

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.
AFYONKARAHİSAR – MERKEZ
HİZMET BİNASI VE ÜÇ ADET LOJMANI OLAN
KARGİR APARTMAN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00020



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-2019-00020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi 362 Ada 22 Parselde Kayıtlı Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman nitelikli Taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Burmalı Mahallesi, Milli Egemenlik Caddesi No:32/A, Merkez/Afyonkarahisar Lojmanlar: Burmalı Mahallesi, Tuz Pazar Caddesi No:2, Merkez/Afyonkarahisar
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	147,90 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	664,5 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+ Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.329.000
KDV Dâhil	3.595.320

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

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, 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(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 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

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 değerleme 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 değerleme 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	Afyonkarahisar İli.....	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	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkulün 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	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkulün 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	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	19
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	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
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 : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00020

Raporun Türü : Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi Karaman Mahallesi 362 Ada 22 Parselde Kayıtlı “Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartmanın” nitelikli Ana Taşınmazda 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 10.11.2019 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 Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi, 362 Ada 22 Parselde Kayıtlı “Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman” nitelikli Ana 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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in 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 in, 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

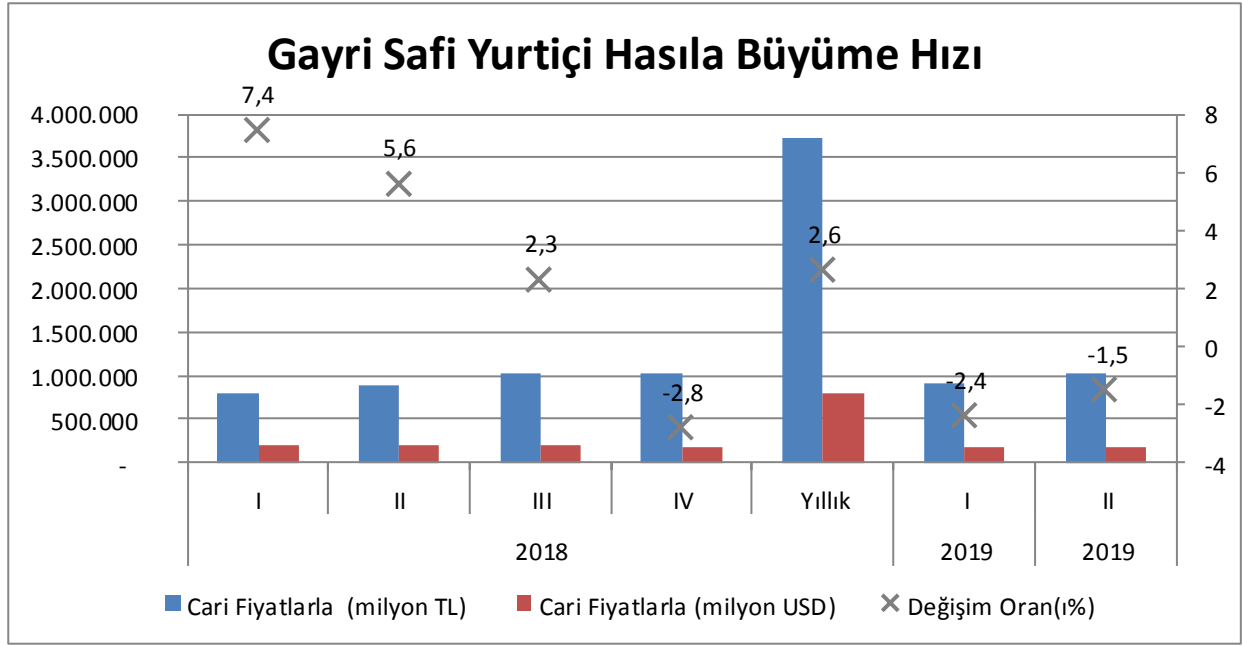
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

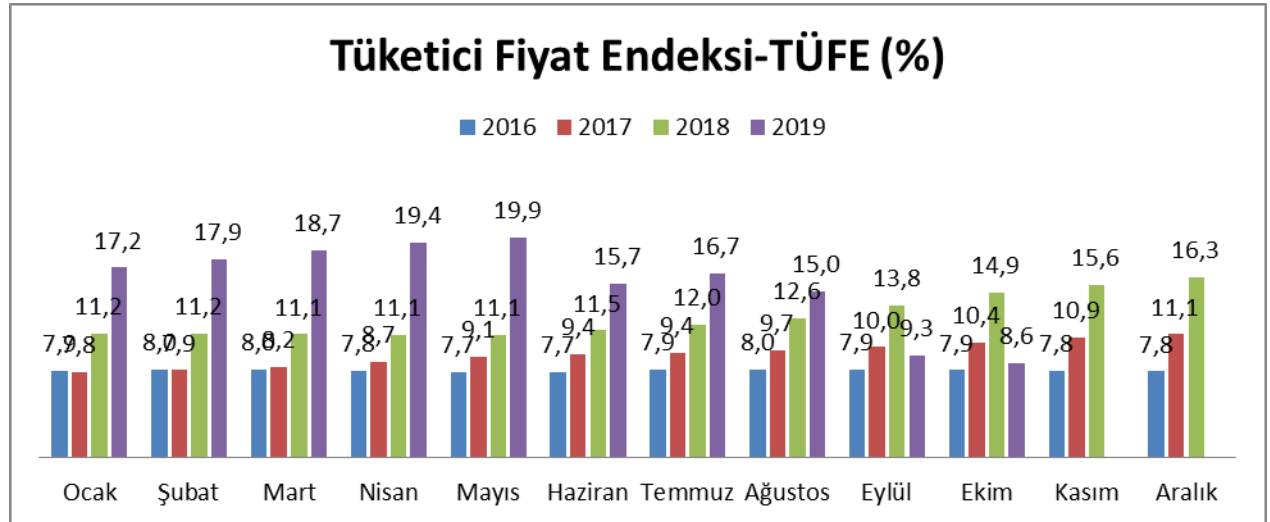
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla 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.yarisını 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 indirimle 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 yabancılara 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.

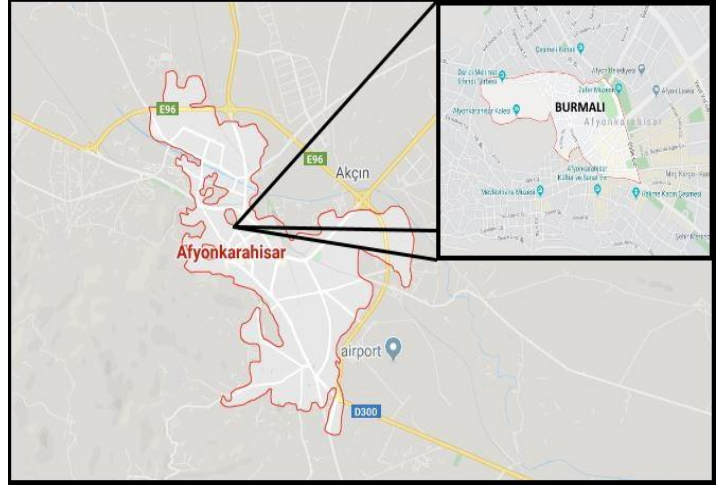
Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve 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 Afyonkarahisar İli

Afyonkarahisar ili Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu bölümü sınırları içinde yer alır. Anadolu'nun batı yarısında, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan kara, hava ve demir yollarının kesiştiği kavşak noktasında doğal bir kilit konumundadır. Afyonkarahisar; doğuda Konya, kuzeyde Eskişehir ve Kütahya, batıda Uşak ve Denizli, güneyde Isparta ve Burdur ili ile çevrilidir. Yüzölçümü 14.295 km²'dir.



Toprakları Sultandağları, Burgaz, Eynihan ve Emirdağları arasında yer yer daralan ve genişleyen bir plato görünümündedir.

İl sınırları içinde, Merkez'de Akarçay, Sandıklı ve Hocalar'da Kûfi, Dinar'da ise Menderes ırmakları bulunmaktadır. Acıgöl, Akşehir ve Eber gölleri de il sınırları içindedir. Afyonkarahisar, Ege Bölgesi sınırları içerisinde yer almasına rağmen İç Anadolu iklimine daha yakındır. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kurak bir step iklimi görülür. İlkbahar ve sonbaharda ise yağışlar, yağmur şeklindedir.

Afyonkarahisar ilinin Merkez, Başmakçı, Bayat, Bolvadin, Çay, Çobanlar, Dazkırı, Dinar, Emirdağ, Evciler, Hocalar, İhsaniye, İscehisar, Kızılören, Sandıklı, Sinanpaşa, Şuhut ve Sultandağı olmak üzere 18 ilçesi, 107 beldesi, 392 köyü vardır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Burmalı Mahallesi ise Afyonkarahisar ilinin Merkez İlçesi'nde yer alan ve Afyonkarahisar şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan, valilik, Afyonkarahisar Belediye Başkanlığı, Emniyet Müdürlüğü ve birçok Kamu Kurum ve Kuruluşlarının yer aldığı bir merkezi bir mahalledir. 2018 yılı nüfusu 725.568 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Afyonkarahisar, Merkez İlçesi, Burmalı Mahallesinde yer almaktadır. Şehrin ana arteri olan Atatürk Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde devam ederken sola Ordu Caddesi'ne dönlür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1 km gidildikten sonra dönel kavşaktan sola dönülerek Milli Egemenlik Caddesi'ne dönlür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 300 m devam edildiğinde sağda değerleme konusu taşınmazın olduğu konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup Milli Egemenlik Caddesi, Tuz Pazarı Caddesi ve Kurtuluş Caddelerinin kesişim noktasına yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir.

Taşınmazın bulunduğu Burmalı Mahallesi, Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi sınırları bulunan şehrin en eski mahallerinden biridir. Taşınmazın yakın çevresinde Kadınana İmam Hatip Ortaokulu, Ekvur AVM, PTT Afyonkarahisar Merkez Şubesi, Yoncaltı Cami, İmaret Cami, Gedik Ahmet Paşa Cami, Uzun Çarşı yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Afyonkarahisar
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Karaman
Mevkii	-
Pafta No	21
Ada No	362
Parsel No	22
Yüzölçümü	147,90 m ²
Niteliği	Bodrumu Olan Hizmet Binası Ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman
Malik	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Yev: 31506 Tarih: 09.10.2019)

Not: Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır. Bu minvalde bu beyan sayısallaştırmaya dayalı alan düzeltmesi işlemi olup taşınmazın satışını ve değerini etkilememektedir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 19.03.2018 tarih 8393 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

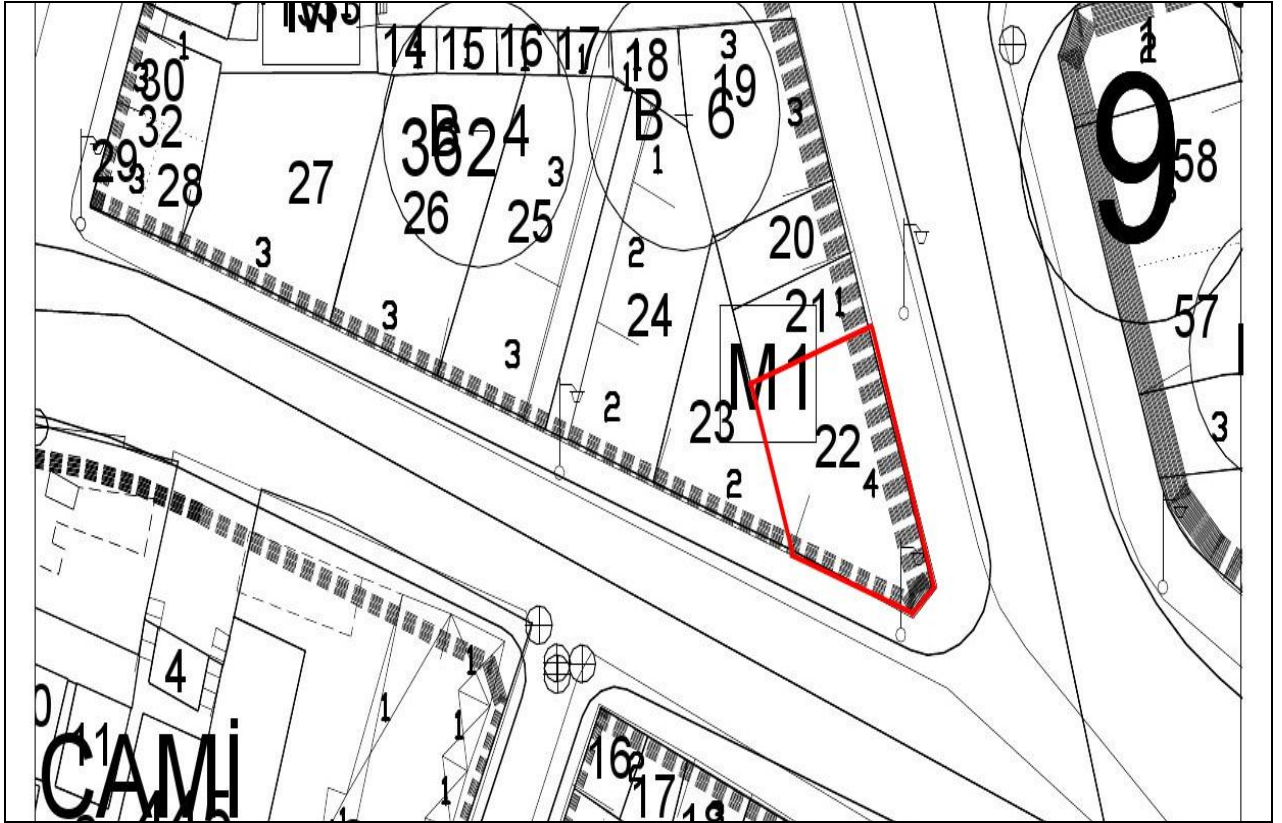
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada cins tahsisi yapılmış olup, taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan takyidat tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi, 362 ada 22 numaralı parsel; 06.02.1986 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na "Konut+Ticari Alanı" içerisinde kalmakta olup, Bitişik Nizam, 6 Kat, Zemin + Asma kat, H:20,50 m yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Parselin yola terki bulunmadığı, sit alanından etkilenmediği ancak konu parselin derinlik şartını sağlayamadığından komşu parsellerle tevhit şartı olduğu bilgisi alınmıştır. Yazılı imar durum belgesi ekte yer almaktadır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 22.10.1981 tarihli mimari projesi
- 23.11.1981 tarih 6/3/96 no.lu ilk yapı ruhsatı
- 10.08.2000 tarih 12/7/12 no.lu tamirat yapı ruhsatı
- 14.09.1982 tarih 9/47/25 no.lu yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Afyonkarahisar 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.

Konu taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tahsisi yapılmış olduğundan, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca 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	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat
Yaşı	:	~38
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 147,9 m ² Zemin Kat: 147,9 m ² Normal Katlar: 368,70 m ² (122,9 m ² x 3 kat) Toplam: 664,50 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz bodrum kat banka şubesine ait arşiv, kasa, otomasyon ve jeneratör bölümlerinden, zemin kat banka şubesi, 1. normal kat banka şubesine ait müşteri temsilciliği bölümü, bay-bayan WC mevcuttur. 2. ve 3. Normal katlar lojman olarak kullanılmaktadır. Her katta bir daire mevcuttur.
- Taşınmazın bulunduğu banka girişi zemin kat seviyesinde doğu cepheden Milli Birlik Caddesi üzerinden lojman girişi zemin kat seviyesinde güney cepheden Tuz Pazarı Caddesi üzerinden yer almaktadır.
- Bodrum kat zeminleri granit seramik duvarları alçı sıva üzeri saten boyadır.
- Zemin katta ise, zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup tavan asma tavandır.
- Zemin ve 1. Normal kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Lojman olan katlarda hol ve ıslak hacimlerde zeminler seramik kaplama, salonlarda laminant parke, diğer odalarda yer yer laminant parke, halı kaplamadır. Lojmanlar boş durumda olup, tadilata ihtiyaç duyulmaktadır.

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 taşınmazın bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 2. ve 3. normal katlar lojman olarak dizayn edilmiş olup boş durumdadır.

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.
- Çarşı merkezli konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu olmamevcuttur.
- Binanın bulunduğu parselin tevhit şartı mevcuttur.

Fırsatlar

- Çarşı 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 işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için 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.

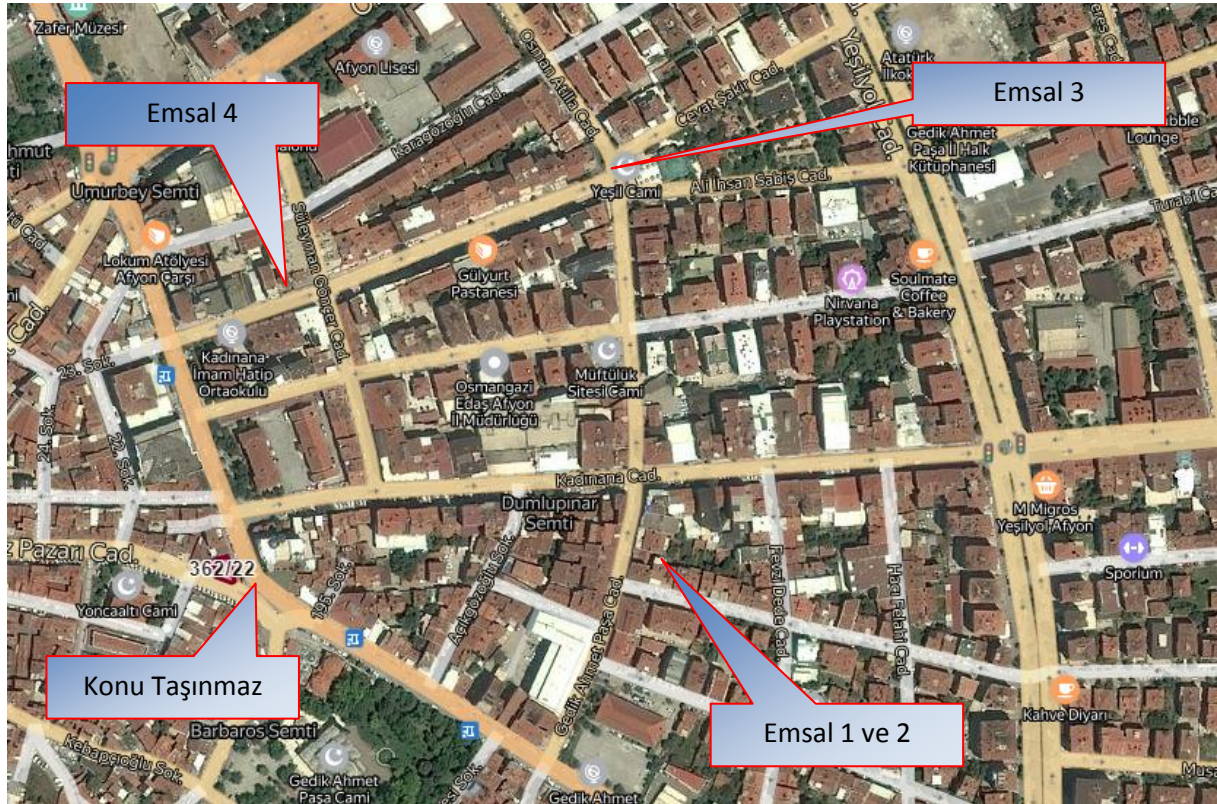
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan bina ve dükkanlar dikkate alınmıştır. 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 taşınmazın bulunduğu bölge küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte bina ve dükkan emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK DÜKKÂN VE BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Aynı Bölgede	480	202	1.650.000 TL	8.168 TL	Demir Ok İnşaat 0 541 215 32 84	Daha kötü konumda bodrum:160+ zemin:120 + asma kat:200=480 m ² alanlı yeni yapımlı dükkan 1.650.000 TL bedele satılıktır.
2	Aynı Bölgede	60	60	550.000 TL	9.167	Demir Ok İnşaat 0 541 215 32 84	Daha kötü konumda zemin:60 m ² alanlı yeni yapımlı dükkan 550.000 TL bedele satılıktır.
3	Dumlupınar 2. Cd. Üzerinde	200	132	1.670.000 TL	12.652 TL	Hakan Karanfil 0 533 816 10 62	Daha iyi konumda 60 m ² + zemin 100 m ² + asma kat 40 m ² toplam 200 m ²
4	Dumlupınar 2. Cd. Üzerinde	1440	342	15.000.000 TL	43.860 TL	Murat Cem Turan 0 532 366 20 38	Daha iyi konumda her katı 180 m ² olan bodrum + zemin + asma + 5 normal katlı satılık bina



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK BİNA VE DÜKKÂNLAR				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	1.650.000	550.000	1.670.000	15.000.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.485.000	495.000	1.503.000	10.500.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	202	60	132	486
Birim M2 Değeri	7.351	8.250	11.386	21.605
Konum Düzeltmesi	40%	40%	-20%	-30%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-15%	-5%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	10%	-10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>40%</i>	<i>25%</i>	<i>-15%</i>	<i>-35%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	10.292	10.313	9.678	14.043
Ortalama	11.082 TL			

Emsallerde ve konu taşınmazda bodrum katlar 1/5, asma katlar 1/2 ve normal katlar 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 ve 2 no.lu emsaller konu mülke göre daha iç kısımda olduğu için %40 konum düzeltmesi uygulanmış olup büyüklük ve inşaat kalitesi açısından benzer olduğundan düzeltme uygulanmıştır.

3 no.lu emsal daha iyi bir konumda olsa da ticari faaliyetin yoğun olduğu Dumlupınar Caddesi'nin sonlarına doğru olması sebebiyle -%20 konum, daha küçük alanlı olması sebebiyle -%5 büyüklük, daha eski olması sebebiyle %10 yaş/inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu daha iyi konumda olup Dumlupınar Caddesi'nin Milli Egemenlik Caddesi tarafına yakın konumda olması -%30 konum, biraz daha yeni bir binada olması sebebiyle %-10 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 11.082 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı (m ²)	Bina Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
664,5	300,38	11.082 TL	3.329.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DÜKKÂN VE BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Dumlupınar 2. Cd. Üzerinde	1440	486	35.000 TL	72 TL	Murat Cem Turan 0 532 366 20 38	Daha iyi konumda her katı 180 m ² olan bodrum + zemin + asma + 5 normal katlı satılık bina
2	Aynı bölgede	1200	357,85	15.000 TL	42 TL	Murat Tercan 0 544 447 03 03	Daha kötü konumda bodrum:168+ zemin:168 + 5normal:125 m2 x 5 katlı tescilli bina
3	Aynı bölgede	180	135	13.000 TL	96 TL	Zeki Çelikkaya 0 (543) 966 67 67	Daha iyi konumda zemin:90+ asma normal:90 katlı dükkan



BİNA VE DÜKKANLAR			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	35.000	15.000	13.000
Pazarlık Payı	5%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	33.250	13.500	12.350
Büyüklik(m2)	486	357,85	135
Birim M2 Kirası	68	38	91
Konum Düzeltmesi	-20%	30%	-30%
Büyüklik Düzeltmesi	5%	0%	-5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	30%	-45%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	51	49	50
Ortalama	50 TL		

1 no.lu Dumlupınar Caddesi'nin Milli Egemenlik Caddesi tarafına yakın konumda olması -%20 konum, biraz daha yeni bir binada olması sebebiyle -%10 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır. 2 no.lu emsal çarşı içi olsa da çarşının daha dışında olması sebebiyle %30 konum düzeltmesi uygulanmıştır. 3 no.lu emsal daha iyi konumda olması sebebiyle -%30 konum düzeltmesi, konu mülke göre küçük alanlı olması sebebiyle -%5 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 50 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %6,5 olarak belirlenmiş olup, buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bina Alanı	Bina Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
664,5	300,38	50 TL	15.000 TL	180.000 TL	0,0650	2.769.231 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 15.000 TL 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 için 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 taşınmazların Pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Bina
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.329.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.769.000 TL

Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargır Apartman nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında %15 arasında fark bulunmaktadır. Bölgede satış değerleri ile kira değerleri arasında bir korelasyon bulunmadığından kapitalizasyon oranı belirlemek güçtür. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha fazla ve sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 3.329.000 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 taşınmaz 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” bina olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır. .

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

7.6 Gayrimenkulün 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

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	3.329.000
KDV Dâhil	3.595.320

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	15.000
KDV Dâhil	17.700

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 Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
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	AFYONKARAHİSAR	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	KARAMAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		21	362	22	ha	m ²	
		dm ²					
		147,90 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BODRUMU OLAN HİZMET BİNASI VE ÜÇ ADET LOJMANI OLAN KARGIR APARTMAN					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 5508780					
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		8393	7	686		19/03/2018	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile birlikte tapu Kütüğüne müracaat edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:35

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
081019492331	2019-11-07-15.28.02.571511	49233
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	5508780	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Afyonkarahisar TM	
Mahalle / Köy Adı:	KARAMAN M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	7/686	
Kayıt Durum:	Aktif	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		Afyonkarahisar TM 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme Tesis Yev: 31506 Tarih: 09/10/2019	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
420288039	(SN:8126184) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Afyonkarahisar TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 8393 Tarih: 19/03/2018	



T.C.
AFYONKARAHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 82001135-115.02.01- 303 / 467-123
Konu : İlgi Dilekçe

19/11/2019

Sayın: ŞEKER PROJE GELİŞTİRME GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
ŞEKERBANK T.A.Ş. AFYONKARAHİSAR ŞUBESİ
AFYONKARAHİSAR

İlgi :15.11.2019 tarihli yazınız.

Karaman (Burmali) Mahallesi 21 pafta 362 ada 22 parsel nolu taşınmazın imar durumunu ilgi tarihli yazınız ile istemektesiniz.

Afyonkarahisar Merkez Karaman (Burmali) mahallesi 21 pafta 362 ada 22 parsel nolu taşınmaz imar planlarımızda bitişik nizam 6 kat zemin katı asma katlı işyeri olup konut alanında kalmaktadır. Ancak yerindeki mevcut yapı yıkılıp yeniden yapılmak istenildiği takdirde parsel yapılaşma şartlarını sağlamadığından dolayı komşu 20/21 ve 23 parsellerde tevhid (birleşmesi) durumunda bitişik nizam 6 kat inşaat izni verilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.


Murat ÖNER
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

22-10-1981

8.11.2019

1981
613
(13)

TASTİK OLUNUR
Belediye İmar Müdürlüğü

SAİM HACIHAİBOĞLU
MİMAR (M. 10.1)
Diyadin Oda No: 6378

ot pazarı
caddesi

milli birlik
caddesi

17.50
9.75
7.00
4.25
0.00
2.90

PENCERELER RİFT CAM, GİRİŞ RÜ-
GARLI OLACAKTIR.

BELEDİYE	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MEVKİİ
AFYON	MERKEZ	KARAMAN		21	362	22	27 MAYIS C PAZARI CA

YAPININ				KULLANMA AMACI		LOJMAN + HİZMET	
MİMARİ HİZ SINIFI	STATİK HİZ SINIFI	MALİYET GURUBU	KAT ADEDİ	ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜYÜK KAT YÜK
			5	14790	1 YIL	B.A.	6.05M

ŞEKERBANK T.A.Ş.

AFYON
LOJMANLI HİZMET
BİNASI

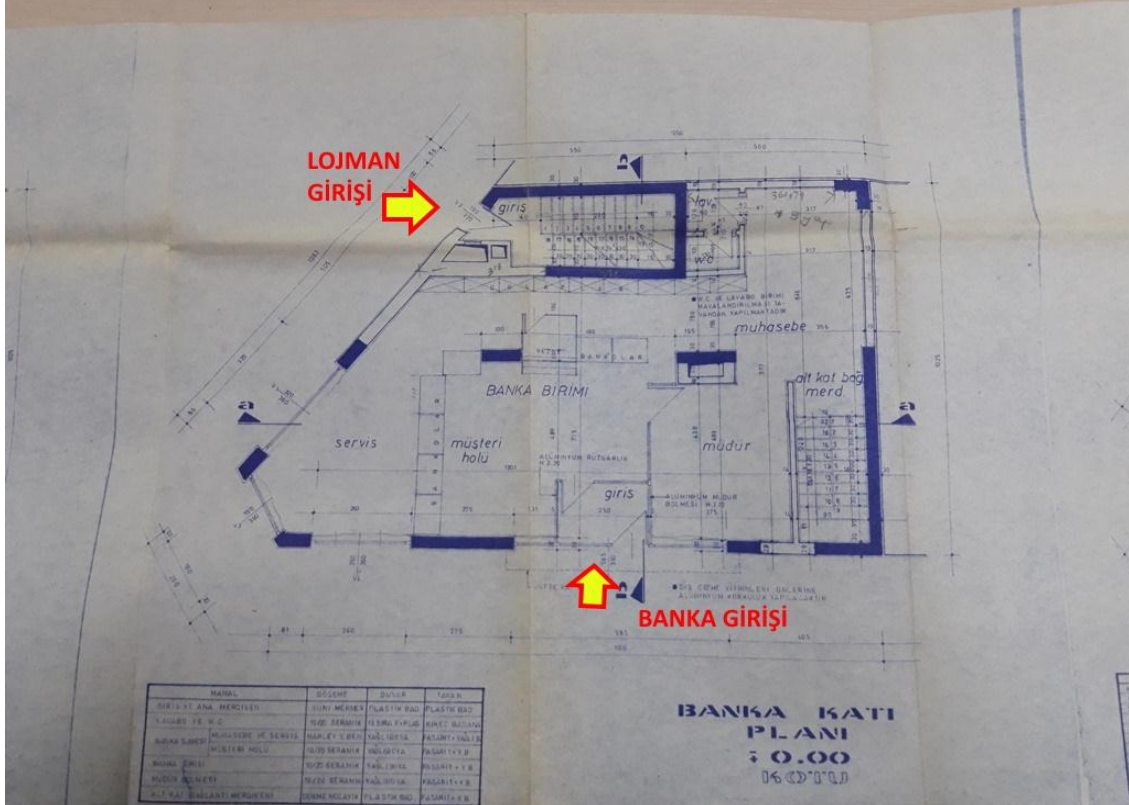
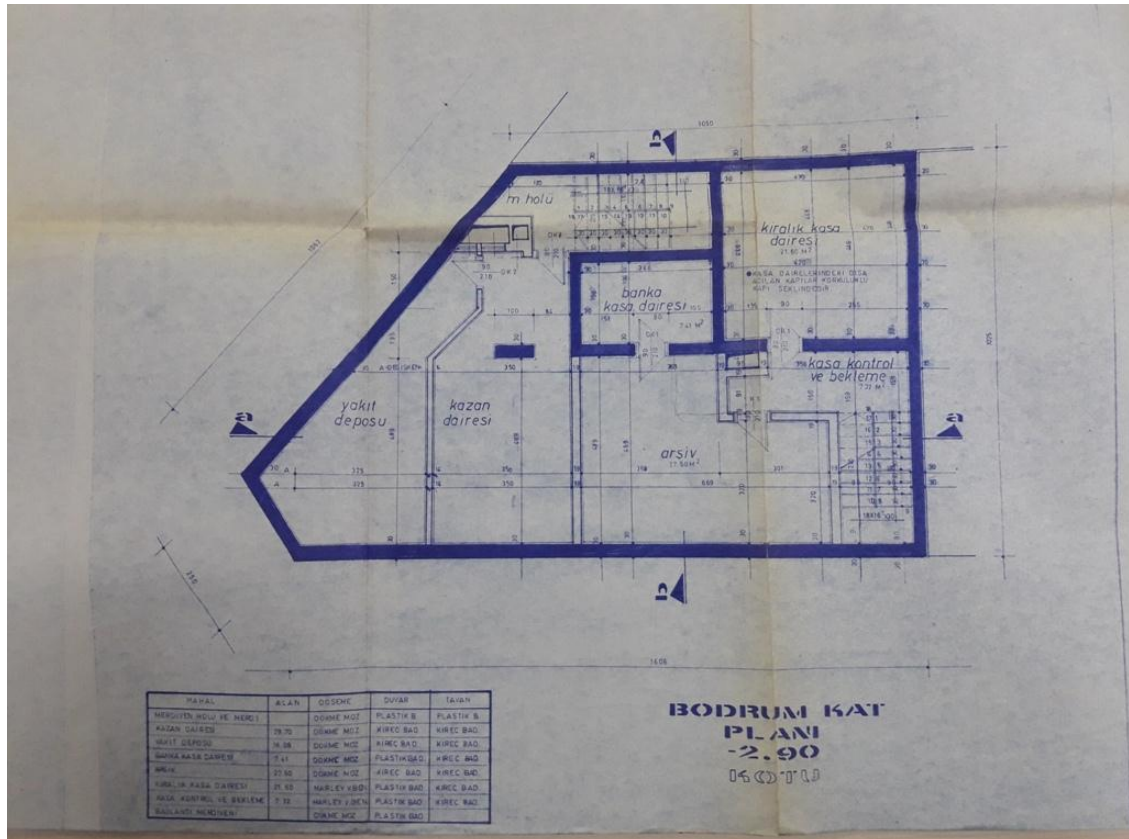
mimari uygulama projesi

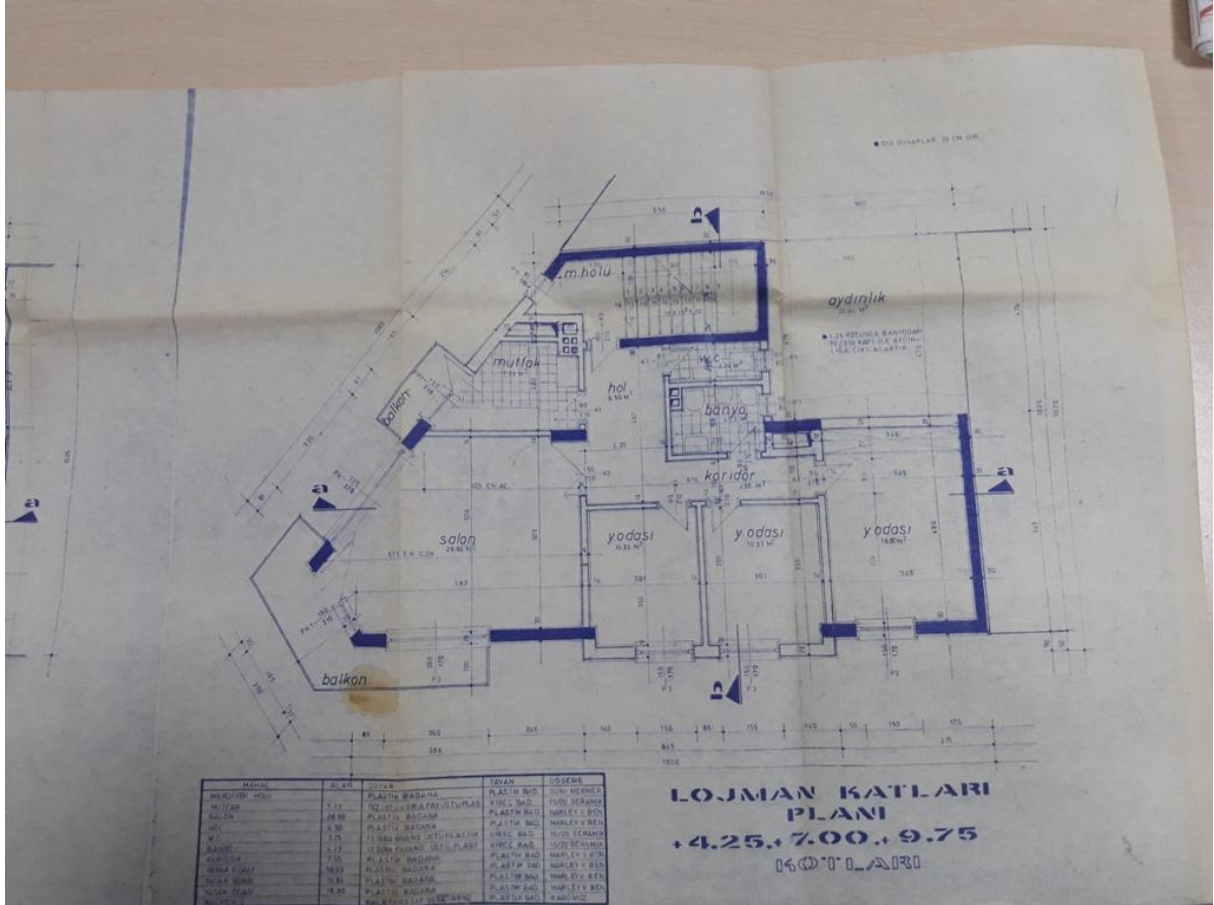
TARİH	ÖLÇEK	PAFTANO	PROJE NO
AGOSTOS 981	1/50	6/1	81.A.02

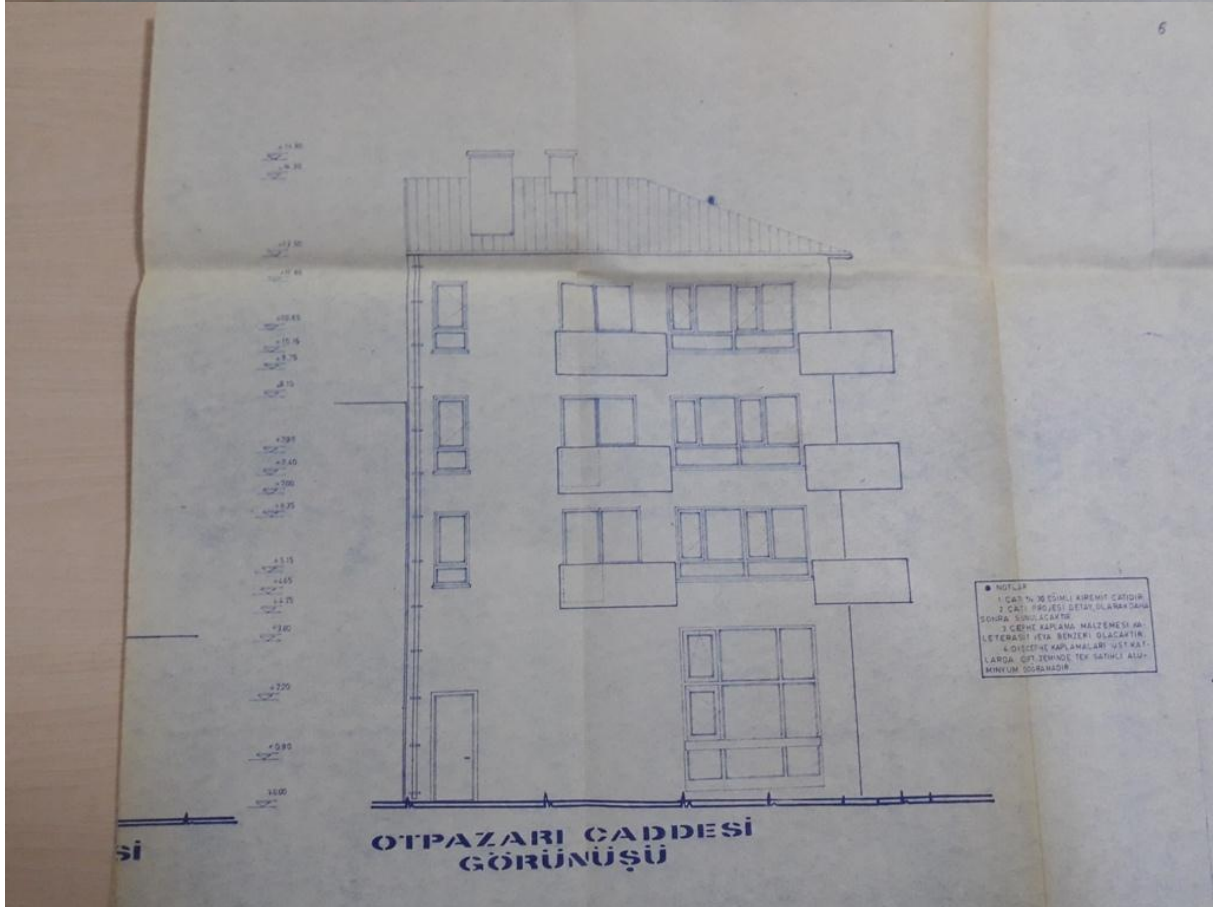
YAPAN	Y. MİMAR	ADİVE SOYADI	ODA NO	İMZA
YAPAN	Y. MİMAR	SAİM HACIHAİBOĞLU	5375	
ÇİZEN	Y. MİMAR	SAİM HACIHAİBOĞLU	5375	
KONTROL	Y. MİMAR	VEDAT KALAYCIOĞLU	5455	

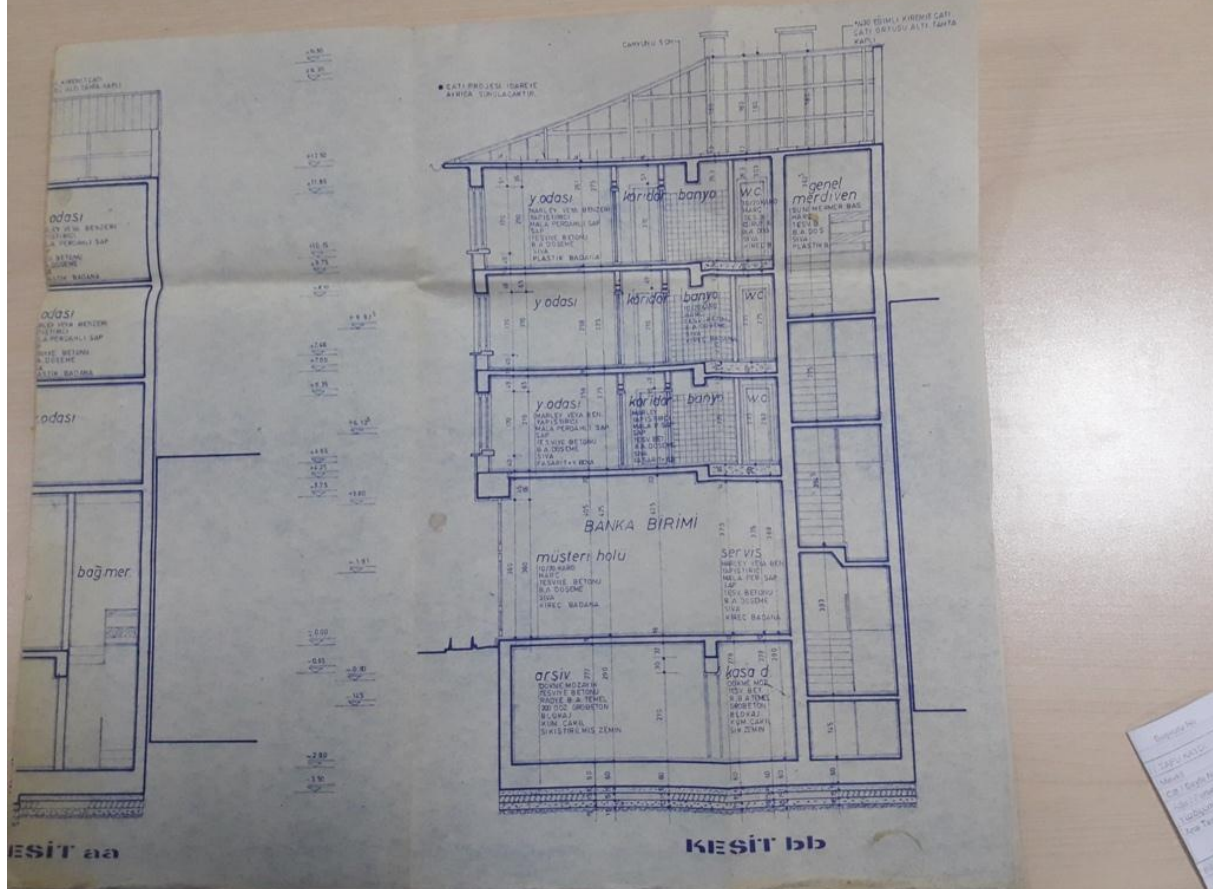
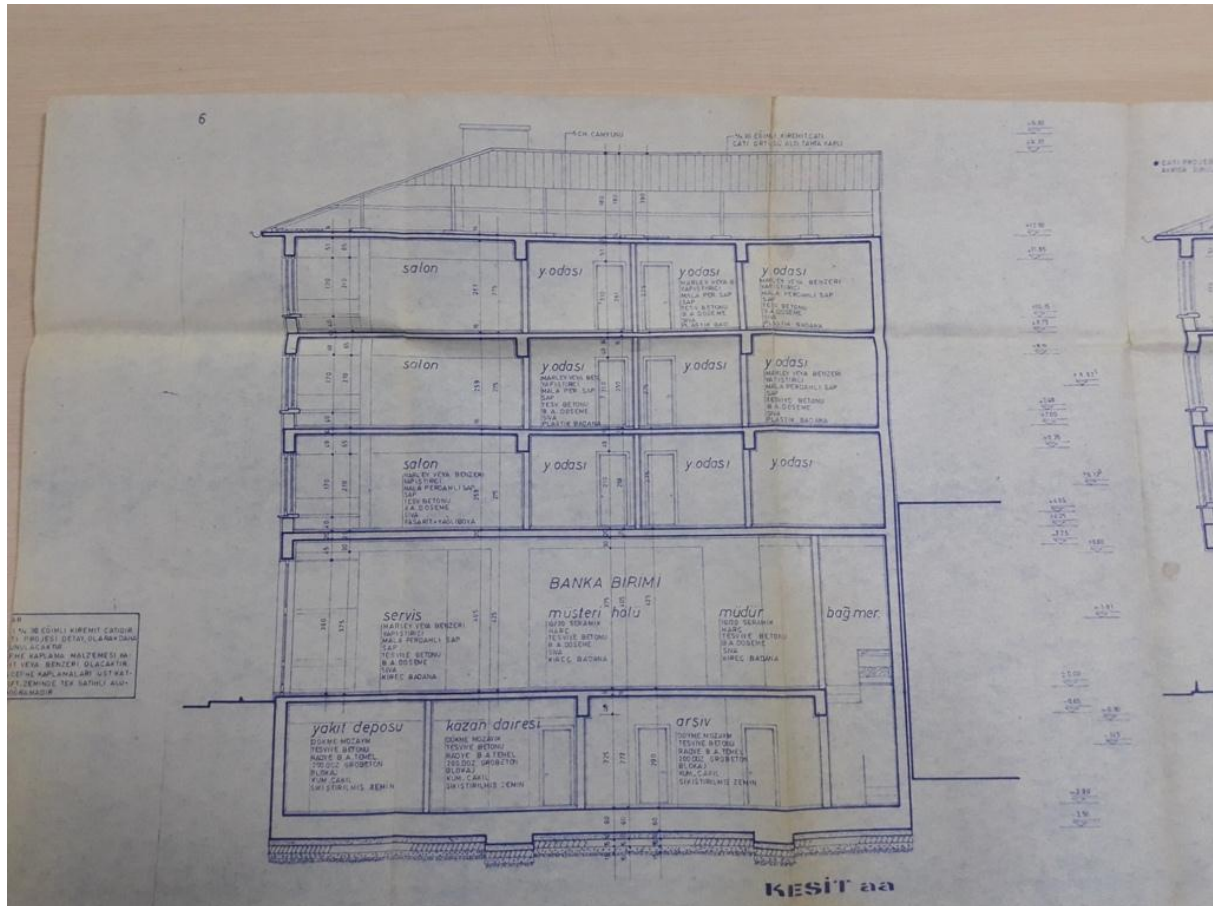
M
UYGULAMA

Saim HACIHAİBOĞLU
MİMAR.ulus işhanı E blok no:310 ANKARA
TEL: 31.24.45









İNŞAAT RUHSATNAMESİ

T.C. İl İlçesi Belediyesi

Cilt No 6 Sahife No 8 Dosya No 36

Bölüm 1 Yapının yeri (Adresi)

Yapının yeri (Adresi) : ...
 Yapının bina numarası : 21
 Yapının ruhsat numarası : 363
 Yapının ruhsat durumu : 1980 6/12

Bölüm 2 Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A Yapı Sahibi : Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi : Şeker Bank T.Ş.
 Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
 Yapı kooperatifi ise ünvanı :
 Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
 Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise Adı soyadı ve adresi : Vedat Kalyoncuoğlu
 B Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve soyadı : Vedat Kalyoncuoğlu
 Ünvanı :
 Adresi : ...

Bölüm 3 İnşaat Ruhsatnamesinin Kapsamı :

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

1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
 2) 3.4.5. için sadece bölüm VI. C/2'ye cevap veriniz.

Bölüm 4 Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma Amacı	Yüzölçümü m ²	KOD
8- Sinema tiyatro		11- Fabrika		
9- Otel motel		12- Atölye		
10- Lokanta gezino		13- İmalathane		
11- Fabrika		14- Hastahane		
12- Atölye		15- Okul		
13- İmalathane		16- Cami		
14- Hastahane		17- Resmi daire		
15- Okul		18- Banka		
16- Cami		19- ...		
17- Resmi daire		20- ...		
18- Banka				
19- ...				
20- ...				
Toplam	664			

1) Bir den fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar, gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
 2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak küsurları göstermeyiniz.

Bölüm 5 Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı sistem		KOD
a) İskelet	b) Yığma	
İskeletin Cinsi	Yığmanın Cinsi	
1) Çelik	1) Briket	
2) Betonarme	2) Tuğla	
3) Ahşap	3) Taş	
4) Diğer	4) Kerpiş	
İskeletin dolgu mad. cinsi	5) Diğer	
1) Saç çelik levha		
2) Beton blok		
3) Briket		
4) Tuğla		
5) Ahşap		
6) Taş		
7) Kerpiş		
8) Diğer		
	Not : İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.	

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

Bölüm 6 Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti

Kat sayısı yüksekliği ve maliyeti		KOD
a) Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
b) Yapının Yüksekliği (Metre) (*)		
c) Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahallî rayice göre bir (m ²) sinin takribî maliyet fiyatı ? TL. 2) Yapının belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL.	

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

Bölüm 7 Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kuruş
...	3325	00
...	2500	00
Toplam	5825	00

Zemin kat Banka Dışarı 3 katlı
 1. Katın yapılarak ...

Yapının yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı ... için ... ye bu ...
 İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme ...
 ... Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33. maddesine göre ... /11/1971 tarih ve ... sayılı ...
 ... tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır. ... /19 ...
 Sorumluluğunu Alanın Ruhsatnameyi Dolduran Memurun Muhasebecinin Be. Fen İşleri Md.
 İmzası İmzası İmzası

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

T.C. İl İlçesi Belediye

Cilt No : 9
Sahife No : 47
Dosya No : 25

KOD

YAPININ YERİ (ADRESİ)

Yapının Yeri (Adresi) : Kızılkaya Mahallesi, 263. Sokak, 25. Blok, 1985-1986

YAPININ SAHİBİ

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi : Selahattin T. Aş
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise ismi :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi :

KOD

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

1- Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
2- İlave 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 : 23.11.1981
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. : 396
2- Varsa Ek Ruhsatnamenin :
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma Amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
8- Sinema tiyatro		10- Lokanta, gazino		
9- Otel, motel		11- Fabrika		
10- Lokanta, gazino		12- Atölye		
11- Fabrika		13- İmalathane		
12- Atölye		14- Hastahane		
13- İmalathane		15- Okul		
14- Hastahane		16- Cami		
15- Okul		17- Resmi daire		
16- Cami		18- Diğer		
17- Resmi daire		19- Diğer		
18- Diğer		Toplam	122.90	
19- Diğer				

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

Taşıyıcı sistem

a) İskelet
İskeletin Cinsi :
1) Çelik ☐
2) Betonarme ☐
3) Ahşap ☐
İskeletin dolgu malzemesi cinsi :
1) Saç çelik levha ☐
2) Beton blok ☐
3) Briket ☐
4) Tuğla ☒
5) Ahşap ☐
6) Taş ☐
7) Kerpiş ☐
8) Diğer ☐
b) Yığma
Yığmanın Cinsi :
1) Briket ☐
2) Tuğla ☐
3) Taş ☐
4) Kerpiş ☐
5) Diğer ☐
Not : İskelet ve yığma yapı larda inşaat malzemeleri karışık kullanılmış ise miktar itibarıyla fazla kullanılan karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.

(e) ilgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a) Yapının kat sayısı :
Toplam kat sayısı : 4
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı :
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :
b) Yapının Yüksekliği (Metre) : 11.50

KOD

Bölüm : VIII Konutların Özellikleri

a) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	Daire	Dairelerin Özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1 odalı		Mutfak			
2 »		Banyo			
3 »		Hela (WC)			
4 »		Parke döşe			
5 »		Marley			
6 »					
7 + »					
Toplam					

b) Daire ile ilgili özellikler

Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
			Kalorifer			
			Sıcak su			
			Kanalizasyon			
			Fosseptik			
			Asansör			

Tarih : 23.11.1981 cilt : 9 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesi ile ilgili teknik şartnameye uygun yapıldığı görüldüğünden, 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (Yapının tamamı) (ilave yapı) inşaatı devam etmektedir.

T A S D İ K
Belediye İnşaat Kontrol Amiri

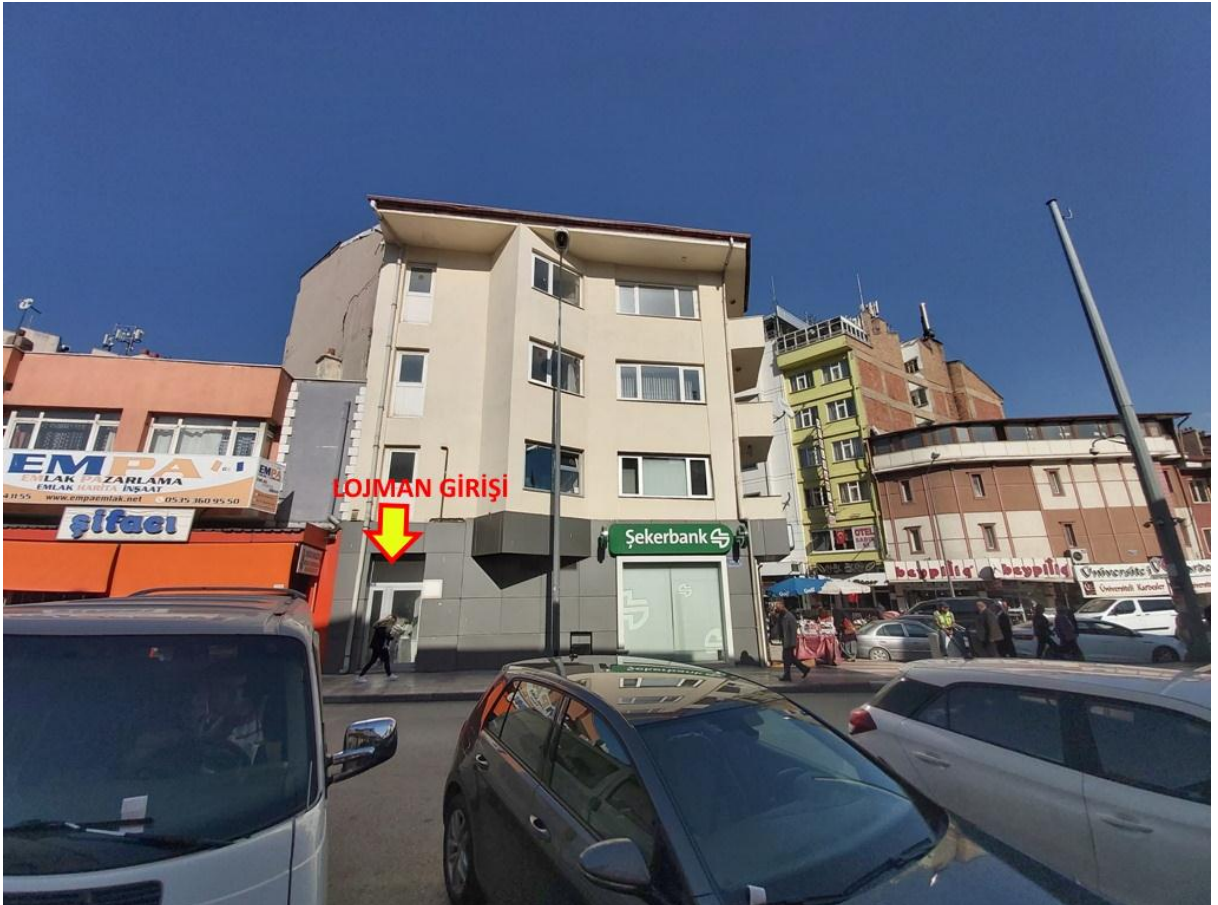
Tehnisyen

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçil kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum AFYON BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 10. 8. 2000		3. Ruhsat Numarası 12/7-20042-12	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı Tamirat		5. Mahallesi Kardaman		6. Pafta No 21	
7. Ada No 362		8. Parsel No 22			
9. İmar Durumu Tarihi		10. İmar Durumu Numarası		11. Isınma Türü Kalorifer	
12. Yalıt Türü Katı		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Tapu Sicil Md. lüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 15. 5. 1986	
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası		16. Adı Soyadı/Ünvanı ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		19. Adresi Şekerbank Şb. Md. lüğü AFYON		20. Adı Soyadı / Ünvanı	
21. Kurum Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
24. Adresi		25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Maksudı		26. Ünite Sayısı	
27. Yüz Ölçümü		28. Yıl Sonuysa Alınan Kat Sayısı		29. Yıl Sonuysa Üstlenilen Kat Sayısı	
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yıkılabilirliği		32. 1m2 arsanın Maliyeti	
33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Cinsi		35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	
36. Ait Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
39. İskeletin Cinsi Betonarme		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MES'ULUN (TUS)		
42. Mimari Proje			49. Adı Soyadı mehmet USTA		
43. Statik Proje			50. Adresi Şekerbank Şb. Md. lüğü AFYON		
44. Tesisat Projeleri			51. Taahhüdü		
45. Dolgu Toplamı			52. Kurum Sicil No		
46. Kazı Toplamı			53. Oda Sicil No 14693		
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı			54. İmzası		
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokümantasyonu Yeri					
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Maktuza Tarihi	57. Maktuza No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı					
Bina İnşaat Harcı	10. 8. 2000	392822	200.000.000		
Ceza					
Toplam			200.000.000		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21.22.23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan İen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Necip KARDAŞ İnşaat Teknisyeni		62. Kontrol Edeninin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası İsmail CAN Teknisyen		63. Onaylayanının Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür Ayfer ÖRTEN RUHSAT ve İSKAN ŞB.MD.	

1. Yapı Sahibi 2. Belediye 3. Mülkiyet ve Gümüşük Bakanlığında 4. Devlet İstatistik Enstitüsünde











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: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan