

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**EDİRNE-UZUNKÖPRÜ**

**KARGİR BİNA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor Tarihi: 07.01.2022**

**Değer Tarihi: 31.12.2021**

**Rapor Numarası: SKR-2021-00036**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.**

**i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

|                                             |   |                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi           | : | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                          |
| Raporu Hazırlayan Kurum                     | : | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                    |
| Değerleme Tarihi                            | : | 31.12.2021                                                                                                        |
| Rapor Tarihi                                | : | 07.01.2022                                                                                                        |
| Rapor Numarası                              | : | SKR-2021-00036                                                                                                    |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler         | : | Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rıza Efendi Mahallesi, 205 Ada, 2 Parselde Kayıtlı “Kargir Bina” nitelikli taşınmaz |
| Çalışmanın Konusu                           | : | Gayrimenkulün güncel pazar değerinin belirlenmesi.                                                                |
| Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi      | : | Rıza Efendi Mahallesi, Gazi 1 Caddesi, Şekerbank Apartmanı, No:56, Uzunköprü/Edirne                               |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı   | : | 114,70m <sup>2</sup>                                                                                              |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı | : | 184 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu  | : | Ticaret Alanı                                                                                                     |

**31.12.2021 Tarihi İtibariyle**

| Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL) |           |
|---------------------------------|-----------|
| KDV Hariç                       | 2.770.000 |
| KDV Dâhil                       | 3.268.600 |

| Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL) |        |
|---------------------------------------|--------|
| KDV Hariç                             | 15.000 |
| KDV Dâhil                             | 17.700 |

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

**Değerlemede Görev Alan Kişiler**

|            |   |                                       |
|------------|---|---------------------------------------|
| Hazırlayan | : | Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER |
| Onaylayan  | : | Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ |

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin

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

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

## ii. İÇİNDEKİLER

|       |                                                                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | RAPOR BİLGİLERİ.....                                                                                        | 1  |
| 1.1   | Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....                                                           | 1  |
| 1.2   | Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri .....                           | 1  |
| 1.3   | Değerleme Tarihi .....                                                                                      | 1  |
| 1.4   | Dayanak Sözleşmesi .....                                                                                    | 1  |
| 1.5   | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 1  |
| 2     | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                 | 2  |
| 2.1   | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                 | 2  |
| 2.2   | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                           | 2  |
| 2.3   | Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                             | 2  |
| 2.4   | İşin Kapsamı.....                                                                                           | 2  |
| 3     | DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....                                                       | 3  |
| 3.1   | Değer Tanımları .....                                                                                       | 3  |
| 3.1.1 | Pazar Değeri.....                                                                                           | 3  |
| 3.1.2 | Pazar Kirası .....                                                                                          | 3  |
| 3.2   | Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....                                                                      | 3  |
| 3.2.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                       | 3  |
| 3.2.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                      | 4  |
| 3.2.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                       | 5  |
| 4     | GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....                              | 6  |
| 4.1   | Türkiye Ekonomik Görünüm.....                                                                               | 6  |
| 4.1   | Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....                                                                    | 9  |
| 4.2   | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                              | 12 |
| 4.2.1 | Uzunköprü İlçesi .....                                                                                      | 12 |
| 5     | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....                                                         | 13 |
| 5.1   | Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....                                              | 13 |

|       |                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2   | Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri .....                                                                                                                                                                            | 14 |
| 5.3   | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki .....                                                                                                                                                                       | 14 |
| 5.4   | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                                                                                  | 14 |
| 5.5   | Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 14 |
| 5.6   | Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....                                                                                                                                                                   | 14 |
| 5.6.1 | Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....                                                                                                                                                 | 15 |
| 5.7   | Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....                                                                                                                                                                          | 15 |
| 5.8   | Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....                                                                     | 15 |
| 5.9   | Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                                  | 16 |
| 5.10  | İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                   | 16 |
| 5.11  | Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... | 16 |
| 5.12  | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                              | 17 |
| 5.13  | Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....                                                                                                                                                                    | 17 |
| 5.14  | Gayrimenkulün Kullanım Durumu .....                                                                                                                                                                                 | 17 |
| 6     | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....                                                                                                                                     | 18 |
| 6.1   | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                          | 18 |
| 6.2   | SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                  | 18 |
| 6.3   | Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....                                                                                                                        | 18 |
| 6.4   | Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....                                                                                                                                        | 18 |
| 6.5   | Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....                                                                  | 19 |
| 6.5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                               | 20 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.5.1.1 | Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                        | 20 |
| 6.5.2   | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                        | 22 |
| 6.5.3   | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                         | 22 |
| 6.6     | İra Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                | 24 |
| 6.7     | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....                                                                                                                                                                       | 24 |
| 6.8     | En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                    | 24 |
| 6.9     | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                     | 24 |
| 7       | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                    | 25 |
| 7.1     | Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                          | 25 |
| 7.2     | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                     | 25 |
| 7.3     | Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 25 |
| 7.4     | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... | 25 |
| 7.5     | Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                                                                | 25 |
| 7.6     | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                          | 25 |
| 8       | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 8.1     | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                               | 26 |
| 8.2     | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                     | 26 |
| 9       | EKLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 27 |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

**Rapor Tarihi** :07.01.2022

**Rapor Numarası** :SKR-2021-00036

**Raporun Türü** :Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rıza Efendi Mahallesi, 205 Ada, 2 Parselde Kayıtlı “Kargir Bina” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

**SPK Kapsamı** : Evet

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

**Raporu Hazırlayan** : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

**Raporu Onaylayan** : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 16.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Unvanı** :Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11  
Kâğıthane / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, 205 Ada,2 Parselde kayıtlı “Kargir Bina” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

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

##### 3.1.1 Pazar Değeri

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

##### 3.1.2 Pazar Kirası

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

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

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

##### 3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

### **3.2.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

(c) Toplama Yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### **3.2.3 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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

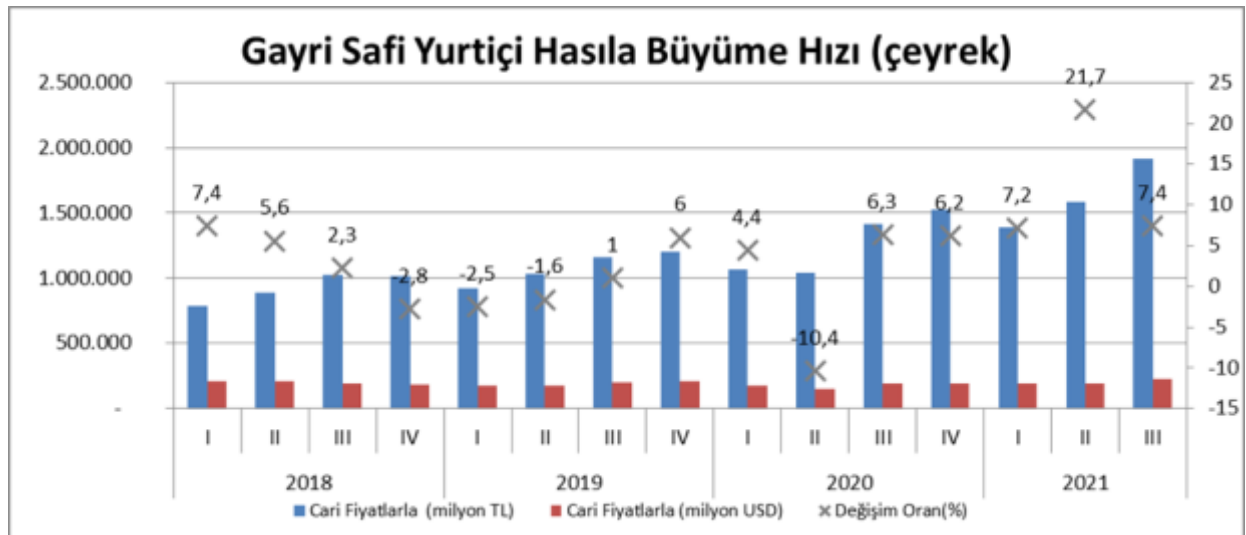
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

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

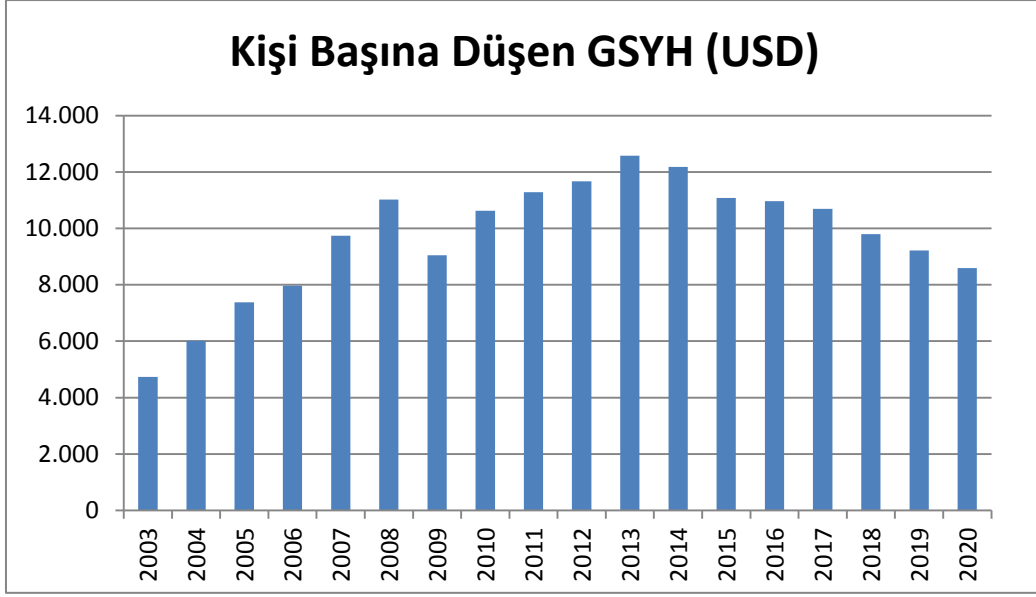
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça,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

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

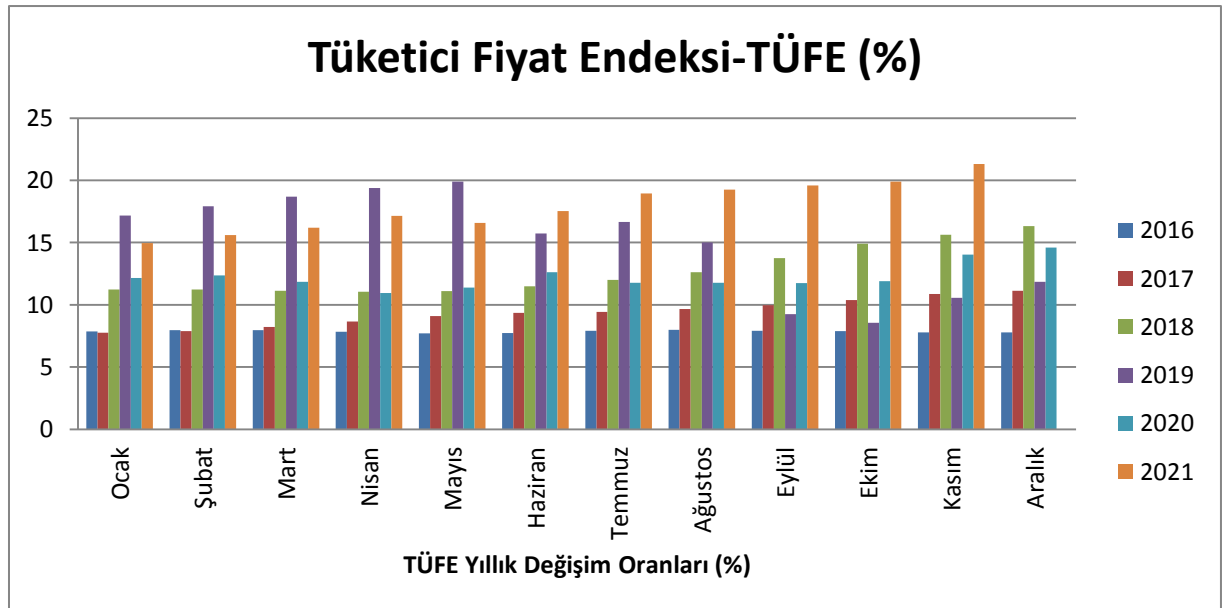
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs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



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



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



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

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

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

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

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.



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

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

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

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

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

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

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

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



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

### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.3.1 Uzunköprü İlçesi

Uzunköprü Türkiye'nin en batı sınırındadır. İlçe Edirne ilinin orta kısmında ve Trakya yontukdüzü üstündedir. Doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, batıda Meriç ilçesi ve Yunanistan, kuzeyde Edirne merkez ve Havsa ilçeleri, güneyde İpsala ve Keşan ilçeleriyle komşudur.

Kapladığı yer bakımından Edirne ilçeleri arasında birinci gelir. İstanbul'a 275 km uzunluğunda demiryolu, 250 km karayolu ile bağlıdır. Istranca silsilesinin batı eteklerinden akan bir takım dereleri alan Ergene Nehri, kentin kenarından



geçerek İpsala ilçesinin Sarıcaali Köyü'nden Meriç Nehri'ne dökülür. İlçe topraklarının ortasını kaplayan Ergene ovası, Ergene Irmağı taşıdığı zaman ovaya bolca mil bırakır. Bu nedenle ova toprakları çok verimlidir. Her çeşit ürün yetiştirmeye elverişlidir. Ergene Ovası'nın Uzunköprü bölümünde artezyen kuyuları açılması olanakları da vardır. Ergene Ovası'nda genellikle sulu tarım yapılmaktadır. Son yıllarda Devlet Su İşleri yaptığı ıslah çalışmaları sonucu, su taşkınları büyük ölçüde önlenmiş durumdadır. İlçe, Akdeniz ikliminin "Trakya Geçit Tipi" alanındadır. Bu iklim deniz ve kara iklimleri arasında bulunan sert bir iklimdir. Rüzgârlar, genellikle kuzey yönlerden ve orta şiddette eser. İlçe, yağış bakımından yarı nemlidir. Doğal bitki örtüsü, kuru ormandır. Ormanın ortadan kaldırıldığı yerlerde bozkır oluşmuştur. Bozkır, tarla ve otlak olarak kullanılır.

Halkın % 60'ı kırsal kesimde yaşar ve geçimini tarımdan sağlar. En çok buğday, pirinç, ayçiçeği, şeker pancarı yetiştirilir. Hayvancılığa bağlı olarak kurulmuş olan mandıralarda peynircilik yapılır. Tarıma dayalı bir sanayi yapısı vardır. Başlıca sanayi kuruluşları peynir, bitkisel yağ, un, yem ve çeltik fabrikalarıdır.

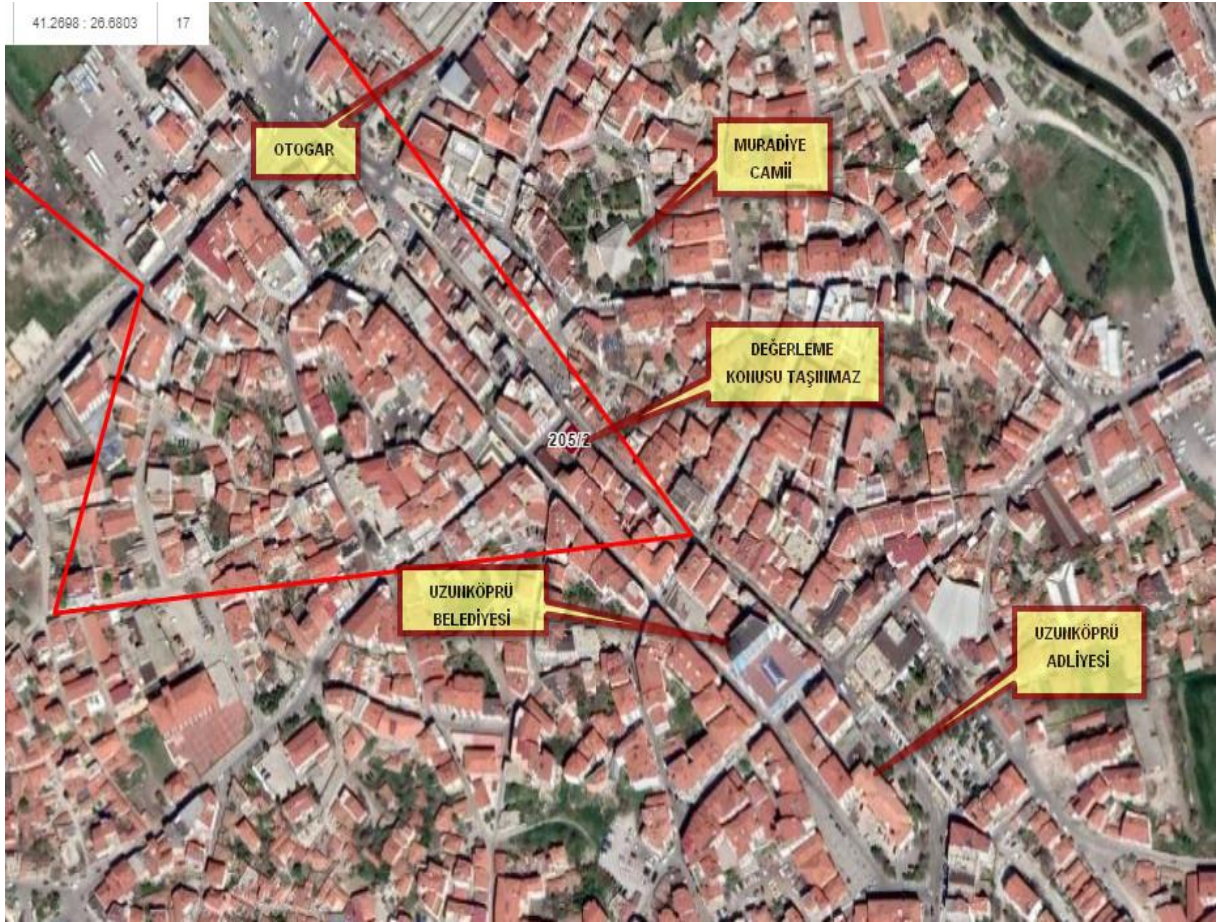
Uzunköprü ilçesinin 2020 yılı nüfusu 60.608 kişidir.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, Gazi Caddesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza, tarihi Uzunköprü'den ilçe merkezine girdikten sonra hiçbir yöne sapmadan Gazi Caddesi üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 280 m gidilerek ulaşılabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu cadde, Uzunköprü ilçesinde kaymakamlık binasını ve ilçe merkezini, tarihi Uzunköprü'ye bağlayan cadde olup, ilçe merkezinde ticari yoğunluğu araç ve trafik yoğunluğun en yüksek olduğu bölge olarak göze çarpmaktadır. Genellikle banka şubeleri, kuyumcu dükkânları, kurumsal markalı mağazalar bu cadde üzerinde konumludur. Taşınmaz Uzunköprü Belediyesi'ne 240 m, Uzunköprü Kaymakamlığı'na 300 m uzaklıktadır.



Uydu Görüntüsü

## 5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

|           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| İli       | Edirne                                   |
| İlçesi    | Uzunköprü                                |
| Mahallesi | Rızaefendi                               |
| Mevkii    | -                                        |
| Pafta No  | 70                                       |
| Ada No    | 205                                      |
| Parsel No | 2                                        |
| Yüzölçümü | 114,70 m <sup>2</sup>                    |
| Niteliği  | Kargir Bina                              |
| Malik     | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi takyidat yer almamaktadır.

## 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 30.04.2018 tarih 4979 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 23.01.2020 Tarihinde 1196 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

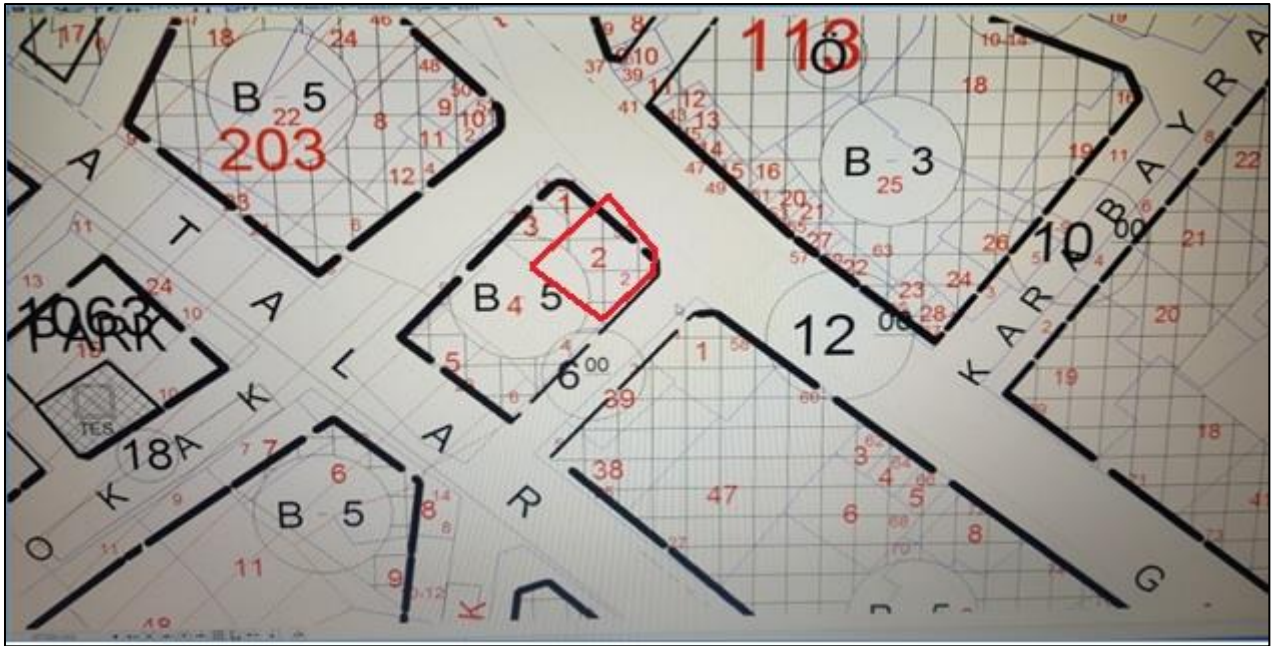
## 5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada cins değişikliği yapılmış olup, taşınmaz üzerinde bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

## 5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Uzunköprü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, 205 ada 2 numaralı parsel; 06.03.2018 tarih ve BMK 41 sayılı 1/1000 ölçekli Uzunköprü Uygulama İmar Planı içinde kalmakta olup bitişik nizam 5 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı imar lejantı içerisinde yer almaktadır. Uzunköprü Belediyesi imar bürosundan alınan bilgiye göre parselin yola yaklaşık 12 m<sup>2</sup> terki vardır.





#### 5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 28.12.1981 tarih bila no'lu mimari projesi
- 28.12.1981 tarih 82/18 no'lu yapı ruhsatı
- 28.05.1982 tarih 36/20 no'lu yapı kullanma izin belgesi

görölmüştür.

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

Gayrimenkule ait M2422158233E6 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) 13.02.2020 tarihinde alınmış olup taşınmazın Enerji Performansı F Grubu, Sera Gazı Emisyonu ise G Grubu olarak sınıflandırılmıştır. İlgili belge rapor ekinde sunulmuştur.

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmaz yapı kullanım izin belgesi almış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

### 5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

|                          |   |                                 |
|--------------------------|---|---------------------------------|
| İnşaat Tarzı             | : | Betonarme Karkas                |
| İnşaat Nizamı            | : | Bitişik                         |
| Binanın Kat Adedi        | : | Zemin + 1Normal Kat             |
| Yaşı                     | : | ~39                             |
| Brüt Alanı               | : | 184 m <sup>2</sup>              |
| Elektrik                 | : | Mevcut                          |
| Su                       | : | Mevcut                          |
| Isınma                   | : | Mazotlu Kat Kaloriferi ve Klima |
| Kanalizasyon             | : | Mevcut                          |
| Asansör                  | : | Yok                             |
| Yangın Merdiveni         | : | Yok                             |
| Otopark                  | : | Yok                             |
| Yangın Söndürme Tesisatı | : | Yok                             |
| Su Deposu                | : | Yok                             |
| Jeneratör                | : | Yok                             |

### 5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, zemin ve 1 normal katlı banka şubesi maksatlı kullanılan binadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina kuzeydoğu yönden Gazi Caddesi'ne, güney yönden Bezirci Sokak'a cephelidir.
- Ana arter olan Gazi Caddesi'ne olan cephe uzunluğu yaklaşık 10 m genişliğindedir.
- Banka şubesi girişi Gazi Caddesi'nden, zemin kattan ve orta akstan verilmiştir.
- Bina dış cephesi zemin katta kompozit kaplı olup 1. normal katta ise dış cephe boyalıdır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve 1. normal katta ihtiyaca göre kısımlar alçıpan ile bölümlendirilmiştir.
- Zemin katta; vezne, 1. normal katta müdür odası, arşiv, kasa dairesi, kazan dairesi 2 adet WC ve mutfak bulunmaktadır.
- Mevcut durumda binanın zemin katı 92m<sup>2</sup>, normal katı 92m<sup>2</sup> alanlıdır.

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

### 5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.



## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

### 6.2 SWOT Analizi

#### Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Kaymakamlık, belediye gibi kamu kurumlarına yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç, toplu ulaşım araçları ve yaya olarak ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

#### Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 40 yıllık bir yapıdır.

#### Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralınması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.
- İmar durumu parsel üzerine 5 kat yapılaşmaya müsaade etmektedir. Mevcut yapı 2 katlı olup mevcut yapının yerine 5 katlı yapı yapma imkânı vardır.

#### Tehditler

- Ekonomide yaşanan olumsuz etkinin daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

### 6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın ticari bina olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

| KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU |            | DÜZELTME ORANI |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Çok Kötü                      | Çok Büyük  | %25 Üzeri      |
| Kötü                          | Büyük      | %11-%25        |
| Orta Kötü                     | Orta Büyük | %1-%10         |
| Benzer                        | Benzer     | %0             |
| Orta İyi                      | Orta Küçük | -%10 - (-%1)   |
| İyi                           | Küçük      | -%25 - (-%11)  |
| Çok İyi                       | Çok Küçük  | -%25 Üzeri     |

### 6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan dükkân ve binalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölge küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bina ve dükkân emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

| SATILIK DÜKKÂN VE BİNA EMSAL LİSTESİ |                                       |                         |                   |           |                             |                                |                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| EMSA L                               | Yeri                                  | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı | Fiyatı    | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı | Kaynak                         | Emsal Özellikleri                                             |
| 1                                    | Anabacı Caddesi                       | 315                     | 208               | 1.900.000 | 9.135                       | Esto Emlak<br>0284 513 33 63   | Eski binada 65 m2 bodrum, 140 m2, asma kat 110 m2'dir.        |
| 2                                    | 19 Mayıs Caddesi                      | 50                      | 50                | 425.000   | 8.500                       | ÖNG Emlak<br>0284 513 62 61    | Eski binada masraf gerektiren tek katlı dükkân                |
| 3                                    | Telli Çeşme Meydanı Gazi Mahmut Sokak | 250                     | 135               | 4.200.000 | 31.111                      | Kadir Emlak<br>0 534 337 19 60 | Bodrum, zemin, 3 normal katlı işyeri. Her katı 50 şer m2'dir. |



Satılık Emsal Krokisi

Yapılan saha çalışmalarında konu taşınmaza uygun nitelikte ve konumda satılık dükkân / bina nitelikli mülk bulunamamıştır. Konu taşınmaz konum itibarıyla kentin en önemli caddesinde, hemen hemen caddenin en önemli noktasındadır. Gazi Caddesi gayrimenkul fiyatlarının en yüksek olduğu konum olup düşük arz ve yüksek talep ile fiyatlar bu mertebelere ulaşmıştır. Bölgede faaliyet gösteren aracılık firmaları ile yapılan görüşmelerde Gazi Caddesi'nin bölgeye göre çok yüksek fiyatlandığı ve bu fiyatlardan alım-satım gerçekleştiği öğrenilmiştir. Cadde üzerindeki alım satımların büyük çoğunlukla ilana çıkmadan gizli şekilde pazarlanmakta ve satışı gerçekleşmektedir. Alım satım faaliyetlerinde aktif rol oynayan aracılık firması yetkililerine göre Gazi Caddesi'nde istenen birim satış fiyatları 18.000 - 20.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Bu cadde bir yan caddeye göre en düşük şartlar altında dahi iki kat fazla fiyatlıdır. Bu yüzden yüksek düzeltme faktörleri kullanılmıştır. Arka sokaklarda ise fiyatlar 8.000 TL-10.000 TL /m<sup>2</sup> civarındadır.

Elde edilen emsaller üzerinden konu taşınmaza uygun düzeltme çalışmaları yapılmıştır.

| Dükkan ve Bina                                 |                  |               |               |
|------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| SATILIK EMSAL DÜZELTME                         | Emsal 1          | Emsal 2       | Emsal 3       |
| İstenen Fiyat(TL)                              | 1.900.000        | 425.000       | 4.200.000     |
| Pazarlık Payı                                  | 10%              | 5%            | 20%           |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                    | 1.710.000        | 403.750       | 3.360.000     |
| Düzeltilmiş Büyüklük(m2)                       | 208              | 50            | 135           |
| Birim m <sup>2</sup> Değeri                    | 8.221            | 8.075         | 24.889        |
| Konum Düzeltmesi                               | 80%              | 100%          | 0%            |
| Büyüklük Düzeltmesi                            | 5%               | -10%          | 0%            |
| Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi                 | 20%              | 20%           | 0%            |
| <i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>               | <i>105%</i>      | <i>110%</i>   | <i>0%</i>     |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)</b> | <b>16.853</b>    | <b>16.958</b> | <b>24.889</b> |
| <b>Ortalama</b>                                | <b>19.567 TL</b> |               |               |

Emsallerde ve konu mülkte bodrum katlar 20/100 normal katlar 50/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 19.567 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

| Bina Alanı m <sup>2</sup> | Düzeltilmiş Alanı m <sup>2</sup> | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Pazar Değeri |
|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 184                       | 138                              | 19.567 TL                   | 2.700.000 TL |

### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması ve binanın yaklaşık 40 yıllık bir yapı olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Değerleme konusu taşınmazın ticari bir mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m<sup>2</sup> pazar değerine ulaşılmıştır.



Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

| KİRALIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ |              |                         |                                    |          |                             |                                     |                                                                         |
|------------------------------|--------------|-------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Emsal                        | Yeri         | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Düzeltilmiş Alanı(m <sup>2</sup> ) | Kira     | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Kaynak                              | Emsal Özellikleri                                                       |
| 1                            | Gazi Caddesi | 40                      | 40                                 | 5.000 TL | 125 TL                      | Arda Tavukçuluk<br>0284 513 10 80   | Benzer konumlu dükkân 5.000 TL / ay kira ödemektedir.                   |
| 2                            | Gazi Caddesi | 25                      | 25                                 | 3.300 TL | 132 TL                      | Şahan Peynircilik<br>0284 513 66 84 | Konu mülkün bitişiğinde (kısa süre önce kiralanmış)                     |
| 3                            | Gazi Caddesi | 40                      | 40                                 | 5.000 TL | 125 TL                      | ÖNG Emlak<br>0542 465 37 86         | Aynı cadde üzerinde göznlük satış mağazası kısa süre önce kiralanmıştır |



Kiralık Emsal Krokisi

Emsaller tek katlı olup konu mülkün 1. Katı ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

| Dükkan                                         |               |            |            |
|------------------------------------------------|---------------|------------|------------|
| KİRALIK EMSAL DÜZELTME                         | Emsal 1       | Emsal 2    | Emsal 3    |
| Ödenen Kira (TL)                               | 5.000         | 3.300      | 5.000      |
| Pazarlık Payı                                  | 0%            | 0%         | 0%         |
| Pazarlık Sonrası Kira (TL)                     | 5.000         | 3.300      | 5.000      |
| Düzeltilmiş Büyüklük(m <sup>2</sup> )          | 40            | 25         | 40         |
| Birim m <sup>2</sup> Kirası                    | 125           | 132        | 125        |
| Konum Düzeltmesi                               | 0%            | 0%         | 0%         |
| Büyüklük Düzeltmesi                            | -20%          | -20%       | -20%       |
| Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi                 | 5%            | 10%        | 0%         |
| Toplam Düzeltme Katsayısı                      | -15%          | -10%       | -20%       |
| <b>Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)</b> | <b>106</b>    | <b>119</b> | <b>100</b> |
| <b>Ortalama</b>                                | <b>108 TL</b> |            |            |

Bina zemine indirgenmiş birim m<sup>2</sup> değeri 108 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki satılık dükkanların olası kira getirileri göz önünde bulundurularak, kapitalizasyon oranı %6,5 olarak belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

| Bina Alanı(m <sup>2</sup> ) | Bina Düzeltilmiş Alanı(m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Kirası | Aylık Kira Değeri | Yıllık Pazar Kirası | Kapitalizasyon Oranı | Pazar Değeri |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 184                         | 138                                     | 108 TL                      | 15.000 TL         | 180.000 TL          | 0,065                | 2.770.000 TL |

## 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri 6.5.3 Gelir Yaklaşımı'nda hesaplanmış olup buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 15.000 TL olarak takdir edilmiştir.

## 6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

## 6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

## 6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
|                                             |              |
| <b>Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b> | 2.700.000 TL |
| <b>Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer</b> | 2.770.000 TL |

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olup gerçekleşen kira değerlerine erişilmesi sebebiyle, gelir yaklaşımına göre hesaplanan değer esas alınmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 2.770.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### 7.2 Aşgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Aşgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00024 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu değerlendirme raporu müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarih ve SEKR-2020-00024 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00073 numaralı rapor hazırlanmış olup, son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00112 numaralı rapor hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

### 7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.



## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

#### 31.12.2021 Tarihi İtibariyle

| Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL) |           |
|---------------------------------|-----------|
| KDV Hariç                       | 2.770.000 |
| KDV Dâhil                       | 3.268.600 |

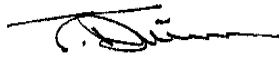
| Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL) |        |
|---------------------------------------|--------|
| KDV Hariç                             | 15.000 |
| KDV Dâhil                             | 17.700 |

1. Tespit edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401431



#### Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566



## 9 EKLER

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

|                                                                                                                       |                           |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
|                                      |                           |                                                    |
| <b>TÜRKİYE CUMHURİYETİ</b><br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                      |                           |                                                    |
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ                                                                                                    | İl:                       | EDİRNE                                             |
|                                                                                                                       | İlçe:                     | UZUNKÖPRÜ                                          |
|                                                                                                                       | Mahalle/Köy:              | RİZAEFENDİ                                         |
|                                                                                                                       | Mevki:                    |                                                    |
|                                                                                                                       | Ada:                      | 205                                                |
|                                                                                                                       | Parsel:                   | 2                                                  |
|                                                                                                                       | Yüz Ölçümü:               | 114,70 m2                                          |
| Not:                                                                                                                  | KARGIR BİNA               |                                                    |
| MALİK BİLGİLERİ                                                                                                       | Adı Soyadı/Baba Adı:      | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
|                                                                                                                       | Hissesi:                  | Hissesiye düşen m <sup>2</sup> :                   |
|                                                                                                                       | Tam                       | 114,70                                             |
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                              | Tapınmaz No:              | 76508270                                           |
|                                                                                                                       | Konum Bilgisi:            |                                                    |
|                                                                                                                       | Edinme Nedeni:            | Tüzel Kişiliklerin Üzerine Değişikliği             |
|                                                                                                                       | Tescil Tarihi/Yevmiye No: | 23/01/2020 - 1196                                  |
|                                                                                                                       | İşlem Bedeli:             | Siciline Uygundur                                  |
|                                                                                                                       | Yerleşim Tarihi:          | 23/01/2020                                         |
|                                                                                                                       | Yerleşim Yeri:            | MERCİMEK                                           |
|                                                                                                                       | Yerleşim Yeri:            | Tapu Müdürlüğü                                     |
|                                   |                           |                                                    |
| Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile perh ve belârimeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir. |                           |                                                    |

## Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:45



### Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

| Makbuz No    | Dekont No                  | Başvuru No |
|--------------|----------------------------|------------|
| 071921260353 | 2021-11-09-11.44.38.493145 | 26035      |

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                  |                                |             |
|---------------------|------------------|--------------------------------|-------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:                    | 205/2       |
| Taşınmaz Kimlik No: | 76508270         | AT Yüzölçümü(m2):              | 114.70      |
| İl/İlçe:            | EDİRNE/UZUNKÖPRÜ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |             |
| Kurum Adı:          | Uzunköprü        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |             |
| Mahalle/Köy Adı:    | RIZAEFENDİ Mah.  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |             |
| Mevkii:             | -                | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |             |
| Cilt/Sayfa No:      | 3/212            | Arsa Pay/Payda:                |             |
| Kayıt Durum:        | Aktif            | Ana Taşınmaz Nitelik:          | KARGİR BİNA |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                     | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| 516171001         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 114.70    | 114.70           | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-01-2020 | -                           |

1 / 2

|  |  |  |  |  |  |      |  |
|--|--|--|--|--|--|------|--|
|  |  |  |  |  |  | 1196 |  |
|--|--|--|--|--|--|------|--|

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

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



2 / 2

|                                                                                        |  |                                                                                                                               |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| T.C.<br>UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ<br>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü<br>Tarih: 15/11/2021 - 79 |  | Adı Soyadı : ÇEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.<br>Adres : Uzunköprü/EDİRNE<br>12/11/2021 tarihli dilekçesine karşılık; |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|   |   |                                      |    |   |                                                                                                   |
|---|---|--------------------------------------|----|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | X | Belediye-Mücevver sahnesindedir.     | 9  | - | Sesaylı bölge sahnesindedir.                                                                      |
| 2 | - | Kamu hizmetine ayrılan sahnedir.     | 10 | X | Zemin kat ticaret                                                                                 |
| 3 | - | İnşaat sahnesindedir.                | 11 | X | Zemin etüdü yapılacaktır.                                                                         |
| 4 | - | Ada dahilinde kalmaktadır.           | 12 | - | Bİ bölge içindedir.                                                                               |
| 5 | - | Tevhit ve ifaza tabii sahnesindedir. | 13 | - | ( ) Alt bölge içindedir.                                                                          |
| 6 | X | İskan sahnesindedir.                 | 14 | X | Onaypark yolsistemine uyulacaktır.                                                                |
| 7 | X | Ticaret bölgesi sahnesindedir.       | 15 | X | Yola terk yapılacaktır.                                                                           |
| 8 | - | Korut dışı kentsel gelişme alanı     | 16 | X | Korut kolunun kurtarmadığı durumlarda becerim katları gözetilerek bu korutun ile sınırlanacaktır. |

Bu imar durumu 3194 sayılı İmar kanunu ve yönetmeliğine göre tanzim edilmiştir. İmar durumu, ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İş bu imar durumu bir yıl için geçerlidir. İmar durumu talep üzerine verilmiştir.

|                     |                      |                |                                |
|---------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|
| Sine yüksekliği     | Yönetmelik           | İnşaat nizamı  | Bilgi Nizamı 5 Kat Tisat       |
| İlme duvarlığı      | Yönetmelik           | TAKS           | -                              |
| Ön bahçe mesafesi   | -                    | KAKS           | -                              |
| Katıgı mesafesi     | -                    | BMSAL          | Yönetmelik                     |
| Arka bahçe mesafesi | Yönetmelik           | Mer'İmar planı | Planlayıcı                     |
| Bulundugu belediye  | UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ | Ölçü           | 1/1000                         |
| Mahalle-Mevki       | Rizafendi Mahallesi  | Pafta no       | F17a2Mc1c                      |
| Sokağı              | Gezi Caddesi         | Tasdik tarihi  | 06.03.2018 Tarih 41 Sayılı BMK |
| Tapu no             | Pafta                | Ada            | Parsel                         |
|                     | 70                   | 209            | 2                              |
|                     |                      |                | Çet meyil                      |
|                     |                      |                | Yönetmelik                     |

İmar durumu planı

ÇEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

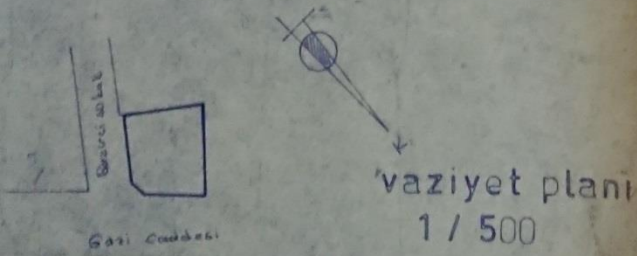
ÇEKER TEKER  
Mimar

12/11/2021  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



ERHAN GÜRBÜZ BEZCİ'YE AİT  
İŞYERİ TATBİKAT PROJESİ  
ÖLÇEK : 1/50

Rıza efendi mahallesi  
Gazi caddesi  
UZUN KÖPRÜ



Projelerin hazırlanması ve hesaplarından  
mütevellit hertüridü mesuliyetini kabul  
ediyorum.

**ENİS ÖZ**  
YÜK. MİMAR  
Mim. Oca Sic. No. 2493  
Tic. Oca Sic. No. 619 / 2381  
UZUNKÖPRÜ

Pınarlı mahallesi Görü ve cadde sokakında kapı  
Nosu Cifti \_\_\_\_\_ sahife \_\_\_\_\_ sıra ve kadastro nun planı 70  
Ada 205 Parsel 2 kapı sayısı 2 da binada yapı  
lacak binanın 2 kat Taahhüt 16.10.1981  
Belirtilen imza ve mühür ile 28/12/1981 ile 6785  
sayılı imar kanunu ve diğer ilgili kanunlar ile 28/12/1981  
rindan sonra 28/12/1981 tarihinde 28/12/1981 tarihli statik proje  
ve inşaatın talimatları ve diğer tekniklerin alınmasından  
meydana gelecek kaza ve zararları bütün kanunai ve fenaai mesul  
yetleri kabul edeceğimi taahhüt ederim.

28/12/1981

**ENİS ÖZ**  
YÜK. MİMAR  
Mim. Oca Sic. No. 2493  
Tic. Oca Sic. No. 619 / 2381  
Yenigöze No. 214  
UZUNKÖPRÜ



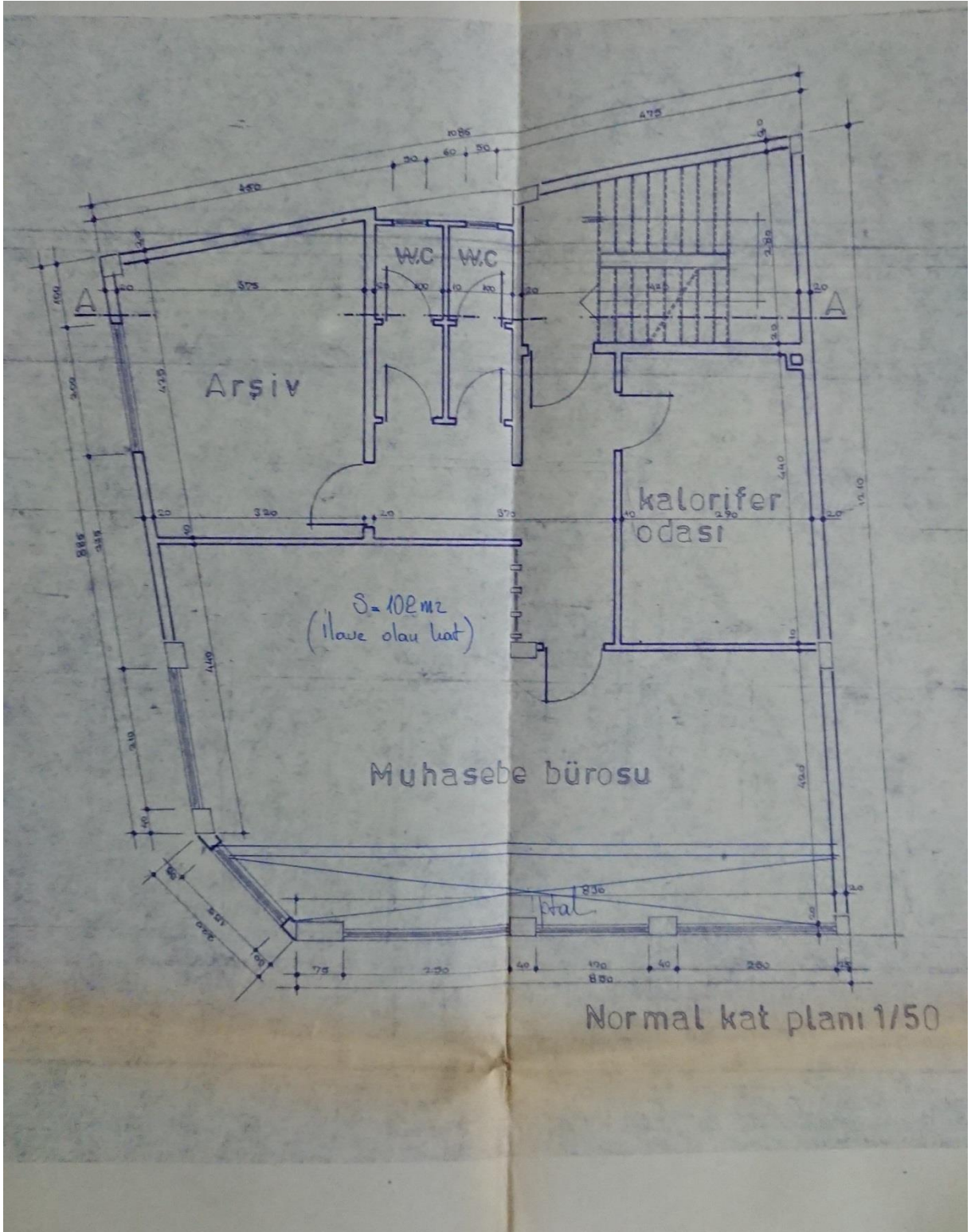
Belediye Kanunu ile 6785 sayılı İmar kanununu  
ve tathimnamesi ve diğer mevzuat hükümlerine  
göre yapılması üzere 28/12/1981 ile mukavemet  
statik ve bitirme işleri ve diğer işleri 28/12/1981  
hertüridü mesuliyetini 28/12/1981 tarihinde 28/12/1981  
gözetmek şartıyla 28/12/1981 tarihinde 28/12/1981

28/12/1981

UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ  
İmar Kanunu  
Tic. No. 1974









T. C.

III

İlçesi

Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 53

Sayfa No. : 1

Dosya No. :

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yer (Adresi) :

|                      |   |       |
|----------------------|---|-------|
| Semt                 | : | ..... |
| Mahallesi            | : | ..... |
| Sokağı               | : | ..... |
| Varsa bina numarası  | : | ..... |
| Pafta numarası       | : | ..... |
| Ada numarası         | : | ..... |
| Parsel numarası      | : | ..... |
| İmar durumu numarası | : | ..... |

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

|                        |                                                            |                                     |
|------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                        |                                                            | KOD                                 |
| İnşaat<br>ruhsatnamesi | 1 — Yeni yapı için verilmiştir.                            | <input type="checkbox"/>            |
|                        | 2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.                | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                        | (Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.) |                                     |
|                        | 3 — Tadilat için verilmiştir.                              | <input type="checkbox"/>            |
|                        | 4 — Tamirat için verilmiştir.                              | <input type="checkbox"/>            |
|                        | 5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.                         | <input type="checkbox"/>            |

Not: 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

| Kullanma amacı                                                                                                                                           | Yüzölçümü (M2) | Kullanma amacı                | Yüzölçümü (M2) | KOD |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|-----|
| 1. Ev Daire sayısı (.....)                                                                                                                               |                | 8. Sinema, tiyatro            |                |     |
| 2. Apartman Daire sayısı (.....)                                                                                                                         |                | 9. Otel, motel                |                |     |
| 3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)                                                                                                                         | 184            | 11. Fabrika                   |                |     |
| 4. Pasaj içindeki dükkan sayısı (.....)                                                                                                                  |                | 12. Atölye                    |                |     |
| 5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı) (.....)                                                                                                               |                | 13. İmalathane                |                |     |
| 6. Depo, ardiye                                                                                                                                          |                | 14. Hestahane                 |                |     |
| 7. Garaj, hangar                                                                                                                                         |                | 15. Okul                      |                |     |
| 6 ve 7 nci maddelerde yazılacak diğer yapılar (Fabrika, atölye, imalathane, depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise bunların maddelerinde belirtilmelidir.) |                | 16. Cami                      |                |     |
|                                                                                                                                                          |                | 17. Resmî daire (İsmi : ..... |                |     |
|                                                                                                                                                          |                | 18. ....                      |                |     |
|                                                                                                                                                          |                | 19. ....                      |                |     |
|                                                                                                                                                          |                | 29. ....                      |                |     |
|                                                                                                                                                          |                | TOPLAM                        | 184            |     |

NOT : 1) Burdan fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.

2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsuratı göstermeyiniz.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

| Gelirin Çeşidi | Lira | Kr. |
|----------------|------|-----|
| Harc .....     |      |     |
| Ceza .....     |      |     |
| Toplam .....   | 5620 |     |

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

|                                                                         |  |     |
|-------------------------------------------------------------------------|--|-----|
| A. Yapı sahibi                                                          |  | KOD |
| Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : .....                             |  |     |
| Resmî daire veya kuruluş ise İsmi : .....                               |  |     |
| Yapı kooperatifi ise, Ünvanı : .....                                    |  |     |
| Diğer şirket veya kurum ise Ünvanı : .....                              |  |     |
| Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise : Adı, Soyadı ve Adresi : ..... |  |     |
| B. Yapı sorumluluğunu alanın                                            |  |     |
| Adı ve Soyadı : .....                                                   |  |     |
| Adresi : .....                                                          |  |     |
| Ünvanı : .....                                                          |  |     |

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (\*)

| TAŞIYICI SİSTEM                 |                          | KOD |
|---------------------------------|--------------------------|-----|
| a) İskelet                      | <input type="checkbox"/> |     |
| İskeletin cinsi                 |                          |     |
| 1. Çelik                        | <input type="checkbox"/> |     |
| 2' Betonarme                    | <input type="checkbox"/> |     |
| 3. Ahşap                        | <input type="checkbox"/> |     |
| 4. Diğer                        | <input type="checkbox"/> |     |
| İskeletin dolgu maddesi cinsi : |                          |     |
| 1. Sac, Çelik levha             | <input type="checkbox"/> |     |
| 2. Beton blok                   | <input type="checkbox"/> |     |
| 3. Briket                       | <input type="checkbox"/> |     |
| 4. Tuğla                        | <input type="checkbox"/> |     |
| 5. Ahşap                        | <input type="checkbox"/> |     |
| 6. Taş                          | <input type="checkbox"/> |     |
| 7. Kerpiç                       | <input type="checkbox"/> |     |
| 8. Diğer                        | <input type="checkbox"/> |     |
| b) Yığma                        | <input type="checkbox"/> |     |
| Yığmanın cinsi :                |                          |     |
| 1. Briket                       | <input type="checkbox"/> |     |
| 2. Tuğla                        | <input type="checkbox"/> |     |
| 3. Taş                          | <input type="checkbox"/> |     |
| 4. Kerpiç                       | <input type="checkbox"/> |     |
| 5. Diğer                        | <input type="checkbox"/> |     |

Not : İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karşık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşındaki ☐ içine (X) koyunuz

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

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

|                                   |                                                                                             |     |     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| a. Yapının kat sayısı (*)         | Toplam kat sayısı                                                                           | 2   | KOD |
|                                   | Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı                                                        | 2   |     |
|                                   | Yol seviyesinin altındaki kat sayısı                                                        | 0   |     |
| b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) |                                                                                             | 6.0 |     |
| c. Yapının maliyeti (*)           |                                                                                             |     |     |
|                                   | 1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) alının takribî maliyet fiatı?..... TL |     |     |
|                                   | 2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)..... TL       |     |     |

\*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.

\*\*) Kuruluşları dikkate almayınız.

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı için ya ..... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ..... 19/... tarih ve ..... sayılı mektupla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alması imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın  
İmzası

Ruhsatnameyi dolduren memurun  
İmzası

Mühasebecinin  
İmzası

Belediye Fen İşleri Müdürünün  
İmzası

Ticaret Bakanlığı S.A.S. 1987



**YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI**

TC  
EDİTÖR  
İlçe  
Belediyesi

Cilt No. : 36  
Sayfa No. : 20  
Dosya No. : .....

Yapının yeri (Adres)

Semti : .....  
Mahallesi : .....  
Sokağı : .....  
Bina No. : .....  
Pafta No. : .....  
Ada No. : .....  
Parcel No. : .....  
İmar durumu No. : .....

Yapının sahibi

Özel kişi İse Adı, Soyadı ve Adresi : .....  
Resmî daire veya kuruluş İse İsmi : .....  
Yapı kooperatifi İse unvanı : .....  
Diğer şirket veya kurum İse unvanı : .....

Yapı müteahhit tarafından yapılmış İse adı, soyadı, adresi : .....

Bölüm : I — Yapı kullanma izn kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izn kâğıdı

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☒  
2. İlâve yapı için verilmiştir ☒  
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☐

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

1. Esas ruhsatnamenin :  
a) Tarihi : 28.12.1981  
b) Cilt No. : 282  
c) Sayfa No. : 18  
d) Dosya No. : .....

2. Varsa ek ruhsatnamenin :  
a) Tarihi : .....  
b) Cilt No. : .....  
c) Sayfa No. : .....  
d) Dosya No. : .....

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

| Kullanma amacı                                                                                                                                                                      | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Kullanma amacı         | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | KOD |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----|
| 1. Ev                                                                                                                                                                               |                             | 8. Sinema - tiyatro    |                             |     |
| 2. Apartman                                                                                                                                                                         |                             | 9. Otel - motel        |                             |     |
| 3. Dükkan - mağaza (sayısı : 4)                                                                                                                                                     | 184                         | 10. Lokanta-Gazino     |                             |     |
| 4. Pasaj (İçinde dükkan sayısı : ..)                                                                                                                                                |                             | 11. Fabrika            |                             |     |
| 5. İşhanı büro (İçinde işyeri sayısı : ..)                                                                                                                                          |                             | 12. Atölye             |                             |     |
| 6. Depo - ardiye                                                                                                                                                                    |                             | 13. İmalâthane         |                             |     |
| 7. Genel hangar (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları, Sinal yapıları (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) alt olanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.) |                             | 14. Hastahane          |                             |     |
|                                                                                                                                                                                     |                             | 15. Okul               |                             |     |
|                                                                                                                                                                                     |                             | 16. Cami               |                             |     |
|                                                                                                                                                                                     |                             | 17. Resmî daire (İsmi) |                             |     |
|                                                                                                                                                                                     |                             | 18. ....               |                             |     |
|                                                                                                                                                                                     |                             | 19. ....               |                             |     |
|                                                                                                                                                                                     |                             | TOPLAM                 | 184                         |     |

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Aç. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.  
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, küsuruları göstermeyiniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemeleri

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐  
İskeletin cinsi :  
1. Çelik ☐ Yığmanın cinsi :  
2. Betonarme ☐ 1. Briket ☐  
3. Ahşap ☐ 2. Tuğla ☐  
İskeletin dolgu maddesi cinsi :  
1. Sac. çelik levha ☐ 3. Tas ☐  
2. Beton blok ☐ 4. Kerpic ☐  
3. Briket ☐ 5. Diğer ☐  
4. Tuğla ☐  
5. Ahşap ☐  
6. Tas ☐  
7. Kerpic ☐  
8. Diğer ☐  
NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi kerpic kullanılmış İse, miktar itibarıyla fazla kullanıldığını karşıındaki ☐ içine (a) yazınız.

(\*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Toplam kat sayısı : 2  
a - Yapının kat sayısı :  
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 2  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : -  
b - Yapının yüksekliği (metre) : 6

Bölüm : VI — Yapının inşaat süreci

Yapının inşasına başlandığı tarih : 28.12.1981  
Yapının inşasını bitirdiği tarih : 28.5.1982

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli

Yapının lûm maliyet değeri (Arsa hariç) : 1.200.000  
1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır ☐  
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır ☒  
3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır ☒

Bölüm : VIII — Konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

| Özellikler | Var | Yok | KOD | Özellikler   | Var | Yok | KOD |
|------------|-----|-----|-----|--------------|-----|-----|-----|
| Elektrik   | X   |     |     | Kalorifer    | X   |     |     |
| Havagazı   |     | X   |     | Sıcak su     |     | X   |     |
| Şehir suyu | X   |     |     | Kanalizasyon | X   |     |     |
| Karde      | X   |     |     | Fosseptik    | X   |     |     |
| Arılda     |     | X   |     | Asansör      |     | X   |     |
| Disarda    |     | X   |     |              |     |     |     |

b) Daire ile ilgili özellikler

| Özellikler | Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|------------|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
| 1. Odalı   |     |     |     | 1. Odalı   |     |     |     |
| 2. »       |     |     |     | 2. »       |     |     |     |
| 3. »       |     |     |     | 3. »       |     |     |     |
| 4. »       |     |     |     | 4. »       |     |     |     |
| 5. »       |     |     |     | 5. »       |     |     |     |
| 6. »       |     |     |     | 6. »       |     |     |     |
| 7. »       |     |     |     | 7. »       |     |     |     |
| Toplam     |     |     |     | Toplam     |     |     |     |

28/12/1981 Tarih : 28.12.1981 Cilt : 282 Sayfa : 18 Dosya : .....

genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 6785 sayılı İmar Kanununun 58 nci maddesi gereğince (Yapının tamamı) (ilâve yapı) (inşaatı devam eden yapının biten kısmı) için yapı kullanma izn kâğıdı verilmiştir.

A. HASİM ÖZGÜVENÇ  
İNSAAT MÜHENDİSİ  
Ok. No. 17451  
Dip. No. 1924

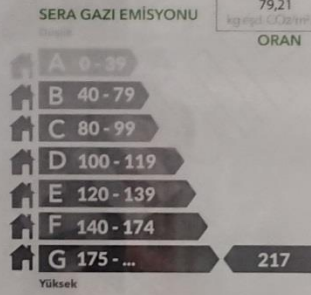
28/5/1982  
Teknikyen  
A. ÖZGÜVENÇ



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Belgenin                                                                                                                  | Binanın Görüntüsü |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>Tipi: İşyeri Binası</p> <p>İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.1.1998</p> <p>Tadilat Tarihi:</p> <p>Toplam Alan: 184,71</p> <p>Ada/Parsel/Pafta: 205 / 2 / 70</p> <p>UAVT Bina No: 128381332</p> <p>Adı: Rıza Efendi Mah. Gazi Cad. No:56</p> <p>Adresi: RIZA EFENDİ MAH. GAZI_1 CAD. NO: 56 UZUNKÖPRÜ/EDİRNE</p> | <p>Veriliş Tarihi: 13.2.2020</p> <p>Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030</p> <p>Performans Sınıfı: F</p> <p>Emisyon Sınıfı: G</p> |                   |

Sahibinin Adı Soyadı: Rıza Efendi Mah. Gazi Cad. No:56



| SİSTEMLER      | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ |                                | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ |                                | SINIFI |
|----------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------|
|                | Birincil (kWh/yıl)        | Birim Alan Başına (kWh/m².yıl) | Birincil (kWh/yıl)                 | Birim Alan Başına (kWh/m².yıl) |        |
| Toplam         | 37.195,62                 | 244,24                         | 0,00                               | 0,00                           | F      |
| Isıtma         | 31.241,41                 | 205,14                         | 0,00                               | 0,00                           | G      |
| Sıhhi Sıcak Su | 2.740,36                  | 17,99                          | 0,00                               | 0,00                           | F      |
| Soğutma        | 1.806,02                  | 11,86                          | 0,00                               | 0,00                           | D      |
| Havalandırma   | 335,17                    | 2,20                           |                                    |                                | C      |
| Aydınlatma     | 1.072,67                  | 7,04                           |                                    |                                | B      |
| Kojenarasyon   | 0,00                      | 0,00                           | 0,00                               | 0,00                           |        |
| Fotovoltaik    |                           |                                | 0,00                               | 0,00                           |        |

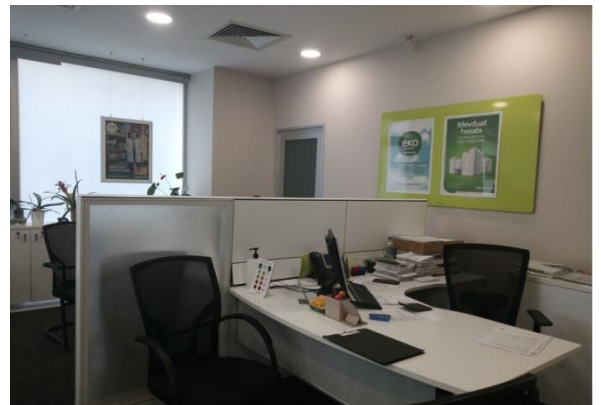
| Belgenin                         | Belge Düzenleyenin        | Kare Kod |
|----------------------------------|---------------------------|----------|
| Numarası: M2422158233E6          | Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN |          |
| Veriliş Tarihi: 13.2.2020        | Firması: HASAN ERDOĞAN    |          |
| Son Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030 |                           |          |
| İptal Edilen EKB No:             |                           |          |

Sertifika No: ATLASLT-06-0169

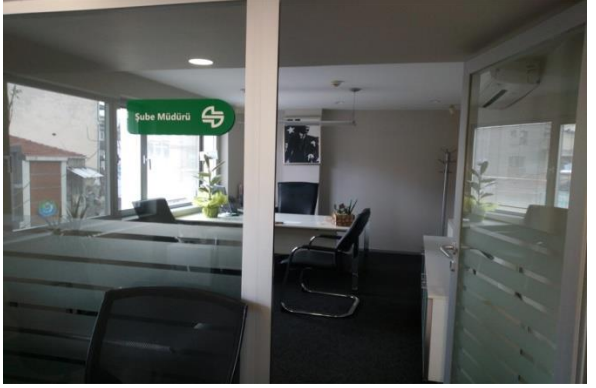
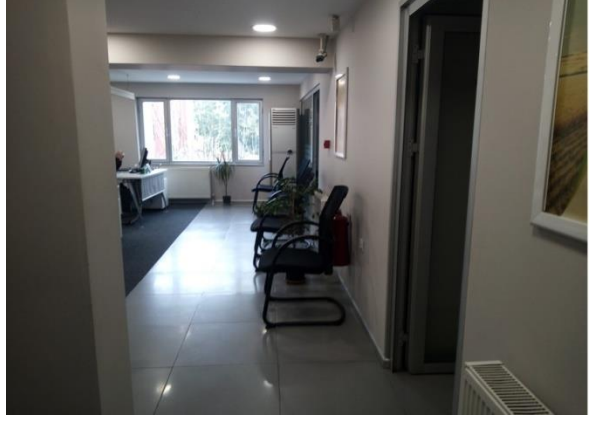
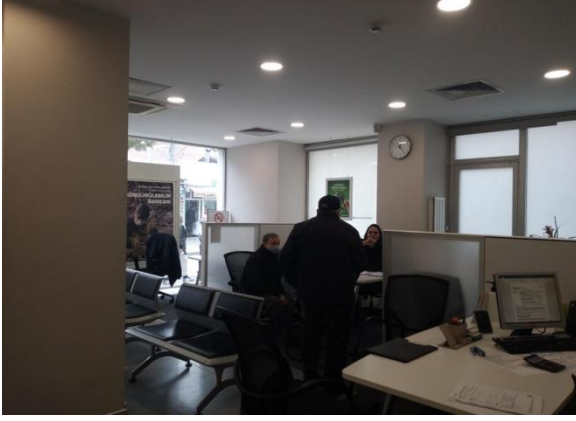
İmza:

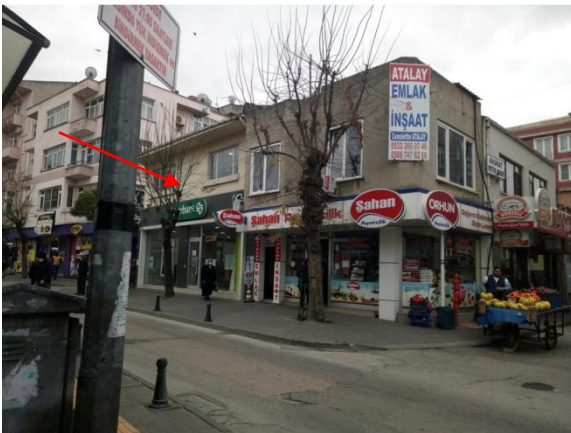
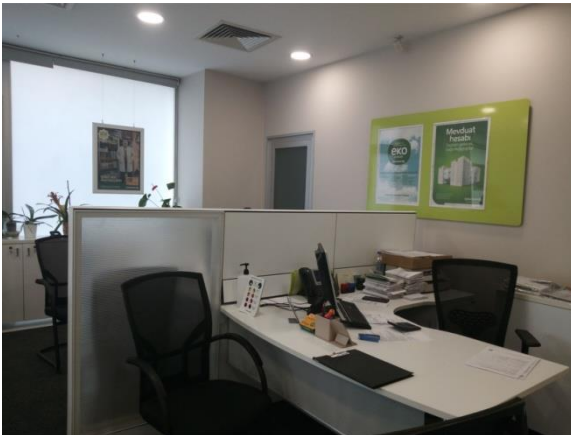
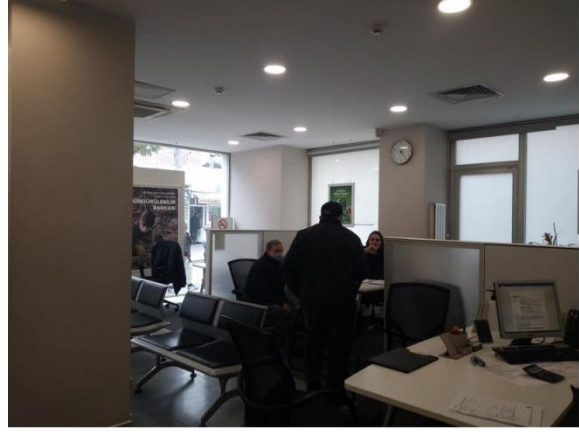
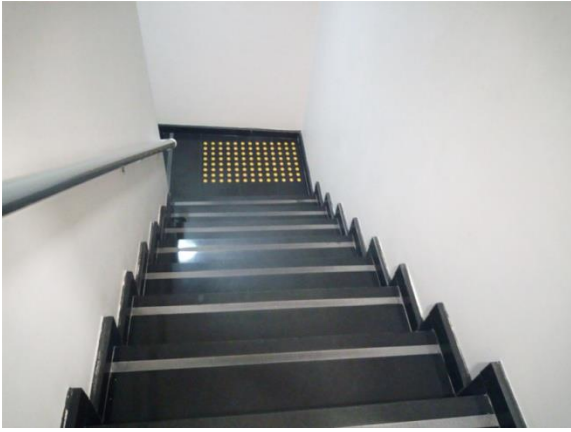














## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

### 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

**Taner DÜNER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

**Sayın Taner DÜNER**

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431 )

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



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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