların zemin kat ile birlikte kullanılması ve ofis birim değerleri de göz önünde bulundurularak 17.839 TL/m² birim değeri olacağına kanaat getirilmiştir.

PAZAR YÖNTEMİ			
KAT	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER
BODRUM	142	₺14.602,67	₺2.073.578,67
ZEMİN	142	₺43.808,00	₺6.220.736,00
1. KAT	142	₺17.839,00	₺2.533.138,00
2. KAT	142	₺17.839,00	₺2.533.138,00
TOPLAM			₺13.360.590,67
~TOPLAM			₺13.360.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz değeri yaklaşık **13.360.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
568 m ²	x	5.900 TL/m ²	=	3.351.200,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadığından dolayı 'İndirgenmiş Nakit Akışı' uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 16-22 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 18 yıl, ofis kullanımında bulunan üst katlar için ise yaklaşık 20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ticari için 0,055, ofisler için 0,05 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında ‘Gelir Yaklaşımı’ çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Söz konusu taşınmaz 568,00 m2 brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde dükkan zemin kat değeri için 195 TL/m2, 1 ve 2.kat için ise 66,66 TL/m2 ortalama aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir. Emsallerde bodrum kat 1/3 oranında zemin kat değerine indirgenmiş olup taşınmazda da aynı oranda indirgeme yapılmıştır.

Yapı	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
Bodrum Kat	142	65,00 ₺	9.230,00 ₺	110.760,00 ₺	0,055	2.013.818,18 ₺
Zemin Kat	142	195,00 ₺	27.690,00 ₺	332.280,00 ₺	0,055	6.041.454,55 ₺
1. Normal Kat	142	66,66 ₺	9.465,72 ₺	113.588,64 ₺	0,05	2.271.772,80 ₺
2. Normal Kat	142	66,66 ₺	9.465,72 ₺	113.588,64 ₺	0,05	2.271.772,80 ₺
TOPLAM DEĞER			55.851,44 ₺			12.598.818,33 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~12.600.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri ~55.850,00 -TL olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapı kullanma izin belgesine sahip, cins tashihli bir taşınmazdır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde zemin kat ticari, üst katlar ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmaz müstakil bina olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Bölgede satılık arsa emsali bulunmaması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu 'Pazar Yöntemi' ve 'Gelir Yaklaşımı' esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu ve imar durumuna göre kat eksiğinin bulunması da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin 'Pazar Yaklaşımı' olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat 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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün 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 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 Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bina olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada 1 numaralı parselde bulunan “KARGİR BİNA” vasıflı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden 'Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **13.360.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Üç Milyon Üç Yüz Altmış Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 15.764.800,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6983TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri ve İmar Durumu Yazısı

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-11:03



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
055722601296	20221117-898-F01458	60129

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/1
Taşınmaz Kimlik No:	120670440	AT Yüzölçüm(m2):	144.78
İl/İlçe:	ORDU/ALTINORDU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altınordu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DÜZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/36	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Bina

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
653645958	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	144.78	144.78	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

1 / 2

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-04-2022 13972	
--	--	--	--	--	--	--	--

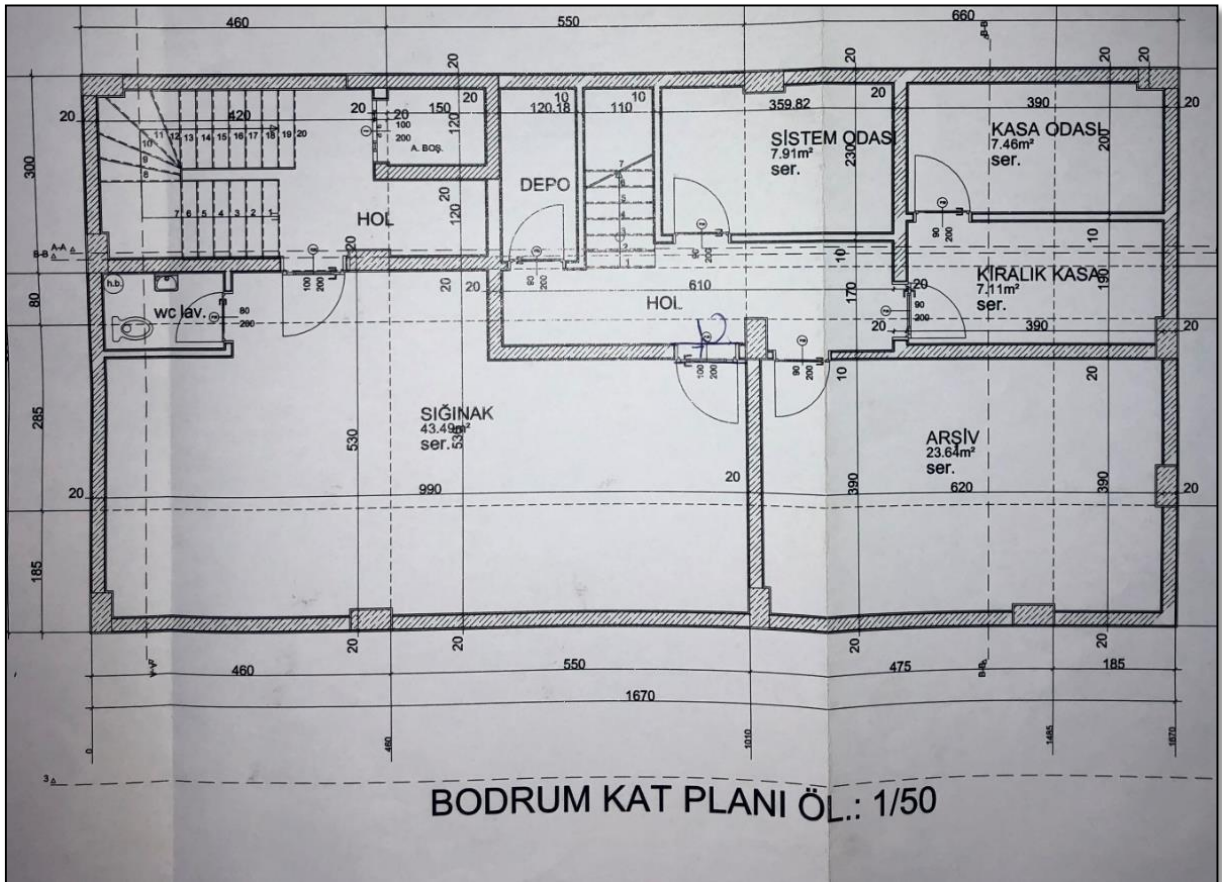
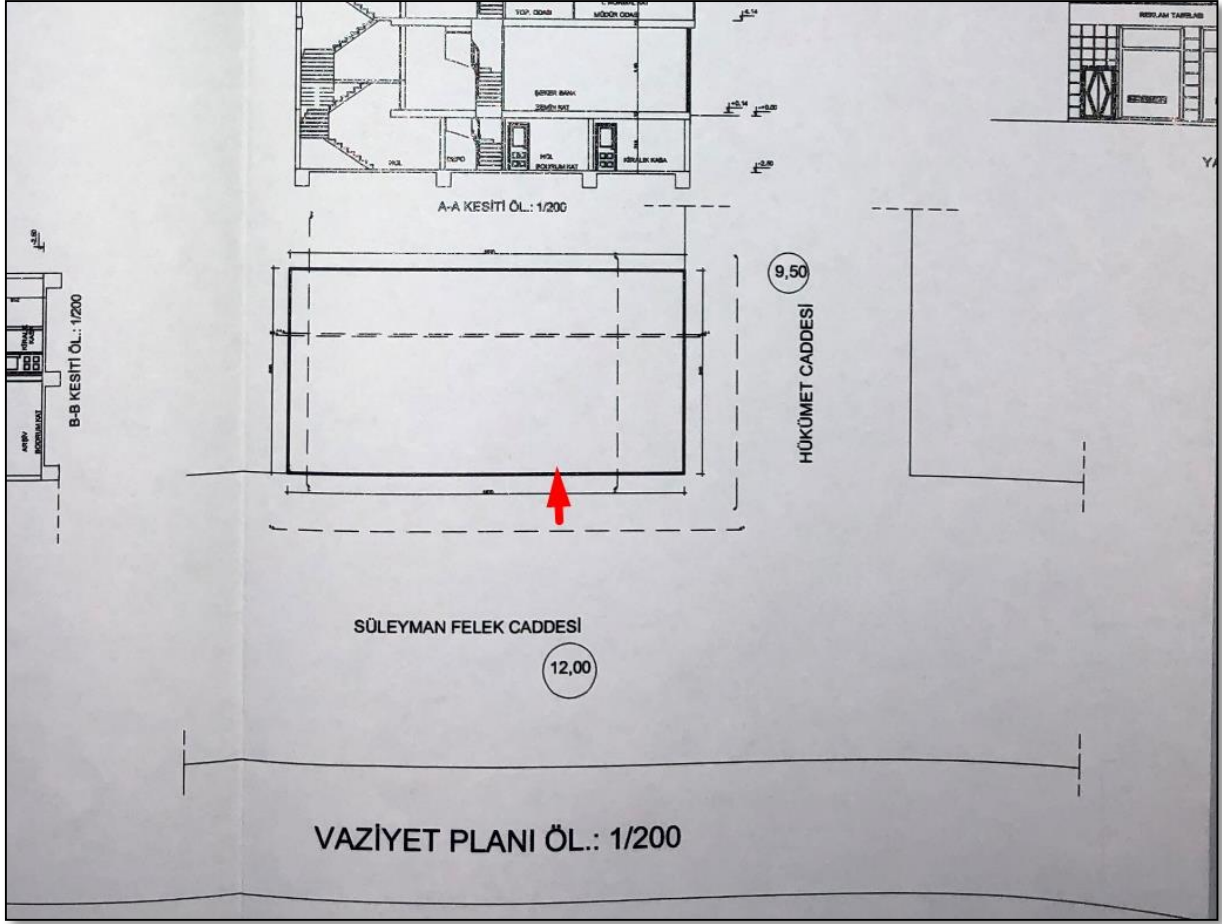
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zkJKBiF2nj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



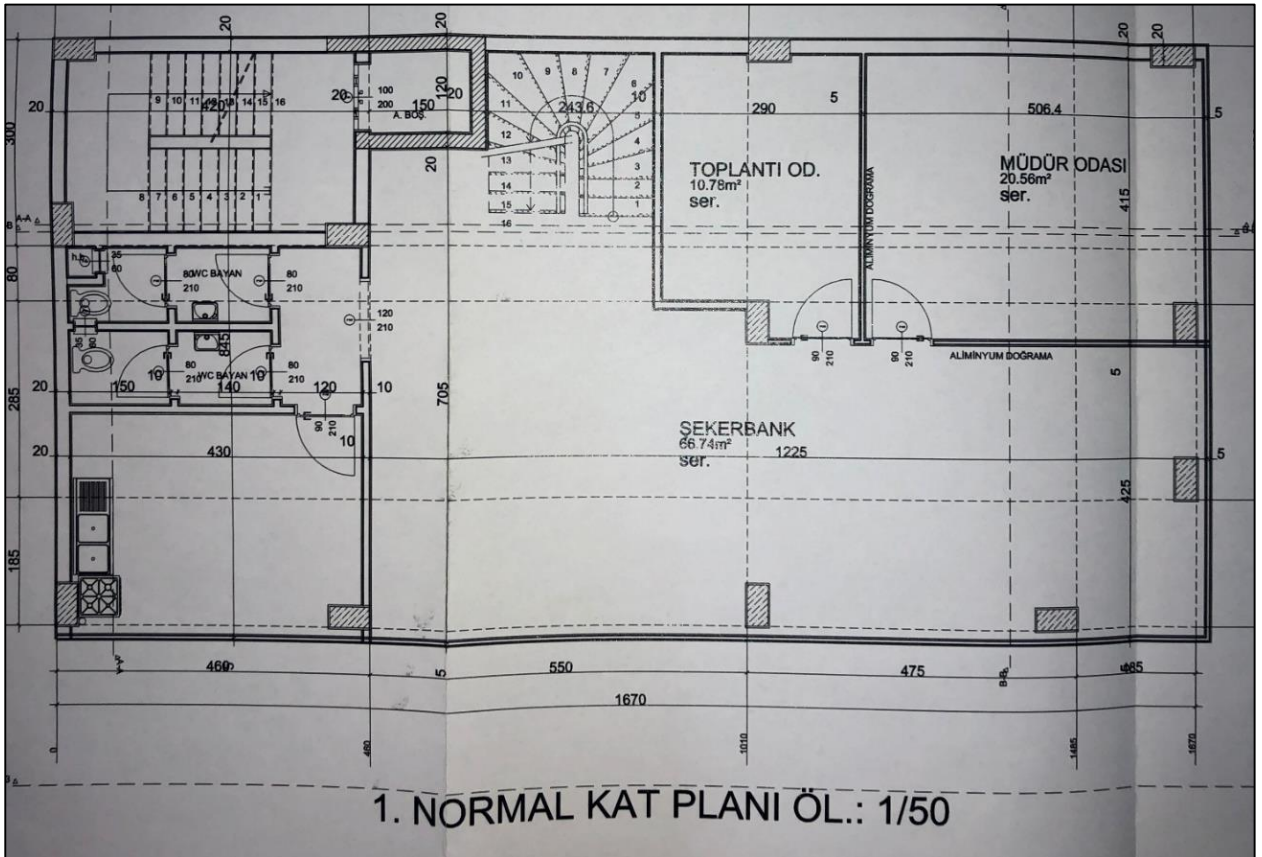
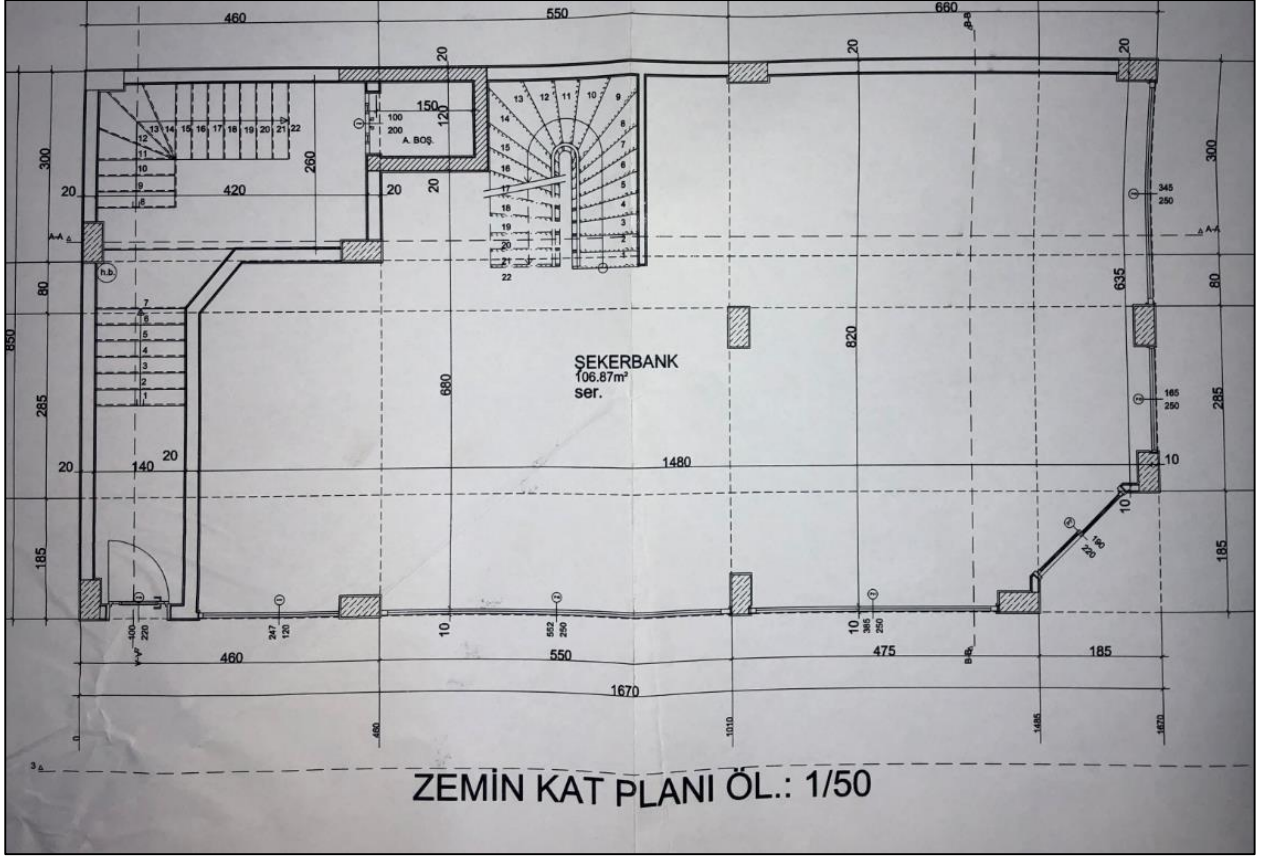
2 / 2

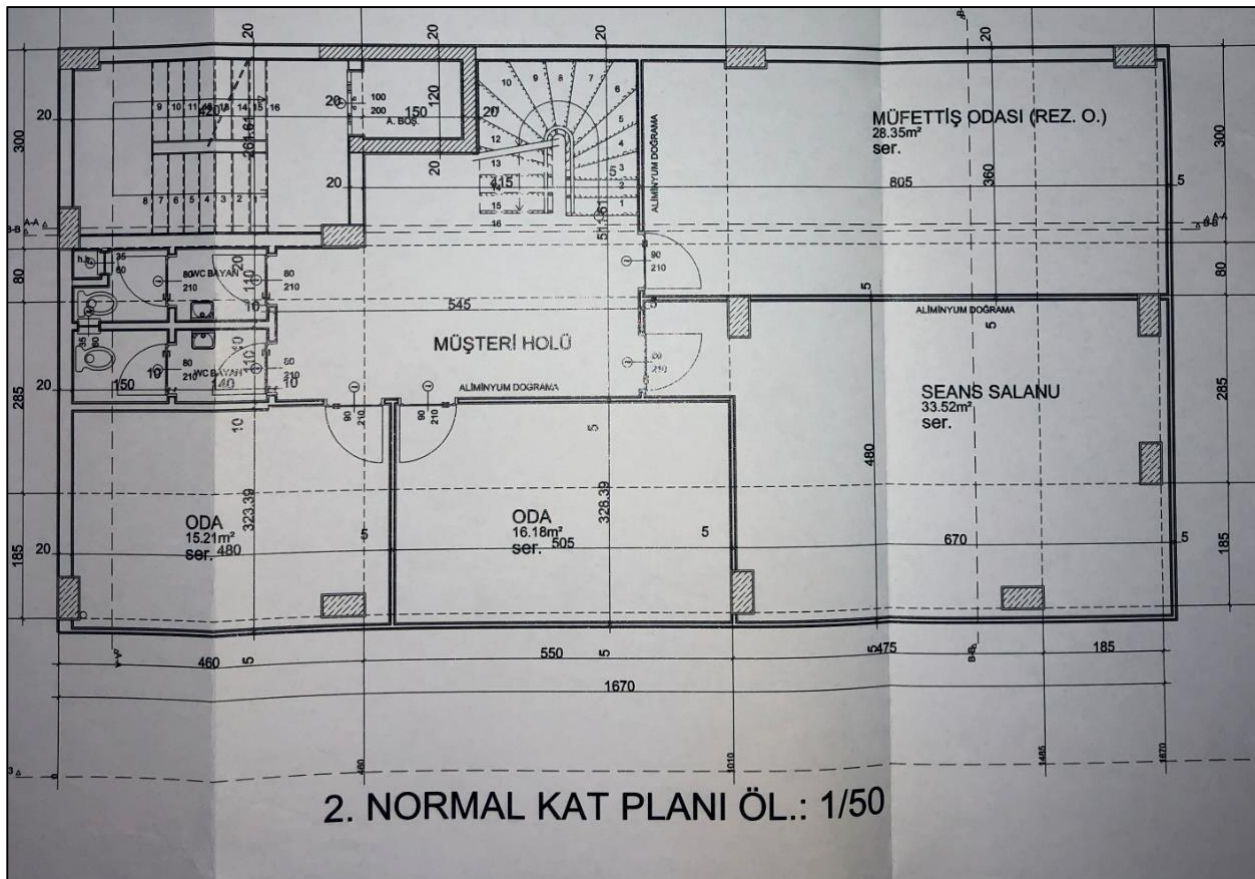
MİMARİ PROJE

MİMARİ PROJE			
YAPI SAHİBİNİN		PROJE NİTELİĞİ	
SEKERBANK T.A.Ş.	KAT	m ²	KAT
GENEL MÜDÜRLÜK	3.BODRUM		2.NORMAL KAT
	2.BODRUM		3.NORMAL KAT
	1.BODRUM	142	4.NORMAL KAT
	ZEMİN KAT	142	5.NORMAL KAT
	1.NORMAL KAT	142	ÇATI KAT
	TOPLAM METREKARE		568
			RÖLEVE
YAPININ	Kullanma Maksudı	İŞYERİ	İskeletin Cinsi
	Ünite Sayısı	1	Dolgu Malzemesi
	Yüzölçümü	568 m ²	Yapının Türü
	Toplam Kat Sayısı	3	Isınma Türü
	Yapının Yüksekliği	11.84	Yakıt Türü
ARSANIN	TAPU	İli	Pafta No
		İlçesi	Ada No
		Mahallesi	Parsel No
		Tapu Sicil No.	Alanı
		0204	23
		MERKEZ	114
		DÜZ	1
		23.12.1998	142,90 m ²
İMAR DURUMU	İMAR DURUM TARİHİ	İMAR DURUM NUMARASI	
	24.10.2005	250	
MİMARİ PROJE			
PROJE MÜELLİFİNİN	BELEDİYE İNCELEME		
ADI SOYADI	S. SELSAH		
VERGİ DAİRESİ	Mimari - Mühendislik Hizmetleri		
VERGİ NUMARASI	Hizmetleri 11.000.000 TL		
ODA SİCİL NO	Sakarya Mah. Fatma Hanım Sok. No: 14 - T.02121529		
İMZA - MÖHÜR	Bozdoğan / * 006 66 55 - ORDU		
FENNİ MESUL (T.U.S.)			
ADI SOYADI	Necmi ŞAHİN		13.04.2007
ODA SİCİL NO	16429		
ODA ONAYI		BELEDİYE ONAYI	
SAMSUN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA SUNULMAK ÜZERE ONAYLANMIŞTIR.		Belediye Başkanlığı Nurhan VAYNIOĞLU	
Bu Proje YALÇIN KOPYALAMA MERKEZİNDE çekilmiştir. Tel: 0452 244 58 80 E-Mail: kopyalamamerkazi@hotmail.com			



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

850/10

1. Başvuru tarihi: 23.01.2008		2. Başvuru tarihi: 01/57	
3. Başvuru tarihi: 23.01.2008		4. Başvuru tarihi: 01/57	
5. Başvuru tarihi: 23.01.2008		6. Başvuru tarihi: 01/57	
7. Başvuru tarihi: 23.01.2008		8. Başvuru tarihi: 01/57	
9. Başvuru tarihi: 23.01.2008		10. Başvuru tarihi: 01/57	
11. Başvuru tarihi: 23.01.2008		12. Başvuru tarihi: 01/57	
13. Başvuru tarihi: 23.01.2008		14. Başvuru tarihi: 01/57	
15. Başvuru tarihi: 23.01.2008		16. Başvuru tarihi: 01/57	
17. Başvuru tarihi: 23.01.2008		18. Başvuru tarihi: 01/57	
19. Başvuru tarihi: 23.01.2008		20. Başvuru tarihi: 01/57	
21. Başvuru tarihi: 23.01.2008		22. Başvuru tarihi: 01/57	
23. Başvuru tarihi: 23.01.2008		24. Başvuru tarihi: 01/57	
25. Başvuru tarihi: 23.01.2008		26. Başvuru tarihi: 01/57	
27. Başvuru tarihi: 23.01.2008		28. Başvuru tarihi: 01/57	
29. Başvuru tarihi: 23.01.2008		30. Başvuru tarihi: 01/57	
31. Başvuru tarihi: 23.01.2008		32. Başvuru tarihi: 01/57	
33. Başvuru tarihi: 23.01.2008		34. Başvuru tarihi: 01/57	
35. Başvuru tarihi: 23.01.2008		36. Başvuru tarihi: 01/57	
37. Başvuru tarihi: 23.01.2008		38. Başvuru tarihi: 01/57	
39. Başvuru tarihi: 23.01.2008		40. Başvuru tarihi: 01/57	
41. Başvuru tarihi: 23.01.2008		42. Başvuru tarihi: 01/57	
43. Başvuru tarihi: 23.01.2008		44. Başvuru tarihi: 01/57	
45. Başvuru tarihi: 23.01.2008		46. Başvuru tarihi: 01/57	
47. Başvuru tarihi: 23.01.2008		48. Başvuru tarihi: 01/57	
49. Başvuru tarihi: 23.01.2008		50. Başvuru tarihi: 01/57	
51. Başvuru tarihi: 23.01.2008		52. Başvuru tarihi: 01/57	
53. Başvuru tarihi: 23.01.2008		54. Başvuru tarihi: 01/57	
55. Başvuru tarihi: 23.01.2008		56. Başvuru tarihi: 01/57	
57. Başvuru tarihi: 23.01.2008		58. Başvuru tarihi: 01/57	
59. Başvuru tarihi: 23.01.2008		60. Başvuru tarihi: 01/57	
61. Başvuru tarihi: 23.01.2008		62. Başvuru tarihi: 01/57	
63. Başvuru tarihi: 23.01.2008		64. Başvuru tarihi: 01/57	
65. Başvuru tarihi: 23.01.2008		66. Başvuru tarihi: 01/57	
67. Başvuru tarihi: 23.01.2008		68. Başvuru tarihi: 01/57	
69. Başvuru tarihi: 23.01.2008		70. Başvuru tarihi: 01/57	
71. Başvuru tarihi: 23.01.2008		72. Başvuru tarihi: 01/57	
73. Başvuru tarihi: 23.01.2008		74. Başvuru tarihi: 01/57	
75. Başvuru tarihi: 23.01.2008		76. Başvuru tarihi: 01/57	
77. Başvuru tarihi: 23.01.2008		78. Başvuru tarihi: 01/57	
79. Başvuru tarihi: 23.01.2008		80. Başvuru tarihi: 01/57	
81. Başvuru tarihi: 23.01.2008		82. Başvuru tarihi: 01/57	
83. Başvuru tarihi: 23.01.2008		84. Başvuru tarihi: 01/57	
85. Başvuru tarihi: 23.01.2008		86. Başvuru tarihi: 01/57	
87. Başvuru tarihi: 23.01.2008		88. Başvuru tarihi: 01/57	
89. Başvuru tarihi: 23.01.2008		90. Başvuru tarihi: 01/57	
91. Başvuru tarihi: 23.01.2008		92. Başvuru tarihi: 01/57	
93. Başvuru tarihi: 23.01.2008		94. Başvuru tarihi: 01/57	
95. Başvuru tarihi: 23.01.2008		96. Başvuru tarihi: 01/57	
97. Başvuru tarihi: 23.01.2008		98. Başvuru tarihi: 01/57	
99. Başvuru tarihi: 23.01.2008		100. Başvuru tarihi: 01/57	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		3. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		5. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:	
2. İmza:		4. İmza:		6. İmza:	
7. Adres:		9. Adres:		11. Adres:	
8. Telefon:		10. Telefon:		12. Telefon:	
13. E-posta:		15. E-posta:		17. E-posta:	
14. E-posta:		16. E-posta:		18. E-posta:	
19. E-posta:		21. E-posta:		23. E-posta:	
20. E-posta:		22. E-posta:		24. E-posta:	
25. E-posta:		27. E-posta:		29. E-posta:	
26. E-posta:		28. E-posta:		30. E-posta:	
31. E-posta:		33. E-posta:		35. E-posta:	
32. E-posta:					

Yapı Denetimi					
	102. Adı-Soyadı	103. TC kimlik no	104. Oda ve durum belge no	105. Adres	106. İmza
FENİL MÜHÜRÜ					
FENİL MÜHÜRÜ					
FENİL MÜHÜRÜ					
FENİL MÜHÜRÜ					
FENİL MÜHÜRÜ					
FENİL MÜHÜRÜ					
Yapı Denetim Kuruluşu					
107. Kuruluşun Adı	108. Yaptırımın adı-soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. İmza	111. Adres	
		110. İşin belge no ve tarih			
Mimarî Proje Müellifi					
112. Adı-soyadı	114. TC kimlik no	115. Oda ve durum belge	116. Adres	117. İmza	
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
118. Değer (YTL) 46.86		119. Makbuz tarihi 23.01.2008		120. Makbuz numarası 2717725	
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olarak Ödenen Vergiler					
121. Ödenen vergi dairesi	122. Cins	123. Tarih	124. Numarası	125. Daire sahibi	
1. BOZTEPE VERGİ DAİRESİ	TAHAKKUK FİŞİ	24.10.2007	80	ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MOD.	
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
126. Diğer hususlar					
A, B, 1, 2 içkapları için verilmiştir (toplam: 4 içkap) ZEMİN KAT, 1. NORMAL KAT, 2. NORMAL KAT 3.142m2=426m2 İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. TEMEL VİZESİ YATIRILMIŞTIR.					
Yapı sahibinin 23.01.2008 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapılan tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilmeleri ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımlarında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallinî Tetkik Eden Teknik Görevliler					
127. Adı-soyadı, Şişen, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı-soyadı, Şişen, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı-soyadı, Şişen, TC kimlik no, imzası, tarih			
130. Belgeyi tenkid eden yetkilinin Adı-soyadı, Şişen, TC kimlik no, imzası, tarih ALİ RIZA YILMAZ İNŞAAT MÜHÜRÜ 6800107170 23.01.2008	131. Oda ve durum belge no, Şişen, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür 112 M. GÜNER ERİŞ İNŞAAT VE ŞEKLİLEME MÜHÜRÜ 2300735012 23.01.2008		132. Odaya kodu 136312		

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 00 03 27 07	
1. Ruhsatı veren kurum Ordu Belediyesi		3. Ruhsatın onay tarihi 17.04.2007	
2. Ruhsatın no 4/53		4. Ruhsatın no 4/53	
5. Pafta no 23		6. Ada No 14	
7. Parsel No 1			
8. İmar planı onay tarihi 24.10.2005/250		9. Parselasyon planı onay tarihi 24.10.2005/250	
10. İmar durumu tarih ve no 24.10.2005/250		11. Parsel kullanım amacı ve alanı (m ²) Ticaret- 442.90 m²	
12. Tapu tescil belgesi veren kurum Ordu Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarih ve no 23.02.1998-692	
14. Zemin etüdü onay tarihi 13.11.2006		15. ÇED raporu onay tarihi 17.04.2007	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi 17.04.2007		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 17.04.2012	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 17.04.2012			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı, soyadı, ünvanı Şekerbank T.A.Ş. Genel Müd.		24. Adı, soyadı, ünvanı -	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Büyük Mükellefler v.d.-151		25. Hukuki durumu -	
21. Vergi dairesi sicil no 8010048575		26. Kurum sicil no -	
22. Adres Bucak Mah. Dr. Sadık Ahmet Cad. No: 12/A ORDU		27. Bağlı olduğu vergi dairesi -	
23. İmza (İmza)		28. Vergi dairesi sicil no -	
29. Sigorta sicil no -		30. Sadeleşme tarihi ve no -	
31. Muteahhite kame no -		32. Adres -	
33. İmza -		34. Adı, soyadı, ünvanı -	
35. Oda sicil no -		36. Büro tescil no -	
37. Oda belge no -		38. Sigorta sicil no -	
39. Sadeleşme tarihi ve no -		40. Adres -	
41. İmza -		42. Adres -	
43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 142 m²	
45. Benzer yapı sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1	
47. Yapının taban alanı (m ²) 142 m²		48. Toplam taban alanı (m ²) 142 m²	
49. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı 1		50. Toplam bağimsiz bölüm sayısı 1	
51. Yapı inşaat alanı (m ²) 568 m²		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 568 m²	
53. Yapının toplam kat sayısı 4		54. Yapının toplam kat sayısı 4	
55. İlave kat sayısı -		56. İlave kat sayısı -	
57. Yapının yüksekliği (m) +9,50		58. İlave kat yüksekliği (m) -	
59. Yapının sınıfı 3		60. Yapının grubu B	
61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 427.00,-		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 242.536.00	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 57.160.00		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 299.696.00	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Arıtma	
66. YAKIT CİNSİ		68. SIKAK SU	
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☒ Elektrik		☐ Temin Şekli ☐ Yakıt Cinsi ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel - oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal	
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Komposit ☐ Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
☐ Braket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		☒ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ			
73. Onay Tarihi	74. Adı, soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no
24.11.2006	Hecmi ŞAHİN	16429	52.58-M.
24.11.2006	Şenel ÖZTÜRK	19535	01575
09.12.2006	Hüseyin YÜCEL	11267	55/52
11.12.2006	İsmail YÜCEL	23802	3034
13.11.2006	Murat AYDIN	6830	349.99
07.12.2006	Gürçen AKSU	3054	5737
77. Oda belge no	78. Adres	79. Oda belge no	80. Adres
52.58-M.	Patma Hatun Sok.	52.58-M.	Patma Hatun Sok.
2006.11377	No:14/1 ORDU	52	No:14/1 ORDU
536	Hattatoglu İshani Kat: 4	536	Hattatoglu İshani Kat: 4
34186	Düz Mah. Alancıkası	34186	Düz Mah. Alancıkası
646	Sok. No:14 ORDU	646	Sok. No:14 ORDU
318	" " "	318	" " "
12149	Kocakipi Cad. No:13/3	12149	Kocakipi Cad. No:13/3
	ORDU		ORDU
	Kazım Karabekir Cad. No:13		Kazım Karabekir Cad. No:13
	ORDU		ORDU

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

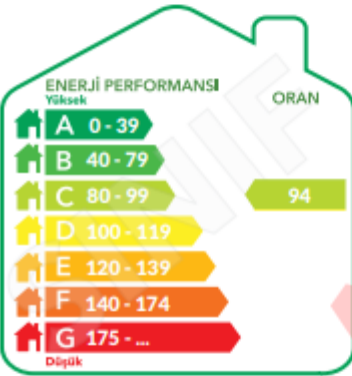
YAPI DENETİMİ						
		80. Adı soyadı	81. Oda sicil no	82. Büro tesisi no	83. Oda belge no	84. Adres
Mimar	FENNİ MES'ULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun adı		87. Yetkilinin adı soyadı	88. Sınıfı	89. İşin belge no	90. Adres	91. İmza
RUHSAT İLE İLGİLİ		MUHTELİF GELİRLER			96. Dolgu miktarı (m³)	
92. GELİRİN MAHİYETİ	93. Makbuz tarihi	94. Makbuz no	95. Tutarı (Bin TL.)	256 m³		
Yol-kanal harcı	13.04.2007	2279019	1081.56	97. Kazı miktarı (m³)		
Bina inşaat harcı	13.04.2007	2279020	4260.00	768 m³		
Otopark bedeli	13.04.2007	2279017	10.584.41	98. Kullanılmayan kazı miktarı (m³)		
Ceza	-	-	-	513 m³		
Diğerleri	13.04.2007	2279018	1867.92	99. Kullanılmayan kazının dokümanlığı yer		
TOPLAM			17.993.59	Belediye dolgu sahası		
3194 Sayılı İmar Kanunu' nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mes' ulerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve imar kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı kullanma izninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen Ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
100. Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		101. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		102. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür		
Belediye Başkanlığı Mehmet AYRAK 13.04.2007				104. İnşaat başlama tarihi		
103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlinin adı soyadı, unvanı, imzası						
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fennî mes' ulerin Adı soyadı, imzası	108. Teknik elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin sıkıştırma						
Temel						
Bodrum						
Subasman						
Kat						
Çatı						
Su yalıtımı						
Isı yalıtımı						
Kanalizasyon/ Fosseptik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Iletişim Tesisatı						
111. Diğer hususlar						
Not: Alt yapı, parke yoldan %6100 Otopark %25 peşin.- D.						

T. C. ORDU İLİ Mehmet Akif Ersoy İlçe Ordu Belediyesi		İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)		Cilt No 5 Sayfa No 14		KOD																																																												
Bölüm I— Yapının yeri (Adresi)																																																																		
Sema: Mahalle: <u>Diy Mahalle</u> Sokak: <u>Süleyman Fakir Cad.</u> Var ise bina numarası: Parça numarası: <u>27</u> Ada numarası: <u>114</u> Parsel numarası: <u>1</u> Durumu No:																																																																		
Bölüm II— İnşaat ruhsatnamesinin kap. KOD																																																																		
İnşaat ruhsatnamesi: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1- Yerli yapı için verilmiştir.</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz)</td> </tr> <tr> <td>3- Tadilat için verilmiştir.</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>4- Tamirat için verilmiştir.</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>5- Bahçe duvarı için verilmiştir.</td> <td>☐</td> </tr> </table>							1- Yerli yapı için verilmiştir.	☐	2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐	(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz)		3- Tadilat için verilmiştir.	☐	4- Tamirat için verilmiştir.	☒	5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐																																																
1- Yerli yapı için verilmiştir.	☐																																																																	
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐																																																																	
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz)																																																																		
3- Tadilat için verilmiştir.	☐																																																																	
4- Tamirat için verilmiştir.	☒																																																																	
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐																																																																	
Bölüm III— İnşaat ruhsatnamesi için X koyarak cevaplandırınız. 3.4.5 için sadece Bölüm VI C/2'ye cevap veriniz. Müm. VI Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüzölçümü m²</th> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüzölçümü m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ev</td> <td></td> <td>6 Sine. Tiyat.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Daire sayıs.</td> <td></td> <td>9 Otel-Motel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Apartman</td> <td></td> <td>10 Lok. gazino</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Daire Sayıs.</td> <td></td> <td>11 Fabrika</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dükkan mağaza sayıs.</td> <td></td> <td>12 Atölye</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Panaj</td> <td></td> <td>13 İmalathane</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Çindeki dükkan sayıs.</td> <td></td> <td>14 Hastane</td> <td></td> </tr> <tr> <td>İşham</td> <td></td> <td>15 Okul</td> <td></td> </tr> <tr> <td>İçindeki işyeri sayıs.</td> <td></td> <td>16 Cami</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Depo ardiye</td> <td></td> <td>17 Resmi da.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>İaraj hangar</td> <td></td> <td>18</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 ve 7nci maddelerde yazılan ticari yapıları ait olanlar buna yapılar (Fabrika Atölye, İmalathane gibi) ait olanlara da boş bırakılan maddelerde gösteriniz</td> <td></td> <td>19</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">TOPLAM</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²	Ev		6 Sine. Tiyat.		Daire sayıs.		9 Otel-Motel		Apartman		10 Lok. gazino		Daire Sayıs.		11 Fabrika		Dükkan mağaza sayıs.		12 Atölye		Panaj		13 İmalathane		Çindeki dükkan sayıs.		14 Hastane		İşham		15 Okul		İçindeki işyeri sayıs.		16 Cami		Depo ardiye		17 Resmi da.		İaraj hangar		18		6 ve 7nci maddelerde yazılan ticari yapıları ait olanlar buna yapılar (Fabrika Atölye, İmalathane gibi) ait olanlara da boş bırakılan maddelerde gösteriniz		19				20		TOPLAM			
Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²																																																															
Ev		6 Sine. Tiyat.																																																																
Daire sayıs.		9 Otel-Motel																																																																
Apartman		10 Lok. gazino																																																																
Daire Sayıs.		11 Fabrika																																																																
Dükkan mağaza sayıs.		12 Atölye																																																																
Panaj		13 İmalathane																																																																
Çindeki dükkan sayıs.		14 Hastane																																																																
İşham		15 Okul																																																																
İçindeki işyeri sayıs.		16 Cami																																																																
Depo ardiye		17 Resmi da.																																																																
İaraj hangar		18																																																																
6 ve 7nci maddelerde yazılan ticari yapıları ait olanlar buna yapılar (Fabrika Atölye, İmalathane gibi) ait olanlara da boş bırakılan maddelerde gösteriniz		19																																																																
		20																																																																
TOPLAM																																																																		
Bölüm IV— Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Taşıyıcı Sistem</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) İskelet</td> <td>b) Yığma</td> </tr> <tr> <td>İskeletin cinsi:</td> <td>Yığmanın Cinsi:</td> </tr> <tr> <td>1 Çelik</td> <td>1 Biriket</td> </tr> <tr> <td>2 Betonarme</td> <td>2 Tuğla</td> </tr> <tr> <td>3 Ahşap</td> <td>3 Taş</td> </tr> <tr> <td>4 Diğer</td> <td>4 Kerpic</td> </tr> <tr> <td>1 kat ve daha fazla malzeme cinsi:</td> <td>5 Diğer</td> </tr> <tr> <td>1 Sac, çelik levha</td> <td rowspan="8">NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise miktar itibarıyla fazla kullanılan karışımındaki () X koyunuz.</td> </tr> <tr> <td>2 Beton blok</td> </tr> <tr> <td>3 Biriket</td> </tr> <tr> <td>4 Tuğla</td> </tr> <tr> <td>5 Ahşap</td> </tr> <tr> <td>6 Taş</td> </tr> <tr> <td>7 Kerpic</td> </tr> <tr> <td>8 Diğer</td> </tr> </tbody> </table>							Taşıyıcı Sistem		a) İskelet	b) Yığma	İskeletin cinsi:	Yığmanın Cinsi:	1 Çelik	1 Biriket	2 Betonarme	2 Tuğla	3 Ahşap	3 Taş	4 Diğer	4 Kerpic	1 kat ve daha fazla malzeme cinsi:	5 Diğer	1 Sac, çelik levha	NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise miktar itibarıyla fazla kullanılan karışımındaki () X koyunuz.	2 Beton blok	3 Biriket	4 Tuğla	5 Ahşap	6 Taş	7 Kerpic	8 Diğer																																			
Taşıyıcı Sistem																																																																		
a) İskelet	b) Yığma																																																																	
İskeletin cinsi:	Yığmanın Cinsi:																																																																	
1 Çelik	1 Biriket																																																																	
2 Betonarme	2 Tuğla																																																																	
3 Ahşap	3 Taş																																																																	
4 Diğer	4 Kerpic																																																																	
1 kat ve daha fazla malzeme cinsi:	5 Diğer																																																																	
1 Sac, çelik levha	NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise miktar itibarıyla fazla kullanılan karışımındaki () X koyunuz.																																																																	
2 Beton blok																																																																		
3 Biriket																																																																		
4 Tuğla																																																																		
5 Ahşap																																																																		
6 Taş																																																																		
7 Kerpic																																																																		
8 Diğer																																																																		
(*) İlgili () içine X koyarak cevaplandırınız.																																																																		
Bölüm V— Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Kat sayısı</th> <th>KOD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a- Yapının kat sayısı:</td> <td>Vol seviyesinin altındaki kat sayısı:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vol seviyesi üstündeki kat sayısı:</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">b- Yapının yüksekliği (metre)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">c- Yapının maliyeti</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">1) Yapının seeliliğine ve rales göre bir (m2) sınıfın takriben maliyet fiatı</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">2) Yapının Belediyeye tahmin ehanan maliyet kıymeti? (arsa kıymeti hariç)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							Kat sayısı		KOD	a- Yapının kat sayısı:	Vol seviyesinin altındaki kat sayısı:			Vol seviyesi üstündeki kat sayısı:		b- Yapının yüksekliği (metre)			c- Yapının maliyeti			1) Yapının seeliliğine ve rales göre bir (m2) sınıfın takriben maliyet fiatı			2) Yapının Belediyeye tahmin ehanan maliyet kıymeti? (arsa kıymeti hariç)																																									
Kat sayısı		KOD																																																																
a- Yapının kat sayısı:	Vol seviyesinin altındaki kat sayısı:																																																																	
	Vol seviyesi üstündeki kat sayısı:																																																																	
b- Yapının yüksekliği (metre)																																																																		
c- Yapının maliyeti																																																																		
1) Yapının seeliliğine ve rales göre bir (m2) sınıfın takriben maliyet fiatı																																																																		
2) Yapının Belediyeye tahmin ehanan maliyet kıymeti? (arsa kıymeti hariç)																																																																		
Bölüm VI— Bir den fazla kullanma amacı için (Ap ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümünü ayrı ayrı yazınız. Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, küsurları göst.																																																																		
Bölüm VII Belediye geliri ve gerekli açıklama:																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Gelirin mahiyeti</th> <th>Lira</th> <th>Lira</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Harc</td> <td>11198</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geza</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Optam</td> <td>11198</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							Gelirin mahiyeti	Lira	Lira	Harc	11198		Geza			Optam	11198																																																	
Gelirin mahiyeti	Lira	Lira																																																																
Harc	11198																																																																	
Geza																																																																		
Optam	11198																																																																	
Yukarıda yerli «Adresi» özellikleri ve fenni şartları yazılı <u>Diy Mahalle parça 27 Ada 114 Parsel 1 lde bulunan üç katlı yapının Tamirat için</u> TAMİRAT ruhsatı verilmiştir. <u>Ordu İlçe İmar 11-11-1148 Tarihine 31640 Nolu mülk burha için tahsis</u> İmar Kanununun 2ci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 5237 sayılı Belediye gelirleri Kanununun 33 ncü maddesine göre <u>111198</u> tarih ve <u>31640</u> sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın ruhsatı alınmıştır.																																																																		
Yapı sorumluluğunu alanın imzası		Ruhsatnameyi denetleyen memurun imzası	Muhasebeci imzası	Belediye İmar Müdürlüğünün imzası																																																														



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

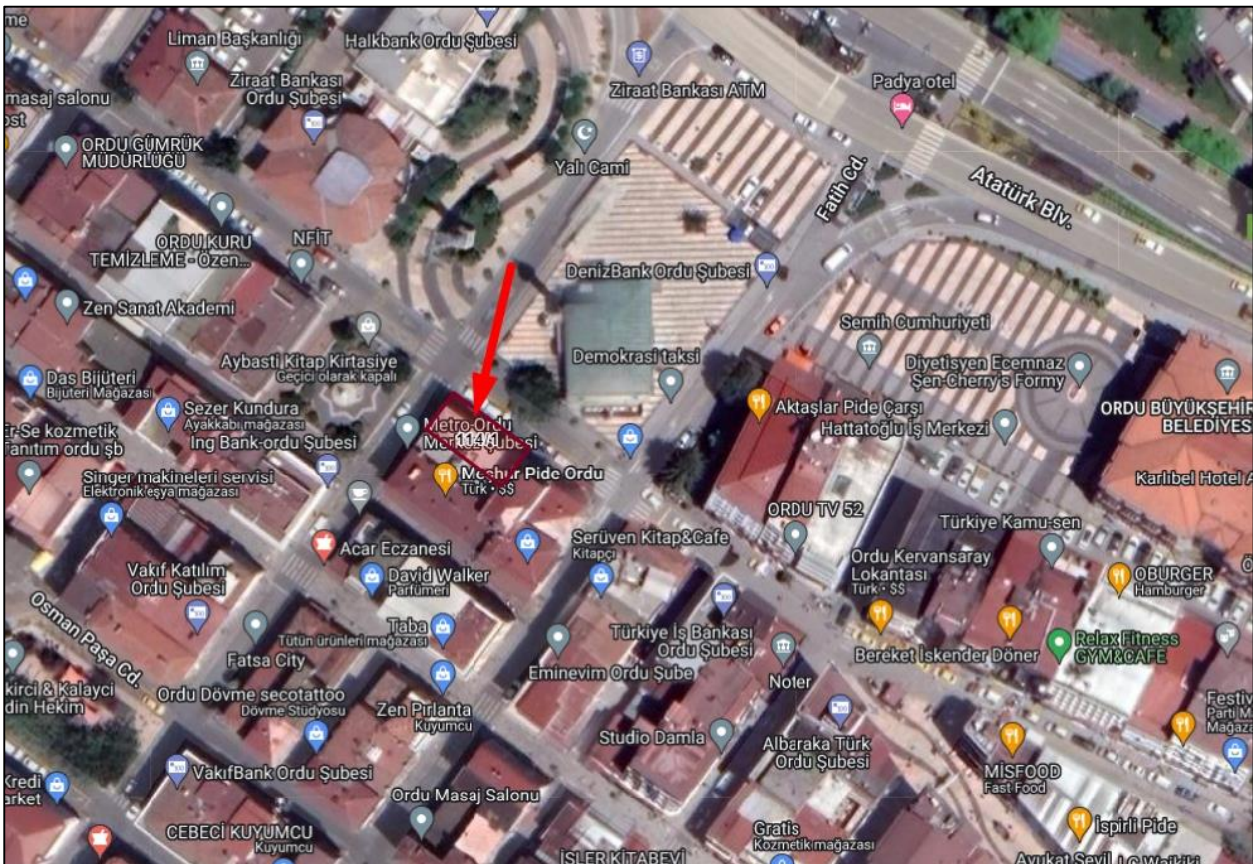
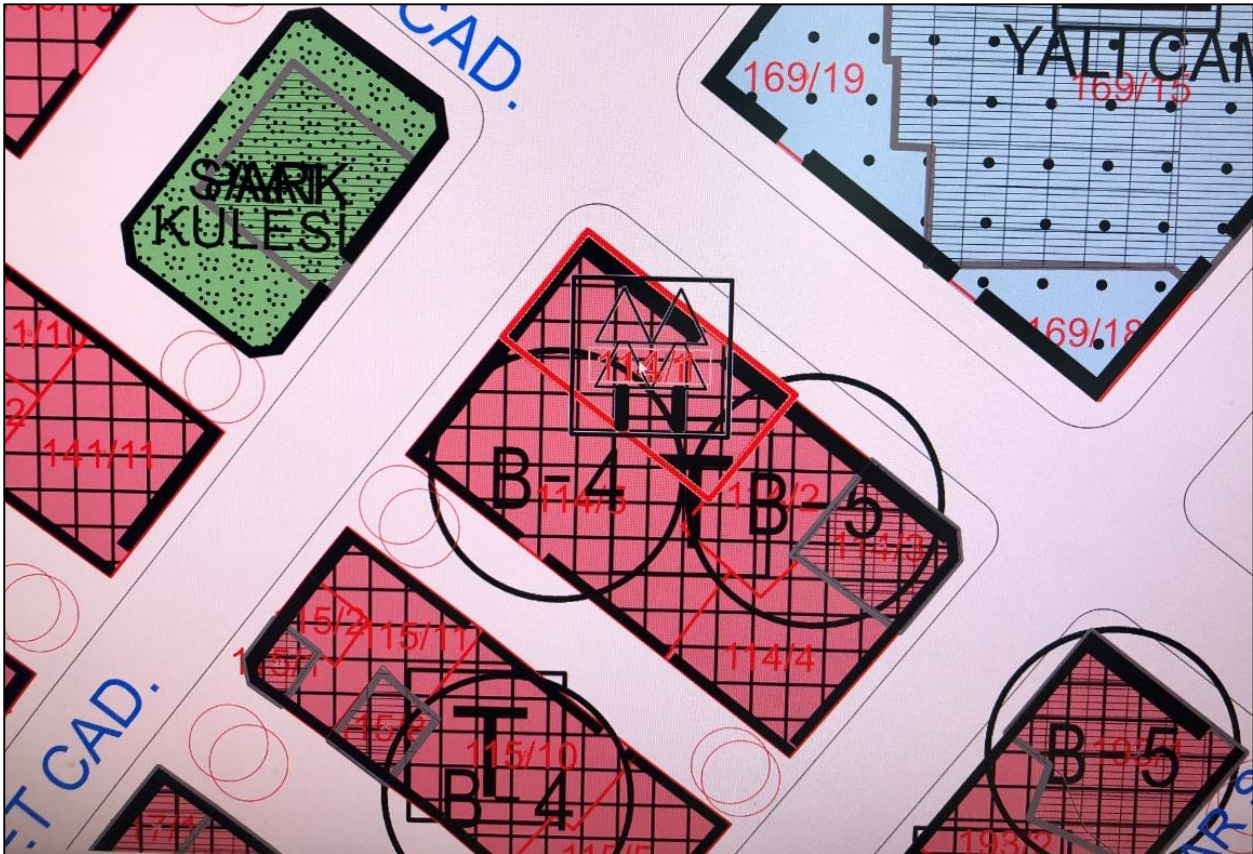
Binanın		Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi:	İşyeri Binası		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	1.1.2008	Veriliş Tarihi: 15.2.2020	
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi: 15.2.2030	
Toplam Alan:	567,80	Performans Sınıfı: C	
Ada/Parsel /Pafta:	114 / 1 / 27	Emisyon Sınıfı: C	
UAVT Bina No:	636162497		
Adı:	Şekerbank Ordu Merkez Şubesi		
Adresi:	DÜZ MAH. SÜLEYMAN FELEK CAD. NO: 40 A ALTINORDU/ORDU		
Sahibinin Adı Soyadı:	Şekerbank Ordu Merkez Şubesi		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	42.962,00	93,41	0,00	0,00	C
Isıtma	22.104,77	48,06	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	4.510,22	9,81	0,00	0,00	C
Soğutma	8.077,48	17,56	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.314,34	2,86			C
Aydınlatma	6.955,20	15,12			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M245258B688BA	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 15.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

İMAR DURUMU



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Parsel Alanı

Ö: 1/1000 ↑ K

İlimiz Altınordu İlçesi, Düz Mahalle, Ada No: 114, Parsel No: 1'de bulunan taşınmaz belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam- 5 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.

Yol, yeşil alan ... vb. durumlardan etkilenmemekte olup karşısında bulunan tescilli yapıdan dolayı Samsun Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulu görüşü alınmadan işlem yapılamaz.

Tarih: 23.11.2022

Sicil No: 42749

Makbuz No: 903670

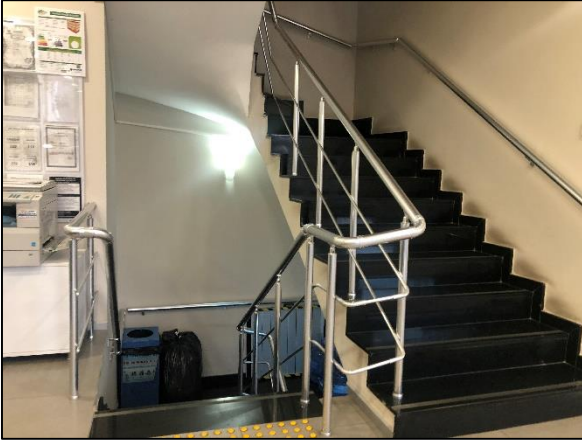
Erdi KUL
Jeolojik Mühendisi
Altınordu Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürü

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BANKA KATLARI



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Etilim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Etilim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

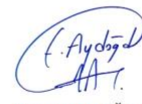
Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

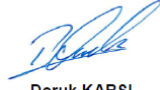
Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022

Belge No: 2022-01.10276

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

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


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan