

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

ORDU-ALTINORDU

KARGİR BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00016



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-00016
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1 Parselde Kayıtlı "Kargir Bina" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Düz Mahallesi Süleyman Felek Caddesi No:40 Altınordu/Ordu
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	:142,90 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	568 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı (Bitişik Nizam 5 Kat)

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.480.000
KDV Dahil	4.838.400

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	19.000
KDV Dahil	22.420

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %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, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCLES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Ordu İli.....	10
4.3.2	Altınordu İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
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	14
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
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
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	18
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18

6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	20
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
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	24
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
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 : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00016

Raporun Türü : Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1 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 16.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım 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 Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1 Parselde Kayıtlı 'Kargir Bina' nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

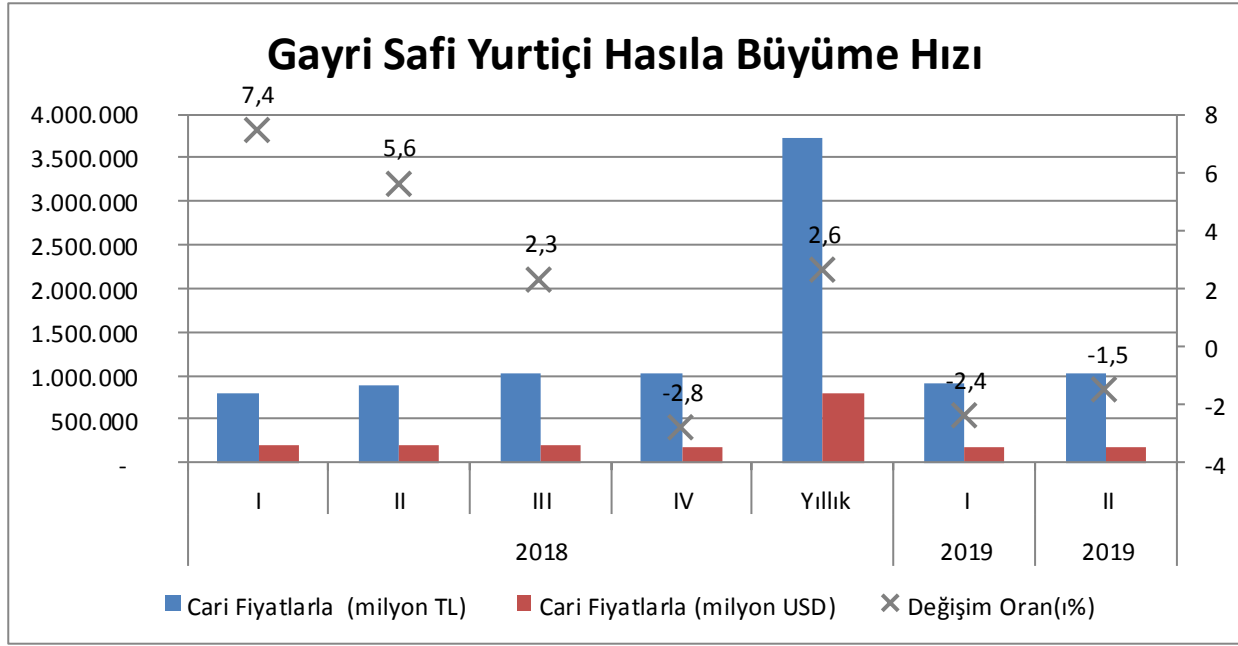
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

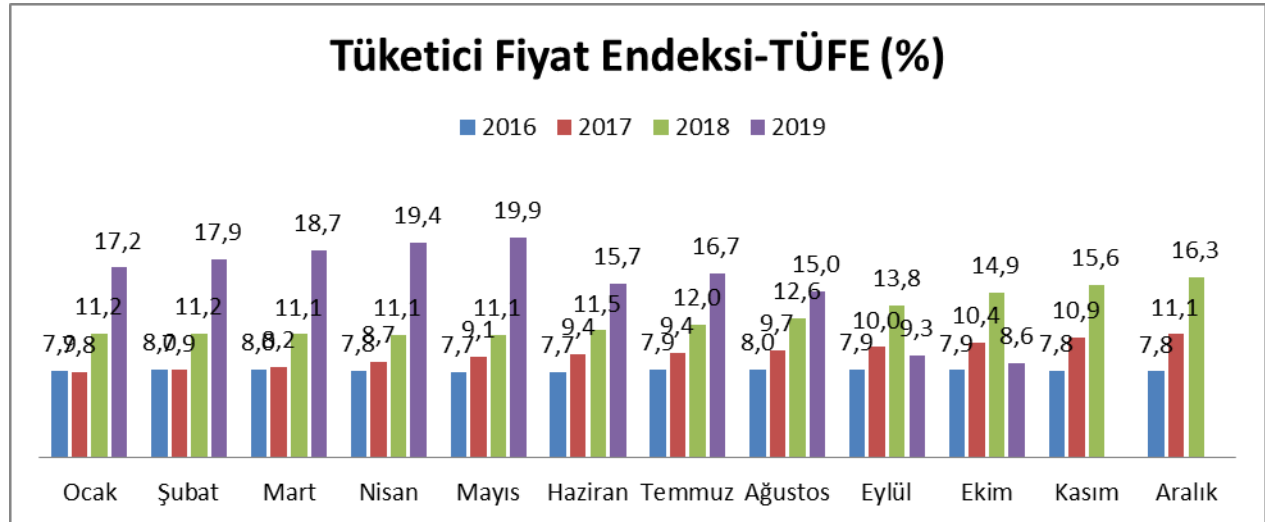
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarısını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'luk bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

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

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan

talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancılardan Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Ordu İli

Ordu, 2018 itibarıyla 771.932 nüfusa sahiptir. Karadeniz Bölgesinde, Orta ve Doğu Karadeniz bölümünde yer alan ilin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun, doğusunda Giresun ili vardır. Büyükşehir statüsünde olan Ordu ili, 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüz ölçümü bakımından en büyük 57. ildir.

Ordu ilinin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanır. İl Türkiye fındık üretiminin %51'ini sağlamaktadır. Nüfusun %70'inin geliri ise fındıktan karşılanır. Son zamanlarda fındık fiyatlarının 2000'li yılların bile altına düşmesinden dolayı alternatif tarım ürünü arayışları başlamıştır. Bu bağlamda kivi, soya gibi ekonomik değeri yüksek tarım ürünlerine yönelim başlamıştır.

Sanayi bakımından fazla gelişmemiş olsa da Türkiye'de alternatifi bulunmayan ve dalında tek olan Çamsan Poyraz Laminant Parke Fabrikası bugün evlerde kullanılan laminant parkenin ve diğer ahşap içerikli ürünlerin büyük çoğunluğunu tek başına karşılar. Ayrıca SAGRA Çikolata ve Fındık Fabrikası çikolata sanayiinde tek sayılabilir. İlde irili ufaklı fındık fabrikaları dağınık bir şekilde istihdama katkıda bulunmaktadır. Az da olsa çimento ve kâğıt sanayii de istihdama katkıda bulunur.

4.3.2 Altınordu İlçesi

Altınordu ilçesi, 22.03.2013 tarih ve 28595 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6447 sayılı "On Üç İlde



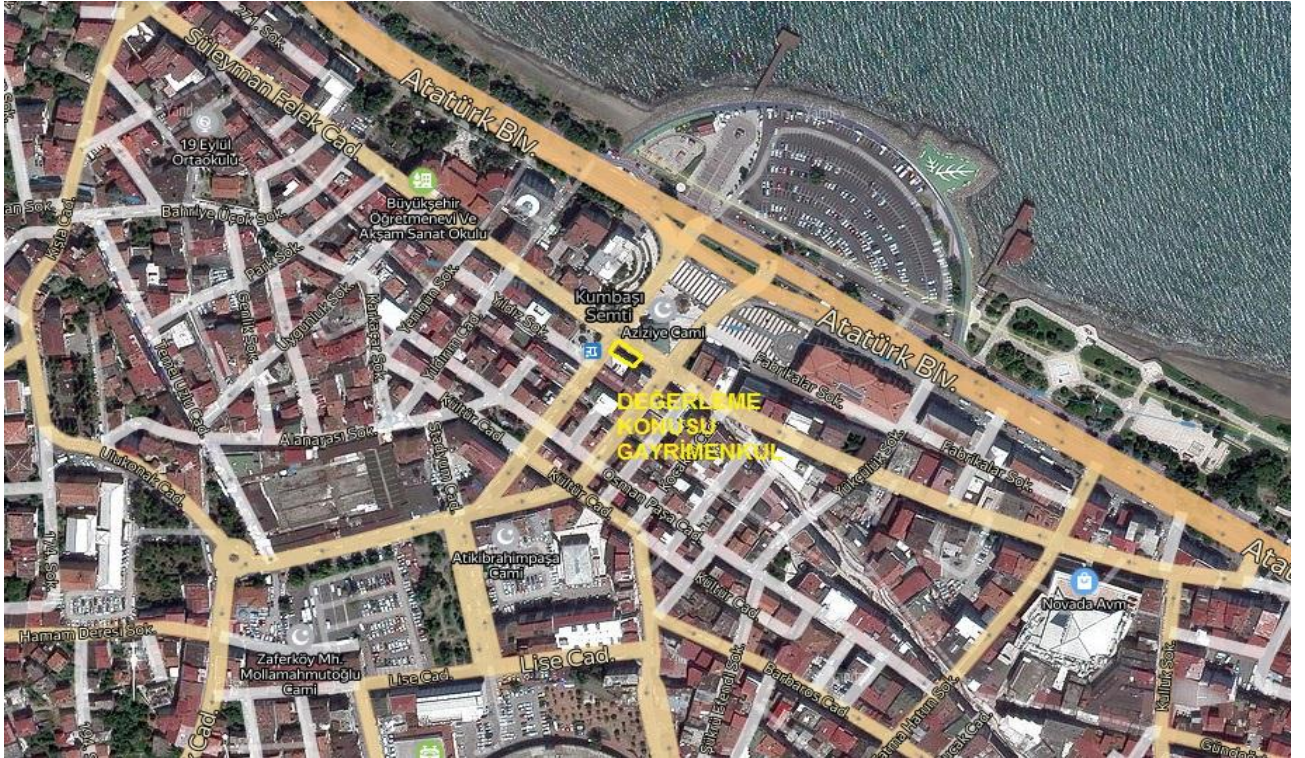
Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile Türkiye Cumhuriyeti'nin 30. Büyükşehir olan Ordu İli'nin Merkez İlçesi olarak kurulmuştur. İlçenin 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 200.807'dir. İlçenin il nüfusu içerisindeki payı %26,01'dir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Ordu İli, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi sınırları içerisinde Süleyman Felek Caddesi üzerinde konumlu 40 no'lu binadır. Lokasyon olarak bölgenin ana ulaşım akslarından olan ve Karadeniz Sahil yolu olarak adlandırılan Atatürk Bulvarı üzerinden Hükümet Caddesi'ne dönüldüğünde bu caddenin ilk kesişim noktası olan Süleyman Felek Caddesi ile kesiştiği noktada yer almaktadır.

Konum olarak araç ve yaya trafiğinin yüksek olduğu bir lokasyonda yer almaktadır. Bulunduğu Süleyman Felek Caddesi ve Hükümet Caddesi üzerinde; Denizbank, Garanti Bankası, Türkiye İş Bankası gibi finans kuruluşlarının Ordu Şubeleri yer almaktadır. Süleyman Felek Caddesi tek yönlü araç trafiğine açık, belirli kısımlarında ticari hareketliliğin yoğun, belirli kısımlarda ise yoğunluğun düşük seviyede olduğu bir caddedir. Cadde; gayrimenkulün bulunduğu kısımdan itibaren güneydoğu yönüne doğru yaya trafiğinin azaldığı, aynı durumun caddenin Hükümet Caddesi ile kesiştiği noktadan itibaren kuzeybatı istikametinde de düşük olduğu gözlemlenmiştir. Gayrimenkulün karşı cephesinde tarihi eser niteliğinde olan Aziziye Camii, aynı cadde üzerinde yakın mesafede Novada AVM yer almaktadır. Süleyman Felek Caddesi'nin Kazım Karabekir Caddesi ile kesiştiği noktadan itibaren cadde araç trafiğine kapalı durumdadır. Bu cadde; Ordu ili'nin ticari potansiyelinin en yüksek olduğu caddedir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ordu
İlçesi	Altınordu
Mahallesi	Düz
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	114
Parsel No	1
Yüzölçümü	142.90 m ²
Niteliği	Kargir Bina
Malik	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı görülmektedir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında son 3 yılda aşağıda yer alan değişiklikler tespit edilmiştir;

16.03.2018 tarih 5566 yevmiye numarası ile Tüzel kişilerin unvan değişikliği işlemi mal sahibi Şeker Proje Geliştirme ve gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

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

Taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Altınordu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 ada 1 numaralı parsel; 31.03.2017 onay tarihli imar planı kapsamında 'Bitişik Nizam 5 Katlı Ticaret Alanı' imarlı olduğu bilgisi verilmiştir. Parselin çekme mesafeleri bulunmamakta olup, saçak seviyesi 15.50m olarak belirtilmiştir. Karşı tarafında tarihi eser nitelikli cami olması

nedeniyle her türlü imar durum bilgisinde, yeniden imar durum alınmasında, yeniden ruhsat alınması gibi işlemlerde Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş yazısı alınması zorunludur bilgisi verilmiştir.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 17.042007 tarihli mimari projesi
- 17.04.2007 tarih 4/53 numaralı yapı ruhsatı
- 23.01.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Yapı denetim firması bilgilerine ulaşlamamıştır.

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

Altınordu Belediyesi’nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda 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.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~11
Brüt Alanı	:	568 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; Süleyman Felek Caddesi ile Hükümet Caddesi kesişiminde yer almaktadır.
- Parsel üzerinde 1 bodrum +zemin+2 normal katlı yapı yer almaktadır.
- Ana yapı parsel üzerinde çekme mesafesi olmadan parselin tamamını kullanacak şekilde inşa edilmiştir.
- Binanın Süleyman Felek Caddesi'ne yaklaşık olarak 16.50 m, Hükümet Caddesi'ne ise yaklaşık 8.50 m cephesi bulunmaktadır.
- Ana yapı 1 bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır.
- Yapının her katının 142 m² alanı ve dikdörtgen şeklinde geometrik yapısı mevcuttur.
- Bodrum kat; kasa odası, arşiv odası olarak, zemin kat; banka hizmet bölümü, 1.kat müdür ve idari kat alanı, 2.kat ise toplantı odası ile bay, bayan wc ve mutfak kısımlarından oluşmaktadır.
- Bina girişi zemin katta Süleyman Felek Caddesi ile Hükümet Caddesi kesişiminde yer almaktadır.
- Binanın Süleyman Felek Caddesi cephesinde ayrı bir girişi mevcuttur.
- Binanın dış cephesi dış cephe boyalı, bina içi zeminler seramik ve halifleks kaplıdır.
- Ofis kısımlarında müdür odası bölümü cam malzeme ile diğer bölümlendirmeler alçıpan malzeme ile yapılmıştır.
- Yapı doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi ve klimalar ile ısıtma ve soğutmasını sağlamaktadır.

- Ana yapı Şekerbank Ordu Şubesi olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve ofis 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.
- Ordu İl merkezinin lokasyon olarak oldukça bilinen bir noktasındadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Bulunduğu noktadan itibaren her iki yöndede ticari hareketlilik azalmaktadır.
- Binanın bulunduğu parselin ön tarafında yer alan tarihi eser nedeniyle her türlü yeni yapılacak yapılaşma durumunda Kültür ve Taibat Varlıkları'nı Koruma Kurulu'ndan onay alınması gerekmesi .

Fırsatlar

- Bulunduğu lokasyon içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ana taşınmaz vasfında, işyeri nitelikli olması sebebi ile değer takdirinde pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

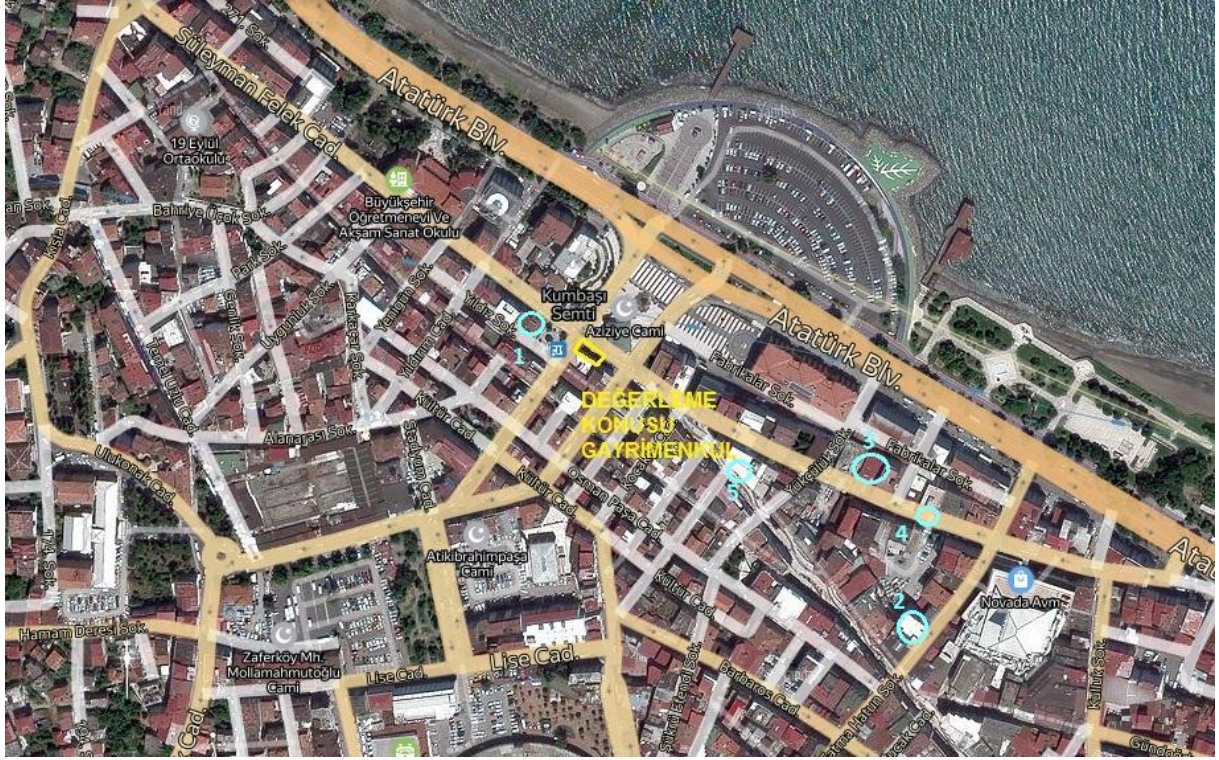
Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan komple bina emsalleri bulunmuştur. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmaz Ordu ile merkezinde yer almaktadır. İl merkezi eski yapılaşmanın bulunduğu bir bölgedir. Binaların büyük çoğunluğu komple ticari amaçlı kullanılmaktadır. Süleyman Felek Caddesi, Kazım Karabekir Caddesi, Fidangör Caddesi bölgenin ticari faaliyetlerinin yoğunlaştığı, çarşı şeklinde caddelerdir. Konumuna göre ticari yoğunluk farklılık göstermektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yakın çevresinde benzer nitelikte komple satılık ve kiralık binalar bulunmuştur. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan emsal gayrimenkuller aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Süleyman Felek Caddesi	495	5.000.000 TL	10.101 TL	Karakoç Emlak, 0542 513 80 54	Gayrimenkulün bulunduğu cadde üzerinde, aynı ticari hareketliliğin bulunduğu noktada 165m2 zemin+165m2 1. kat+165m2 2. kat olmak üzere toplam 495m2 alanlı bina 7.500.000TL'den satılıktır. 2 yıl önce 5.000.000TL'den satılık olan gayrimenkulün mal sahibi tarafından rakamının yükseltildiği beyan edilmiştir.
2	Fatma Hatun Sokak	1.250	6.500.000 TL	5.200 TL	Ordu Çınar Emlak, 0533 204 54 05	Fatma Hatun Sokak üzerinde Ordu Büyükşehir Belediyesi Ek Binası olarak kullanılan zemin+4 katlı, her katı 250m2 büyüklüğünde bina 6.500.000TL'den satılıktır.
3	Kazım Karabekir Caddesi	420	1.400.000 TL	3.333 TL	Çol Emlak, 0532 483 22 66	Kazım Karabekir Caddesi üzerinde, Novada AVM yakını, ticari açıdan hareketliliği düşük olan kısımda bodrum+zemin+asma katlı, 140m2 bodrum+140m2 zemin+140m2 asma kat olmak üzere toplam 420m2 alanlı bina geçen yıl 1.400.000TL'den satılmıştır.
4	Kazım Karabekir Caddesi	680	5.000.000 TL	7.353 TL	Karakoç Emlak, 0542 513 80 54	Kazım Karabekir Caddesi üzerinde, ticari açıdan hareketli noktada, zemin+1 katlı, her katı 340m2 olan bina.
5	Süleyman Felek Caddesi	750	8.000.000 TL	10.667 TL	Karakoç Emlak, 0542 513 80 54	Garanti Bankası'nın bulunduğu, caddenin yaya trafiğine açık en hareketli noktasında yer alan bina. Zemin+2+çatı katlı, her katı 200m2, çatı katı 150m2 toplam 750m2 alanlı bina.

Emsaller gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır. Emsal 3 satışı gerçekleşmiş, diğer emsaller satışta olan gayrimenkullerdir. Emsal 3 iç kısmı ileri kaba inşaat durumunda satılmıştır. Farklı ticari hareketliliğin bulunduğu konumda yer alan dükkanlar için talep edilen fiyatlar bulunduğu noktadaki ticari potansiyel, cephe, alan ve iç yapım özelliklerine göre farklılık göstermektedir.

Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	5.000.000	6.500.000	1.400.000	5.000.000	8.000.000
Pazarlık Payı	15%	8%	0%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.250.000	5.980.000	1.400.000	4.750.000	7.200.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	495	1.250	420	680	750
Birim M2 Değeri	8.586	4.784	3.333	6.985	9.600
Konum Düzeltmesi	0%	30%	65%	10%	-10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	10%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	25%	35%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>65%</i>	<i>100%</i>	<i>10%</i>	<i>-10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	8.586	7.894	6.667	7.684	8.640
Ortalama	7.894 TL				

Değerleme konusu gayrimnekulün zemine indirgenmiş birim m² değeri 7.894 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Kargir Bina” nitelikli gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
568	7.894 TL	4.480.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün değeri 4.480.000TL olarak takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

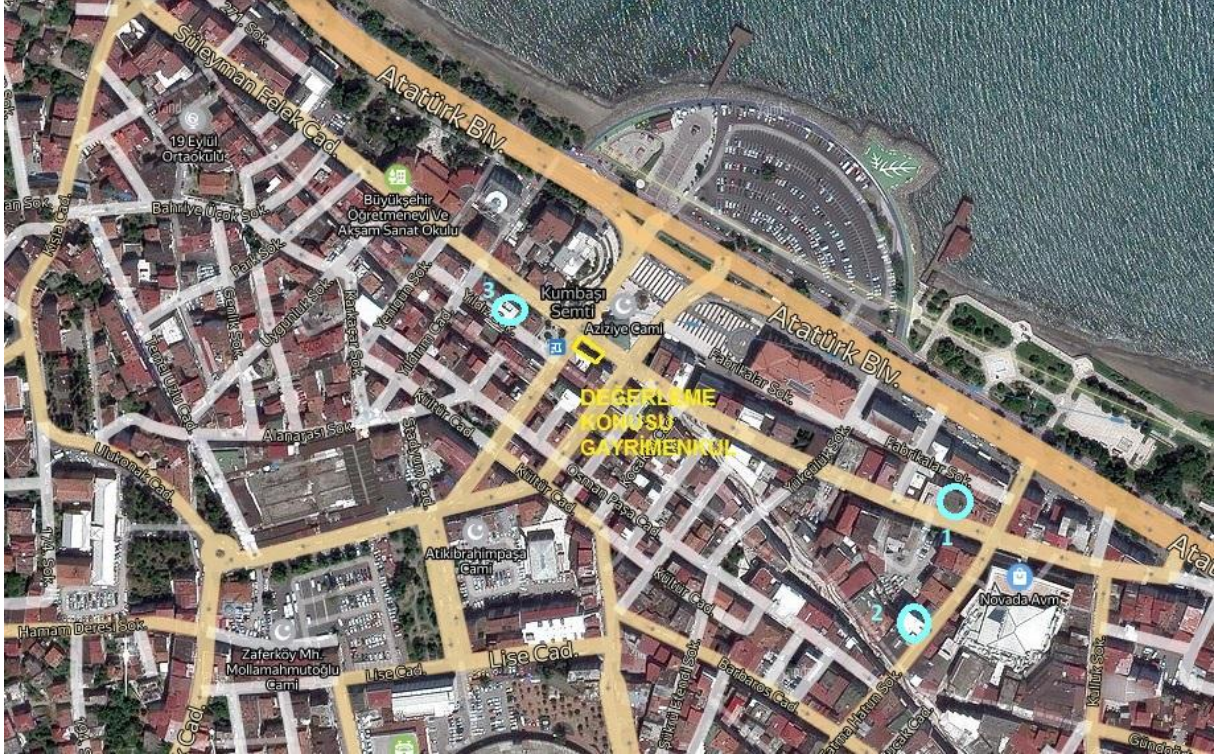
Değerleme konusu gayrimenkul cins tashihi yapılmış ana taşınmaz vasfındadır. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olup, boş arsa bulunmamaktadır. Gayrimenkule emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller aşağıda tabloda gösterilmiştir.



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Kazım Karabekir Caddesi	420	7.000 TL	17 TL	Çol Emlak, 0532 483 22 66	Kazım Karabekir Caddesi üzerinde, Novada AVM yakını, ticari açıdan hareketliliği düşük olan kısımda bodrum+zemin+asma katlı, 140m2 bodrum+140m2 zemin+140m2 asma kat olmak üzere toplam 420m2 alanlı bina 7.000TL'den kiralıktır.
2	Fatma Hatun Sokak	1.250	25.000 TL	20 TL	Ordu Çınar Emlak, 0533 204 54 05	Fatma Hatun Sokak üzerinde Ordu Büyükşehir Belediyesi Ek Binası olarak kullanılan zemin+4 katlı, her katı 250m2 büyüklüğünde binanın aylık kirası 25.000TL'dir.
3	Süleyman Felek Caddesi	1.650	40.000 TL	24 TL	Karakoç Emlak, 0542 513 80 54	Süleyman Felek Caddesi üzerinde zemin+6 katlı, her katı 275m2 alanlı yeni bina aylık 40.000TL'den kiralıktır.

Emsaller gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan gayrimenkullerdir. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	7.000	25.000	40.000
Pazarlık Payı	5%	0%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	6.650	25.000	38.000
Büyüklük(m2)	420	1.250	1.650
Birim M2 Kirası	16	20	23
Konum Düzeltmesi	65%	30%	40%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	10%	20%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	35%	25%	-8%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>100%</i>	<i>65%</i>	<i>52%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	32	33	35
Ortalama	33 TL		

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş aylık birim m² kira değeri 33 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan “Kargir Bina” nitelikli gayrimenkulün aylık kirası aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün aylık kirası 19.000TL olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı formülünden hesaplanır.

Kapitalizasyon Oranı hem satış hem kira geliri bilinen emsal 2 üzerinden hesaplanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı=Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri=25.000*12/5.980.000=0,050 olarak hesaplanmıştır.

Emsal taşınmazlardan (satılık emsal olan emsal 2 üzerinden) kapitalizasyon oranı 0,050 olarak tespit edilmiştir. Aylık kira bilgisine ulaşılan emsalin talep edilen satış fiyatından %8 pazarlık payı düşülerek hesaplama yapılmıştır. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Brüt Alan (m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
568	33 TL	19.000 TL	228.000 TL	0,050	4.560.000 TL

Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile gayrimenkulün değeri 4.560.000TL olarak takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazın gelir getirici mülk olması nedeniyle aylık ve yıllık kira geliri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın elde edeceği aylık ve yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 19.000 TL, yıllık kirası 228.000TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 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. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

114 Ada 1 Parsele Kayıtlı Kargir Bina	
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.480.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.560.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı ile takdir edilen değerleri arasından yaklaşık %2 farklılık bulunmaktadır. Rakamlar birbiri ile uyumludur. Nihayi değer olarak , satılık emsal verileri daha sağlıklı görüldüğünden , Pazar yaklaşımı esas alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın değeri 4.480.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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” işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde 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.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.480.000
KDV Dahil	4.838.400

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	19.000
KDV Dahil	22.420

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir..

Hazırlayan

Taner DÜNER

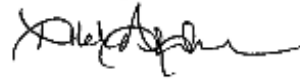
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

İli	ORDU	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ALTINORDU						
Mahallesi	DÜZ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkil							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00 27			114	1	ha	m²	
						42,90 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR BİNA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 5336220					
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Örtün Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	5566	1	36		16/03/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile (Tapu, ipotek, haciz, v.b.) münaseleti ayni değildir.
Tabiiyat Kurumu Hükümleri gereğince arazi ölçümüne bağlı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Raam İpt. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:36

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
055719371836	2019-11-07-15.27.31.312025	37183

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	114/1
Taşınmaz ID:	5336220	Yüzölçüm (m²):	142.90
İl / İlçe	ORDU/ALTINORDU	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BINA
Kurum Adı:	Altınordu TM		
Mahalle / Köy Adı:	DÜZ M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	1/36		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
420246975	(SN:8140436) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Altınordu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 5566 Tarih: 16/03/2018	

- İMAR DURUMU -

Parsel:1'de bulunan taşınmaz sını planı içerisinde Birtürk Nizam 5 kat Ticaret Alanında kalmakta olup; Srt alanı, yol, yeşil alan vb. faktörlerden etkilenmemektedir.

07.11.2019

MİMARİ PROJE

YAPI SAHİBİNİN			PROJE NİTELİĞİ		
Soyadı	ŞEKERBANK T.A.Ş.	KAT	m ²	KAT	m ²
Adı	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	3.BODRUM		2.NORMAL KAT	142
Proje Dairesi		2.BODRUM		3.NORMAL KAT	
Proje No		1.BODRUM	142	4.NORMAL KAT	
Adres		ZEMİN KAT	142	5.NORMAL KAT	
		1.NORMAL KAT	142	ÇATI KAT	
			TOPLAM METREKARE	568	RÖLEVE

YAPININ		İSKELETİN CİNSİ	
Kullanma Maksadı	İŞYERİ	İskeletin Cinsi	B.A.L.
Ünite Sayısı	1	Dolgu Malzemesi	-
Yüzölçümü	568 m ²	Yapının Türü	3A
Toplam Kat Sayısı	3	Isınma Türü	SOGA
Yapının Yüksekliği	11.84	Yakıt Türü	KARSI

ARSANIN		PAFTA NO	
T	İli	Pafta No	27
A	İlçesi	Ada No	114
P	Mahallesi	Parsel No	1
U	Tapu Sicil No.	Alanı	142.90 m ²
K			

İMAR DURUMU	İMAR DURUM TARİHİ	İMAR DURUM NUMARASI
	24.10.2005	250

MİMARİ PROJE

PROJE MÜELLİFİNİN	BELEDİYE İNCELEME
ADI SOYADI	
VERGİ DAİRESİ	
VERGİ NUMARASI	
ODA SİCİL NO	
İMZA - MÜHÜR	

FENNİ MESUL (T.U.S.) 13.04.2007

ADI SOYADI	ODA SİCİL NO
Necmi ŞAHİN	16428

ODA ONAYI

SAMSUN KÜLTÜR VE TABİAT
VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE
KURULUDA SUNULMAK ÜZERE
ONAYLANMIŞTIR.

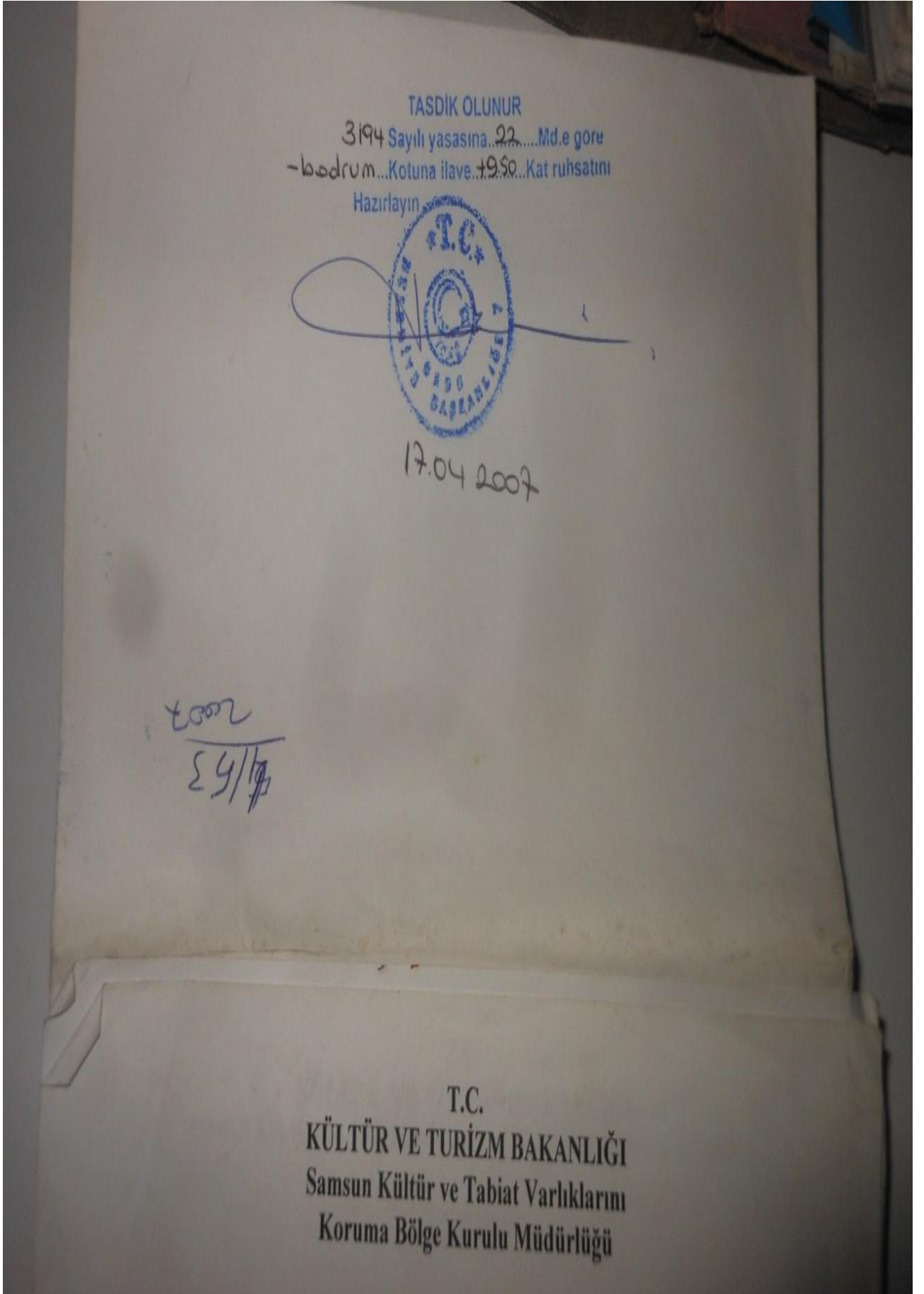
Belediye Başkanlığı
Nurhan YATIRIOĞLU

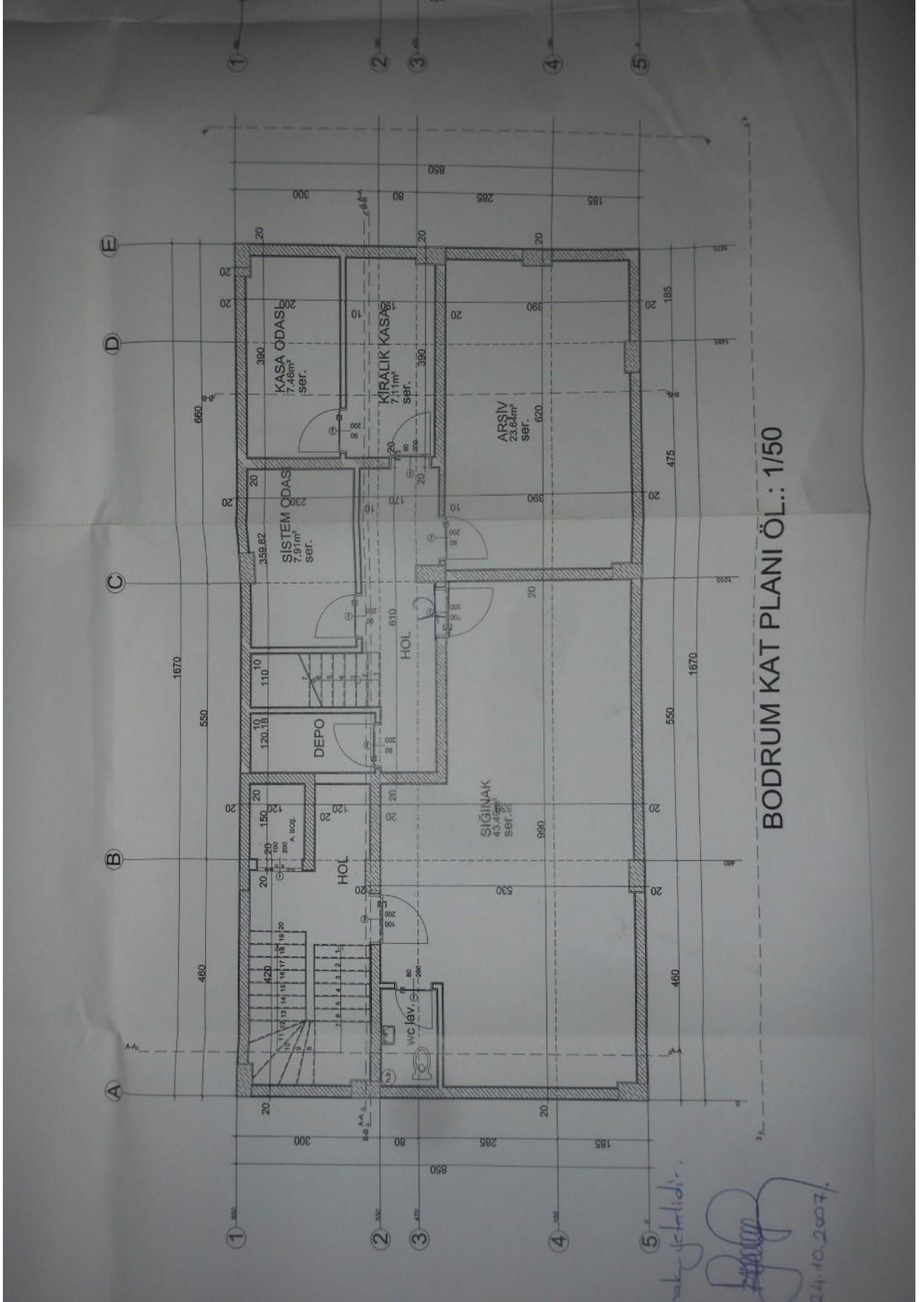
BELEDİYE ONAYI

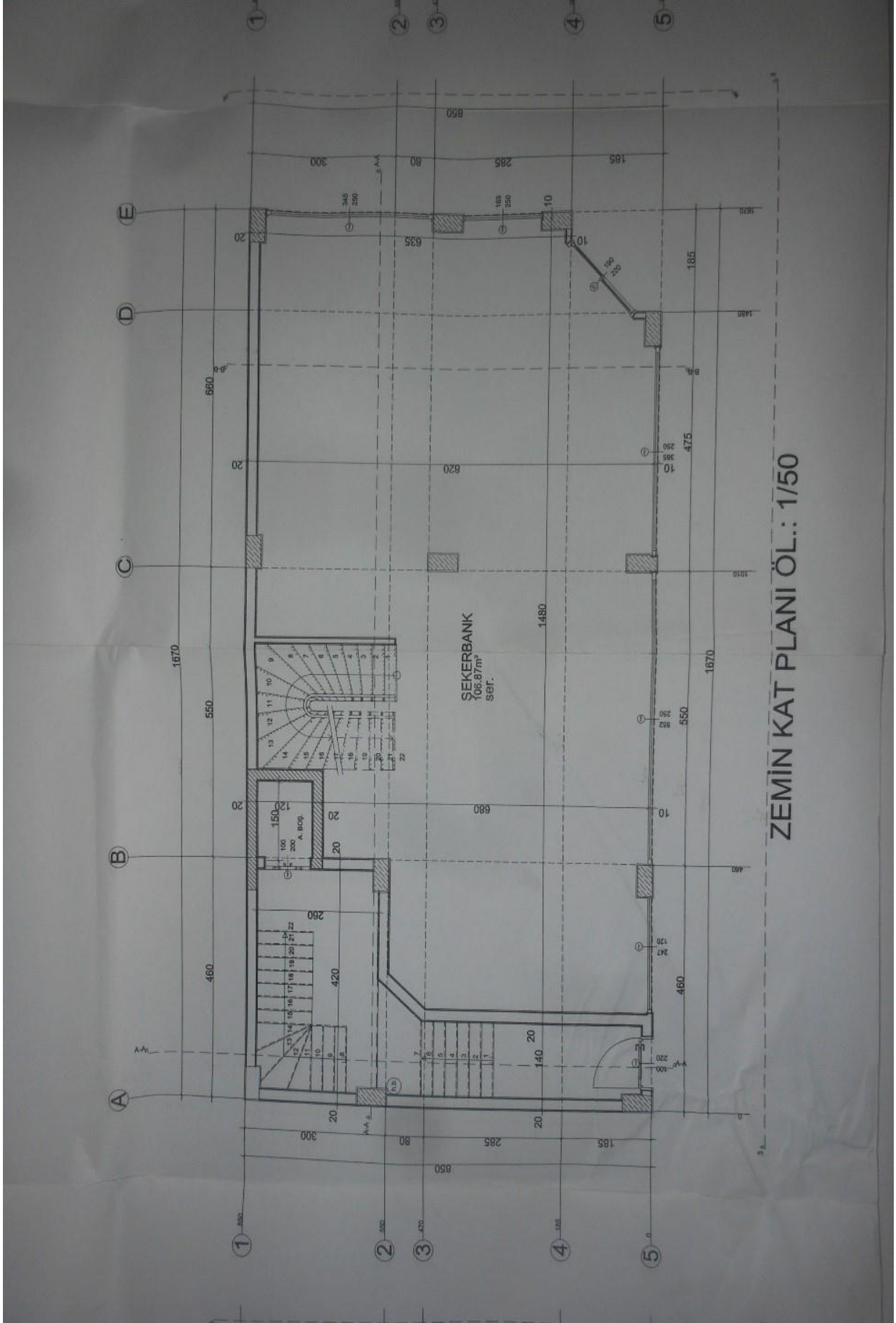
09.03.2007.

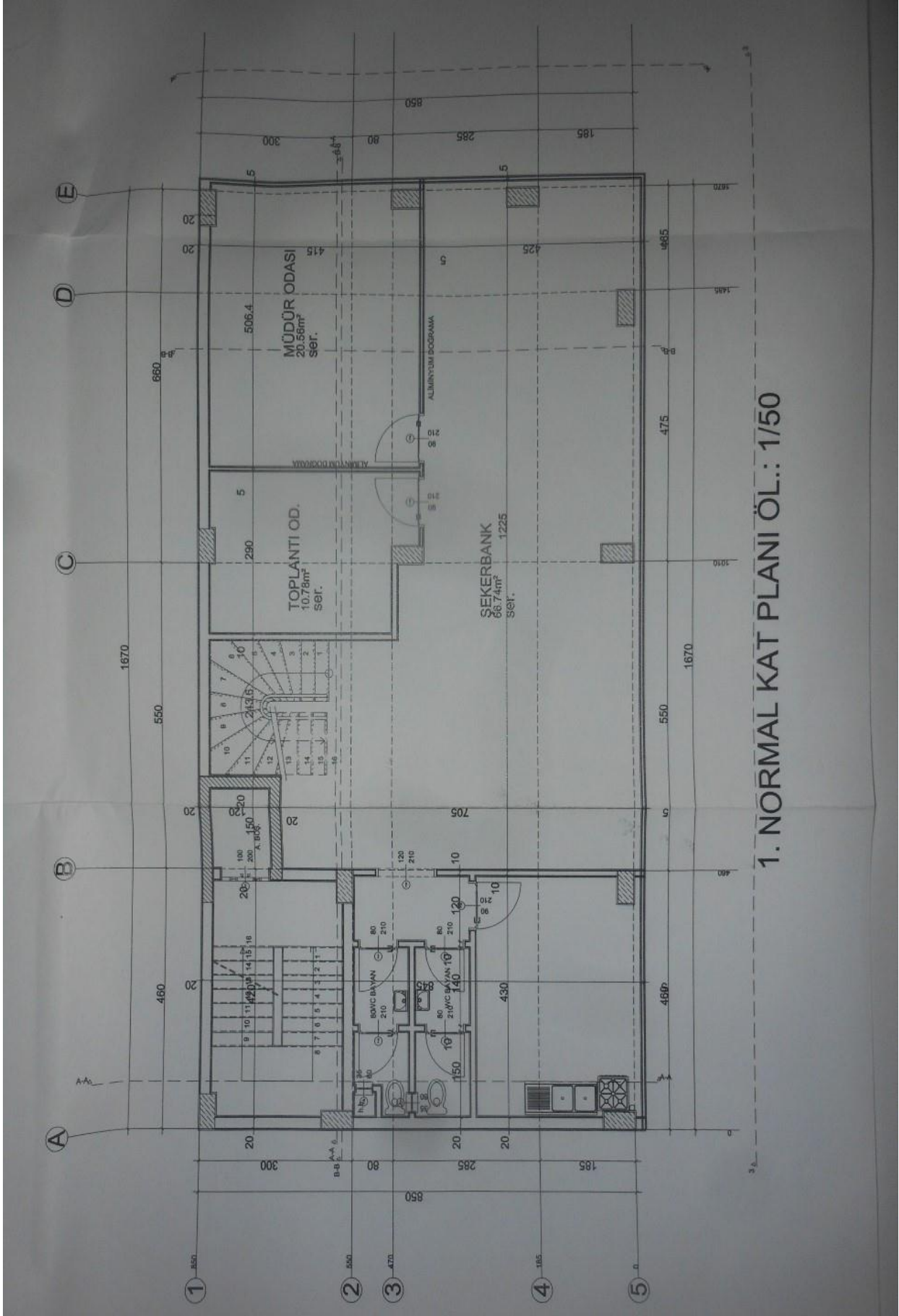
Bu Proje YALÇIN KOPYALAMA MERKEZİNDE çekilmiştir. Tel:0452 214 58 80 E-Mail: kopyalamamarketzi@hotmail.com

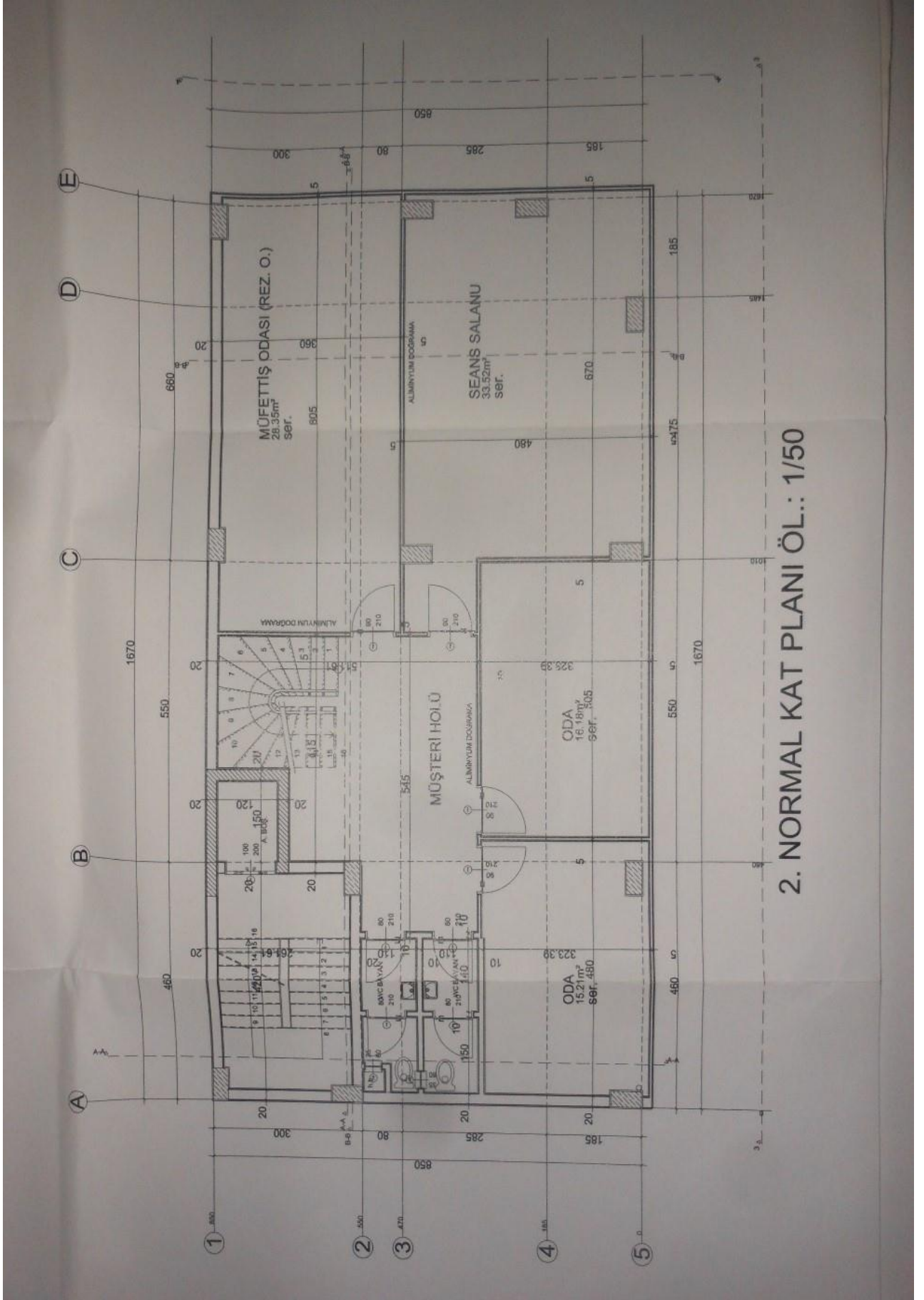
zerine
a Kap-
aki BÜ-
2006

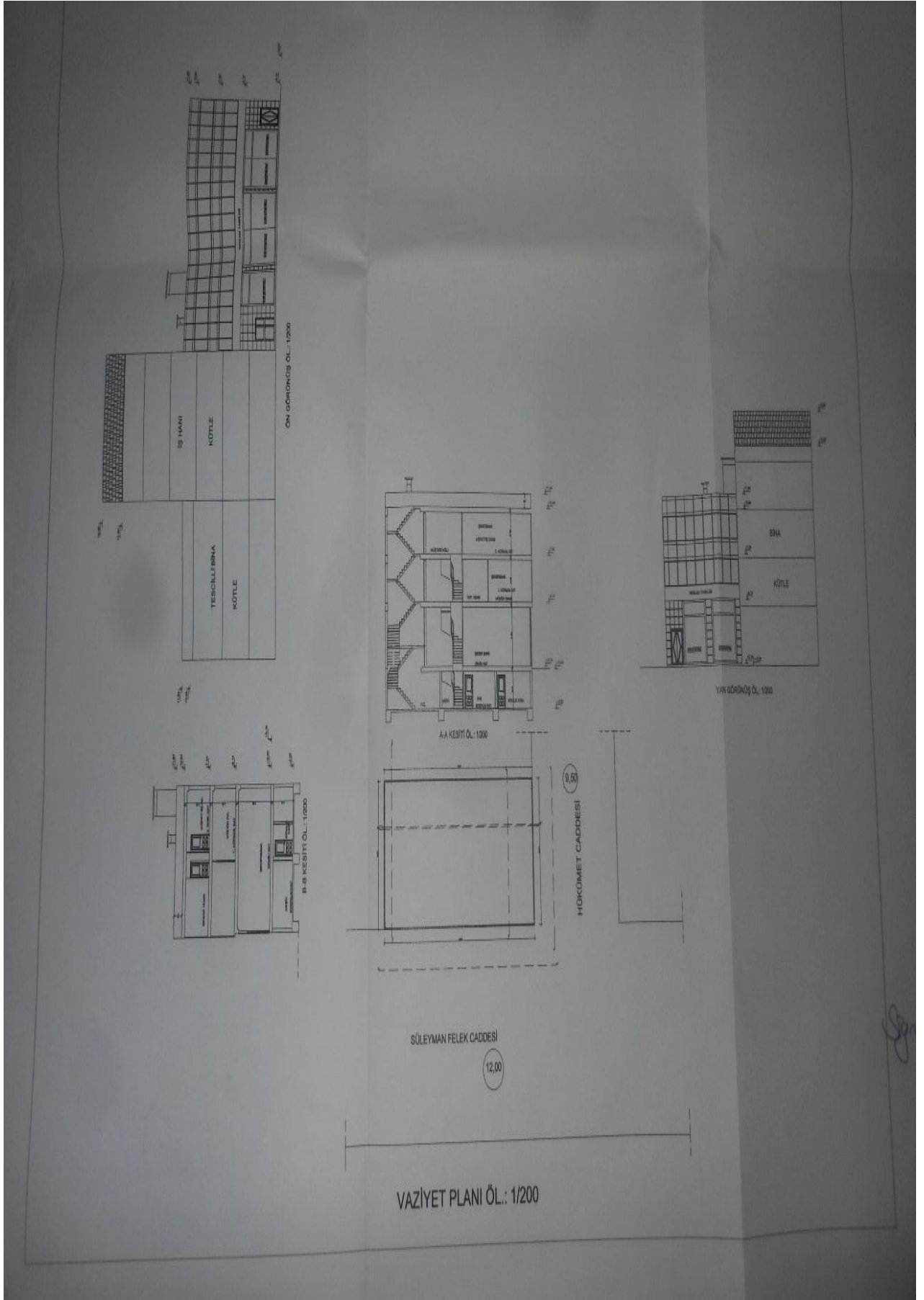












T. C. ORDU İLİ İncei Ordu Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No: 5 Sahife No: 1

Bölüm I— Yapının yeri (Adresi)

Semti: Mahallesi: Sokak: Versa bina numarası: Pafta numarası: Ada numarası: Parsel numarası: Durumu No:

Bölüm II— Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A- Yapı sahibi Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi: Resmi daire kuruluş ise ismi: Yapı kooperatifi ise ünvanı: Diğer şirket veya kurum ise ünvanı: Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise: Adı soyadı adresi: B- Yapı sorumlu Adı, Soyadı: Ünvanı: İşünü: Adresi:

Bölüm III - İnş. ruhsatnamesinin kap.

İnşaat ruhsatnamesi

1- Yeni yapı için verilmiştir. []
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. []
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz)
3- Tadilat için verilmiştir. []
4- Tamirat için verilmiştir. [X]
5- Bahçe duvarı için verilmiştir. []

Bölüm IV - İnş. ruhsatnamesinin kap.

Kullanma amacı

Ev Daire sayısı: 8 Sine. Tiyat. Apartman Daire Sayısı: 9 Otel-Motel Daire Sayısı: 10 Lok. gazino Dükkan mağaza sayısı: 11 Fabrika Pasajı: 12 Atölye Çindeki dükkan sayısı: 13 İmalathane İhane: 14 Hastane Çindeki işyeri sayısı: 15 Okul Depo ardiye: 16 Cami Garaj hangar: 17 Resmi dal. 6 ve 7nci maddelerde yer alan ticari yapılara ait olanlar (Büro, Atölye, İmalathane gibi) ait olanlar da bu braketten maddelerde gösteriniz: 18 19 20 TOPLAM

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı Sistem

a) İskelet İskeletin cinsi: 1 Çelik 2 Betonarme 3 Ahşap 4 Diğer b) Yığma Yığmanın cinsi: 1 Biriket 2 Tuğla 3 Taş 4 Kerpiç 5 Diğer NOT: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise miktar itibarıyla fazla kullanılan karşısındaki () X koyunuz.

(*) İlgili () içine X koyarak cevaplandırınız.

Bölüm VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a- Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı: 10 Kat sayısı: 10 Kat sayısı: 10

b- Yapının yüksekliği (metre)

Yapının yüksekliği: 10

c- Yapının maliyeti

1) Yapının emsallığına ve zemin göre bir (m2) için tahmini maliyet tutarı: TL 2) Yapının Belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti? (arazi kıymeti hariç): TL

NOT: Birden fazla kullanma amacı için (Aç ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümlerini ayrı ayrı yazınız. Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, kusurları gösteriniz.

Bölüm VII Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin maliyeti Lira Lira

Harç: 12.000 Lira Ceza: 7.000 Lira Toplam: 19.000 Lira

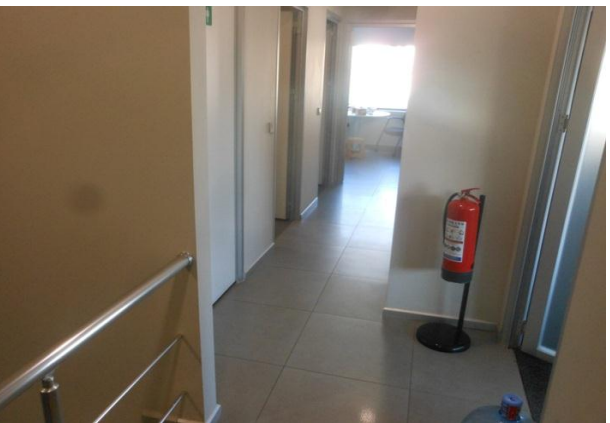
Yukarıda yerli «Adresi» özellikleri ve fenni şartları yazılı için İNŞAAT RUHSATNAMESİ 8785 sayılı İmar Kanununun 2ci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 5237 sayılı Belediye gelirleri Kanununun 33 ncü maddesine göre tarih ve sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

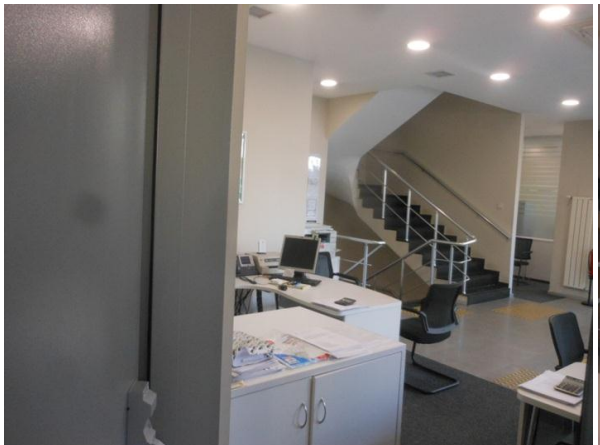
Yapı sorumluluğunu alanın imzası: Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: Muhasebeci imzası: Belediye İmar Müdürlüğünün imzası:

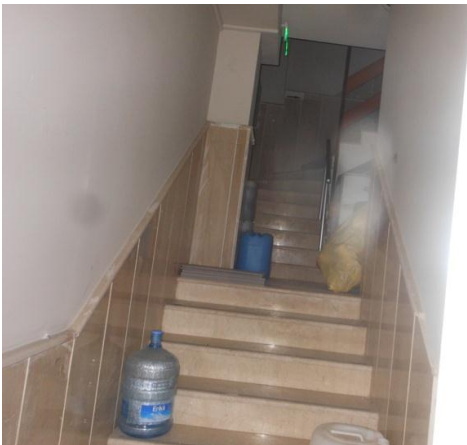
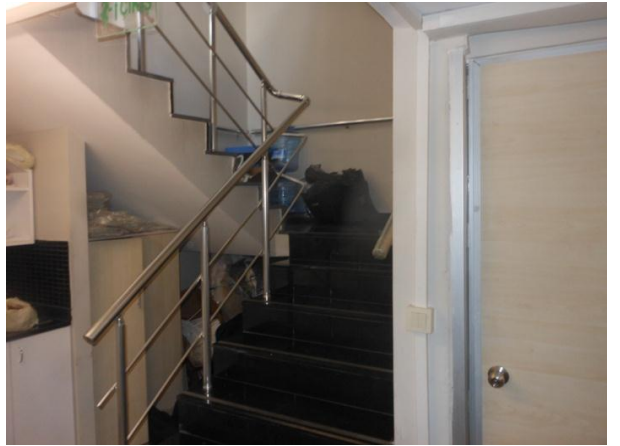
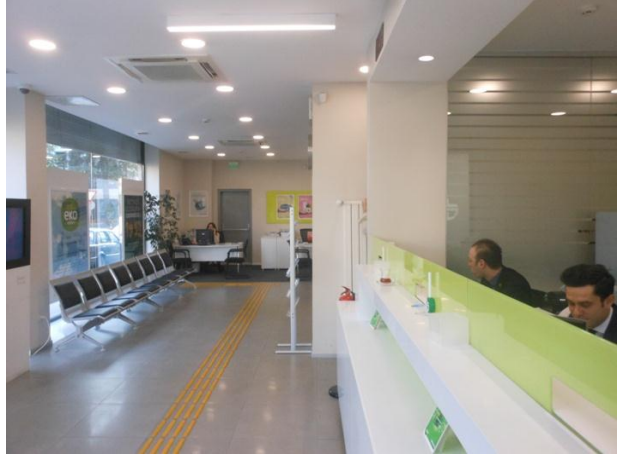
[illegible]











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.

İlkyay 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.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
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



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