ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

KAHRAMANMARAŞ – ELBİSTAN

İŞ YERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00026

GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

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-2019-00026
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parselde kayıtlı Bir Zemin 2 Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm No'lu İş Yeri
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Güneşli Mahallesi, İbrahimkaraoğlan Meydanı, Yeni Belediye Pasajı, No: 5/D Elbistan/Kahramanmaraş
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	870 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	165 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**2.991.000**
KDV Dâhil	**3.230.280**

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	**16.200**
KDV Dâhil	**19.116**

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

<u>Değerlendirmede Görev Alan Kişiler</u>

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(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 tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 Elbistan İlçesi 10

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 11

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 11

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 12

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 12

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 12

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 12

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi 13

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 14

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 14

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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 15

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri 16

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler 16

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu 16

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 17

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 17

6.2 SWOT Analizi 17

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 17

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 18

6.4.1 Pazar Yaklaşımı 18

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 18

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı 20

6.4.3 Gelir Yaklaşımı 20

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 23

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 23

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 23

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 23

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 24

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 24

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 24

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 24

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 24

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 24

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 25

8 SONUÇ 26

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 26

8.2 Nihai Değer Takdiri 26

9 EKLER 26

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00026

Raporun Türü : Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parselde kayıtlı Bir Zemin 2 Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 2 bağımsız bölüm no'lu işyeri nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 11.11.2019 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 Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parselde kayıtlı Bir Zemin 2 Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 2 bağımsız bölüm no'lu iş yeri nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

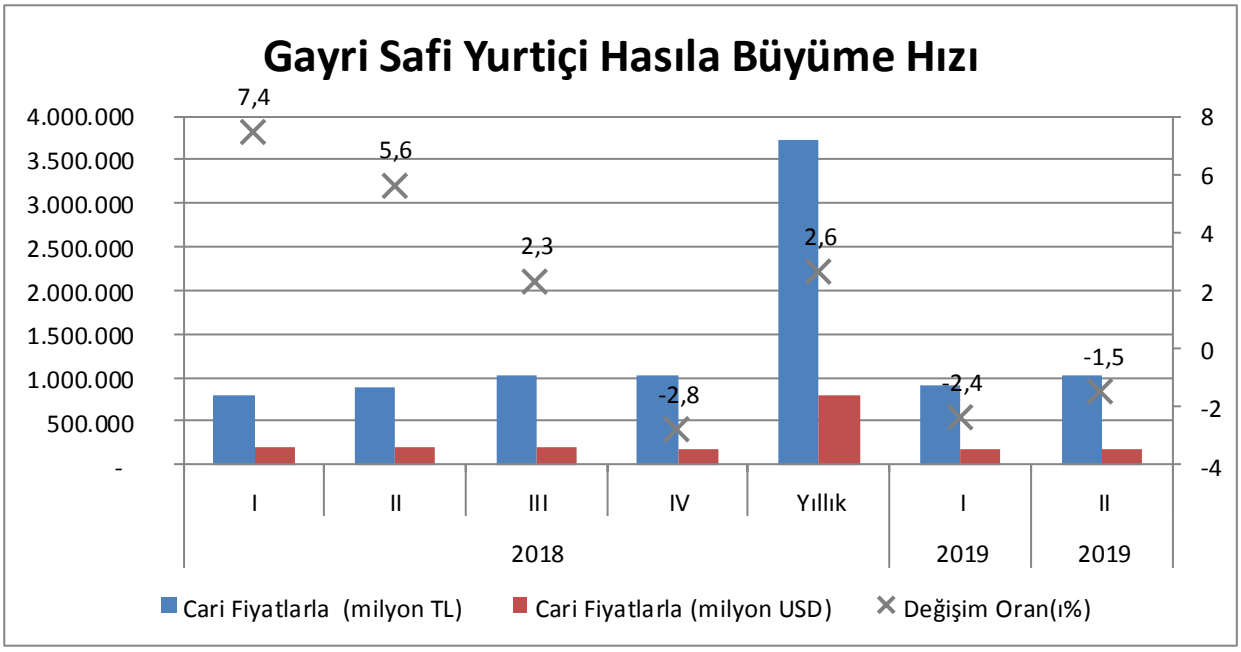
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

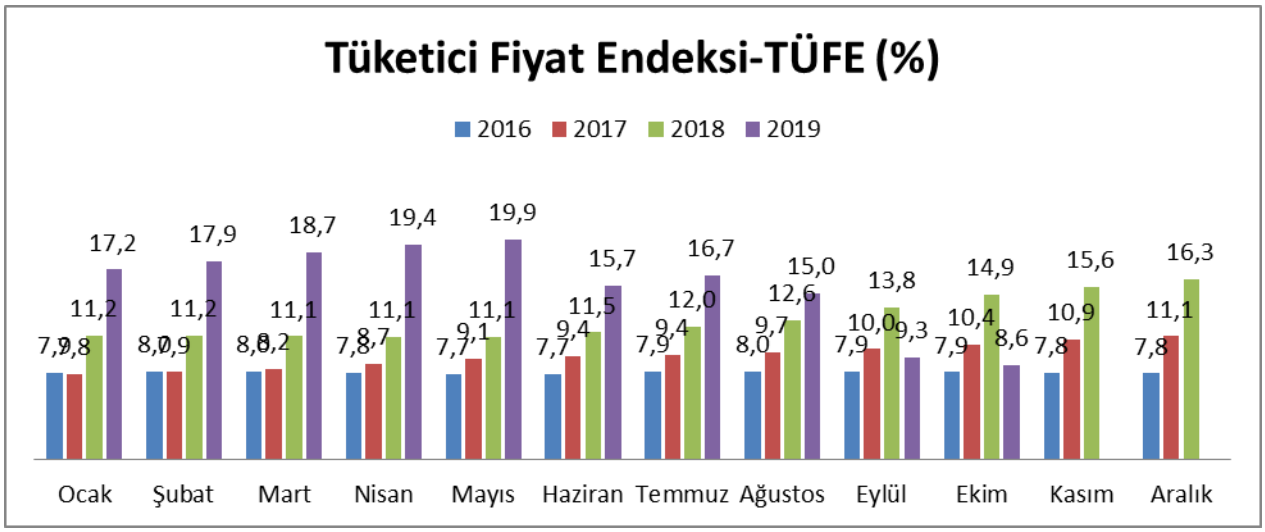
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin 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.yarısını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

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

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

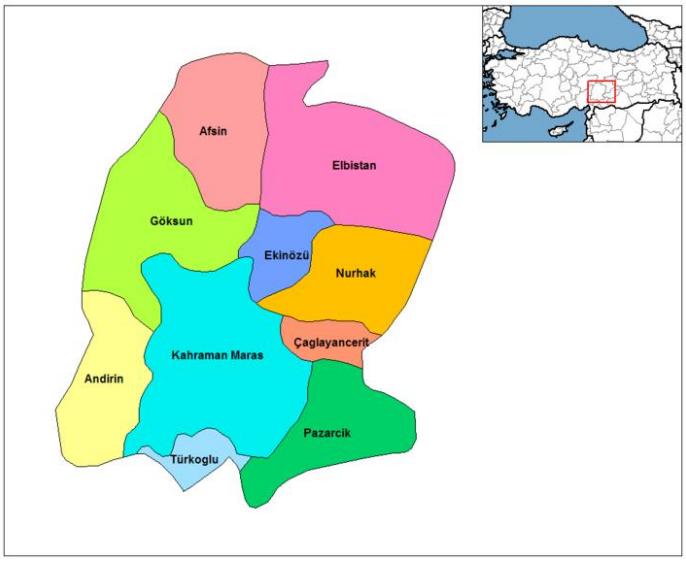
Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve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

Kahramanmaraş doğudan Malatya, Adıyaman, Gaziantep; güneyden Adana; batıdan Kayseri; kuzeyden ise Sivas illeri ile çevrilidir.



Kahramanmaraş, iki resmî ve iki de özel OSB'ye sahiptir. Özellikle tekstil ve iplik sanayiinde Türkiye ve Ortadoğu'da önde gelen bir merkezdir.

Kahramanmaraş nüfusu 2018 yılına göre 1.144.851'dir.Bu nüfusun, 580.410 erkek ve 564.441 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak is, %50,70'i erkek, %49,30'u kadındır.

4.3.2 Elbistan İlçesi

Elbistan, Kahramanmaraş iline bağlı ilçedir. Akdeniz, İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu bölgelerinin kesiştiği noktada yer alır. Şehir merkezinden doğan ve Akdeniz'e dökülen Ceyhan Nehri ile ünlüdür.

İlçenin ekonomik yapısında tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklı paya sahiptir. Termik santraller ve şeker fabrikası dışında sanayi henüz gelişmemiştir. Fakat Elbistan OSB kurulmaya başlanmıştır ve yakın gelecekte sanayileşmenin daha da hızlanması beklenmektedir. Özellikle kırsal kesimlerde tarım büyük önem arz etmektedir. İlçe çok yakınından doğan ve ortasından geçen Ceyhan Nehri ile ünlüdür. Afşin-Elbistan termik santralleri Türkiye'nin elektrik üretimine önemli bir katkı sağlamaktadır. Şu anda mevcut olan iki santral toplam 17 milyar kwh elektrik üretmektedir. Bölgenin en büyük şeker fabrikası olan Elbistan'dadır. Elbistan İlçe'sinin 2018 yılı nüfusu 142.548 kişidir.

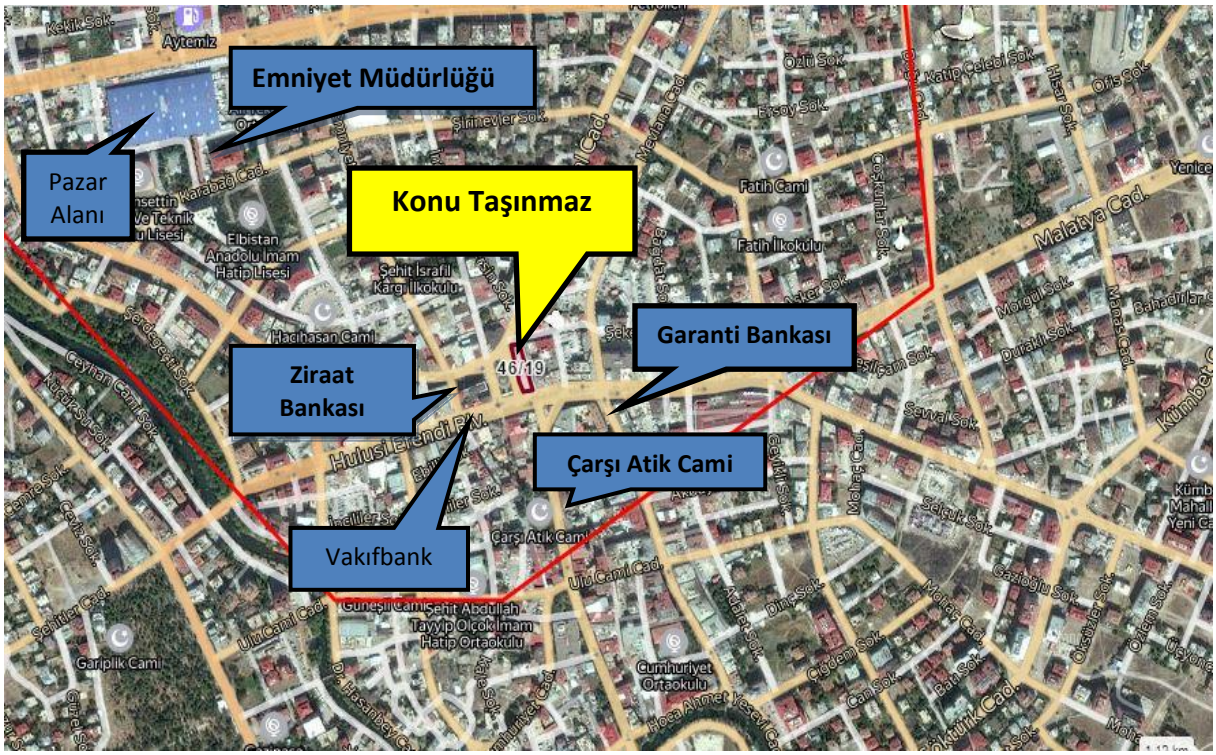
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, İbrahikaraoğlan Meydan'ında yer almaktadır. Taşınmaz Elbistan Vergi Dairesi Binası altında konumludur. Güneşli Mahallesi; şehrin eski yerleşim yerlerinden olup, genellikle ticaret amaçlı kullanılmaktadır. Bölgede; ticari hareketlilik yoğundur. Ulaşım açısından kolay sayılabilecek bir bölgededir. Taşınmazın etrafında; İşbankası, Elbistan Vergi Dairesi, Ziraat Bankası, Şehit İsrafil Kargı İlkokulu v.b kamusal ve özel ticari işletlemeler bulunmaktadır.

Bölgedeki sosyal donatı alanları ihtiyacı karşılayacak seviyede ve yürüyüş mesafesindedir. Bölgenin ulaşım açısından herhangi bir problemi bulunmamaktadır.

Taşınmaz Elbistan Emniyet Müdürlüğü ve pazar alanına yaklaşık 500 m, Çarşı Atik Camisi'ne yaklaşık 155 m, İş Bankası ile karşı caddede, Ziraat Bankası ve Vakıfbank'a yaklaşık 85 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Kahramanmaraş
İlçesi	Elbistan
Mahallesi	Güneşli
Mevkii	İbr. Karağ. Mey.
Pafta No	-
Ada No	46
Parsel No	19
Yüzölçümü	870 m²
Niteliği	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 2 No'lu	494/7720	İş Yeri	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi	-

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- YÖNETİM PLANI: 16.04.1986
- Diğer (Konusu: Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına ayni sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272 (Tarih: 10.01.2018- Yevmiye: 324)

Bu beyan konu taşınmazın ayni sermaye olarak şirket sermayesine konulduğunu göstermektedir.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işleminden 21.03.2018 tarih 3189 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

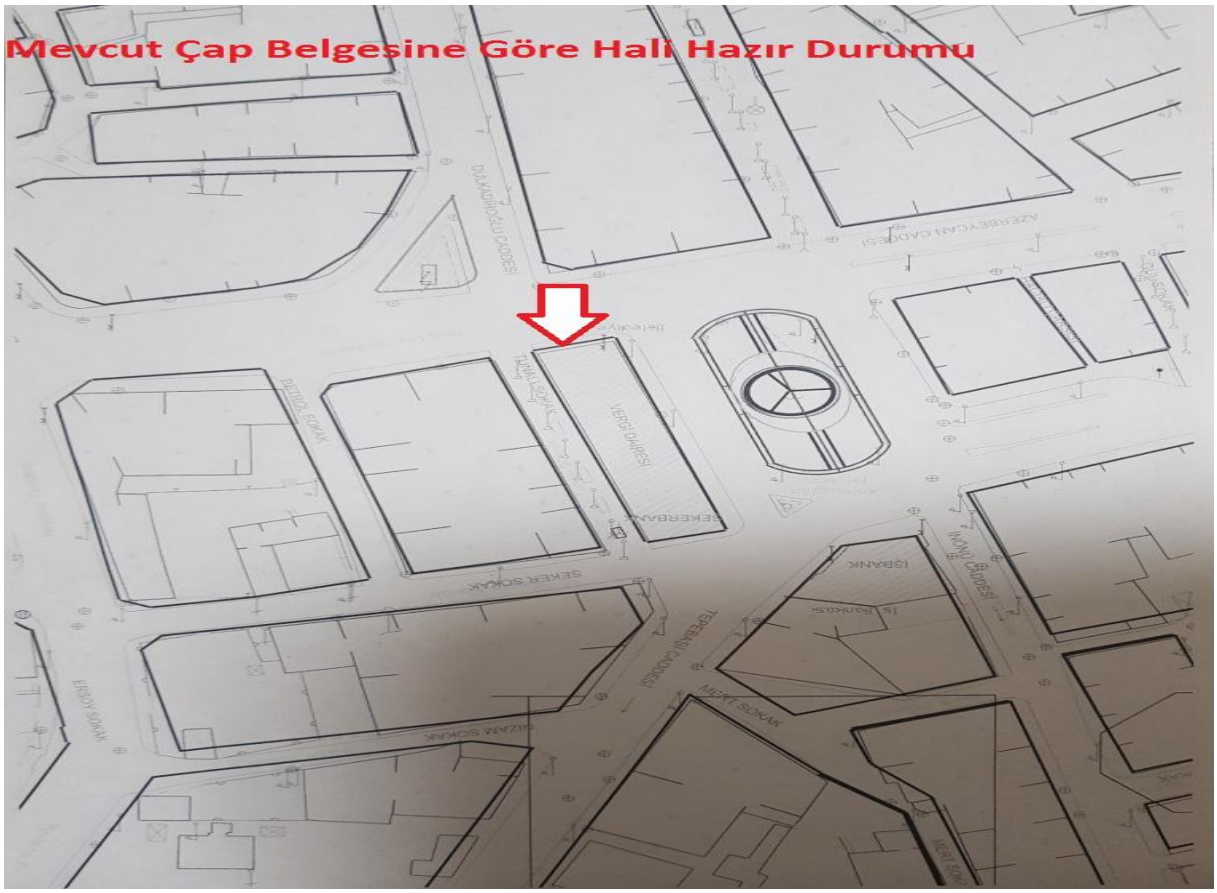
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

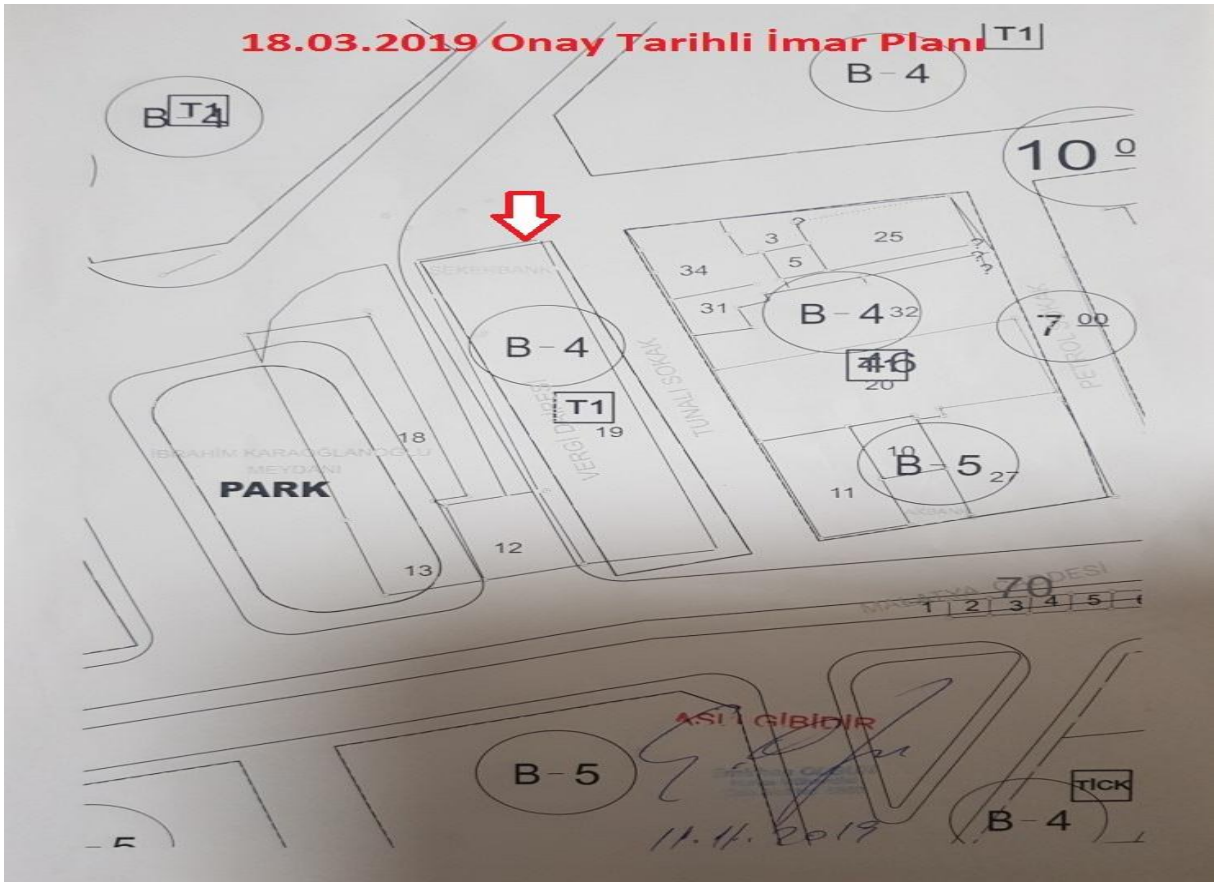
Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmaz üzerindeki takyidat tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 ada 19 numaralı parsel; 18.03.2019 tarih onaylı 1/1000'lik Uygulama İmar Planına göre, Bitişik Nizam, 4 Kat (12,50 m), Ticaret Alanı lejantlı, yoldan 5 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir. Konu taşınmazın yer aldığı parselin 116 m² yola terki, 154 m² ihdası bulunmaktadır, bu yola terk ve ihdas yapının yıkılıp tekrar yapılaşması durumunda uygulanacağı mevcut imar çapının geçerli olduğu öğrenilmiştir.





5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- Elbistan Belediyesi ve Elbistan Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projelerinde proje kapağı bulunmamaktadır.
- 21.05.1986 tarih 1/19 No'lu yeni yapı ruhsatı (2.970 m² için)
- 27.08.1986 tarih ve 4/90-86/86 no.lu (2.100 m² için) yapı kullanma izin belgeleri
- 08.09.1986 tarih ve 4/94-86/92 no.lu (870 m² için) yapı kullanma izin belgeleri

Görülmüştür.

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

Elbistan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre (son 3 yıl içerisinde) 18.03.2019 tarihli revizyon imar uygulamasına göre 116 m² yola terki, 154 m² ihdası bulunmaktadır. Ayrıca blok nizam 4 kat olan yapılaşma bitişik nizam 4 kat olarak düzenlenmiştir.

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

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

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~33
Brüt Alanı	:	2 No'lu İş Yeri :165 m²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 47 adet bağımsız bölümden oluşan Belediye İş Hanında yer alan iş yeridir. Taşınmazın bulunduğu iş hanının İbrahimkaraoğlan Sokak, Şeker Sokak, Malatya Caddesi ve Tunalı Sokağı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm iş hanının zemin katında yer almaktadır.
- Taşınmaza İbrahimkaraoğlan Sokak üzerinden yapılmaktadır.
- İbrahimkaraoğlan Meydanından binaya doğru bakıldığında sol köşede, doğu bina girişine göre sağdan dördüncü, batı bina girişine göre soldan sekizinci iş yeridir.
- Değerleme konusu taşınmaz banka tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın zeminleri granit seramik kaplı olup, duvarlar saten boyalı asma tavanlıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz net 165 m²'dir. Mevcutta 1. normal katta 24 no.lu bağımsız bölümün tamamı, 25 no.lu bağımsız bölümün bir kısmı banka kullanım alanına dahil edilmiştir.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler ve üst kata çıkan merdivenler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır ve bakımlı 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.
- İbrahimkaraoğlan Meydanı, Malatya Caddesi, Hulusi Efendi Bulvarı gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Parselin yola terk ve ihdası 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 değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın iş yeri 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 değerin 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.

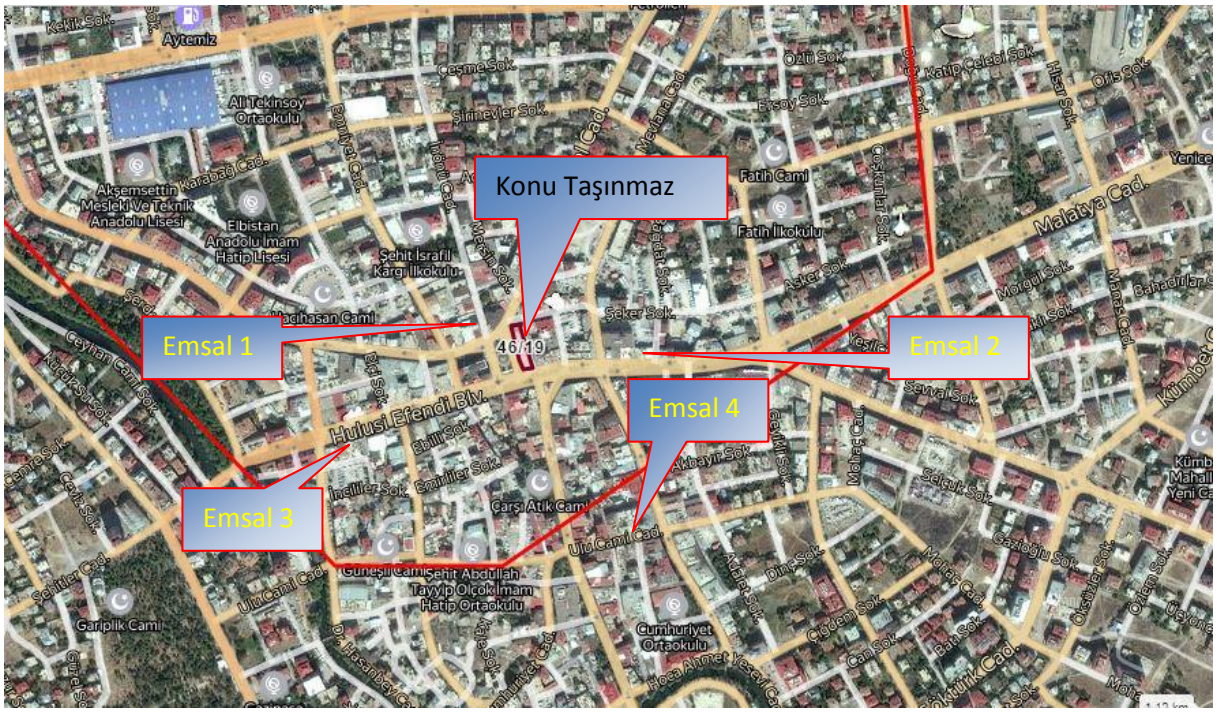
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın aynı bölgede yer alan 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 yakın çevrede emsal teşkil edebilecek nitelikte iş yeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır.

SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m^2)	Fiyatı	Birim m^2 Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu mülkün 40 m kuzeybatısında İnönü Caddesi üzeri	114	1.500.000 TL	13.158 TL	Tahiroğlu İnşaat 543 223 44 70	Daha kötü konumda zemin kat 114 m2 alanlı işyeri
2	Konu mülkün 250 m güneydoğusunda Malatya Caddesi üzeri	56	1.000.000 TL	17.857 TL	Güner Emlak 0212 540 66 99	Biraz daha kötü konumda zemin kat 56 m2 alanlı iş yeri
3	Konu mülkün 250 m güneybatısında Hulusi Efendi Bulvarı üzeri	40	600.000 TL	15.000 TL	0546 952 90 27	Biraz daha kötü konumda zemin kat 40 m2 alanlı iş yeri
4	Konumülkün 250 m güneydoğusunda Ulu Cami Caddesi üzeri	67	540.000 TL	8.060 TL	Turan Emlak 0542 721 81 50	Daha kötü konumda zemin kat 67 m2 alanlı iş yeri



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
İstenen Fiyat(TL)	1.500.000	1.000.000	600.000	540.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.350.000	900.000	540.000	513.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	114	56	40	67
Birim M2 Değeri	11.842	16.071	13.500	7.657
Konum Düzeltmesi	20%	15%	15%	70%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-15%	-15%	-15%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	20%	30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*20%*	*0%*	*20%*	*85%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	*14.211*	*16.071*	*16.200*	*14.165*
Ortalama	15.162 TL			

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal konu mülke göre daha az ticari yoğunluğun olduğu konumda olması sebebiyle %20 konum düzeltmesi uygulanmış olup benzer alanlı ve yaklaşık aynı yaşta olması sebebiyle başka bir düzeltme uygulanmamıştır.

2 no.lu emsal konu mülke göre daha az ticari yoğunluğun olduğu konumda olması sebebiyle %15 konum, alanı küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu konu mülke göre daha az ticari yoğunluğun olduğu konumda olması sebebiyle %15 konum, alanı küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük, kötü bir binada yer alması sebebiyle %20 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu emsal mülke göre çok daha az ticari yoğunluğun olduğu konumda olması sebebiyle %70 konum, alanı küçük olması sebebiyle -%15, kötü bir binada yer alması sebebiyle %30 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

Banka birim m² değeri 15.162 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan iş yeri nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Dükkan Alanı (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
165	15.162 TL	2.502.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

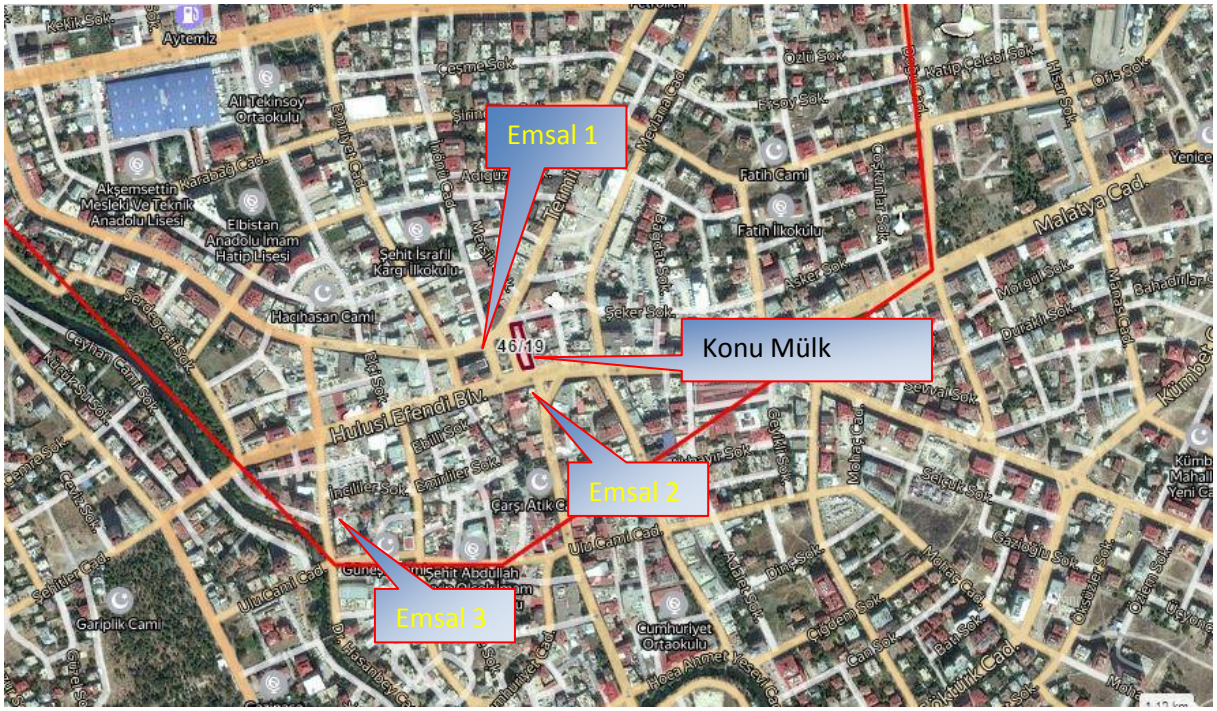
6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m^2 Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	İbrahimkaraoğlan Meydanı	200	150	15.000 TL	100 TL	Levent Bak 505 358 11 03	Benzer konum daha iyi bina zemin + asma kat toplam 200 m2 alanlı
2	İbrahimkaraoğlan Meydanı	70	70	13.750 TL	196 TL	Mehmet Batur 533 377 75 95	Daha iyi konumda 2 yıl önce 70 m2 zemin kat dükkan yıllık 150.000 TL ile kiralanmıştır. 2019 yılı için %10 artış uygulanmıştır.
3	Hakkı Efendi Sk.	320	240	45.000 TL	188 TL	Gazi Doğan 0 (541) 866 42 46	Yeni binada, çarşıya yakın mağaza, 160 m2 zemin, 160 m2 asma katlı



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**
İstenen Kira(TL)	15.000	13.750	45.000
Pazarlık Payı	15%	0%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	12.750	13.750	38.250
Büyüklük(m2)	150	70	240
Birim M2 Kirası	85	196	159
Konum Düzeltmesi	-5%	-25%	-25%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-15%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	-15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*-5%*	*-40%*	*-40%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	*81*	*118*	*96*
Ortalama		98 TL	

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmış olup asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. 2 No'lu emsal 2016 yılında satılmış olup satış tarihinden bugüne dek emsal taşınmazın kira değerinin 10 artmış olacağı kabulü ile emsalin değeri bugüne taşınmıştır.

1 no.lu emsal konu mülke göre kısmen iyi konumda olması sebebiyle -%5 konum düzeltmesi uygulanmış olup benzer alanlı ve yaklaşık yaşta olması sebebiyle başka bir düzeltme uygulanmamıştır. 2 no.lu emsal konu mülke göre çok daha iyi bir konumda olması sebebiyle -%25 konum, alanı küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 nolu emsal ile çarşıda hareketli bir noktada yer alması sebebiyle, konumda-%25 düzeltme uygulanmış olup, benzer alanlı olduğu için büyüklük düzeltmesi yapılmamıştır. Konu taşınmaza göre yeni bir bina olması sebebiyle %-15 oranında yaş düzeltmesi yapılmıştır.

Taşınmazın birim m² değeri 98 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizayon oranı %6,5 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

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

Alan(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
165	98 TL	16.200 TL	194.400 TL	0,065	2.991.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

Konu taşınmazın elde edeceği bir yıllık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık toplam kirası yaklaşık 16.200 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın Pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	İş Yeri
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.502.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.991.000 TL

Gelir yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Konu taşınmazın değeri 2.991.000 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 değerleme 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 gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin 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 beliritildiği 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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	**2.991.000**
KDV Dâhil	**3.230.280**

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	**16.200**
KDV Dâhil	**19.116**

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

Hazırlayan	**Onaylayan**
Taner DÜNER	Dilek YILMAZ
Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401431	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu
4. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tapu Fotokopisi

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	KAHRAMANMARAŞ
İlçesi	ELBİSTAN
Mahallesi	GÜNEŞLİ
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	İBR.KARAOĞ.MEY.

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
29.30.U.a	46	19	BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KİRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN		870,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 58940835

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	İŞ YERİ	494/7720	-/-	ZEMİN	2

Edinme Sebebi: Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden.
YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 16.04.1986

Sahibi: ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3189	1	52		21/03/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Şiciline Uygundur.
Mustafa Atilla İNAL
Tapu Müdür V.

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:43

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
070119224109	2019-11-07-15.12.31.592231	22410

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	46/19
Taşınmaz ID:	58940835	AT Yüzölçüm (m²):	870.00
İl / İlçe	KAHRAMANMARAŞ/ELBİSTAN	Taşınmaz Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Elbistan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Mahalle / Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:	İBR.KARAOĞ.MEY.	Arsa Pay / Payda	494/7720
Cilt / Sayfa	1/52	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2102

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

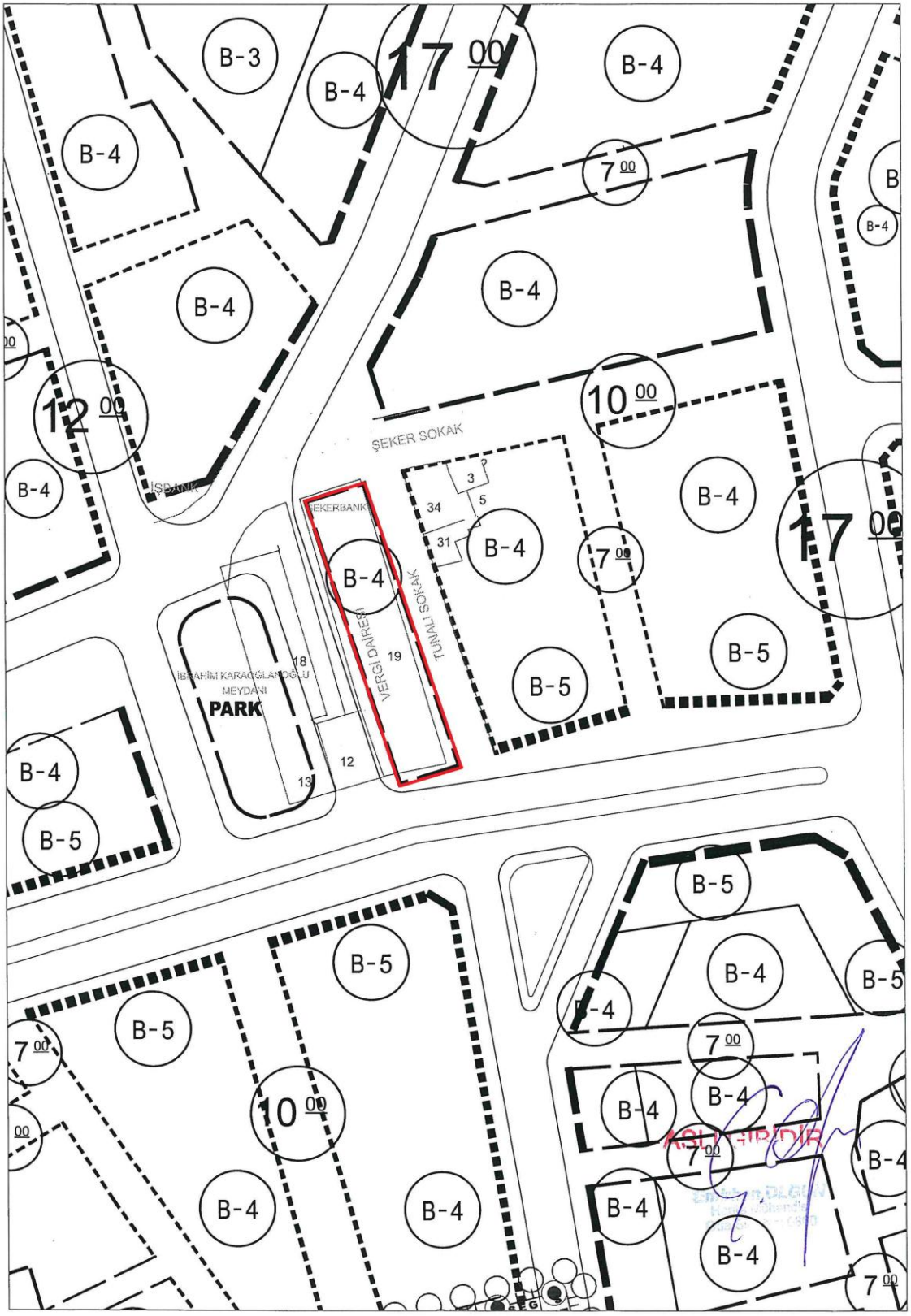
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 16.04.1986			
Beyan	Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına ayni sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Elbistan TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 324 Tarih: 10/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
420754752	(SN:8143441) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Elbistan TM Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması Yev: 3189 Tarih: 21/03/2018	

1 / 1

İmar Durumu



Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

T. C.
...MARAŞ ... İli
...LBİSTAN ... İlçesi
...LBİSTAN ... Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 1
Sahife No. : 19
Dosya No. 86/19

KOD

... : I — Yapının yeri (Adresi) :

...	:
...ilesi	: Güneşli
...ğı	:
... bina numarası	:
... numarası	: 20 L-III
... numarası	: K-46
...l numarası	: K-19
... durumu numarası	:

BÖLÜM : II — Yapının sahbi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : .....
Resmi daire veya kuruluş ise İsmi : Elbistan Belediyesi
Yapı kooperatifi ise, ünvanı : .....
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : .....
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise : Adı, Soyadı ve Adresi : ..... ELBİSTAN

B. Yapı sorumluluğunu alanın { Adı ve Soyadı : Cebrail ÇATALBAŞ
Adresi : Elbistan belediyesi
Unvanı : İnşaat Mühendisi

... : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;

		KOD
1 — Yeni yapı için verilmiştir.	X	
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir, (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)	☐	
3 — Tadilât için verilmiştir.	☐	
4 — Tamirat için verilmiştir.	☐	
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	

...ilgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
...2, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

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

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet	X	b) Yığma	☐
İskeletin cinsi		Yığmanın cinsi :	
1. Çelik	☐	1. Briket	☐
2' Betonarme	X	2. Tuğla	☐
3. Ahşap	☐	3. Taş	☐
4. Diğer	☐	4. Kerpiç	☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		5. Diğer	☐
1. Saç, Çelik levha	☐		
2. Beton blok	☐		
3. Briket	☐		
4. Tuğla	☐		
5. Ahşap	☐		
6. Taş	☐		
7. Kerpiç	☐		
8. Diğer	☐		

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

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

... : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

...nma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
...e sayısı (.....)		8. Sinema, Tiyatro		
...rtman ...e sayısı (.....)		9. Otel, motel		
...kan, mağaza ...ı (.....)		10. Lokanta, gazino		
...l ...deki dükkân ...ı (.....)		11. Fabrika		
...mi ...eki İşyeri ...ı (.....)		12. Atölye		
...o, ardiye		13. İmalâthane		
...l, hangar		14. Hastahane		
...ğal maddeler... ...ğuz ticari ya... ...lit olanlar ...ğsak, sınaî ...ve (Fabrika, ..., İmalâthane ...lit deposu, ardi... ...ral ve han... ...ğu bu bey... ...nameleri... ...lmaktadır.	İçmalden hesapları	15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (İsmi : .....)		
		18.		
		19.		
		29.		
		TOPLAM	2970	

...) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve alışma dükkânlar gibi) ...yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
...) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsurları göstermeyiniz.

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

			KOD
a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	3	
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	3	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	—	
b. yapının yüksekliği (Metre) (*)		9.50	
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı?..... ..... TL. 2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.		

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

21 Mayıs 1986

... : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
.....		
... ...muaftır.		
.....		

2589 Sayılı kanunun 2.nci maddesinin a fıkrası gereğince muaftır.

...ukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ...İŞYERİ..... için ye... E.Belediyesi bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanu... ...inci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 sayılı belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ...../...../ 30) ...ıncı tarih ve..... ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın imzası alınmıştır.

...sorumluluğunu alanın imzası | Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası | Muhasebecinin imzası | Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

...a (Yapı sahibine verilecektir.)

7

K. Maraş İli
Elbistan Belediyesi

Cilt No : 4
Sahife No : 90
Sıra No : 86/88

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi : Güneşli mah.
Ada ve parsel No. : 46 – 19

Yapı Sahibi : Elbistan Belediyesi
(Adı Soyadı veya ünvanı) :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı
- Yeni yapının tamamı için verilmiştir, ☐
- Ilave yapı için Verilmiştir, ☐
- Devam eden yapının Biten kısmı için verilmiştir, ☒

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa
- Tarihleri :
- Cilt No. :
- Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19 – 21.05.1986
Varsa ek ruhsatnameninin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanış Maksadı(x)	M²	Kullanış Maksadı	M2
1- Ev		11- Ardiye	
2- Aparaman		12- Okul	
3- Dükkan (Sayısı..)		13- Hastane	
		14- spor salonu	
4- Otel		15-	
5- Şıhanı		16-	
6- Sinema		17-	
7- Fabrika		18-	
8- Atelye		19-	
9- Depo			
10- Garaj		TOPLAM	870

İşyeri birim alanları ortaladı

(x) Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat Malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi
- Yığma ☐ Cinsi : Betonarme
- İskelet ☒ Cinsi :
- Dolgu maddesinin Cinsi : Tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde 4 Yol Seviyesi altında ☐ Toplam 4

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih :
Yapının bittiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) ..... TL
Yapı sahibi tarafından bizzatmı yapılmıştır. ☐
Yapı Müteahhihide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik			kalorifer		
Havagazı			Sıcak su		
Şehir suyu (varsa)			kanalizas.		
			Fosseptik		
İçeriye ☐			Asansör		
Avluda ☐					
Dışarıda ☐					

b) Daire ile ilgili Özellikler

	Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M2 (×)
1 odalı		
2 »		
3 »		
4 «		
5 »		
6 «		
7 ve +		
Toplam		

Dairesinin özellikleri	Olay: Müstakil	Olay: Müşterek	Olmayan	Top'am
	DAİRE SAYILARI			
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
Parke döşeme				

[X] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

27 Agustos 19

21.5.986 tarih 1 cilt 19 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı imar kanununun [illegible] maddesi gereğince [~~tamamı~~] [~~ilave~~] [kısmı] için " Yapı kullanma izin kâğıdı verilmiştir."

27/08/1986

Belediye Tabibi

Düzenleyen
Belediye Fen Memuru
Ibrahim [illegible]
Fen [illegible]

Tasdik Eden
Belediye Fen İşleri Müdürü
MEHMET FEN CEHİZ
Fen İşl. Müdürü

MAHAL LİSTESİ

YERİ	DAİRE NO:	KULLANMA AMACI:	NET ALAN
Zemin kat	1.dükkan	İşyeri	33.29
" "	2. "	"	165.79
" "	3. "	"	47.04
" "	4. "	"	16.16
" "	5. "	"	16.35
" "	6. "	"	16.45
" "	7. "	"	16.35
" "	8. "	"	16.21
" "	9. "	"	33.84
" "	10. "	"	22.05
" "	11. "	"	28.35
" "	12. "	"	31.05
" "	13. "	"	31.32
" "	14. "	"	31.50
" "	15. "	"	31.32
" "	16. "	"	32.40
" "	17. "	"	32.40
" "	18. "	"	30.96
" "	19. "	"	22.68
" "	20. "	"	22.05
" "	21. "	"	22.36
" "	22. "	"	31.50
" "	23. "	"	31.50
" "		Merdiven	12.85
" "		"	13.18
" "		koridor mer.	64.13
" "		WC	16.92

Muzaffer CEHİZ
Fen İşl.Müdürü

K. Maraş İli
Elbistan Belediyesi

Cilt No : 4
Sahife No : 94
Sıra No : 86/92

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi : Güneşli mah.
Ada ve parsel No. : K-46-19

Yapı Sahibi : Elbistan Belediyesi
(Adı Soyadı veya ünvanı) :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı
- Yeni yapının tamamı için verilmiştir, ☒
- İlave yapı için Verilmiştir, ☐
- Devam eden yapının Biten kısmı için verilmiştir, ☐

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa
- Tarihleri 27-8-86
- Cilt No. : 4
- Sahife No. : 90

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19 - 21-05-1986
Varsa ek ruhsatnameninin cilt ve sahife No. ve tarihi : —

Bölüm : III — Yapının kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanış Ev maksadı(x)	M²	Kullanış Maksadı	M2
1- Ev		11- Ardiye	
2- Aparaman		12- Okul	
3- Dükkan (Sayısı..)		13- Hastane	
		14- spor salonu	
4- Otel		15-	
5- İşhanı		16-	
6- Sinema		17-	
7- Fabrika		18-	
8- Atelye		19-	
9- Depo			
10- Garaj		TOPLAM	2100

İşyeri binası olarak Arkadaşlar

(x) Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat Malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi
- Yığma ☐ Cinsi :
- İskelet ☒ Cinsi : Betonarme
- Dolgu maddesinin Cinsi : Tuğla.

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde 3 Yol Seviyesi altında ~~0~~ Toplam 3

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 21-5-1986.
Yapının bittiği tarih : 08-09-1986.

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) ..... TL
Yapı sahibi tarafından bizzatmı yapılmıştır. ☐
Yapı Müteahhihide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	X		kalorifer	X	
Havagazı		X	Sıcak su	X	
Şehir suyu (varsa)	X		kanalizas.	X	
			Fosseptik		X
İçeriye ☒			Asansör		X
Avluda ☐					
Dışarıda ☐					

b) Daire ile ilgili Özellikler

	Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M2 (x)
1 odalı		
2 »		
3 »		
4 «		
5 »		
6 «		
7 ve +		
Toplam		

Dairesinin özellikleri	Olay: Müstakil	Olay: Müşterek	Olmayan	Top'lam
	DAİRE SAYILARI			
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
Parke döşeme				

[X] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız

08 Eylül 1986

21-05-986 tarih 1 cilt 19 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar kanununun 10 ncu maddesi gereğince [~~tamamı~~] [ilave] [~~kısmı~~] için " Yapı kullanma izin kâğıdı verilmiştir."

08/09/1986

Belediye Tabibi
Ekrullah Ozpolat

Düzenleyen
Belediye Fen Memuru
Murat GÜNGÖZ
Fen Memuru

Tasdik Eden
Belediye Fen İşleri Müdürü
MUZAFFER CEBİZ
Fen İş. Müdürü

ha (Yapı sahibine verilecektir.)
ha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir)
ha (Belediyede kalacaktır.)

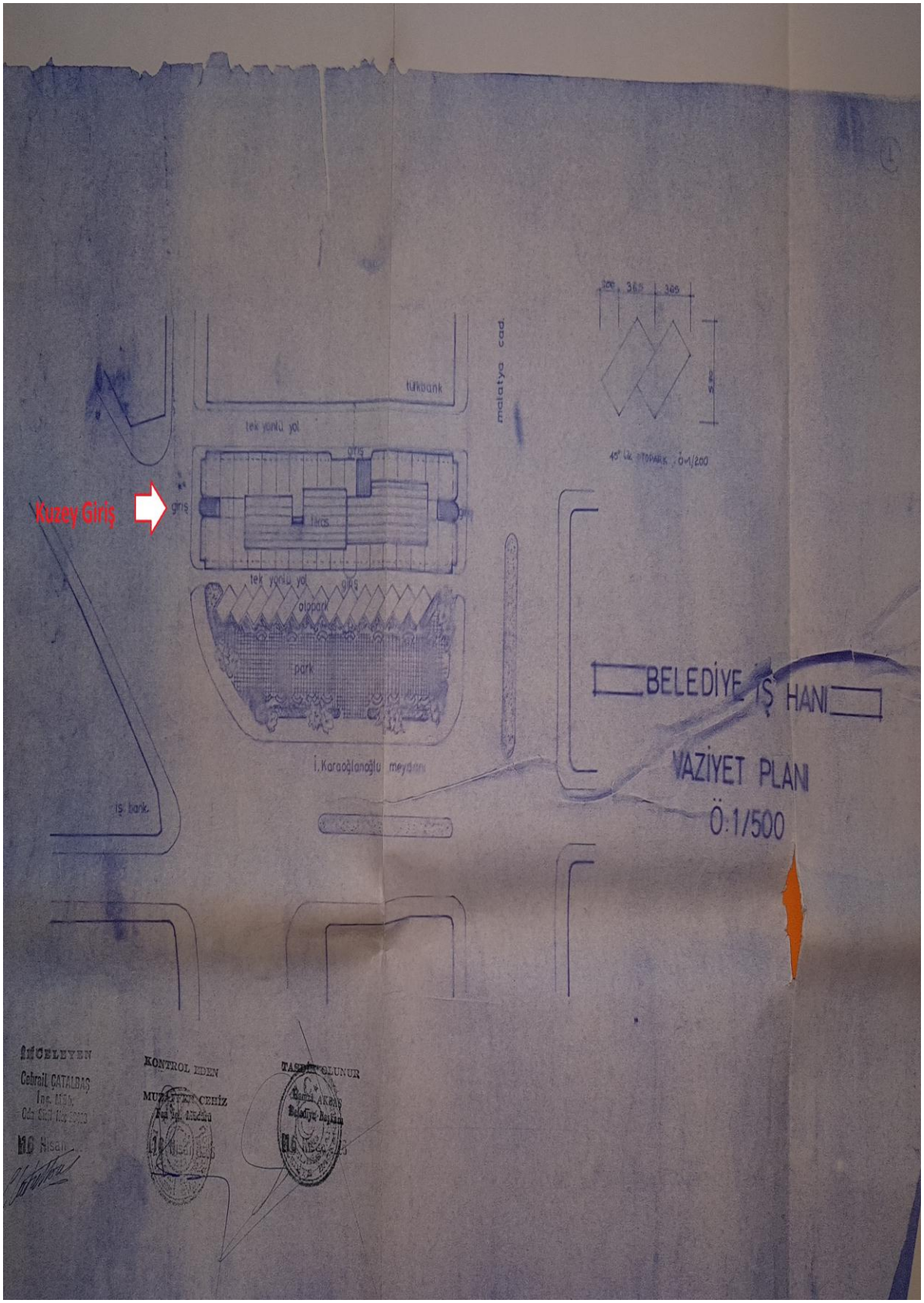
SERDAL MATBAASI ● TEL.: 19 61 — ELBİSTAN

MAHAL LİSTESİ

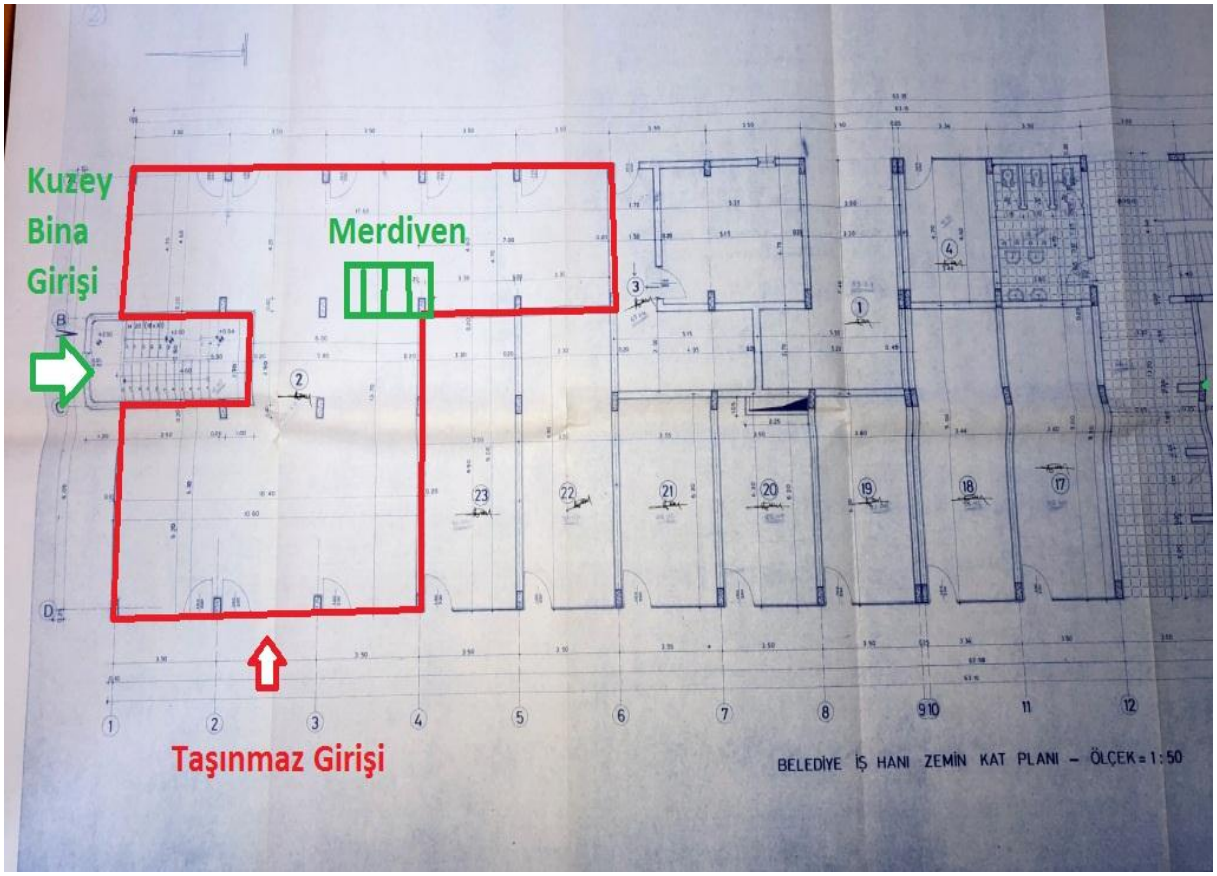
YERİ :	DAİRE NO :	KULLANMA AMACI:	NET ALAN (m2) :
1 nci Kat	24	İş yeri	47.53
" "	25	" "	41.30
" "	26	" "	20.65
" "	27	" "	41.60
" "	28	" "	21.35
" "	29	" "	20.41
" "	30	" "	41.18
" "	31	" "	20.53
" "	32	" "	40.71
" "	33	" "	27.76
" "	34	" "	33.81
" "	35	" "	51.75
" "	36	" "	26.10
" "	37	" "	26.25
" "	38	" "	52.35
" "	39	" "	32.55
" "	40	" "	25.95
" "	41	" "	27.15
" "	42	" "	26.25
" "	43	" "	26.62
" "	44	" "	52.50
" "	45	" "	26.25
" "	46	" "	60.31
" "	Merdiven	Merdiven	11.40
" "	"	" "	27.73
" "	"	" "	11.40
" "	WC.	WC.	22.62
" "	Balkon	Balkon	15.75
" "	Koridor	Koridor	156.74
IInci Kat	47	İş yeri	1037.15
" "	Merdiven	Merdiven	12.85
" "	Balkon	Balkon	13.00

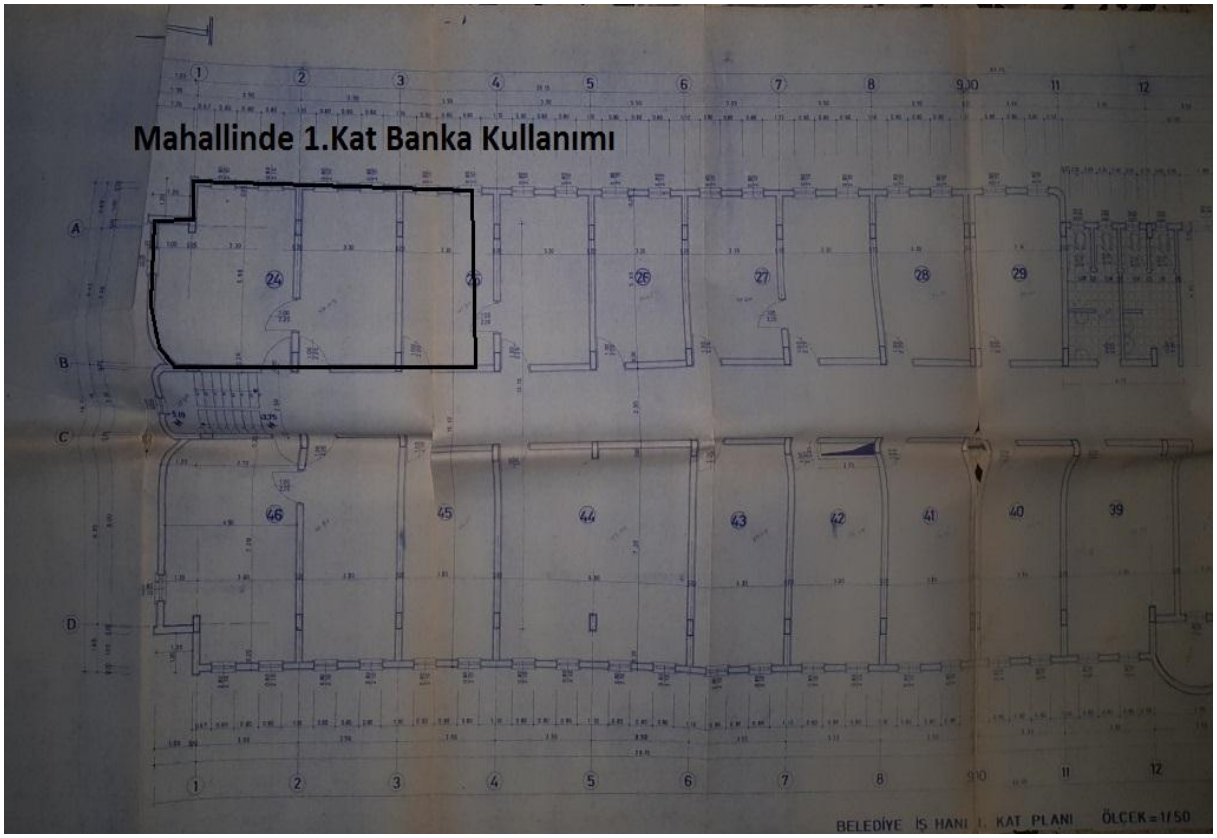
Muzaffer CEHİZ
Fen İşl.Müdürü

Proje Kapak ve Vaziyet Planı

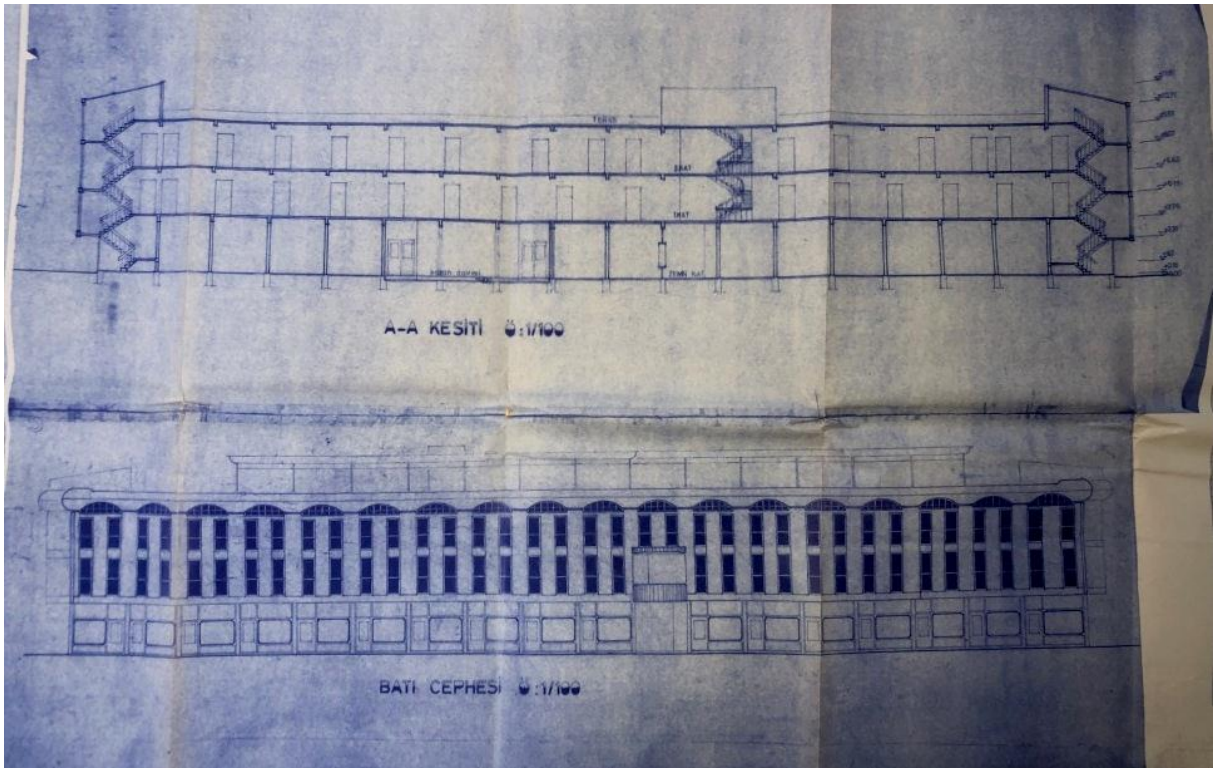


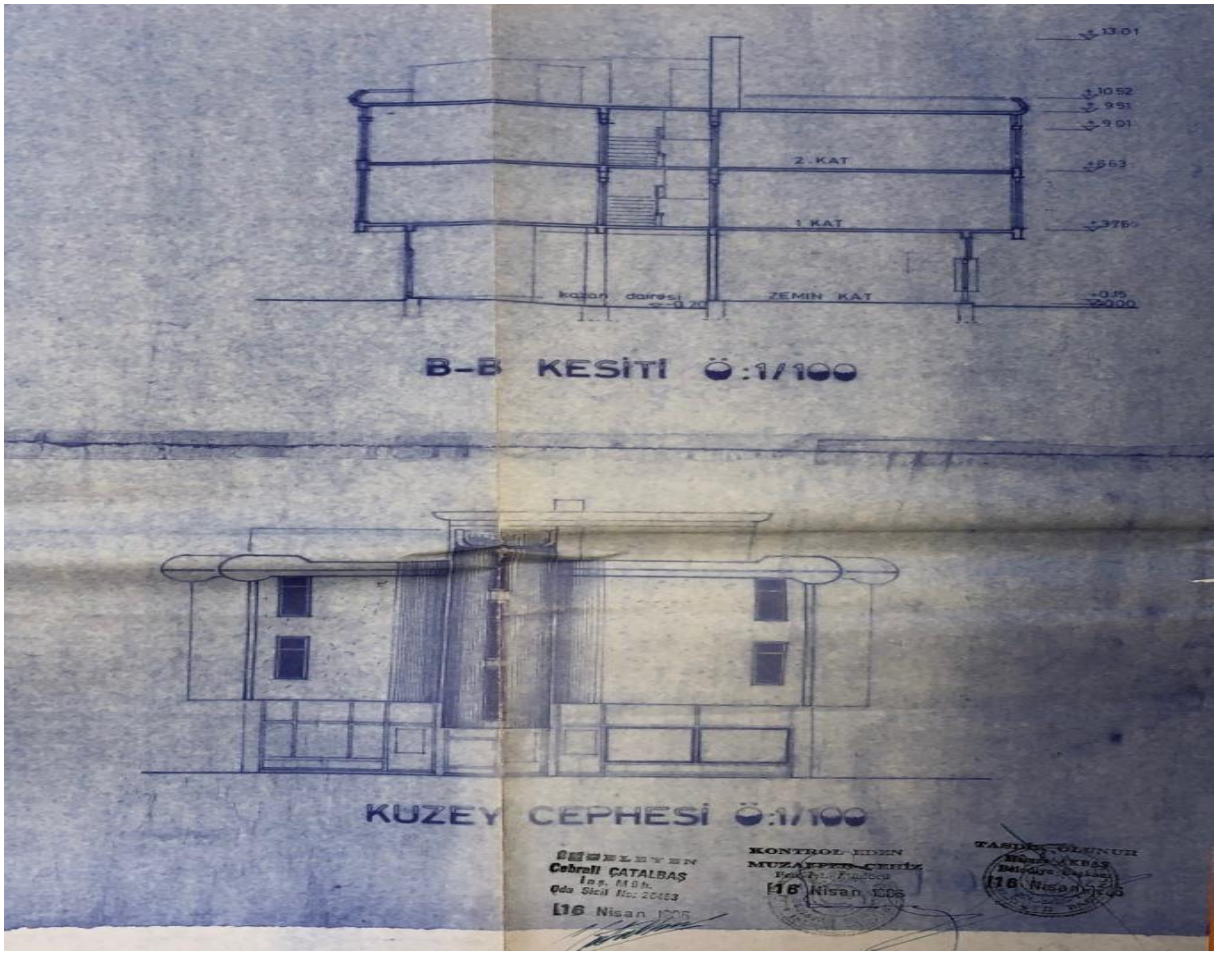
Mimari Proje



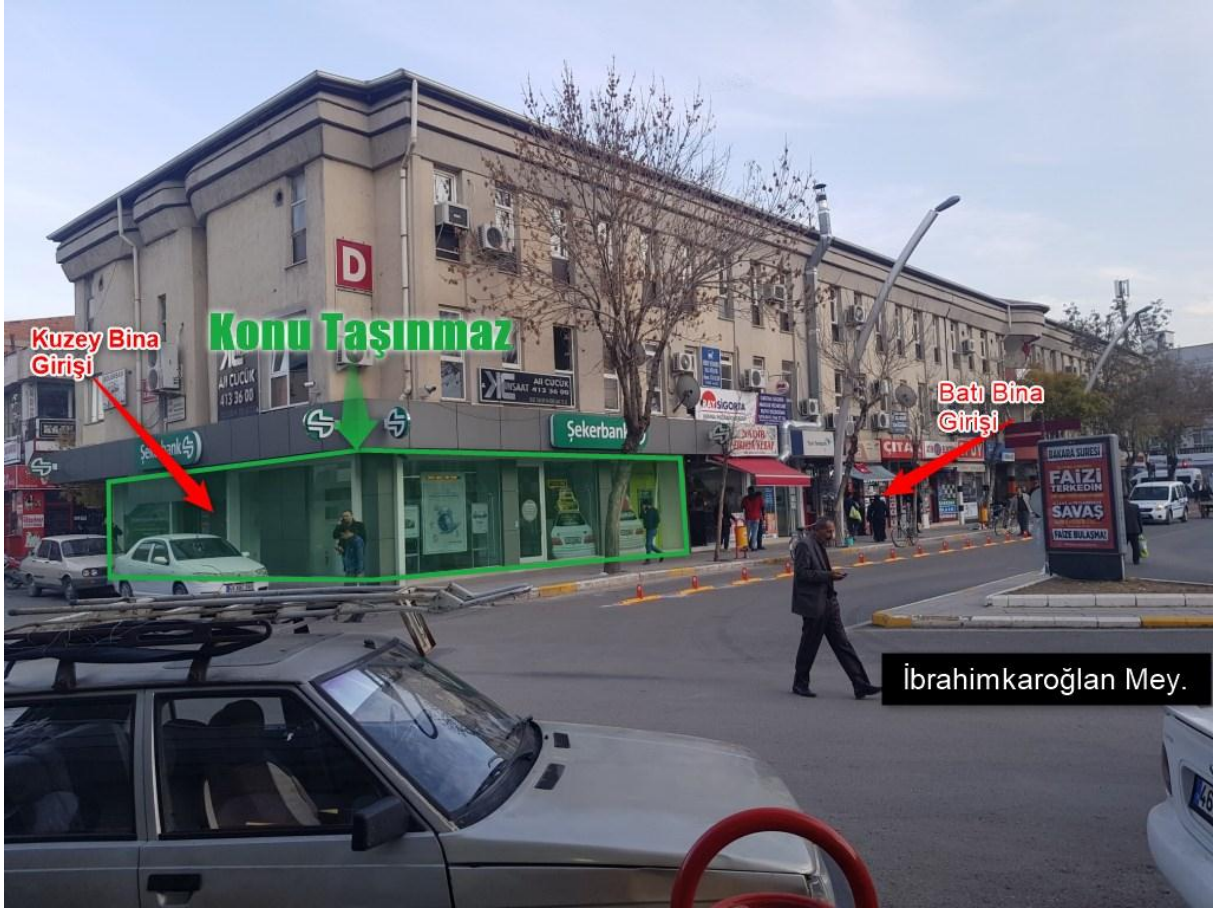


KESİTLER

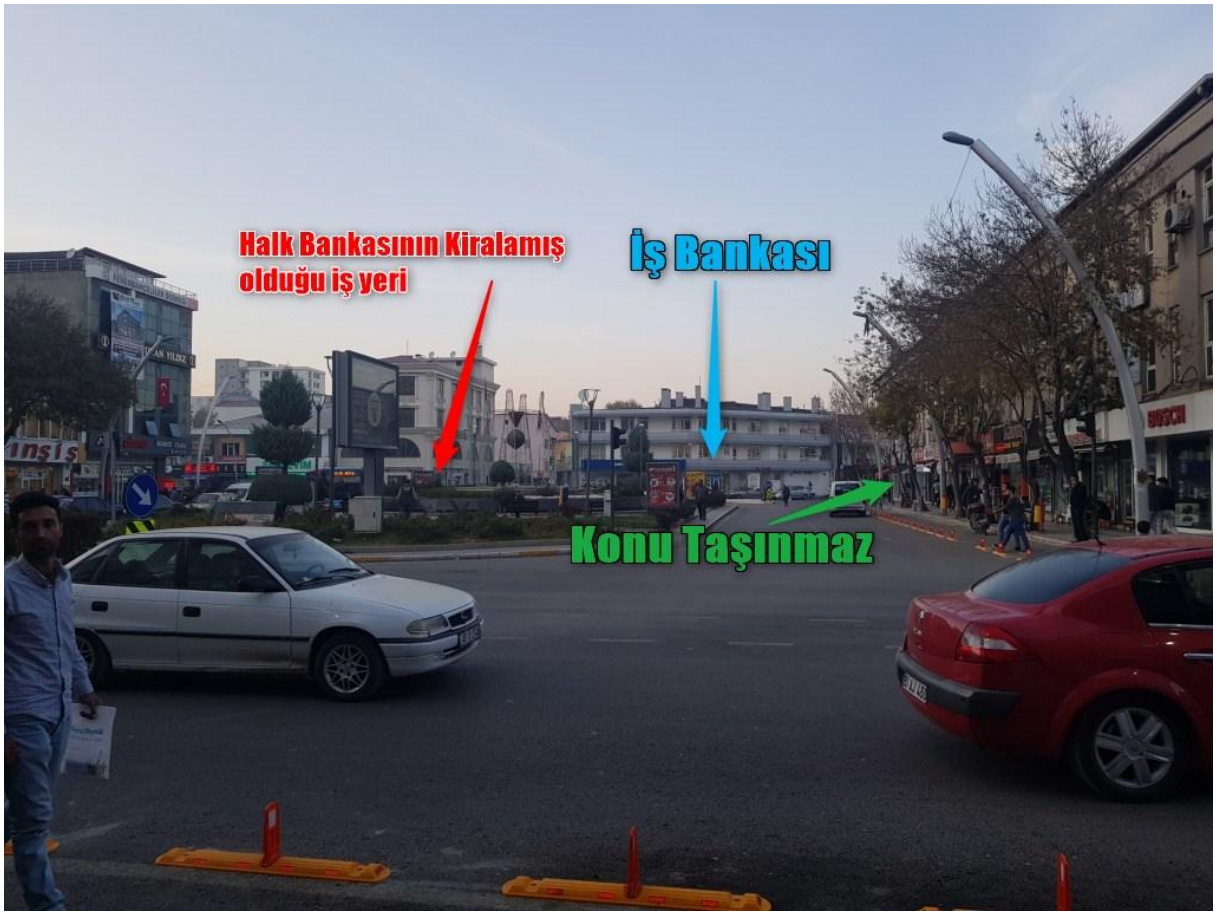

A-A KESİTİ Ö:1/100
BATI CEPHESİ Ö:1/100


2. KAT
1 KAT
ZEMİN KAT
B-B KESİTİ Ö:1/100
KUZEY CEPHESİ Ö:1/100

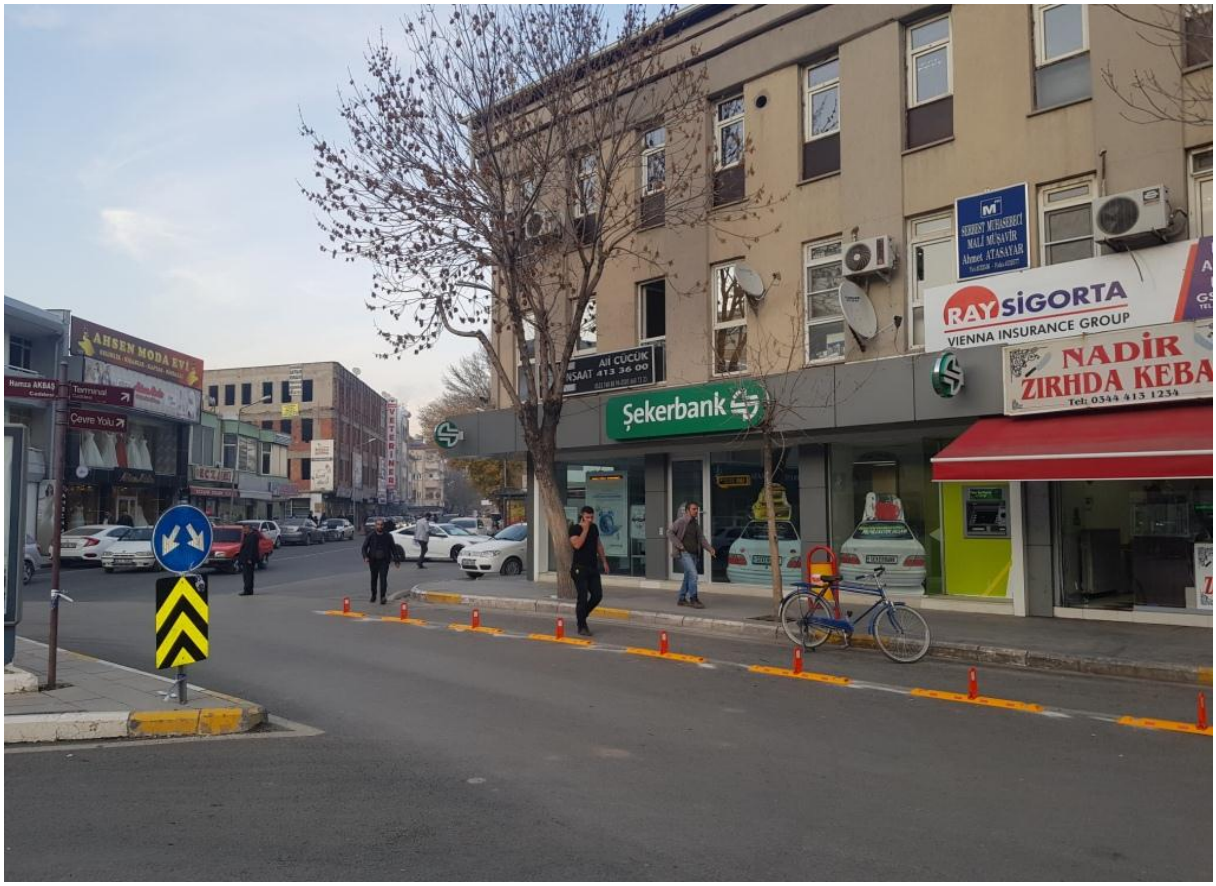
Fotoğraflar



Taşınmaz ile Birlikte
kullanılan bürolar
Şeker Sk
Şekerbank
veteriner kliniği

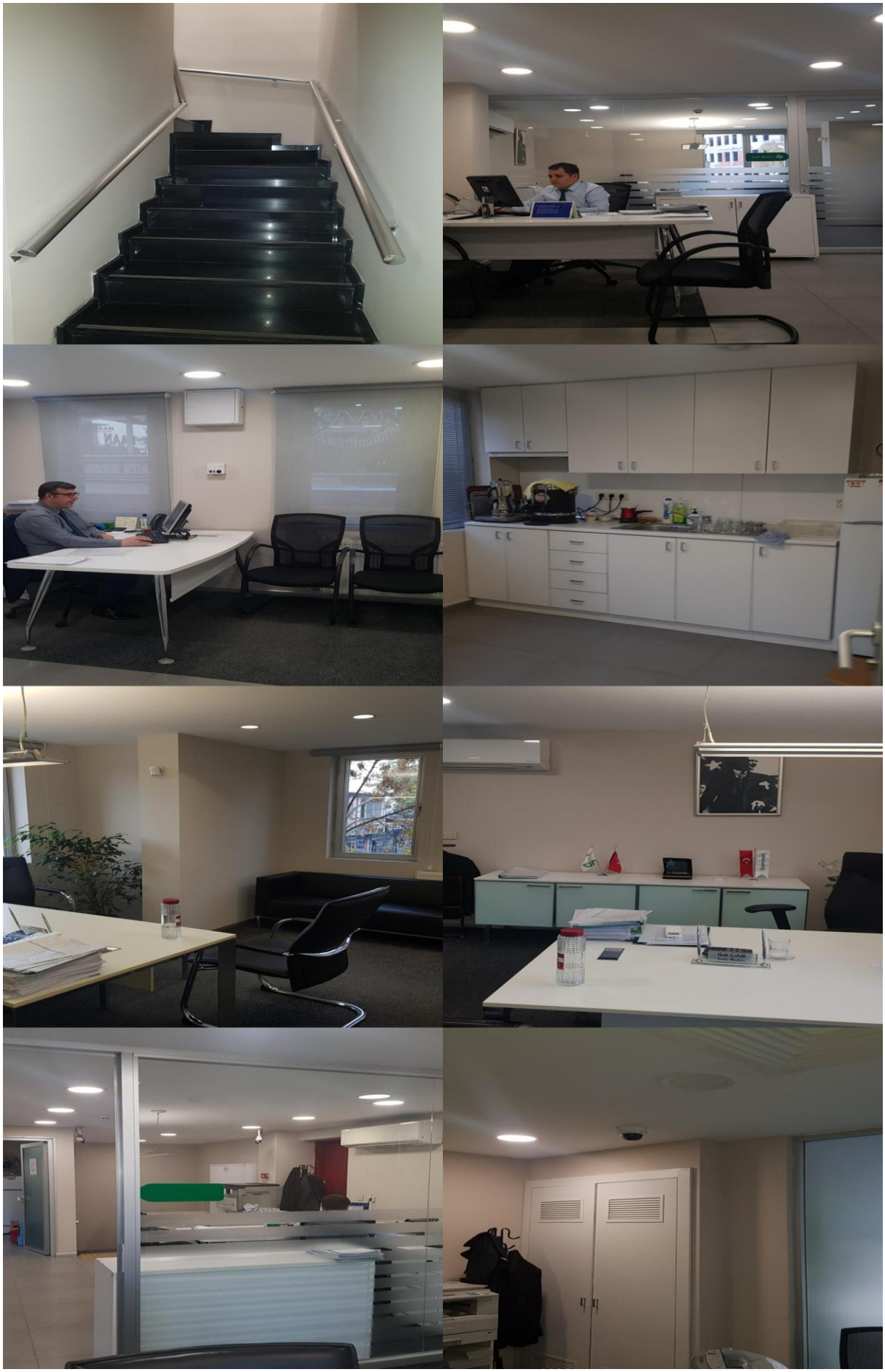

Halk Bankasının Kiralamış
olduğu iş yeri
İş Bankası
Konu Taşınmaz

RAY SİGORTA
VIENNA INSURANCE GROUP
NADİR
ZIRHDA KEBAP
Şekerbank
Türk Telekom
avea
PAREX


RAY SİGORTA
VIENNA INSURANCE GROUP
NADİR
ZIRHDA KEBA
Tel: 0344 413 1254
Şekerbank
AHSEN MODA EVİ
Çevre Yolu

KARAOĞLAN
İŞ MERKEZİ
altınsis

ZEMİN KAT



SPK Lisans Belgeleri

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ: 2001

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ: 2001

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019 **Belge No: 2019-01.2533**

Sayın Taner DÜNER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019 **Belge No: 2019-01.2532**

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan