

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

AYDIN SÖKE

DÜKKÂN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00023



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-2019-00023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, 31 Ada 4 Parselde Kayıtlı 'İKİ BLOKLUBEŞER KATLI BETONARME BİNA VE ARSA' nitelikli Ana Taşınmazda yer alan A BLOK, Zemin Kat 9 Bağımsız Bölüm No'lu Bağımsız bölüm olup, Banka olarak kullanılmaktadır.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Konak Mahallesi, İstasyon Caddesi No:85A, Söke/Aydın
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.023,36 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	261 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	2.320.000
KDV Dâhil	2.505.600

Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	11.600
KDV Dâhil	13.688

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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	Söke 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	13
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
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.....	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	19
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	19
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	21
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.....	24
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
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	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
9	EKLER	28



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00023

Raporun Türü : Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi 31 Ada 4 Parselde Kayıtlı İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan A Blok Zemin Kat 9 Bağımsız Bölüm No'lu Batarlı Dükkân 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 Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 12.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi 31 Ada 4 Parselde Kayıtlı İki Bloklu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsası nitelikli Ana Taşınmazda yer alan A Blok Zemin Kat 9 Bağımsız Bölüm No'lu Batarlı Dükkan nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespitine yönelik hazırlanmıştır.



3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere 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 değer 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

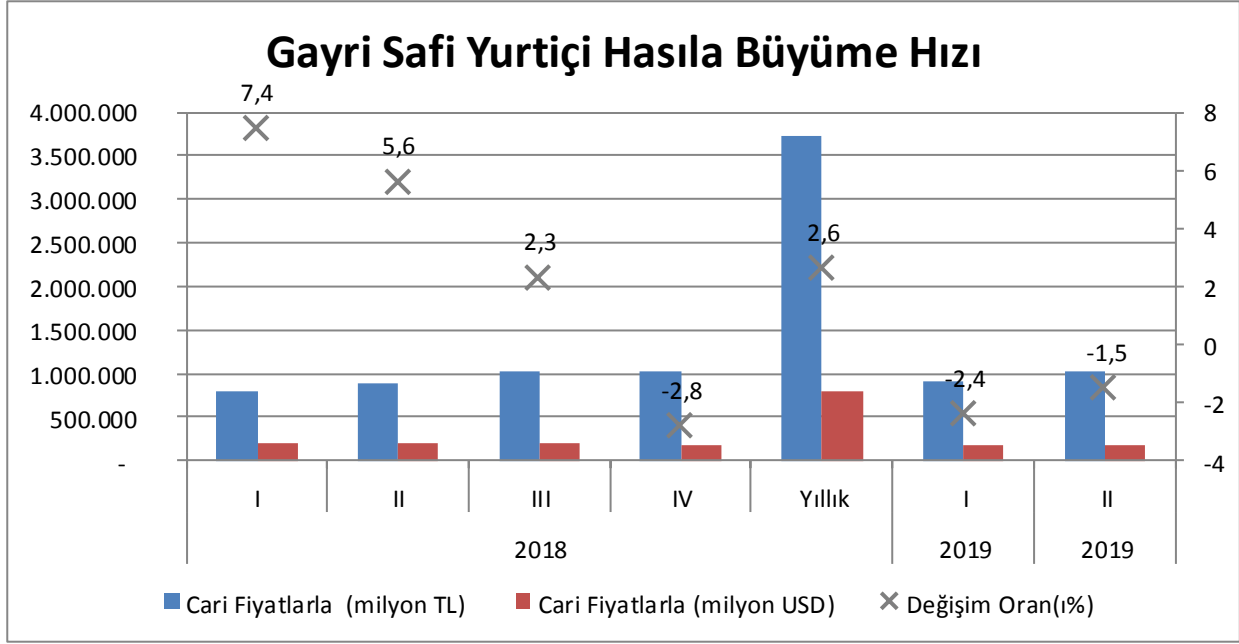
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

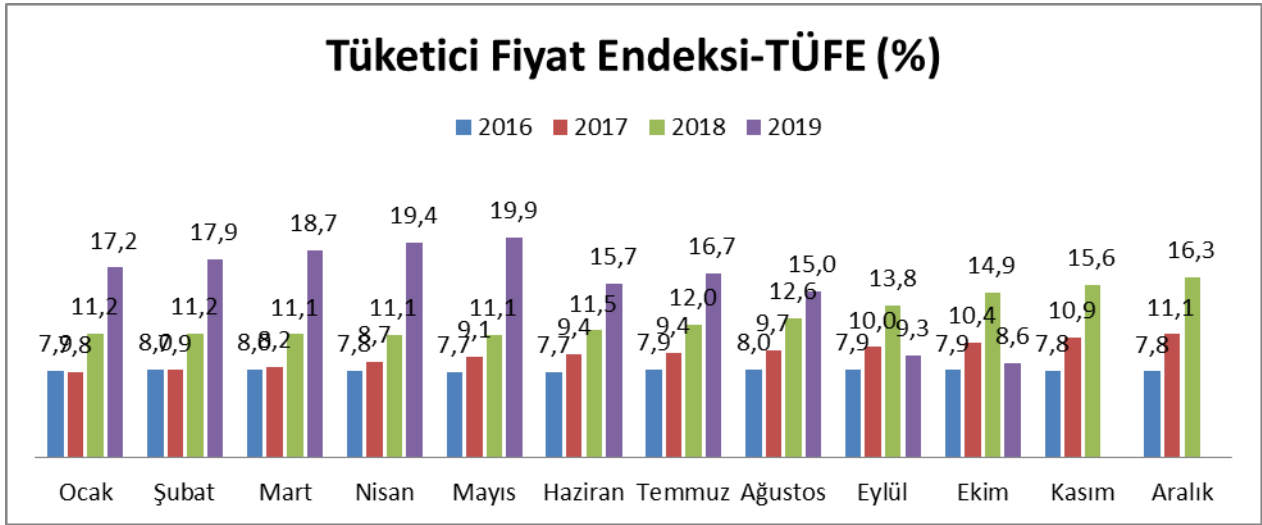
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye 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



banklarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim 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 yabancıların 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 Söke İlçesi



Ege Denizi'nin tarihi ve doğal güzelliklerle dolu orta kıyı bölgesinde, Büyük Menderes Akarsuyu'nun yakınında kurulmuştur. Söke'nin verimli arazisini oluşturan ova mıntıkası şehir ile Büyük Menderes Nehri arasındadır. Şehrin yerleşim bölgesi ovanın kuzey ve kuzey batı tarafına doğru yayılmıştır.

Aydın'a 54 km, İzmir'e 120 km, mesafede olup Doğusunda Koçarlı, Kuzey doğusunda Germencik, Kuzey batısında Kuşadası, Batısında Milas ilçelerine sınırdadır.

Söke'nin yüzölçümü 1088 km² olup, deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 23 metredir. Şehre 50 km. uzaklıkta Bafa Gölü vardır. Göl Söke ve Milas sınırları içerisinde kalmaktadır.

Söke'nin kuzeyinde Samson Dağları, Gümüş ve Kemer Dağları, Güneyinde ise Beşparmak Dağları vardır. Söke'de tipik Akdeniz iklimi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçer. Yaz aylarında hemen hemen hiç yağış almaz. En çok yağış; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında alır. Yağışlar genellikle yağmur şeklinde olup, kar yağışı çok az görülür.

Söke'de bölgenin özelliği olan, Akdeniz Bölgesi'nin karakteristik bitki örtüsü makiler yer alır. Dağların yüksek kesimlerinde karaçam ve fıstık çamı, dağ yamaçlarında zeytin, düzlük alanlarda incir, narenciye, yetişmektedir. Söke ovasında yetişen kültür bitkileri, buğday, arpa, yulaf, mısır vb. sanayi bitkileri; pamuk, ayçiçeği, susam ve kanoladır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz: Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, İstasyon Caddesi, No:85A (UAVT: 1036332037) posta adresinde yer almakta olup, tapuda Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, 1.023,36 m2 yüzölçümlü, 31 ada, 4 parsel üzerinde A Blok zemin katta konumlu 9 B.B. nolu dükkanlıdır.

Konu gayrimenkule ulaşım için; Novada kavşağından güneybatı yönünde yer alan Aydın Caddesi üzerinde 1.80 km yol takibi yapıldıktan sonra sola dönüş yapılarak 165 metre ilerlenir. Daha sonra tekrar sola dönüş yapılarak İstasyon Caddesi üzerinde 140 metre ilerlendikten sonra sağ tarafta konu taşınmazın konumlu olduğu binaya ulaşım sağlanır.



Uydu Görüntüsü

Taşınmazın yakın çevresi genellikle bitişik nizam 6/7 katlı binalardan oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede özellikle İstasyon Caddesi üzerinde konumlu yapılarda genellikle eski yapıların zemin katları işyeri, üst katlar konut fonksiyonlu yapılaşmalar bulunmaktadır. Yakın çevresinde sosyal yaşamın gerektirdiği hastane, sağlık ocağı, market ve okullar bulunmaktadır. Ana Taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde yapılaşma çoğunlukla tamamlanmıştır. Trafik ve ticaretin yoğun hissedildiği, konut ve ticari olarak talep gören bir semttir. Ana taşınmaz ilçe merkezinde konumlu olup yakın çevresinde Söke Tren Garı, Söke Otogarı, Atatürk Parkı, Kocagözoğlu Ortaokulu

yer almaktadır. Ana artere cepheli oluşu ile ulaşım rahat olup, toplu taşıma araçları ve hususi araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Bölgede alt yapısı çalışmaları bitmiş konu taşınmaz hizmetlerden tamamen faydalanmaktadır. Bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, orta düzey gelir grubunun tercih ettiği bir bölge özelliğini taşımakta olup ticari açıdan ticari hareketlilik ve reklamasyonun yüksek olduğu bölgedir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Aydın
İlçesi	Söke
Mahallesi	Konak
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	31
Parsel No	4
Yüzölçümü	1.023,36 m ²
Niteliği	İki Bloklulu Beşer Katlı Betonarme Bina ve Arsası

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki, Hissesi	Eklentisi
Zemin Kat 9 No'lu	4/80	Batarlı Dükân	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi, (Tam)	E1:Depo

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

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (09.11.2009 tarih 14254 yevmiye)
- Yönetim Planı: 20.06.1991, bila tarih v bila yevmiye no ile
- Bu taşınmaz kat irtifaklıdır, bila tarih v bila yevmiye no ile

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmazın tamamı Şekerbank T. A.Ş. adına kayıtlı iken 17.04.2018 tarih ve 4939 yevmiye ile ticaret şirketine aynı sermaye konulması işlemi ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmaz tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Söke Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Aydın İli, Söke İlçesi, Konak Mahallesi, 31 ada 4 numaralı parsel; bila tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Söke İlçesi Uygulama İmar Planı kapsamında, İstasyon caddesi cephesi "Zemin ticaret bitişik konut 5 kat" ve Cengiz Sokak cephesi "Bitişik konut 5 kat" inşaat nizamıdır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 19.06.1994 tarihli mimari projesi
- 27.09.1994 tarihli tadilat projesi
- 06.08.1990 tarih 236 nolu yapı ruhsatı
- 27.09.1994 tarih 682 nolu tadilat ruhsatı
- 07.12.1995 tarih 95370 nolu yenileme ruhsatı
- 06.04.2000 tarih 20042 nolu yenileme ruhsatı
- 29.06.2009 tarih 129 nolu yenileme ruhsatı
- 06.07.2009 tarih 127 nolu yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

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

Taşınmaz için ayrıca 14.05.2019 tarih ve JL3HDR4A belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi alındığı tespit edilmiştir. Yapı kayıt belgesine göre taşınmazın alanı 261 m²'dir.

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

Söke 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.

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarihli ve 38/991 sayılı İlke Kararı'nda 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine karar verilmiştir.

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 kanaatine varılmıştır..

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+ 4 Normal Kat
Yaşı	:	~29
Brüt Alanı	:	~261 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Klima
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz (A Blokta) 10 adet bağımsız bölümden oluşan binada yer alan dükkândır.
- Taşınmazın bulunduğu binanın İstasyon Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm binanın bodrum + zemin katında yer almaktadır. A Blok 9 nolu bağımsız bölüm İstasyon Caddesi (bina girişi-ön cephe) cephesinden bakıldığında zemin katta ve sol tarafta konumludur. Bina girişinin sağ tarafında yer 10 bağımsız bölüm no'lu dükkân ile birlikte kullanılmaktadır.
- Dükkân girişi İstasyon Caddesi'nden yapılmakta olup bodrum ve zemin kattan meydana gelmiştir. Projesinde gözüken asma kat mevcut durumda iptal edilmiş, bu durum yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşturulmuştur.
- Dükkân içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavadır.



- Zemin ve bodrum katlar ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Yasal ve mevcut durumda dükkânın bodrum katı 100 m² zemin katı 161 m² alanlıdır.

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

Ayrıca taşınmaz hakkında 14.05.2019 tarih ve JL3HDR4A belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi alındığı tespit edilmiştir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.



6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- İlçe merkezinde konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

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 gayrimenkul 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 taşınmazla aynı bölgede yer alan ticari üniteler dikkate alınmıştır. Emisallerin 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 bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri kısıtlıdır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (dükkan)	Doktorlar Sitesi	800	233	2.300.000 TL	9.871 TL	Anka Emlak 0530 252 88 44	Daha kötü konumda bodrum (700 m ²) + zemin (100 m ²) dükkan
2 (dükkan)	Aynı bölgede	290	220	1.750.000 TL	7.955 TL	Yiğit Gayrimenkul 0532 722 73 73	Benzer konumda zemin 150 m ² zemin 140 m ² asma kat dükkan
3 (dükkan)	Çarşı merkez	290	185	1.680.000 TL	9.081 TL	Retürk Evrensel 0256 622 00 09	Benzer konumda 150 m ² zemin 140 m ² 1. Kat kullanımlı dükkan

1 numaralı emsal konu taşınmaza göre daha kötü konumda olan bodrum ve zemin katlı dükkandır. Büyük bölümü bodrum kattadır.

2 numaralı emsal konu taşınmaz ile aynı bölgede daha kötü konumda zemin ve asma katlı dükkandır.

3 numaralı emsal konu taşınmaza yakın ancak daha kötü konuma sahip olan dükkandır.

Emsaller yakın konumda olsalar da ticari hareketliliğin düşük olduğu noktalarda yer almaktadır.1 ve 3 No'lu emsaller daha eski, masraf gerektiren işyerleridir.

Emsallerde 1. Bodrum katlar $\frac{1}{3}$, asma katlar $\frac{1}{2}$ ve normal katlar $\frac{1}{4}$ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	2.300.000	1.750.000	1.680.000
Pazarlık Payı	15%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.955.000	1.575.000	1.596.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	233	220	185
Birim M2 Değeri	8.391	7.159	8.627
Konum Düzeltmesi	5%	10%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>15%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	9.649	7.875	9.490
Ortalama	9.005 TL		

Konu bağımsız bölüm için zemine indirgenmiş birim m2 değeri 9.000 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Bağımsız Bölüm Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
261	194,3	9.000 TL	1.749.000 TL

Taşınmazın değeri Pazar yaklaşımı ile 1.749.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme 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.

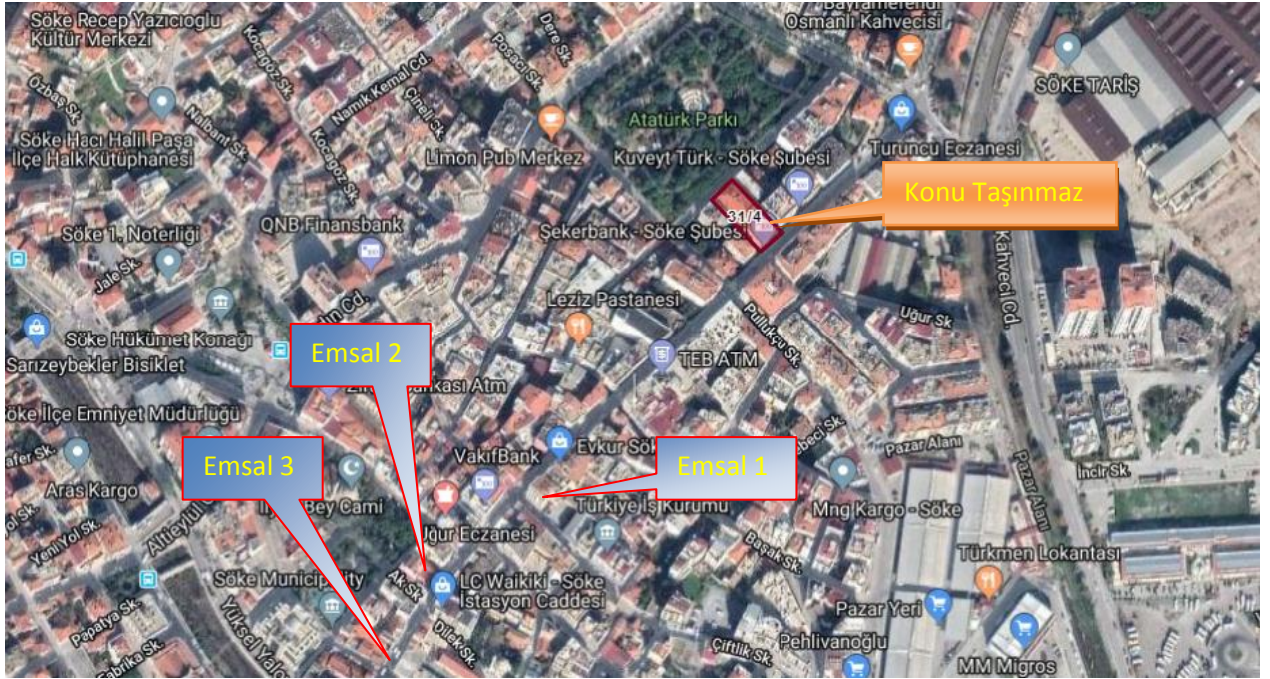
Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine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

1 numaralı emsal konu taşınmaza kıyasla bir miktar daha iyi konumda olan zemin ve asma kata haiz kiralık dükkândır.

2 ve 3 numaralı emsaller konu taşınmazla ufak farklılıkları olan benzer konumlardaki kiralık dükkânlardır.

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	İstasyon Caddesi (ING BANK karşısı)	150	125	15.000 TL	120 TL	Bakırcılar Gayrimenkul 0552 469 87 80	Benzer konumda zemin (100 m2) + asma (50 m2) katlı dükkan
2(dükkan)	İstasyon Caddesi	120	120	6.500 TL	54 TL	NK Emlak 0530 503 20 40	Benzer konumda zemin katlı dükkan
3(dükkan)	İstasyon Caddesi	170	170	12.000 TL	71 TL	Bakırcılar Gayrimenkul 0552 469 87 80	Benzer konumda zemin katlı dükkan



Kiralık Emsal Krokisi

Bulunan emsallerin farklılık arz eden hususları üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve elde edilen sonuçlar takip eden tabloda sunulmuştur.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	15.000	6.500	12.000
Pazarlık Payı	20%	20%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	12.000	5.200	10.200
Büyükük(m2)	125	120	170
Birim M2 Kirası	96	43	60
Konum Düzeltmesi	-15%	5%	-5%
Büyükük Düzeltmesi	-5%	-5%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	5%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-20%</i>	<i>5%</i>	<i>-5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	77	46	57
Ortalama	60 TL		

Ticari mülk zemine indirgenmiş birim m2 kira değeri 60 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Çevredeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 15-18 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı % 6 olarak belirlenmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Bağımsız Bölüm Düzeltmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
261	194	60 TL	11.600 TL	139.200 TL	0,06	2.320.000 TL

Gelir yöntemine göre taşınmazın değeri 2.320.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu işyeri vasıflı taşınmazın gelir getirici mülk olmaları nedeniyle bir aylık kira gelirleri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazın elde edeceği bir aylık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık Toplam aylık kirası 11.600 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 en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz 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.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.749.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.320.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartlarının 10.6. Maddesine göre; Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, Uluslararası Değerleme Standartlarının 10.3. nolu maddesinde yer verilen kılavuz hükümlerinin tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Bölgede taşınmaz ile yakın konum ve büyüklükte satılık dükkan çok kısıtlıdır. Çarşı içerisinde dükkan alım satımı çok kısıtlıdır. Daha çok kiralama gerçekleşmektedir. Bu yüzden dükkanların belli bir rayiçi yoktur. Pazar yaklaşımında kullanılan emsaller yakın konumda olsalar da ticari hareketliliğin düştüğü noktalarda yer almaktadır.

Gelir yaklaşımı çalışmasında ulaşılan emsallerin konu mülke en uygun olan emsaller olduğu düşünüldüğünden konu mülkün nihai değer takdirinde gelir yöntemi ile ulaşılan değer taşınmazın değerine en uygun değer olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın değeri 2.320.000 TL olarak tahmin ve 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” işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine 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	2.320.000
KDV Dâhil	2.505.600

Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	11.600
KDV Dâhil	13.688

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

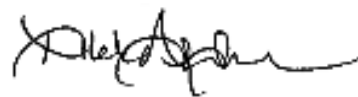


Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AYDIN		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SÖKE					
	Mahallesi	KONAK					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
K.İİİD	31	4	İKİ BLOKLU BEŞER KATLI BETONARME BİNA VE ARSA	ha	m ²	dm ²	1.023,36 m ²
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 17904152			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		BATARLI DÖKKAN		4/80	A-	ZEMİN	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde, EKLENTİ : E1-DEPO YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:20/06/1991					
	Sahibi	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		4939	34	3353		17/04/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri kâfi olarak devri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Mülkiyetine bildirilmelidir.							
D.M.O Başım İç. No.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 199	

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
018519218463	20191107-2056-F00485	21846

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	31/4
Taşınmaz ID:	17904152	AT Yüzölçüm (m²):	1023.36
İl / İlçe	AYDIN/SÖKE	Taşınmaz Nitelik:	BATARLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Söke TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/9
Mahalle / Köy Adı:	KONAK	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	4/80
Cilt / Sayfa	34/3353	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ BLOKLU BEŞER KATLI BETONARME BİNA VE ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	5/428

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		Söke TM Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi Tesis Yev: 14254 Tarih: 09/11/2009	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:20/06/1991			
Beyan	BU TAŞINMAZ KAT İRTİFAKLIDIR			

Ekleni

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Depo	E1:DEPO		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
425045893	(SN:8126184) SEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Söke TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 4939 Tarih: 17/04/2018	



T.C.
AYDIN İLİ
SÖKE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 83887969-310.99-E.91636
Konu : İmar Durumu.

15.11.2019

ŞEKERBANK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
S Ö K E

İlgi : 15/11/2019 tarih ve 2019-143 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirtilen; İlçemiz **Konak Mahallesi 31 Ada 4 Parsel**deki **"İki Bloklu Beşer Kath Betonarme Bina ve Arsa"** vasfındaki **1023,36 m2** yüzölçümlü taşınmazın **güncel imar durumu bilgileri** talep edilmiştir.

Konak Mahallesi 31 Ada 4 Parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" nda, İstasyon Caddesi cephesi "Zemin Ticaret, Bitişik Konut, 5 Kat" ve Cengiz Sokak cephesi "Bitişik Konut, 5 Kat" inşaat nizamıdır.

Bilgilerinize rica ederim.

e-İmzalıdır
Serkan ABACI
Belediye Başkan Yardımcısı



Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İmza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 1573826573826#1 belge takip no ile e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Konak Mahallesi, Saraçlar Caddesi No:21, 09200 Söke/Aydın Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: MURAT AYDEMİR
Tel : (0256) 5182311(204)Faks: 0 (256) 518 20 93 Elektronik Ağ: www.soke.bel.tr E mail:

DETAY MİMARLIK MÜHENDİSLİK							
ADRES: Kavaklıbı cad. Tuntaş İşhanı, kat 2 no:62 Tel:18879 SÖKE							
YERİNDE GÖRÜLDÜ				RUHSAT			
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ				M			
YAPININ		SAHİBİ					
		KULLANMA AMACI		TİCARİ+MESKEN			
İLÇE	BELEDİYE	MAHALLE	SOKAK	ADA	PARSEL	PAFTA	İM DUR TAR
SÖKE	SÖKE	KONAK	İSTASYON CAD CENAZ SOK	31	4	21.K III	
BODRUM	ZEMİN	BİRİNCİ	İKİNCİ	ÜÇÜNCÜ	DÖRDÜNCÜ	TOPLAM	
ÖLÇEK	MİMARİ PROJE		1/200 - 1/50				
	STATİK PROJE						
ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL	ODA BELGE	BELEDİYE SİCİL	İMZA		
Metin GAVUSOĞLU					M. GAVUSOĞLU		
GİRGİN ÖZALIT, Kavaklıbı cad. Tuntaş İşhanı, kat 3/81 Tel:16027 SÖKE							

İMAR KANUNU ve YERLİK Yönetmeliğinin 62-ncü Maddesiyle Taslı Olur.

4 ve 5 BLOKTA BODRUM ZEMİN KAT BAYIRKAT I VE II. UR IV. KAT (G.A) VASTIK OLUNUR 06/08/1990

Yusuf ERYILDIZ 0000 BELGE 1990 No: 1000-027

10 Nolu B-8 (Bülent) için Ruhsat verildi. VASTIK OLUNUR 06/08/1990 120042

İnşaatın tüm katlarının botanı dâhilinden Belediyece vize yapılacaktır. 06.08.1990 tarih Çift:13, Sayfa:15, Dergi No: 236 ile inşaat ruhsatı alınmış inşaatı 1994 yılında bitirilmiş ancak olunan ruhsatı alınması olan Zemin Katları 10 Nolu bölgenin 2. bölümdeki düzenleme ve yapı kuralı ile ilgili olarak, İnşaat Ruhsatları yenilenmesi için...

MİMARLAR ODASI İZMİR SUBESİ SÖKE TEMSİLCİLİĞİ MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje, Mimarlar Odası'na teslim edilmiş ve 10 Nolu Yasa ile Beğenime sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, kararlara ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. Sayı: 95/207 Tarih: 12/12/2007 Mimarlar Odası adına: M. GAVUSOĞLU

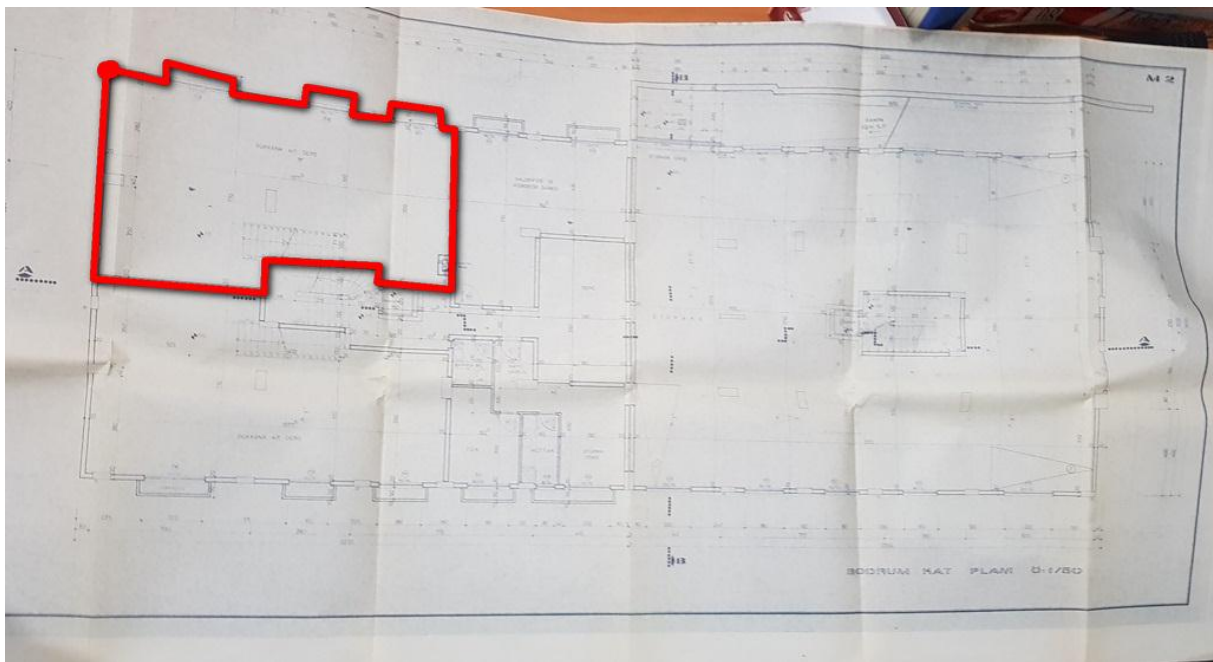
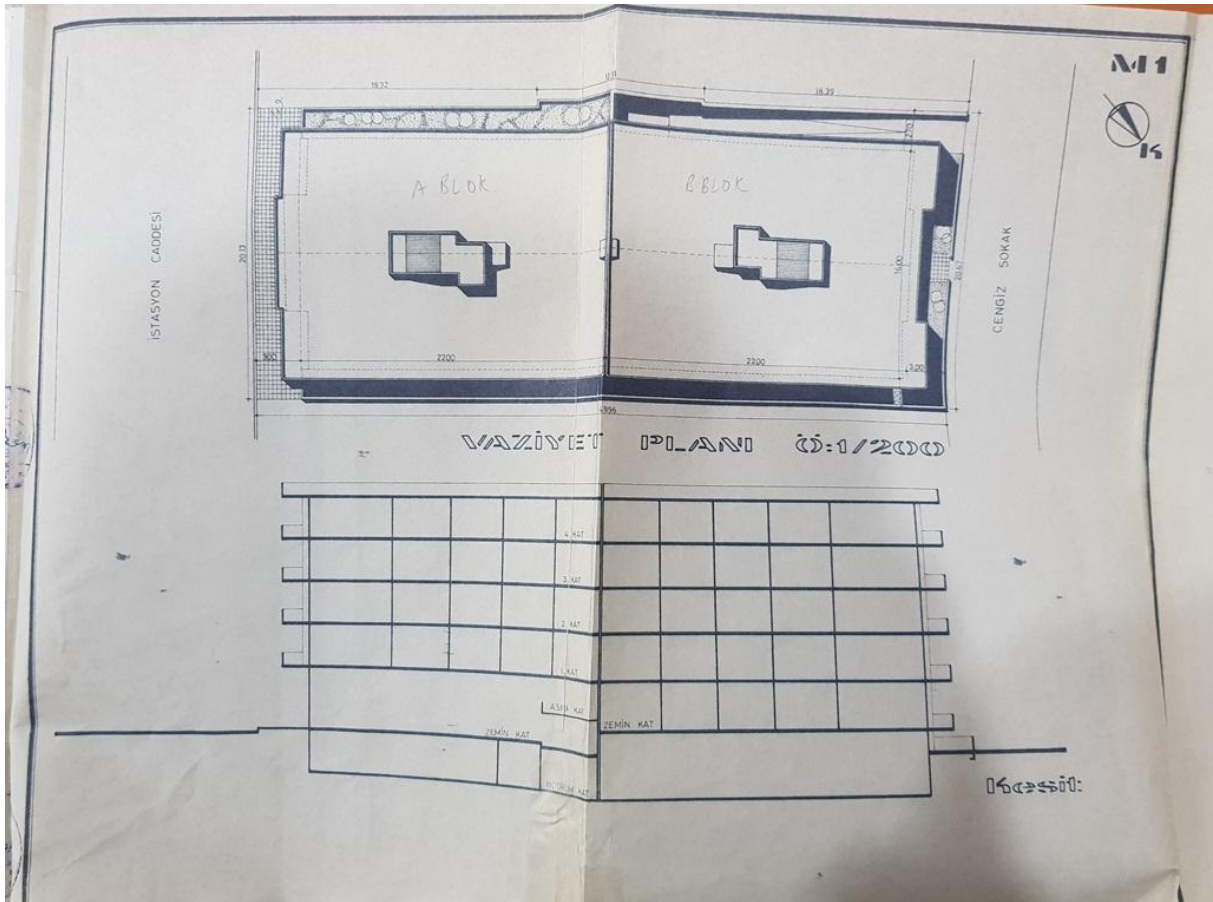
MİMARLAR ODASI İZMİR SUBESİ SÖKE TEMSİLCİLİĞİ MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje, Mimarlar Odası'na teslim edilmiş ve 10 Nolu Yasa ile Beğenime sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, kararlara ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. Sayı: 2000-027 Tarih: 30.03.2000 Mimarlar Odası adına: M. GAVUSOĞLU

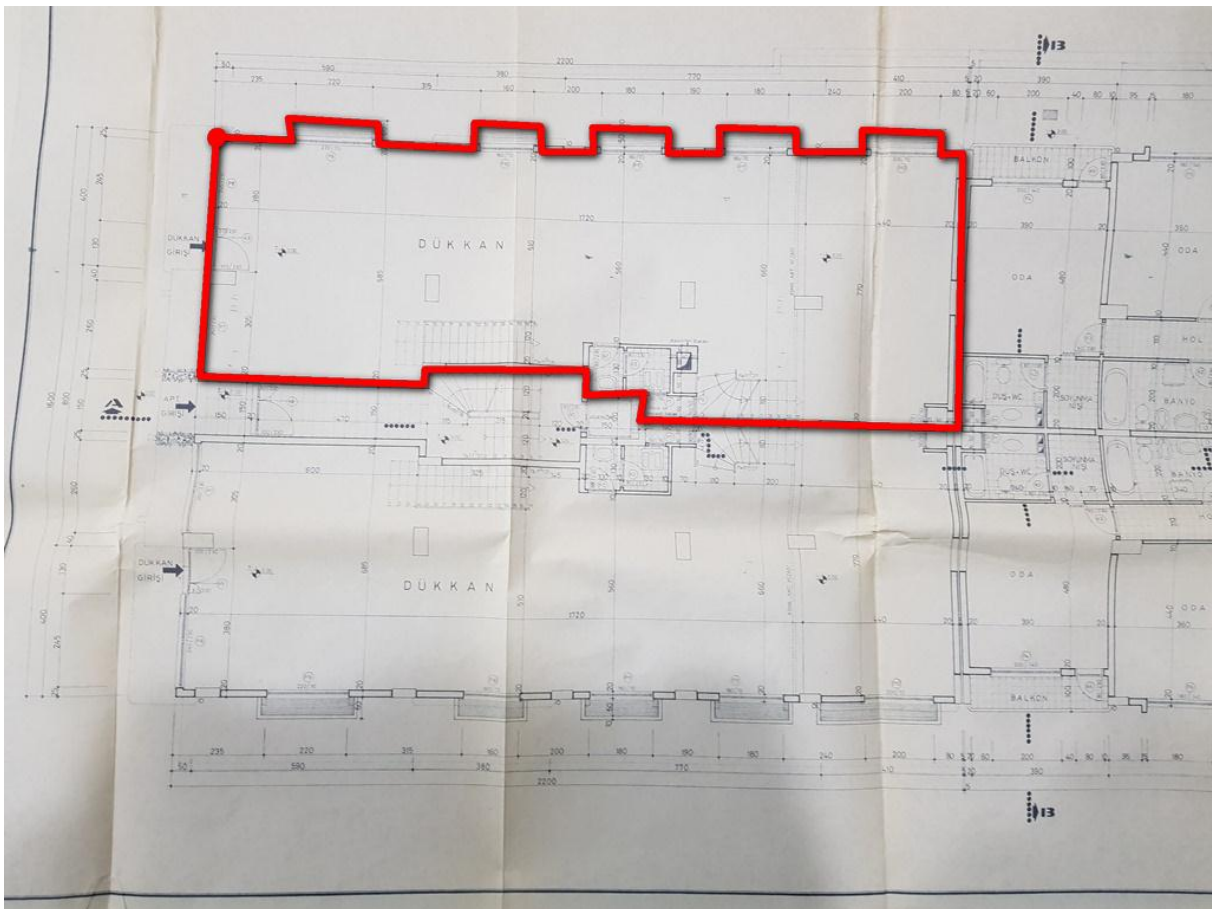
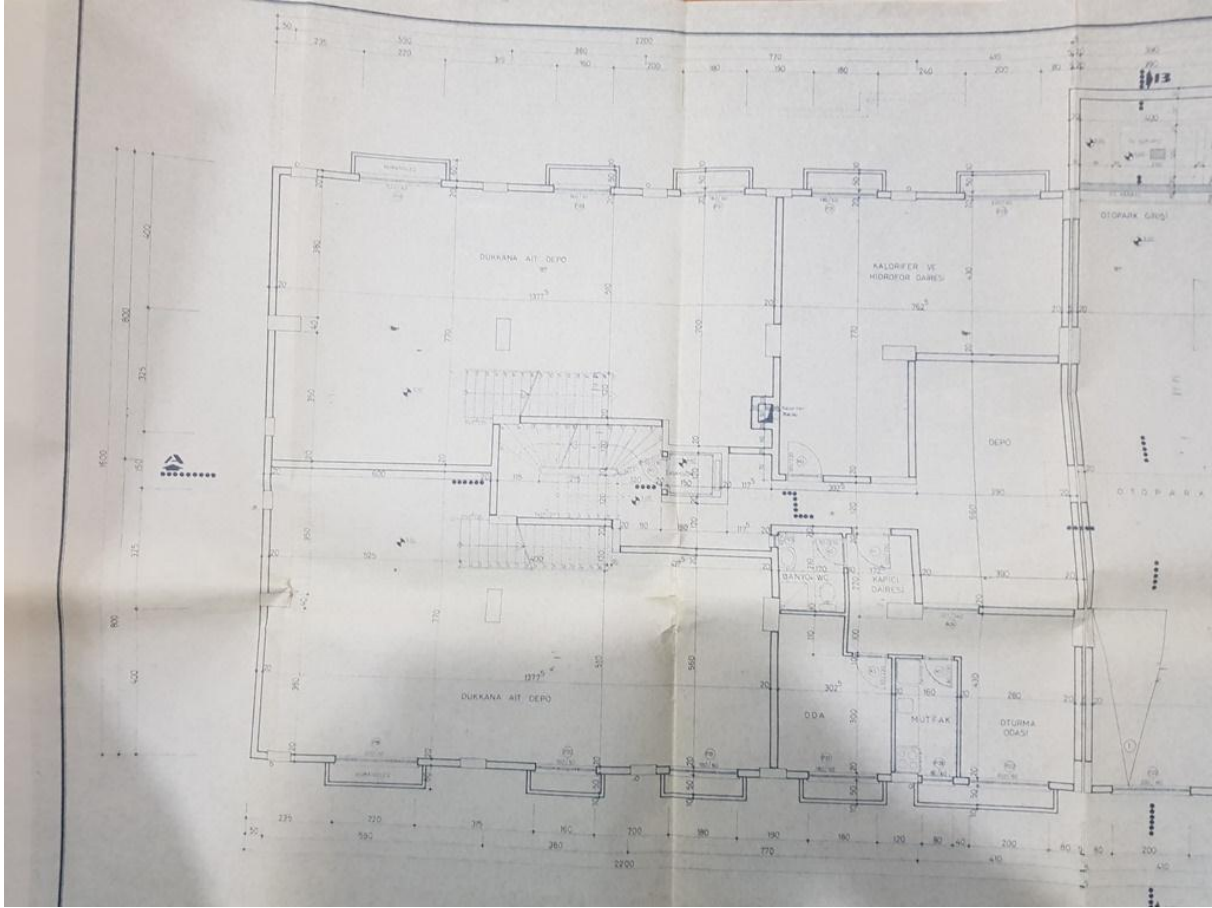
Binaların Dış Cephesi Boyanacaktır.

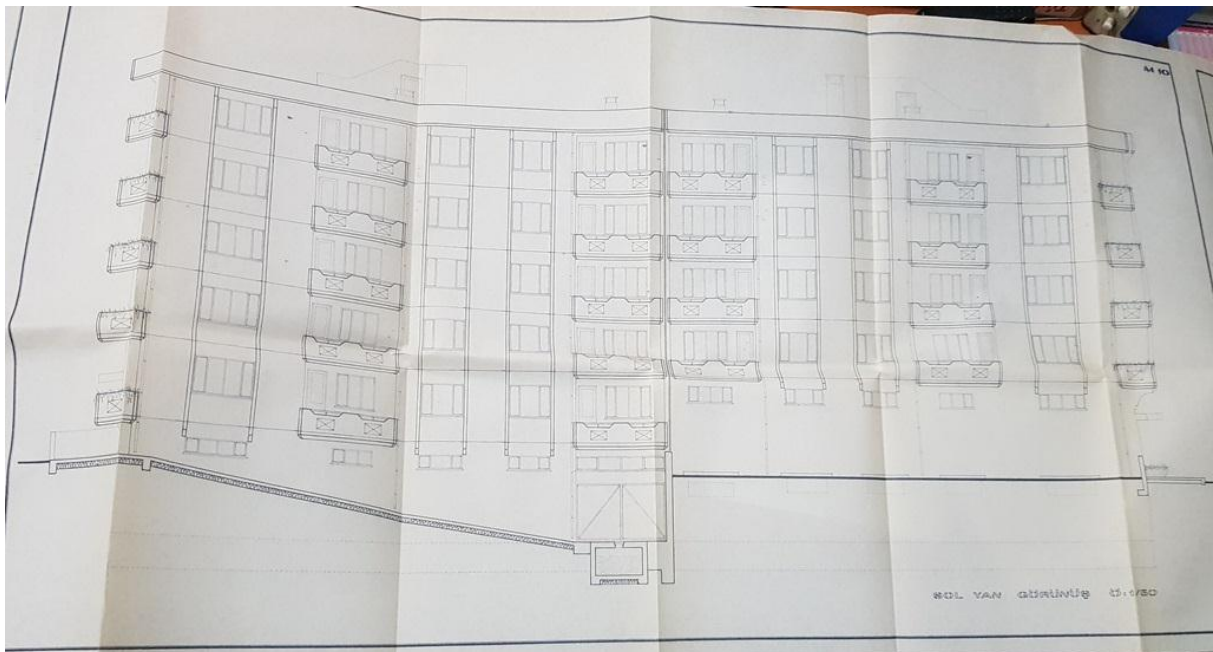
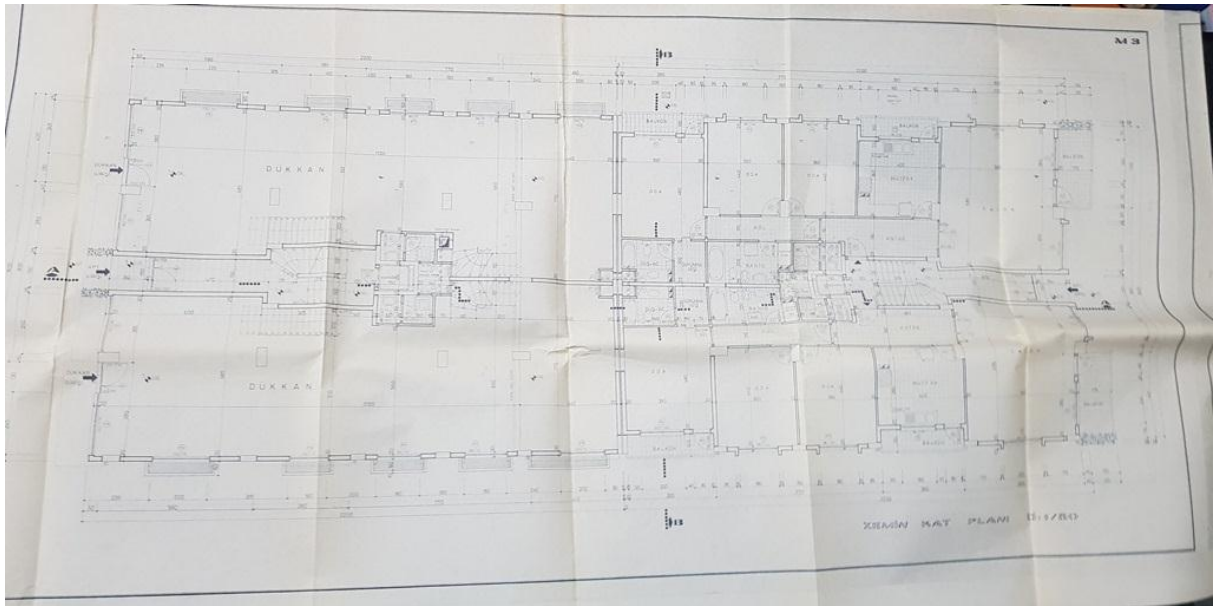
İnşaatta kullanılacak tuğla Malzeme'lerin T.S.E. Onaylı Olması Gerekli Olacaktır.

İNŞAAT YÖNÜNDEN BAKINCASI YOKTUR. 30/103/1990

MİMAR CENEVET BEŞİRCİOĞLU SÖKE BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ C. Beşirci







İNŞAAT RUHSATNAMESİ

T.C. **İstanbul** İli **Beşiktaş** İlçesi **Beşiktaş** Belediyesi

Çift No: **13**
Sahife No: **15**
Daire No: **36**

BÖLÜM I - Yapının Yeri (Adres):

Semti: **KONAK**
Mahalle: **1572-340N CAD.**
Eskiği: **21 K III**
Yapı Bilgi No: **31**
Pafta No: **31**
Alan No: **4**
Parcel No: **4**
İmarat No: **4**

BÖLÜM II - Yapının Sahibi ve Fennî Sorumlusu:

A. Y. sorumlu:
Özellikle Adı, Soyadı ve Adresi: **ERKAYD İNŞ. ORTAKLIĞI**
Camiel Özkoç Apt.

B. Ya. sorumlu:
Adı ve Soyadı: **Mr. H. G. G. G. G.**
Adresi: **Mr. H. G. G. G.**
Unvanı: **Mimar**

BÖLÜM III - İşçilerin ve Sıralama İşçilerin Kaydının Durumu:

1. İşçilerin için ödenen vergi: **X**

2. İşçilerin için yapıldığı işler:
1. İşçilerin için ödenen vergi:
2. İşçilerin için ödenen vergi:
3. İşçilerin için ödenen vergi:
4. İşçilerin için ödenen vergi:
5. İşçilerin için ödenen vergi:

BÖLÜM IV - Yapının Kesit Arzı ve Zemin Durumu:

Kat No	Alan (m ²)	Alanın Amacı	Yüksekliği (m)	KOD
1. Kat	3149	B. Blok	3.52	1
2. Kat	521	A. Blok	3.52	1
3. Kat	349	TOF ALA	7.8	1
TOPLAM ALAN				1247 m ²

BÖLÜM V - Yapının Taahhüt Sistemi ve Kullanılacak İnşaat Malzemelerinin Türleri:

a) İskelot: **X**
İskelotün Cinsi:
1. Çelik
2. Betonarme **X**
3. Ahşap
4. Diğer

b) Duvar:
Duvarın Cinsi:
1. Beton
2. Tuğla
3. Taş
4. Kırık
5. Diğer

BÖLÜM VI - Yapının Kat Sayısı, Yüksekliği ve Alanı:

a. Yapının Kat Sayısı: Toplam kat sayısı: **5**
Yol seviyesinin üstünde kat sayısı: **5**
Yol seviyesinin altında kat sayısı: **-**

b. Yapının Yüksekliği (Metre): **75.50**

BÖLÜM VII - Ölçümler ve Gereklilikler:

Ölçümler	Alan	Alan
Yapının Alanı	583,680	583,680
Toplam Alan	1523,680	1523,680

Yapının Yeri (Adres) ve Özellikleri ve Herhangi Bir Yerden Yapılan Ölçümler:

Yapının Yeri (Adres): **KONAK 1572-340N CAD. 21 K III 31 4**

Yapının Özellikleri ve Herhangi Bir Yerden Yapılan Ölçümler: **1572-340N CAD. 21 K III 31 4**

Yapının Sahibi ve Fennî Sorumlusu: **ERKAYD İNŞ. ORTAKLIĞI**

Yapının Sahibi ve Fennî Sorumlusu: **Mr. H. G. G. G.**

Yapının Sahibi ve Fennî Sorumlusu: **06.08.1990**

Belediye Başkanı ve İlçe Başkanı tarafından onaylanmıştır.

06.08.1990

Belediye Başkanı ve İlçe Başkanı tarafından onaylanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Başvuru Bilgileri 1.1 Başvuru No: 06-09-2509 1.2 Başvuru Tarihi: 06.09.2019 1.3 Başvuru Saati: 12.7			2. İnşaat Bilgileri 2.1 İnşaatın Adı: ... 2.2 İnşaatın Türü: ... 2.3 İnşaatın Durumu: ...			3. İnceleme Bilgileri 3.1 İnceleme Tarihi: ... 3.2 İnceleme Saati: ... 3.3 İnceleme Yeri: ...			4. Diğer Bilgiler 4.1 ... 4.2 ... 4.3 ...		
5. Yapı Sahibi Bilgileri 5.1 Adı: ... 5.2 Soyadı: ... 5.3 Doğum Tarihi: ... 5.4 Kimlik No: ...			6. Yapı Müteahhidi Bilgileri 6.1 Adı: ... 6.2 Soyadı: ... 6.3 Doğum Tarihi: ... 6.4 Kimlik No: ...			7. Sanayi Şefinin Bilgileri 7.1 Adı: ... 7.2 Soyadı: ... 7.3 Doğum Tarihi: ... 7.4 Kimlik No: ...			8. Diğer Bilgiler 8.1 ... 8.2 ... 8.3 ...		
9. Yapı İnceleme Sonuçları 9.1 Genel Değerlendirme: ... 9.2 Yapı Kalitesi: ... 9.3 Yapı Güvenliği: ... 9.4 Yapı Estetiği: ...											
10. Diğer Bilgiler 10.1 ... 10.2 ... 10.3 ...											
11. Diğer Bilgiler 11.1 ... 11.2 ... 11.3 ...											
12. Diğer Bilgiler 12.1 ... 12.2 ... 12.3 ...											
13. Diğer Bilgiler 13.1 ... 13.2 ... 13.3 ...											
14. Diğer Bilgiler 14.1 ... 14.2 ... 14.3 ...											
15. Diğer Bilgiler 15.1 ... 15.2 ... 15.3 ...											
16. Diğer Bilgiler 16.1 ... 16.2 ... 16.3 ...											
17. Diğer Bilgiler 17.1 ... 17.2 ... 17.3 ...											
18. Diğer Bilgiler 18.1 ... 18.2 ... 18.3 ...											
19. Diğer Bilgiler 19.1 ... 19.2 ... 19.3 ...											
20. Diğer Bilgiler 20.1 ... 20.2 ... 20.3 ...											
21. Diğer Bilgiler 21.1 ... 21.2 ... 21.3 ...											
22. Diğer Bilgiler 22.1 ... 22.2 ... 22.3 ...											
23. Diğer Bilgiler 23.1 ... 23.2 ... 23.3 ...											
24. Diğer Bilgiler 24.1 ... 24.2 ... 24.3 ...											
25. Diğer Bilgiler 25.1 ... 25.2 ... 25.3 ...											
26. Diğer Bilgiler 26.1 ... 26.2 ... 26.3 ...											
27. Diğer Bilgiler 27.1 ... 27.2 ... 27.3 ...											
28. Diğer Bilgiler 28.1 ... 28.2 ... 28.3 ...											
29. Diğer Bilgiler 29.1 ... 29.2 ... 29.3 ...											
30. Diğer Bilgiler 30.1 ... 30.2 ... 30.3 ...											
31. Diğer Bilgiler 31.1 ... 31.2 ... 31.3 ...											
32. Diğer Bilgiler 32.1 ... 32.2 ... 32.3 ...											
33. Diğer Bilgiler 33.1 ... 33.2 ... 33.3 ...											
34. Diğer Bilgiler 34.1 ... 34.2 ... 34.3 ...											
35. Diğer Bilgiler 35.1 ... 35.2 ... 35.3 ...											
36. Diğer Bilgiler 36.1 ... 36.2 ... 36.3 ...											
37. Diğer Bilgiler 37.1 ... 37.2 ... 37.3 ...											
38. Diğer Bilgiler 38.1 ... 38.2 ... 38.3 ...											
39. Diğer Bilgiler 39.1 ... 39.2 ... 39.3 ...											
40. Diğer Bilgiler 40.1 ... 40.2 ... 40.3 ...											
41. Diğer Bilgiler 41.1 ... 41.2 ... 41.3 ...											
42. Diğer Bilgiler 42.1 ... 42.2 ... 42.3 ...											
43. Diğer Bilgiler 43.1 ... 43.2 ... 43.3 ...											
44. Diğer Bilgiler 44.1 ... 44.2 ... 44.3 ...											
45. Diğer Bilgiler 45.1 ... 45.2 ... 45.3 ...											
46. Diğer Bilgiler 46.1 ... 46.2 ... 46.3 ...											
47. Diğer Bilgiler 47.1 ... 47.2 ... 47.3 ...											
48. Diğer Bilgiler 48.1 ... 48.2 ... 48.3 ...											
49. Diğer Bilgiler 49.1 ... 49.2 ... 49.3 ...											
50. Diğer Bilgiler 50.1 ... 50.2 ... 50.3 ...											
51. Diğer Bilgiler 51.1 ... 51.2 ... 51.3 ...											
52. Diğer Bilgiler 52.1 ... 52.2 ... 52.3 ...											
53. Diğer Bilgiler 53.1 ... 53.2 ... 53.3 ...											
54. Diğer Bilgiler 54.1 ... 54.2 ... 54.3 ...											
55. Diğer Bilgiler 55.1 ... 55.2 ... 55.3 ...											
56. Diğer Bilgiler 56.1 ... 56.2 ... 56.3 ...											
57. Diğer Bilgiler 57.1 ... 57.2 ... 57.3 ...											
58. Diğer Bilgiler 58.1 ... 58.2 ... 58.3 ...											
59. Diğer Bilgiler 59.1 ... 59.2 ... 59.3 ...											
60. Diğer Bilgiler 60.1 ... 60.2 ... 60.3 ...											
61. Diğer Bilgiler 61.1 ... 61.2 ... 61.3 ...											
62. Diğer Bilgiler 62.1 ... 62.2 ... 62.3 ...											
63. Diğer Bilgiler 63.1 ... 63.2 ... 63.3 ...											
64. Diğer Bilgiler 64.1 ... 64.2 ... 64.3 ...											
65. Diğer Bilgiler 65.1 ... 65.2 ... 65.3 ...											
66. Diğer Bilgiler 66.1 ... 66.2 ... 66.3 ...											
67. Diğer Bilgiler 67.1 ... 67.2 ... 67.3 ...											
68. Diğer Bilgiler 68.1 ... 68.2 ... 68.3 ...											
69. Diğer Bilgiler 69.1 ... 69.2 ... 69.3 ...											
70. Diğer Bilgiler 70.1 ... 70.2 ... 70.3 ...											
71. Diğer Bilgiler 71.1 ... 71.2 ... 71.3 ...											
72. Diğer Bilgiler 72.1 ... 72.2 ... 72.3 ...											
73. Diğer Bilgiler 73.1 ... 73.2 ... 73.3 ...											
74. Diğer Bilgiler 74.1 ... 74.2 ... 74.3 ...											
75. Diğer Bilgiler 75.1 ... 75.2 ... 75.3 ...											
76. Diğer Bilgiler 76.1 ... 76.2 ... 76.3 ...											
77. Diğer Bilgiler 77.1 ... 77.2 ... 77.3 ...											
78. Diğer Bilgiler 78.1 ... 78.2 ... 78.3 ...											
79. Diğer Bilgiler 79.1 ... 79.2 ... 79.3 ...											
80. Diğer Bilgiler 80.1 ... 80.2 ... 80.3 ...											
81. Diğer Bilgiler 81.1 ... 81.2 ... 81.3 ...											
82. Diğer Bilgiler 82.1 ... 82.2 ... 82.3 ...											
83. Diğer Bilgiler 83.1 ... 83.2 ... 83.3 ...											
84. Diğer Bilgiler 84.1 ... 84.2 ... 84.3 ...											
85. Diğer Bilgiler 85.1 ... 85.2 ... 85.3 ...											
86. Diğer Bilgiler 86.1 ... 86.2 ... 86.3 ...											
87. Diğer Bilgiler 87.1 ... 87.2 ... 87.3 ...											
88. Diğer Bilgiler 88.1 ... 88.2 ... 88.3 ...											
89. Diğer Bilgiler 89.1 ... 89.2 ... 89.3 ...											
90. Diğer Bilgiler 90.1 ... 90.2 ... 90.3 ...											
91. Diğer Bilgiler 91.1 ... 91.2 ... 91.3 ...											
92. Diğer Bilgiler 92.1 ... 92.2 ... 92.3 ...											
93. Diğer Bilgiler 93.1 ... 93.2 ... 93.3 ...											
94. Diğer Bilgiler 94.1 ... 94.2 ... 94.3 ...											
95. Diğer Bilgiler 95.1 ... 95.2 ... 95.3 ...											
96. Diğer Bilgiler 96.1 ... 96.2 ... 96.3 ...											
97. Diğer Bilgiler 97.1 ... 97.2 ... 97.3 ...											
98. Diğer Bilgiler 98.1 ... 98.2 ... 98.3 ...											
99. Diğer Bilgiler 99.1 ... 99.2 ... 99.3 ...											
100. Diğer Bilgiler 100.1 ... 100.2 ... 100.3 ...											



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000018379801

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : JL3HDR4A
Başvuru Numarası : 5183798
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:AYDIN, İlçe:SÖKE, Mahalle:KONAK,
Caddesi/Sokak:İSTASYON CADDESİ, Dış Kapı
No:85, Ada:31, Parsel:4
Arsa Alanı : 1023,36 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 261,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 0

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barizi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil 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: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1321

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 "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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