

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.

SAKARYA – AKYAZI

DÜKKÂN VE MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SEKR-2019-00029



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-2019-00029
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parselde Kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı Ve Kargır Kalorifer Binası Olan Kargır Bina ve Arsası” nitelikli ana taşınmazdır.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318A, Akyazı/Sakarya Lojman/Mesken: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318, Kat: 1, Daire: 1, Akyazı/Sakarya Lojman/Mesken: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318, Kat: 2, Daire: 2, Akyazı/Sakarya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	400,16 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Müştemilat: 55 m ² Zemin + 1.Kat Banka: 233 m ² (137 m ² + 96 m ²) 2.Kat Mesken: 129 m ² 3.Kat Mesken: 129 m ² Çatı Kat Depo: 67 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Kısmen Ticaret Kısmen Konut Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.152.000
KDV Dâhil	2.324.160

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.900
KDV Dâhil	11.682

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 Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ



Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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	Akyazı İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	20
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
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	27
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00029

Raporun Türü : Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parselde Kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargır Kalorifer Binası Olan Kargır Bina ve Arsası” nitelikli ana taşınmaza ait 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 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 Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parselde Kayıtlı “içerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” nitelikli ana taşınmaza ait Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla 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 gayrimenkulle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

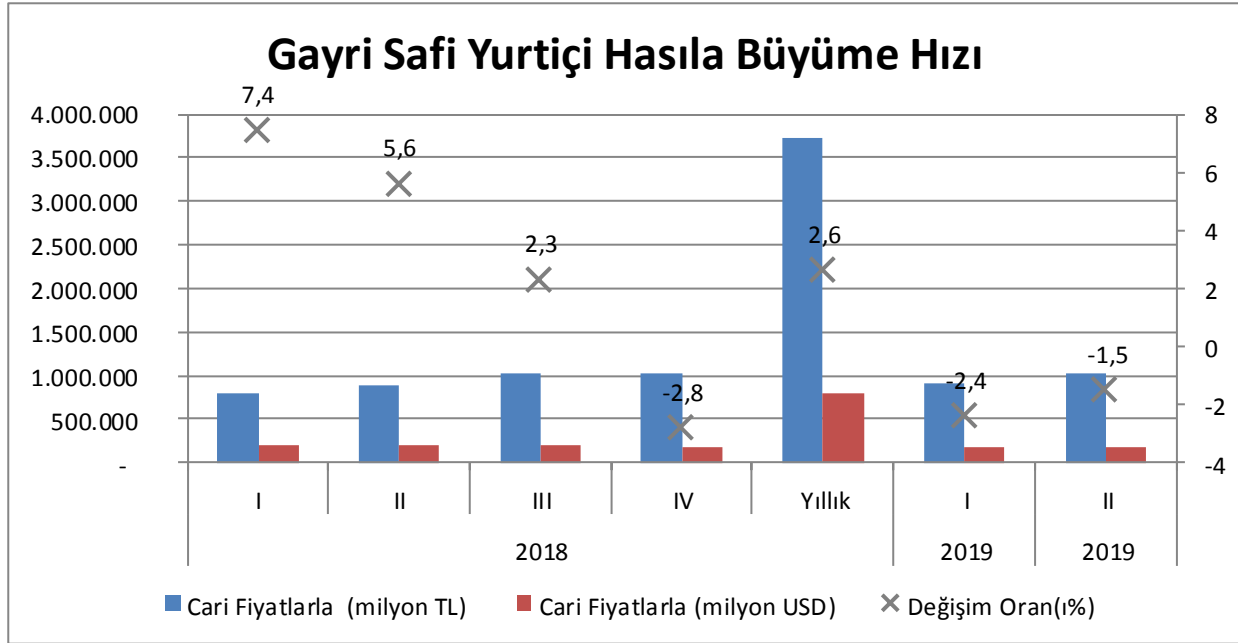
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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

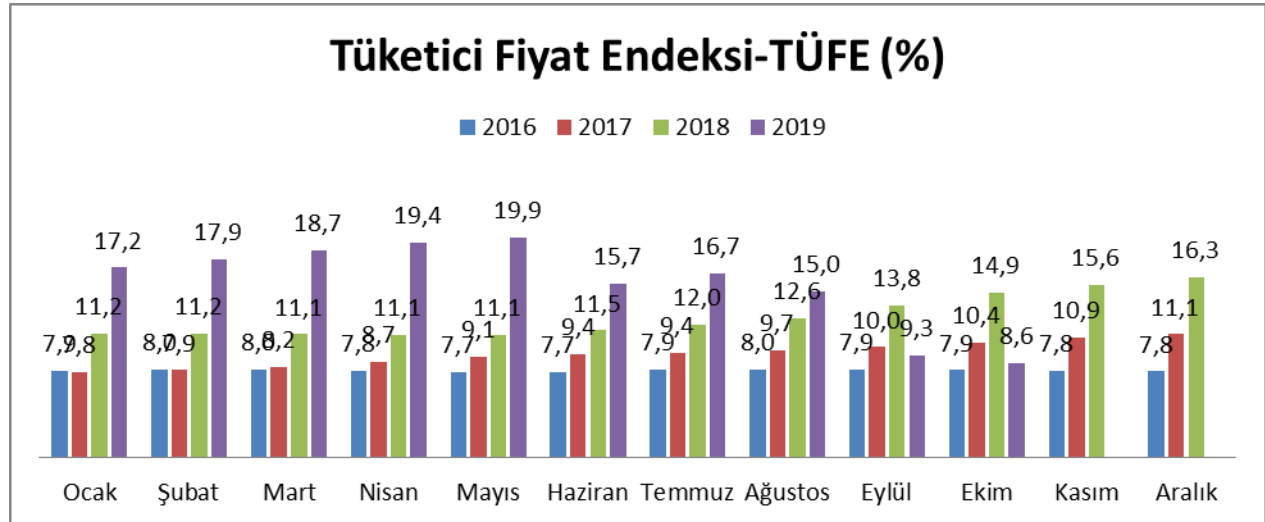
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

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

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



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



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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

banklarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirimle gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

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

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

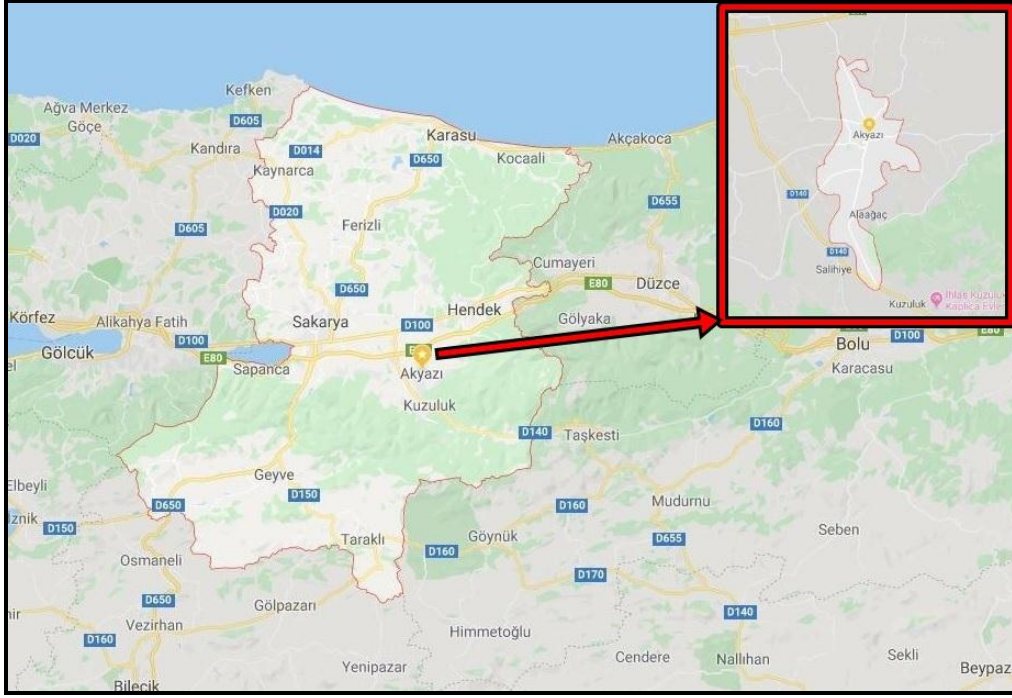
Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve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

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

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Akyazı İlçesi



Akyazı, Marmara Bölgesinin Doğu Marmara alt bölgesinde, Sakarya İli sınırları içerisinde yer almaktadır. Batıda Adapazarı ve Karapürçek, kuzeyde Hendek, güneyinde Taraklı İlçesi ve Bolu İl'iyle çevrilidir.

Akyazı İlçesi'nde Sakarya ilinin iklim özelliklerine sahiptir. Bölge hem Marmara ve hem de Karadeniz ikliminin özelliklerini taşır. Bol yağış alan Akyazı da Kış mevsiminde yüksek kesimlerde yağışlar genellikle kar şeklindedir. Sakarya bölgesinde mevsimin ilk karı Akyazı'nın yüksek kesimlerinde görülmektedir.

Akyazı'da yaşamakta olan insanların geçimi tarıma dayalıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 800 mm. olan ilçede mısır başta olmak üzere üretilen ürünler arasında buğday, pancar, patates ve çeşitli sebzeler gelmektedir. Ayrıca fındık deposu olan Akyazı'da yılda ortalama olarak üretilen 11.000 ton fındık ürünü de bölge insanların en önemli gelir kaynaklarından biridir.

İlçede tarımla birlikte paralel olarak gelişmekte olan sanayii yöre insanların kazanç elde ettikleri dallardan biridir. Vatandaşların kendi gayretleri ile küçük çaptaki atölyelerde sanayii ürünleri üretilmekte ve pazarlaması yapılmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda Kuzuluk ve Küçücek belediye sınırları içerisinde peş peşe kurulan ve çeşitli ürün üreten fabrikalar bir taraftan Akyazı'nın ekonomisine olumlu katkı sağlarken diğer taraftan da işsizliği büyük ölçüde ortadan kaldırmıştır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Akyazı ilçesi Konuralp Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza ana ulaşım akslarından olan Ada Caddesi üzerinden D-100 karayolundan Akyazı ilçe merkezi istikametine doğru devam ederken sol tarafta yer alan Kubbeli Yeni Camii referans alınarak aynı istikamette yaklaşık 490 m daha ilerledikten sonra sol tarafta yer alan taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu bölge, ilçenin yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgelerden biri olup merkezi bir konuma sahiptir.

Taşınmazın bulunduğu bölge, ilçenin yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgelerden biri olup merkezi bir konuma sahiptir.

Taşınmazın cepheli olduğu Ada Caddesi, ilçenin en önemli ana ulaşım aksı niteliğinde olup ilçenin kuzeyinde D-100 karayolu ile güneyinde D-140 karayolu arasında bağlantı oluşturmaktadır. Taşınmaz Gazisüleymanpaşa Camii'ne yaklaşık 200 m, Akyazı Belediyesi'ne yaklaşık 270 m, Akyazı Kaymakamlığı'na yaklaşık 420 m, Kubbeli Yeni Camii'ne yaklaşık 490 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Sakarya
İlçesi	Akyazı
Mahallesi	Cumhuriyet
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	39
Parsel No	242
Yüzölçümü	400,16 m ²
Niteliği	İçerisinde şekerbank binası ve üstünde 2 adet lojmanı ve kargir kalorifer binası olan kargir bina ve arsası
Maliki	Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adında kayıtlı iken 16/04/2018 tarih ve 4171 numaralı Ticaret Şirketlerine Ayni sermaye Konulması İşleminde Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiştir.

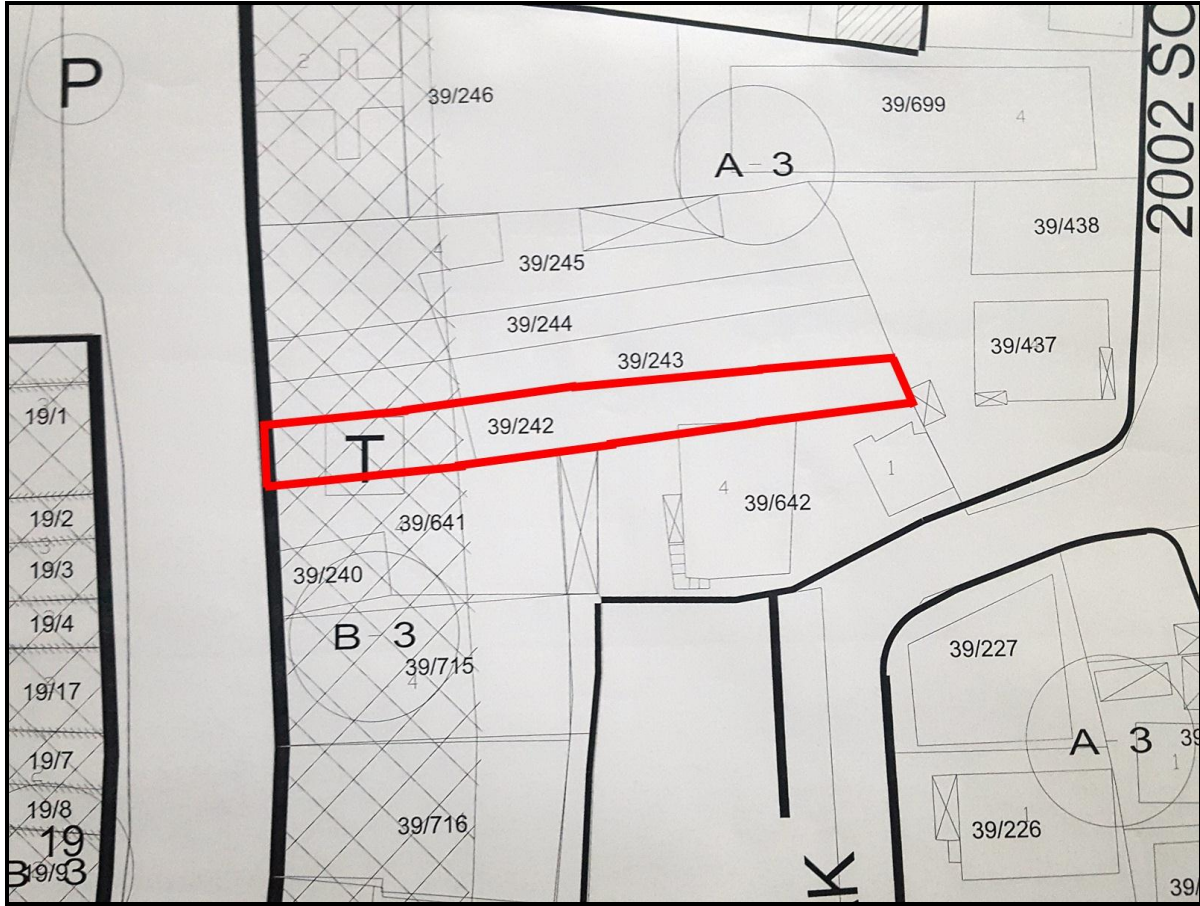
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada cins değişikliği yapılmış kat irtifakı tesis edilmemiş 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 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Akyazı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 ada 242 numaralı parsel; 09.03.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Akyazı Revizyon Uygulama İmar Planında yaklaşık 158 m2 alanı "Ticaret" alanında kalmakta olup, Bitişik nizam, kat adeti: 3 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin geriye kalan alanı ise "Konut" alanında kalmakta olup, ayrik nizam, kat adeti: 3 kat şartlarına sahip olmasına rağmen mevcut durumda parsel genişliğinin dar olması sebebiyle yapılaşmaya uygun değildir.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 12.07.1994 tarih 1994/37 no.lu ruhsata esas mimari projesi
- 12.07.1994 tarih 1994/37 no.lu yeni yapı ruhsatı
- 27.07.1995 tarih 1995/78 no.lu yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Taşınmaz için ayrıca 04.05.2019 tarih ve VJUCLVSM belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur.

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 sebeple yapı denetim firması bulunmamaktadır.

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

Akyazı 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 ve yapı kayıt 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.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmış ve kat irtifakı tesis edilmemiştir. Taşınmaz için ayrıca Yapı kayıt belgesi de temin edilmiştir.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + 3 Normal Kat
Yaşı	:	~25
Brüt Alanı	:	Müştemilat: 55 m ² Zemin + 1.Kat Banka: 233 m ² (137 m ² + 96 m ²) 2.Kat Mesken: 129 m ² 3.Kat Mesken: 129 m ² Çatı Kat Depo: 67 m ²
Net Alanı	:	Müştemilat: 55 m ² Zemin + 1.Kat Banka: 222 m ² (130 m ² + 92 m ²) 2.Kat Mesken: 118 m ² 3.Kat Mesken: 118 m ² Çatı Kat Depo: 49 m ² Merdiven: 67 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; zemin ve 1.katında banka, 2. ve 3.katında lojman yer alan, çatı katında depo alanı bulunan kargir bina, müştemilat binası ve arsadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Ada Caddesi'ne cepheli bulunmaktadır.

- Değerleme konusu banka, binanın zemin + 1. katında yer almakta olup zemin kattan bina girişinden bağımsız olarak Ada Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yer alan müstemilat binası arka tarafta yer almakta olup giriş banka alanı içerisinde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu lojmanlar, binanın 2. ve 3. katlarında yer almakta olup lojman girişi zemin kattan Ada Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Binanın çatı katında ayrıca depo alanı bulunmaktadır.
- Banka alanının zemin katı yaklaşık brüt 130 m² kullanım alanlı: atm, gişe, 2 kasa, sistem odası, müşteri holü, bekleme alanı ve 2 hol alalarından oluşmaktadır.
- Bankanın zemin katında rüzgarlık alanında atm alanı oluşturulmuştur. Bununla birlikte banka girişi lojman girişi tarafına kaydırılmıştır. Projeye göre aktif servis alanının yaklaşık brüt 13 m² alanında gişe, yaklaşık brüt 32 m² alanında ise; sistem odası, 2 hol ve kasa alanları oluşturulmuştur. Bununla birlikte bankanın arka bahçesine açılan kapının yeri değiştirilmiştir.
- Banka alanının 1. katı yaklaşık brüt 92 m² kullanım alanlı: müdür odası, pasif servis, mutfak, hol, 2 wc ve dolap alalarından oluşmaktadır.
- Bankanın 1.katında müdür odası yaklaşık brüt 1 m² merdiven alanına genişletilmiştir. Pasif servis alanı yaklaşık brüt 3 m² merdiven alanı tarafından küçültülmüştür. Banka alanı yaklaşık brüt 2 m² küçültülmüş olup 1.normal katı yaklaşık brüt 94 m²'den 92 m²'ye düşürülmüştür. Müdür odası yaklaşık 1 m pasif servis alana genişletilmiştir. Çay ocağı alanı yaklaşık 30 cm wc alanına genişletilerek kullanım niteliği dolap alanı olarak değiştirilmiştir. Hol alanı yaklaşık 40 cm wc-bay alanı tarafından küçültülmüş olup geriye kalan alanı wc bn alanına dahil edilmiştir. Pasif servis alanının yaklaşık brüt 11 m² alanında mutfak ve hol alanı oluşturulmuştur.
- Banka giriş kapısı ve iç kapıları alüminyum doğramadır. Banka iç hacim zeminleri granit seramik kaplı, duvarları su bazlı boyalıdır. Tavan asma tavan olup spot aydınlatmalar, yangın sistemi, havalandırma ve kamera sistemi vardır.
- Banka içerisinde yapılan değişiklikler panel bölme duvarlarla sağlanmıştır.
- Banka içerisinde ısınma doğalgazla sağlanmaktadır.
- Müstemilat binası yaklaşık brüt 55 m² kullanım alanlı olup projesine göre ısı merkezi ve su deposu alanları birleştirilmiş olup kullanım niteliği arşiv olarak değiştirilmiştir. Projesine göre sığınak alanı da kullanım niteliği arşiv olarak değiştirilmiştir.
- Müstemilat binasının giriş kapıları ve pencereleri alüminyum doğrama olup zeminleri kalebodur fayans döşelidir. Duvarları su bazlı boyalıdır.
- Binanın 2. ve 3.katıda yer alan lojman alanları yaklaşık brüt 118'er m² kullanım alanlı: salon, antre, koridor, mutfak, wc, banyo, 3 oda ve balkon alanlarından oluşmaktadır.

- Projesine göre lojman alanlarının ön cephedeki balkon alanları salon alanına dahil edilmiştir. Arka cephedeki balkon alanlarının yaklaşık brüt 1,5'ar m² alanı bitişiğindeki oda alanına dahil edilmiş olup diğer oda tarafına doğru ise yaklaşık brüt 2,5'er m² genişletilmiştir.
- Binanın lojman girişi alüminyum doğrama kapı olup kat içi merdivenleri mermer döşelidir. Merdiven korkulukları demir doğramadır.
- 2. katta yer alan lojman alanının giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları Amerikan panel doğramadır. Islak hacim ile mutfak zeminleri ve duvarları kalebodur fayans döşelidir. Pencereleleri alüminyum doğramadır. Balkon zemini kalebodur fayans olup diğer hacim zeminleri laminat parke döşelidir. Lojman katında doğalgaz, kombi, klima ve termosifon bulunmaktadır. Balkon cephesi demir doğrama parmaklıklarla kapatılmıştır.
- 3. katta yer alan lojman alanının giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları Amerikan panel doğramadır. Islak hacim ile mutfak zeminleri ve duvarları kalebodur fayans döşelidir. Pencereleleri alüminyum doğramadır. Balkon ve oda zeminleri kalebodur fayans olup diğer hacim zeminleri laminat parke döşelidir. Lojman katında doğalgaz, kombi ve klima bulunmaktadır. Balkon cephesi demir doğrama parmaklıklarla kapatılmıştır.
- Binanın çatı katında yer alan depo alanı yaklaşık brüt 49 m² kullanım alanıdır.
- Çatı katında mimari projesine göre yaklaşık brüt 1 m² havalandırma boşluğu depo alanına dahil edilerek yaklaşık brüt 48 m² alandan yaklaşık brüt 49 m²'ye ulaşmıştır.
- Çatı katında yer alan yaklaşık brüt 25 m² alanlı ve yaklaşık brüt 22 m² alanlı 2 adet çatı arası bölümümü bulunmakta olup bu alanların yükseklikleri küçük olmakla birlikte kullanımı oldukça zordur.
- Mevcut durumda bankanın zemin katı 130 m², 1.katı 92 m²; lojman alanının 2.katı 118 m², 3.katı 118 m²; müştemilat binası 55 m²; çatı katındaki depo alanı 49 m²; merdiven alanı 67 m² alanıdır.
- Taşınmaz binanın zemin, 1., 2. ve 3.katlarında ön ve arka cephelerinde ilave 2'şer kolon bulunduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazın projesine göre yapılan değişiklikler tadilatlar ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. İlave kolonlar düzeltilemez nitelikte olup kolon ilavesi olumsuz bir durum oluşturmamaktadır.
- Taşınmaz için alından yapı kayıt belgesinde yer alan alanlar ticari alanlar 291,48 m² ve konut alanları 322,54 m² olarak belirtilmiş olup bu alanlar ile yerinde yapılan ölçümler uyumludur. Değerleme çalışmasında bu alanlar kullanılmıştır.



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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan binanın zemin ve 1.katı ile müstemilat binası banka şubesi olarak kullanılmakta olup lojman alanları boştur.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Kaymakamlık, Belediye Binası ve alışveriş mağazalarına yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Binanın bulunduğu parselin imar durumu kısıtlıdır (inşaat alanı için taban oturumu yaklaşık 158 m²'dir.)
- Taşınmaz üzerindeki yapının eskidir.
- Müştemilat binası ve çatı katında yer alan depo alanlarının yardımcı/ortak alan yapı niteliğindedir.

Fırsatlar

- Yaya trafiğinin ve 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 ticari ve lojaman 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 taşınmazla aynı bölgede yer alan dükkanlar ve konutlar 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 bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Bu yüzden emsal olarak komple binalar da araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın 2. ve 3.katlarında yer alan lojmanların mesken nitelikli olması göz önünde bulundurularak bölgede mesken emsalleri de bulunmuştur. Bulunan emsaller aynı imar şartlarına sahip parseller üzerinde yer almaktadır.

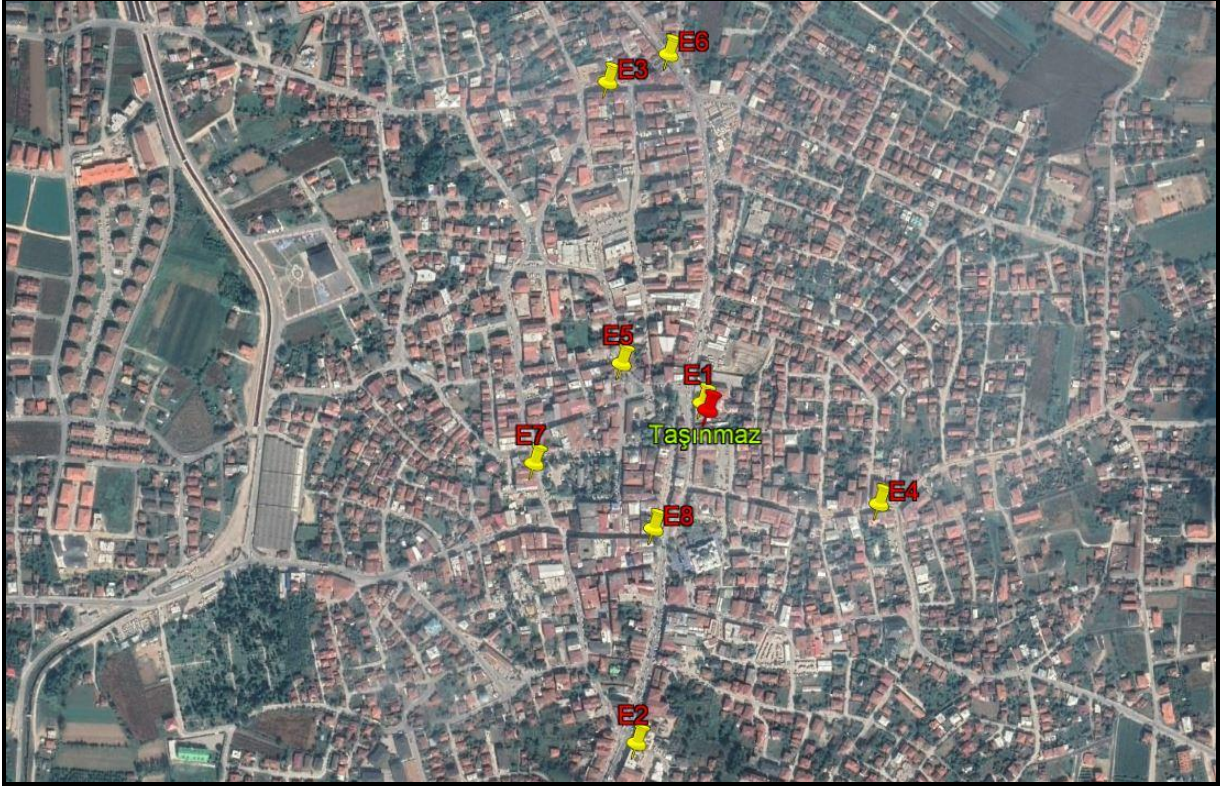
SATILIK İŞYERİ - KONUT/OFİS EMSAL LİSTESİ							Emsal Özellikleri
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	
1 (bina)	Ada Caddesi (Cumhuriyet, 39 ada 319 parsel)	295	145	2.000.000 TL	13.793 TL	Asrın Emlak 0 (535) 745 21 15	Benzer konumda zemin + 2 normal katından oluşan benzer yaşlardaki bina (Tahminen zemin 95 m ² , normal katlar 100'er m ² alanlıdır.) Emsal taşınmaza yakın zaman içinde 2.000.000-TL civarında teklif verildiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz 3.000.000-TL bedele satılacaktır.
2 (dükkan)	Ada Caddesi (Yeni, 39 ada 319 parsel)	90	90	1.200.000 TL	13.333 TL	Sahibinden 0 (532) 671 29 62	Daha kötü konumda zemin + 2 normal katlı yeni binanın zemin katında bulunan taşınmaz satılık olup ayrıca 4.500-TL/Ay kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.
3 (bina)	Şht. Aydın Şişman Caddesi (Ömercikler, 130 ada 2 parsel)	830	358	2.550.000 TL	7.123 TL	Asrın Emlak 0 (535) 745 21 15	Daha kötü konumda zemin + 3 normal katından oluşan benzer yaşlardaki bina (Tahminen zemin 200 m ² , normal katlar 210'ar m ² alanlıdır.) Normal katlardaki dairelerin içlerinin yenilenmiş olduğu beyan edilmiştir.
4 (bina)	Yağcılar Caddesi (Cumhuriyet, 125 ada 6 parsel)	885	435	2.800.000 TL	6.437 TL	Nizam Emlak 0 (537) 280 63 80	Daha kötü konumda zemin + 2 normal katından oluşan yeni bina (Tahminen zemin 285 m ² , normal katlar 200'er m ² alanlıdır.)
5 (bina)	Yahyalı Caddesi (Ömercikler, 137 ada 80 parsel)	340	217	1.180.000 TL	5.438 TL	Sahibinden 0 (532) 224 61 27	Benzer konumda zemin + 2 normal katından oluşan benzer yaşlardaki bina (zemin 176 m ² , 1.normal kat 80 m ² , 2.normal kat 84 m ² alanlıdır.) 11 ay önce emsal taşınmazın 1.180.000-TL bedele satıldığı bilgisi alınmıştır.
6 (mesken)	Ada Caddesi (Ömercikler, 4 ada 58 parsel)	100	100	145.000 TL	1.450 TL	Sahibinden 0 (554) 485 20 37	Daha kötü konumda zemin + 3 normal + çatı katlı benzer yaşlardaki binanın 3.normal katında bulunan 630-TL/Ay ile kiracılı taşınmazdır.
7 (mesken)	8043 Sokak (Ömercikler, 260 ada 31 parsel)	100	100	150.000 TL	1.500 TL	Nur Emlak 0 (536) 386 08 77	Daha kötü konumda zemin + 3 normal katlı benzer yaşlardaki binanın 2.normal katında bulunan 3+1 daire olup doğalgaz tesisatı bulunmakta olup kombisi takılı değildir. Emsal taşınmazın 700-TL/Ay kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.
8 (mesken)	Ada Caddesi (İnönü, 67 ada 8 parsel)	110	110	135.000 TL	1.227 TL	Ayyıldız Emlak 0 (532) 219 05 54	Benzer konumda zemin + 3 normal katlı benzer yaşlardaki binanın 2.normal katında bulunan 2+1 dairedir.

Bölgede yakın konumda değerlendirme dükkânının büyüklüğünde dükkân emsali çok kısıtlıdır. Bu yüzden çevrede çok katlı mağaza olmaya uygun, içeriden bağlantılı bina emsalleri de araştırılmıştır.

Komple bina emsallerinde normal katlar ¼ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

5 No'lu emsalin yaklaşık 10 ay önce satıldığı bilgisi alınmış olup geçen zaman içinde alım gücüne yönelik ekonomik sıkıntılar sebebiyle gayrimenkul değerindeki durağanlık göz önüne alındığında emsalin değeri olduğu gibi bugüne taşınmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

	Dükkan					Mesken/Ofis		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İstenen Fiyat(TL)	2.000.000	1.200.000	2.550.000	2.800.000	1.180.000	145.000	150.000	135.000
Pazarlık Payı	0%	15%	15%	10%	0%	15%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.000.000	1.020.000	2.167.500	2.520.000	1.180.000	123.250	127.500	128.250
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	145	90	358	435	217	100	100	110
Birim M2 Değeri	13.793	11.333	6.054	5.793	5.438	1.233	1.275	1.166
Konum Düzeltmesi	-5%	20%	20%	25%	10%	15%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-20%	15%	20%	-5%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-20%	0%	-25%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	35%	20%	5%	15%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	11.034	9.067	8.174	6.952	5.710	1.417	1.403	1.283
Ortalama	7.059 TL					1.343 TL		

Banka zemine indirgenmiş birim m2 değeri 7.059 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Ticari Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
291,48	243,48	7.059 TL	1.719.000 TL

Mesken/Ofis birim m2 değeri 1.284 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Konut Alanı	Mesken/Ofis Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
322,54	322,54	1.343 TL	433.000 TL

Pazar yöntemine göre konu taşınmazın toplam değeri 2.152.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

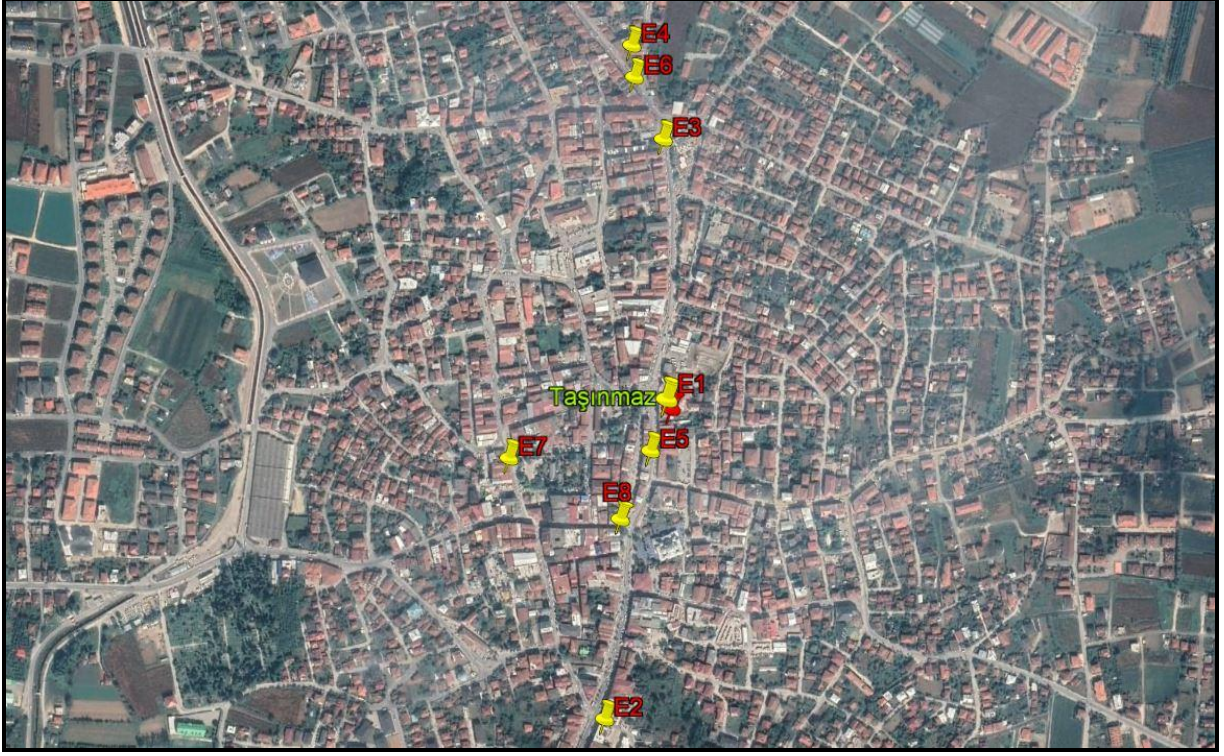
6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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 gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK İŞYERİ - KONUT/OFİS EMSAL LİSTESİ							Emsal Özellikleri
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kırası	Birim m ² Kırası	Kaynak	
1(dükkan)	Ada Caddesi (39 ada 319 parsel)	95	95	1.700 TL	18 TL	Asrın Emlak 0 (535) 745 21 15	Benzer konumda zemin + 2 normal katlı benzer yaşlardaki binanın zemin katındaki yaklaşık brüt 95 m2 alanlı olduğu tahmin edilen dükkan için 1.700-TL/Ay kira ödendiği bilgisi alınmıştır. Kiracı uzun süredir oturma halinde olup kira değeri çok uygundur.
2 (dükkan)	Ada Caddesi (Yeni, 39 ada 319 parsel)	90	90	4.500 TL	50 TL	Sahibinden 0 (532) 671 29 62	Daha kötü konumda zemin + 2 normal katlı yeni binanın zemin katında bulunan taşınmazın 4.500-TL/Ay kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.
3 (dükkan)	Ada Caddesi (Ömercikler, 6 ada 220 parsel)	40	40	1.500 TL	38 TL	Sahibinden 0 (546) 494 59 56	Daha kötü konumda zemin + 3 normal katlı benzer yaşlardaki binanın zemin katındaki yaklaşık brüt 40 m2 alanlı olduğu tahmin edilen dükkanın 1.500-TL/Ay kiracılı olup devren kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
4 (dükkan)	Ada Caddesi (Cumhuriyet, 138 ada 7 parsel)	60	60	1.500 TL	25 TL	Sahibinden 0 (505) 045 75 90	Daha kötü konumda zemin + 1 normal katlı benzer yaşlardaki binanın zemin katındaki yaklaşık brüt 60 m2 alanlı olduğu tahmin edilen dükkanın 1.500-TL/Ay bedele kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.



Kiralık Emsal Krokisi

KIRALIK EMSAL DÜZELTME	Dükkan			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	1.700	4.500	1.500	1.500
Pazarlık Payı	-50%	5%	0%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	2.550	4.275	1.500	1.425
Büyüklik(m2)	95	90	40	60
Birim M2 Kirası	27	48	38	24
Konum Düzeltmesi	0%	20%	10%	20%
Büyüklik Düzeltmesi	-10%	0%	-10%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-30%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	24	43	38	26
Ortalama	33 TL			

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 33 TL olarak hesaplanmıştır.

Çevredeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 15-16 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı % 6 olarak kabul edilmiş 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)

Ticari Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
291,48	243,48	33 TL	8.000 TL	96.000 TL	0,06	1.600.000 TL

Yapılan araştırmalarda elde edilen mesken/ofis emsalleri ve düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ - KONUT/OFİS EMSAL LİSTESİ							Emsal Özellikleri
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	
5 (ofis)	Ada Caddesi (Ömercikler, 19 ada 12 parsel)	53	53	800 TL	15 TL	Sahibinden 0 (532) 711 25 44	Daha iyi konumda zemin + 2 normal katlı benzer yaşlardaki binanın 2.normal katındaki doğu ve batı cepheki yaklaşık brüt 53 m2 alanlı olduğu tahmin edilen ofisin 800-TL/Ay bedele kiracılı olduğu bilgisi alınmıştır.
6 (mesken)	Ada Caddesi (Ömercikler, 4 ada 58 parsel)	100	100	630 TL	6 TL	Sahibinden 0 (554) 485 20 37	Daha kötü konumda zemin + 3 normal + çatı katlı benzer yaşlardaki binanın 3.normal katında bulunan 630-TL/Ay ile kiracılı taşınmaz ayrıca satılıktır.
7 (mesken)	8043 Sokak (Ömercikler, 260 ada 31 parsel)	100	100	700 TL	7 TL	Nur Emlak 0 (536) 386 08 77	Daha kötü konumda zemin + 3 normal katlı benzer yaşlardaki binanın 2.normal katında bulunan 3+1 daire olup doğalgaz tesisatı bulunmakta olup kombisi takılı değildir. Emsal taşınmazın 700-TL/Ay kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.
8 (mesken)	Ada Caddesi (İnönü, 67 ada 8 parsel)	110	110	600 TL	5 TL	Ayyıldız Emlak 0 (532) 219 05 54	Benzer konumda zemin + 3 normal katlı benzer yaşlardaki binanın 2.normal katında bulunan 2+1 dairedir.

5No'lu emsal ofisin doğu ve batı cephesinde avantajlı tabela değeri bulunması sebebiyle -%20 düzeltme ve alanının değerlendirme konusu taşınmaza göre çok küçük olması nedeniyle de -%30 düzeltme uygulanarak kira değeri güncel hale getirilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Mesken/Ofis			
	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İstenen Kira(TL)	800	630	700	600
Pazarlık Payı	0%	0%	10%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	800	630	630	600
Büyükölç(m2)	53	100	100	110
Birim M2 Kirası	15	6	6	5
Konum Düzeltmesi	-20%	10%	0%	-10%
Büyükölç Düzeltmesi	-30%	0%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-50%	10%	0%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	8	7	6	5
Ortalama	6 TL			

Çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı %5 olarak kabul edilmiş 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)

Mesken/Ofis birim m2 kirası 6 olarak takdir edilmiş olup ofis kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan ofis değeri aşağıda gösterilmiştir.

Konut Alanı	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
322,54	6 TL	1.900 TL	22.800 TL	0,05	456.000 TL

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 Kirası 9.900 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 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.

	Ticari Alan	Konut Alanı	Toplam
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	1.719.000 TL	433.000 TL	2.152.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	1.600.000 TL	456.000 TL	2.056.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında çok küçük bir fark olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değerleri 2.152.000 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” bina olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkulün 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	2.152.000
KDV Dâhil	2.324.160

	Gayrimenkullün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.900
KDV Dâhil	11.682

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

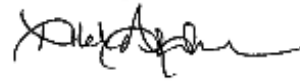
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 07/11/2019 15:36

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
016319184693	2019-11-07-15.27.46.878240	18469	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	39/242
Taşınmaz ID:	44757170	Yüzölçüm (m²):	400.16
İl / İlçe	SAKARYA/AKYAZI	Ana Taşınmaz Nitelik:	İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADET LOJMANI VE KARGIR KALORİFER BİNASI OLAN KARGIR BİNA VE ARSASI
Kurum Adı:	Akyazı TM		
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	5/466		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
424816698	(SN:8140436) ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akyazı TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 4171 Tarih: 16/04/2018	



T.C.
AKYAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

ÖNAL GÜNDÜZ

06.11.2019 15:55

Sayı :95811263-754-E.2019/15719
Konu :Dilekçe Cevabı

06.11.2019

AKYAZI ŞEKERBANK T.A.Ş'NE

İlgi :06.11.2019 Tarihli dilekçe.

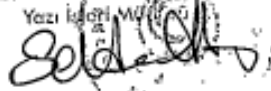
İlgi tarihli dilekçe ile Akyazı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, -- pafta, 39 ada, 242 no'lu parselde ait imar durumu istenmektedir.

Söz konusu yazınız ile istemiş olduğunuz parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli Akyazı Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" içerisinde bir kısmı "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, Konut Alanı "Ayrık nizam – 3 kat" TAKS:0,35 KAKS:1,05' Ticaret Alanı ise, "Bitişik nizam – 3 kat Hmax 11.00 m" yapılaşma şartlarına haizdir.

Bilgilerinize rica ederim.

Önal GÜNDÜZ
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

e-imza

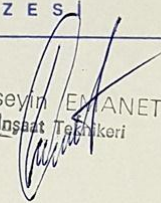
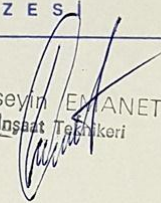
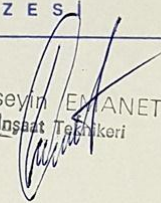
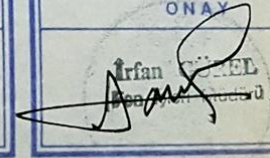
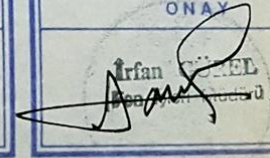
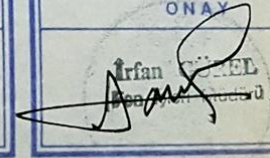
06/11/2019
Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır.
Selda AKSİMA YAZICI
Yazı İşleri Müdürü


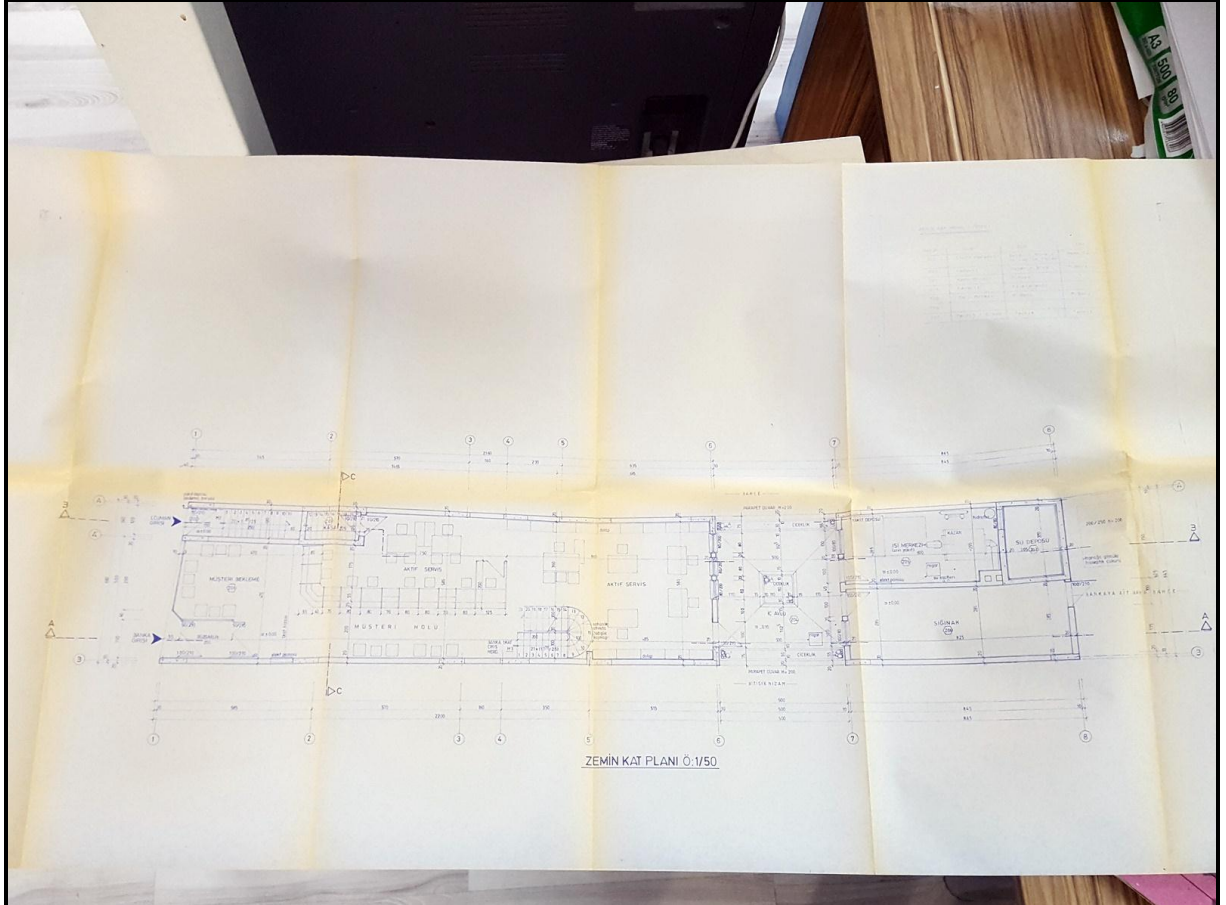
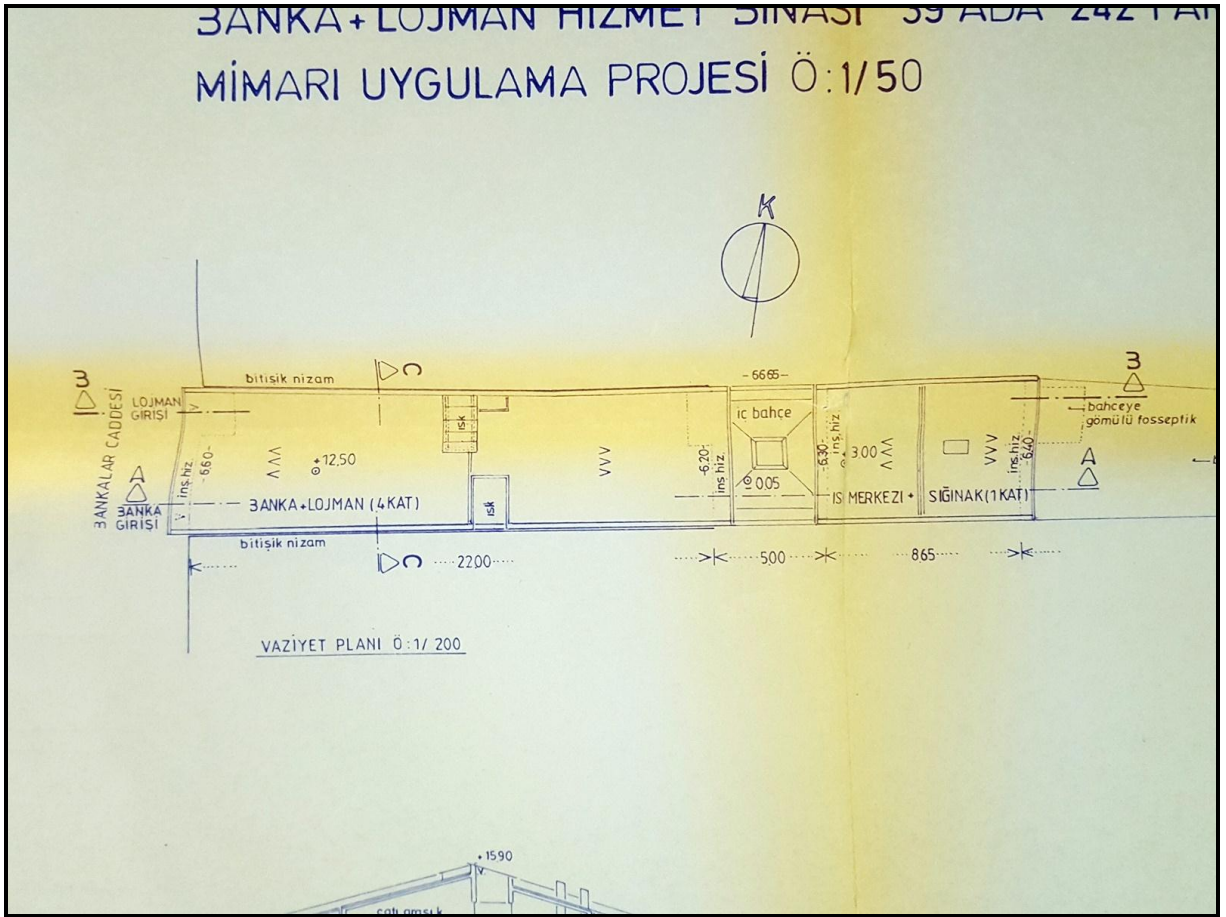
1 / 1

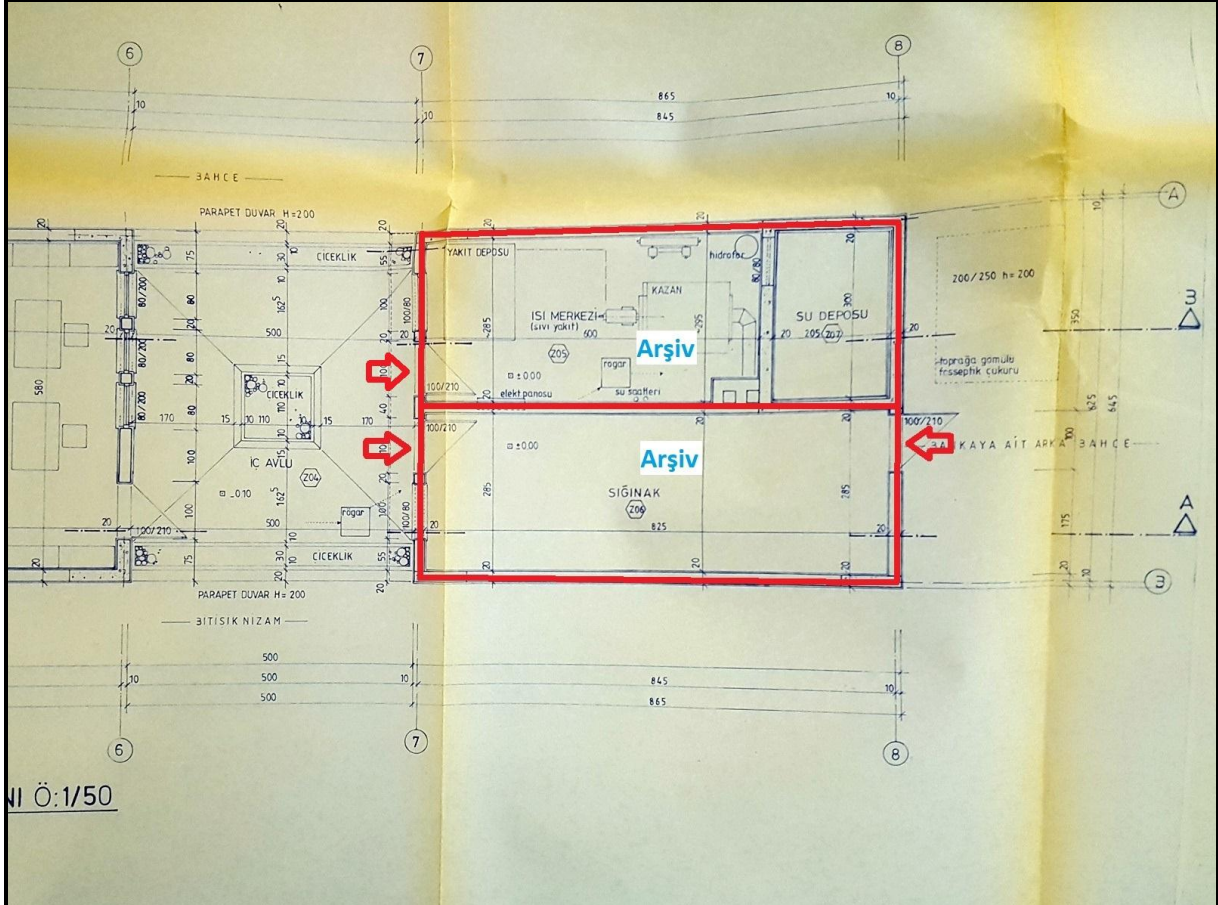
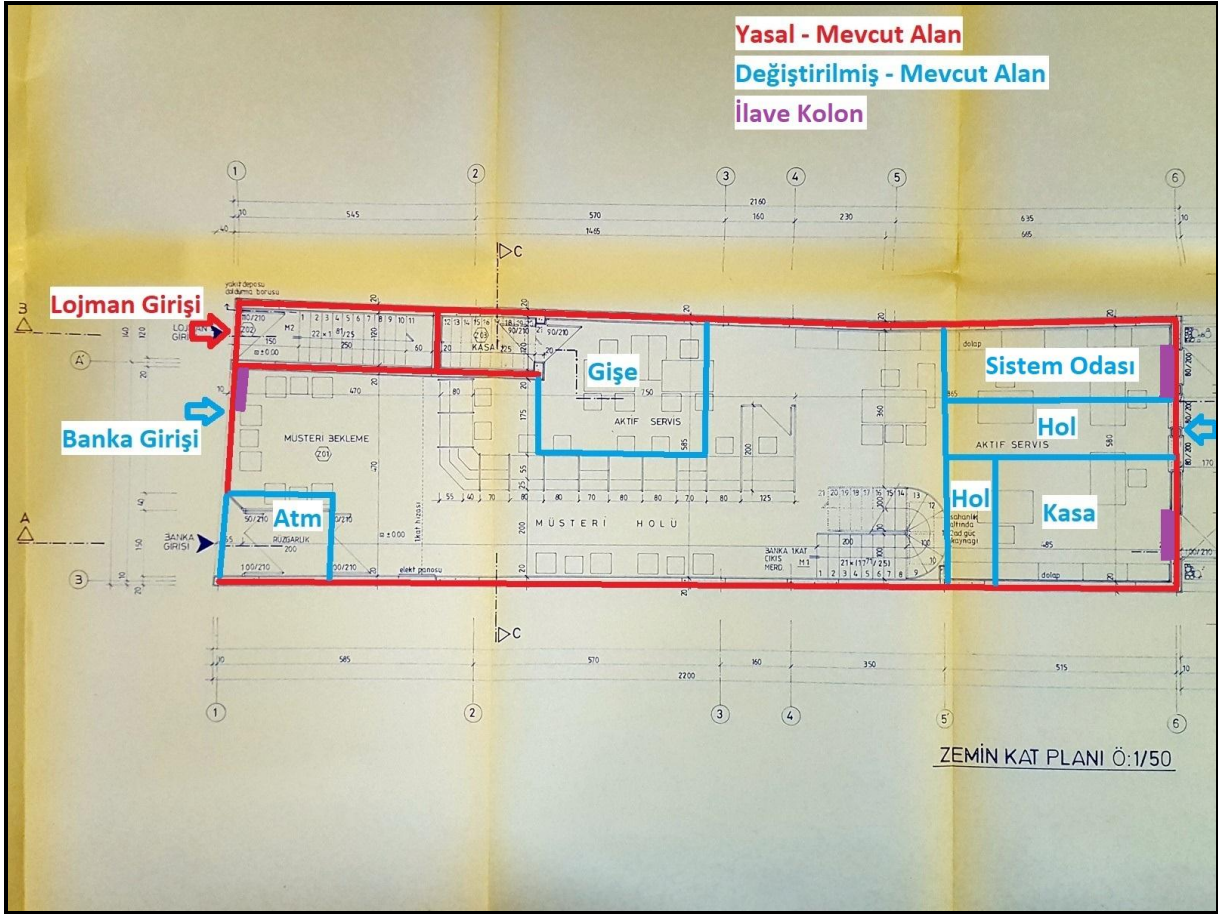
Gazi Süleyman Paşa Mah. Pazarlık Cad. No: 1
Tel: (0 264) 418 14 31 (3 hat) Faks: 0 264 418 14 35 akvazi@akvazi.bel.tr

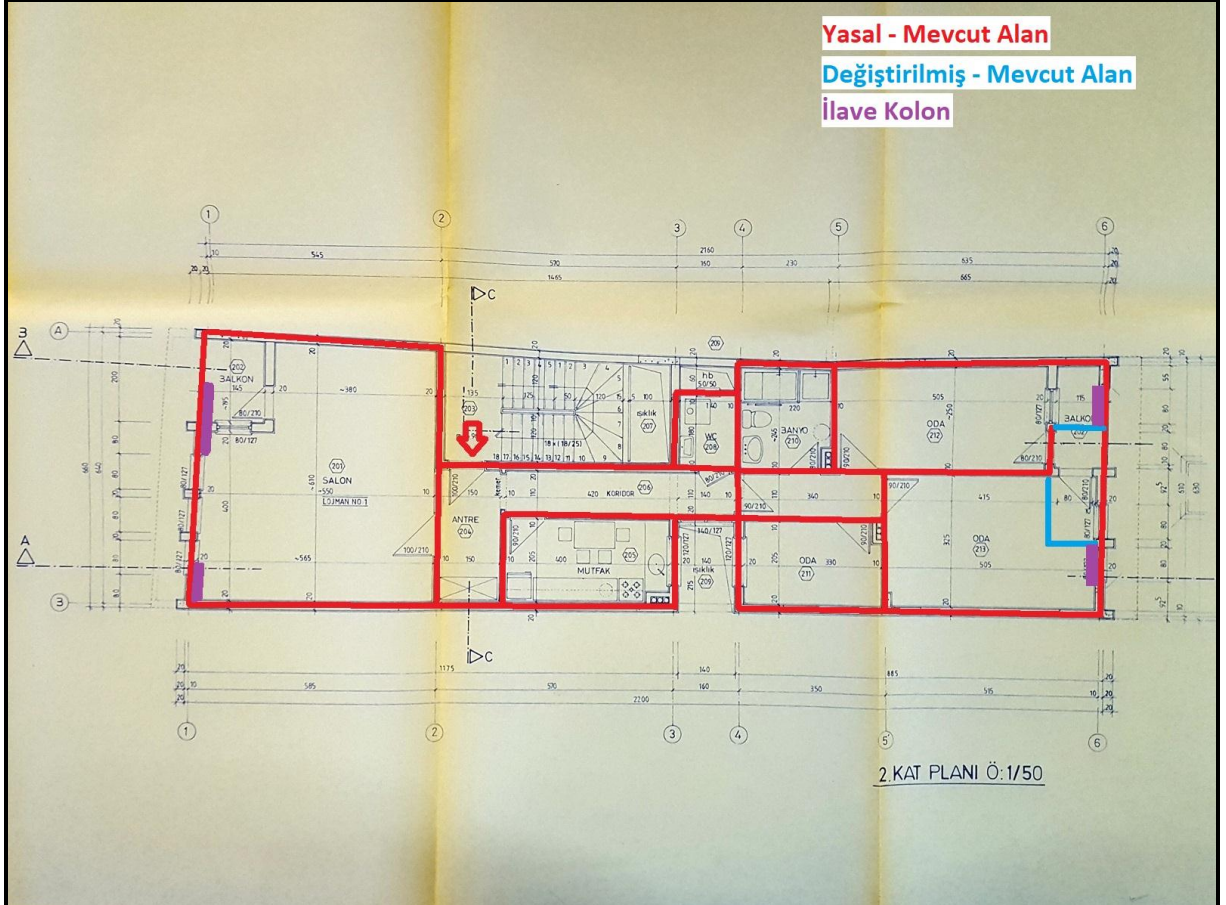
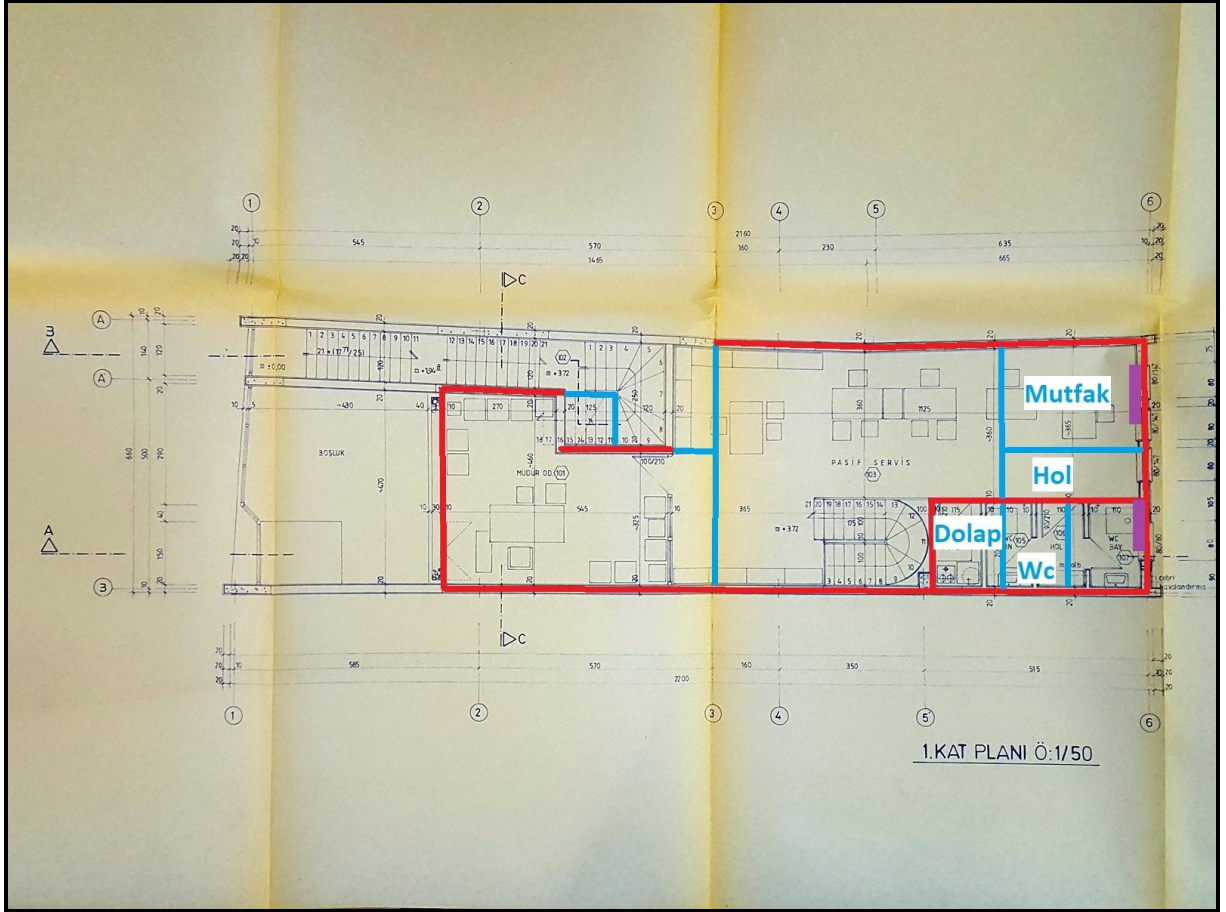
54400 Akyazı / SAKARYA
kep@akvazibld.bel.tr

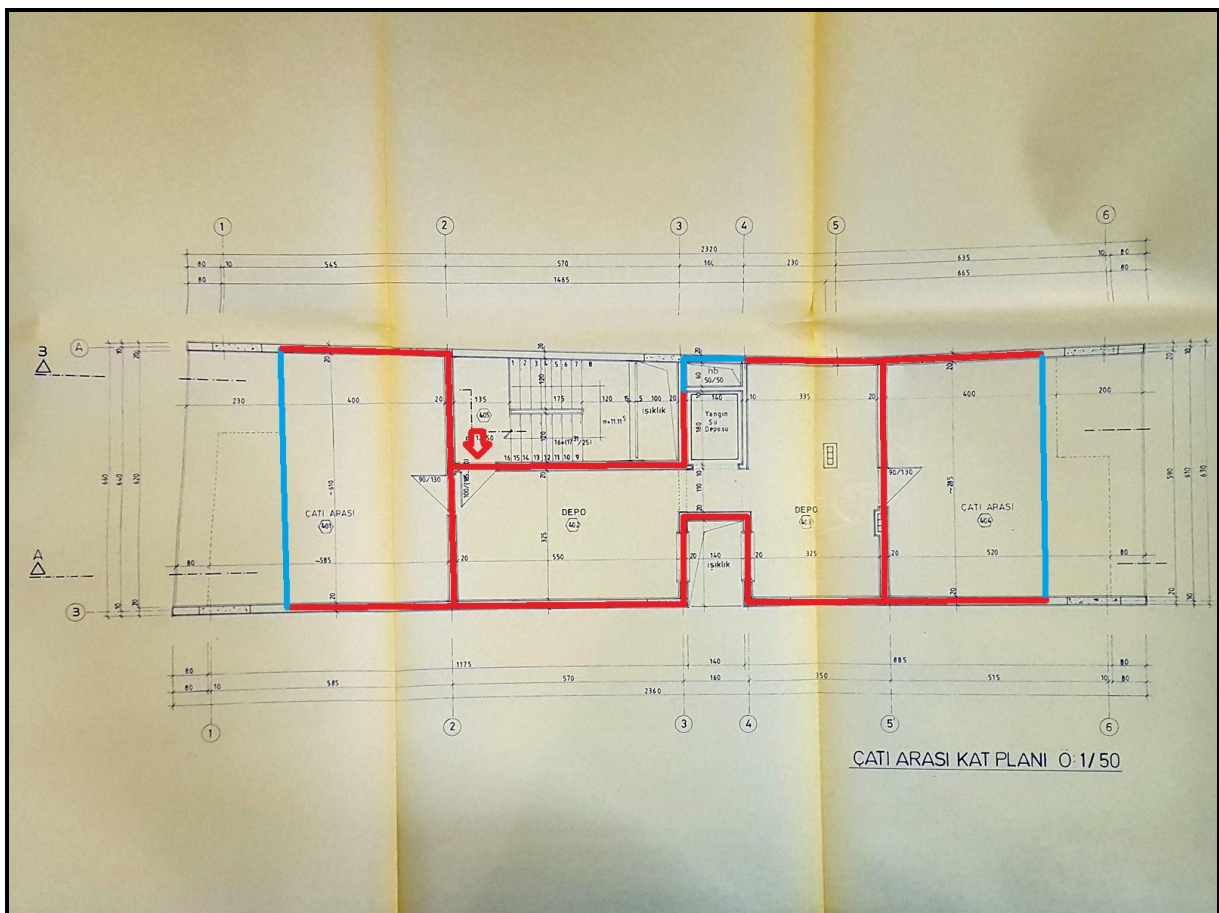
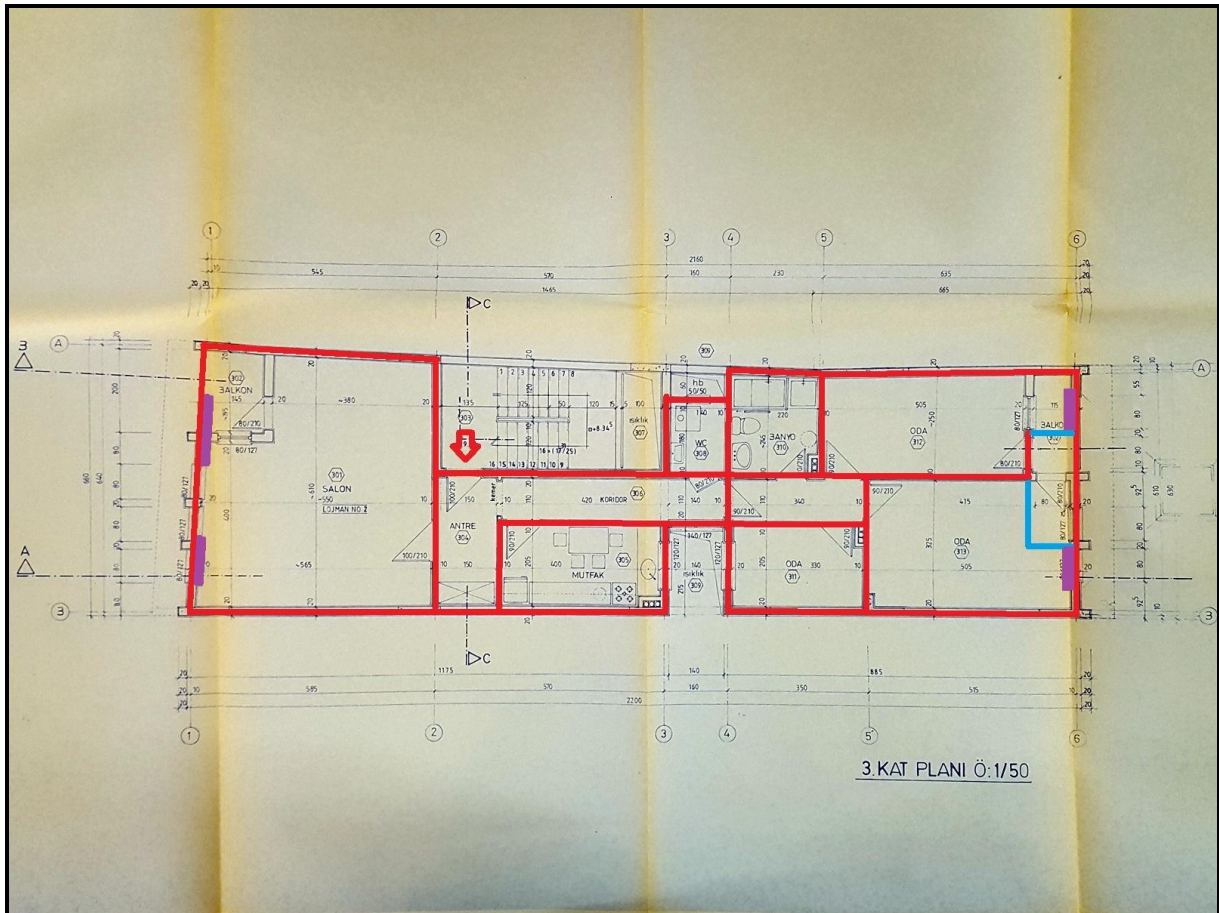
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
<http://belgedonrulu.akvazi.bel.tr:9000/Default.aspx?b=27FA2A1A>

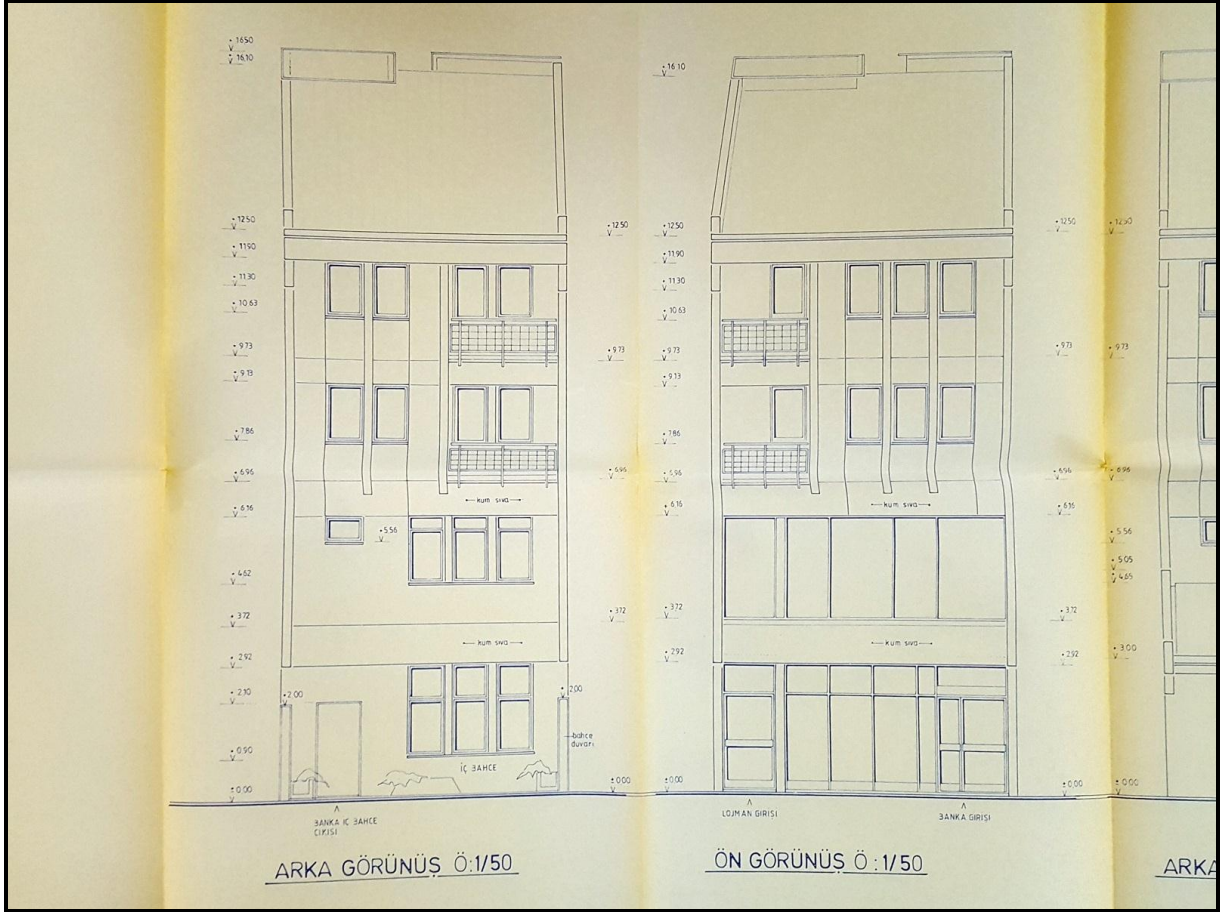
	ŞEKERBANK T.A.Ş.																															
AKYAZI ŞUBESİ Atayazıya şidece Bankaya verilerde																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">PROJE MÜELLEFINİN ADI</th> <th style="width: 15%;">ÜNVANI</th> <th style="width: 10%;">ODA BELGE NO</th> <th style="width: 10%;">ODA SİCİL NO</th> <th style="width: 10%;">BELEDİYE SİCİL NO</th> <th style="width: 15%;">İMZA</th> </tr> <tr> <td>FATİH TÜRKMEN</td> <td>MİMAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			PROJE MÜELLEFINİN ADI	ÜNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA	FATİH TÜRKMEN	MİMAR																						
PROJE MÜELLEFINİN ADI	ÜNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMZA																											
FATİH TÜRKMEN	MİMAR																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">ODA VİZESİ</th> <th style="width: 50%;"></th> </tr> <tr> <td> 1994/37 cilt vesatife no ile 12.7.1996 tarix ile ruhsat verildi. </td> <td>  Yusuf Ziya Sakzeki Mimar </td> </tr> </table>			ODA VİZESİ		1994/37 cilt vesatife no ile 12.7.1996 tarix ile ruhsat verildi.	 Yusuf Ziya Sakzeki Mimar																										
ODA VİZESİ																																
1994/37 cilt vesatife no ile 12.7.1996 tarix ile ruhsat verildi.	 Yusuf Ziya Sakzeki Mimar																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 30%;">YAPININ</th> <th style="width: 30%;">SAHİBİ</th> <th style="width: 40%;">ŞEKERBANK T.A.Ş.</th> </tr> <tr> <td></td> <td>KULLANMA AMACI</td> <td>LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI</td> </tr> </table>			YAPININ	SAHİBİ	ŞEKERBANK T.A.Ş.		KULLANMA AMACI	LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI																								
YAPININ	SAHİBİ	ŞEKERBANK T.A.Ş.																														
	KULLANMA AMACI	LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="8">ARSA NIN</th> </tr> <tr> <th>İLİ</th> <th>İLÇESİ</th> <th>MAHALLESİ</th> <th>SOKAĞI</th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> <th>M²</th> </tr> <tr> <td>ADAPAZARI</td> <td>AKYAZI</td> <td>CUMHURİYET</td> <td>BANKALAR CAD.</td> <td>20</td> <td>39</td> <td>242</td> <td>400</td> </tr> </table>			ARSA NIN								İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²	ADAPAZARI	AKYAZI	CUMHURİYET	BANKALAR CAD.	20	39	242	400						
ARSA NIN																																
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²																									
ADAPAZARI	AKYAZI	CUMHURİYET	BANKALAR CAD.	20	39	242	400																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="10">ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ</th> </tr> <tr> <th>MİMARİ HİZ. SIN.</th> <th>STATİK HİZ. SIN.</th> <th>MALİYET GRUBU</th> <th>KAT ADEDİ</th> <th>ALANI M²</th> <th>İNŞAAT SÜRESİ</th> <th>TAŞIYICI SİSTEM</th> <th>EN BÜY. AÇIKLIK</th> <th>EN BÜY. KAT YUK.</th> <th>HAREKET Yuk. Kg/m²</th> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>4</td> <td>614.02</td> <td>—</td> <td>B.A. KARKAS</td> <td>6.60</td> <td>6.96</td> <td>—</td> </tr> </table>			ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ										MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YUK.	HAREKET Yuk. Kg/m ²	—	—	—	4	614.02	—	B.A. KARKAS	6.60	6.96	—
ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ																																
MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YUK.	HAREKET Yuk. Kg/m ²																							
—	—	—	4	614.02	—	B.A. KARKAS	6.60	6.96	—																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">ÖLÇEK</th> <th style="width: 30%;">YAPAN</th> <th style="width: 30%;">ONAY</th> </tr> <tr> <td>MİMARİ</td> <td>1/50</td> <td> Fatih TÜRKMEN Lev. ve Gayrimenkul M.d.lüğü Mimar </td> <td>  İrfan Mimar </td> </tr> <tr> <td>DETAY</td> <td>1/20</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			ÖLÇEK		YAPAN	ONAY	MİMARİ	1/50	Fatih TÜRKMEN Lev. ve Gayrimenkul M.d.lüğü Mimar	 İrfan Mimar	DETAY	1/20																				
ÖLÇEK		YAPAN	ONAY																													
MİMARİ	1/50	Fatih TÜRKMEN Lev. ve Gayrimenkul M.d.lüğü Mimar	 İrfan Mimar																													
DETAY	1/20																															



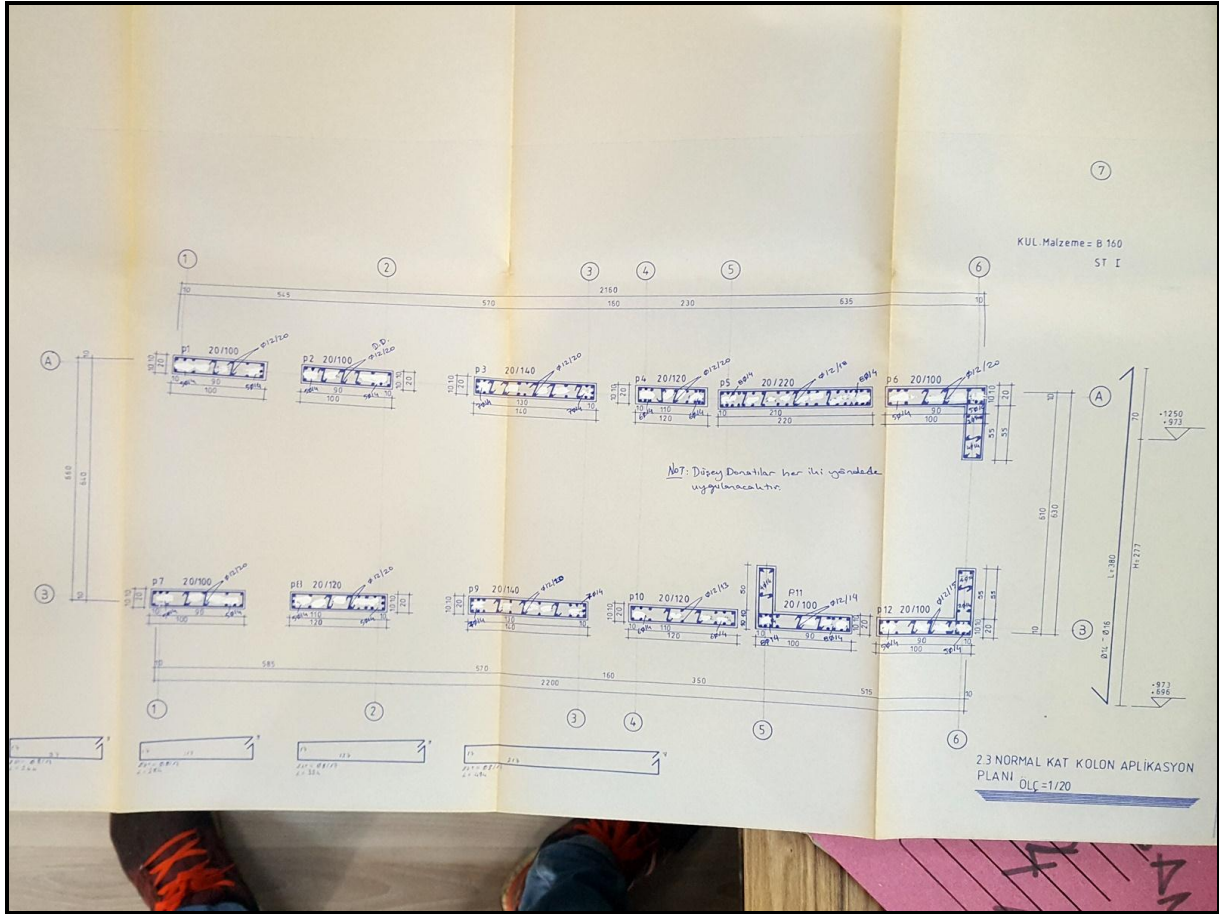








		ŞEKERBANK T.A.Ş.							
AKYAZI ŞUBESİ									
PROJE MÜELLEFINİN ADI		ÜNVANI	ODA BELGE NO	ODA SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO				
STATİK + B.A. PROJE SEHER ÇELİK		İNŞ. MÜHENDİSİ		35282					
					İMZA				
ODA VİZESİ									
1994/37 cilt-sahife 12.7.1994 tarih ile ruhsat verildi.		T.A.Ş. İ.Ş.İ. İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ-ODASI Akazi Şubesi - Statik ve Zeminlik ve Tasarım Sorumluluğu Bu Projeye ait Olmak Üzere BU PROJE VİZE EDİLMİŞTİR. No : 30 Tarih : 6.7.1994 İmza :		Hüseyin ERKANEY İşletme Müdürü					
YAPININ		SAHİBİ		ŞEKERBANK T.A.Ş.					
		KULLANMA AMACI		LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI					
ARSA NIN									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²		
ADAPAZARI	AKYAZI	CUMHURİYET	BANKALAR CAD.	20	39	242	400 M2		
ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ									
MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YUK.	HAREKET Yuk. Kg/m ²
—	—	—	4	614.02		B. A. KARKAŞ	6.50	6.96	—
ÖLÇEK		YAPAN			ONAY				
MİMARİ		Yusuf Ziya Sakzeki			İrfan CÜREL				
DETAY		Mimar			Fonksiyon Müdürü				



YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum Akyazı Belediyesi				2. Ruhsat Tarihi 12-7-1994		3. Ruhsat Numarası 1994/37	
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapı		5. Mahallesi Cumhuriyet mah.		6. Pafta No. 20		7. Ada No. 39	
8. Parsel No. 242		9. İmar Durumu Tarihi 15-2-1993		10. İmar Durumu Numarası —		11. Isınma Türü Kıdriyer	
12. Yakıt Türü Sıvı		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 17-9-1975		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 5-466	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü				20. Adı Soyadı / Ünvanı Tunas ins. Tur. tiz S.A.Ş.		21. Kurum Sicil Numarası 3/7113	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Şekerbank T.A.Ş. Tunus cad. No:12 Kavaklıdere / Ankara		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası —		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Seğmenler - Ankara		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası 8629910021	
19. Adresi Şekerbank T.A.Ş. Tunus cad. No:12 Kavaklıdere / Ankara				24. Adresi Çiğdem mah. And st. 16/9 Çankaya - Ankara			
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği
Banka		2	219 m ²	—	4	4	12.50
Leyman (107,31x2)		2	214,62	—	—	—	—
Depo + Sığınak		—	46,07	—	—	—	—
Müstemilat		—	55,00	—	—	—	—
Merdiven		—	79,33	—	—	—	—
Toplam		—	614,02	—	4	4	12.50
32. 1 m ² sinin Maliyeti		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu		35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	
5.015.000		III		C		3.079.310.300 TL	
36. Ait Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		39. İnşaatın Cinsi	
1994		120.048.000		3.199.358.300		Betonarme Karkas	
40. İskeletin Dolgu Maddesi		41. Yığma Yapının Cinsi		42. Mimari Proje			
Tuğla		—		Fatih Türkmen (mimar)			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULÜN (TUS)			
43. Statik Proje				49. Adı Soyadı			
Seher ÇELİK (ins.müh.)				—			
44. Tesisat Projeleri				50. Adresi			
Saadettin BURAN (mat.müh.)				—			
45. Dolgu Toplamı				51. Taahhüdü			
—				—			
46. Kazı Toplamı				52. Kurum Sicil No.			
—				—			
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı				53. Oda Sicil No.			
—				—			
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer				54. İmzası			
—				Fatih TÜRKMEN Lev. ve Gayrimenkul Mühürü Mimar			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı		
Yol- Kanal Harcı	12.7.1994	203062	9.242.000.	Belediye Meclisinin 4.2.94 gün ve 78 Sayılı Kararı gereğince parselden otopark ihtiyacı karşılanmadığından 20.000.000 TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.	Belediye Meclisinin 4.2.94 gün ve 78 Sayılı Kararı gereğince parselden otopark ihtiyacı karşılanmadığından 20.000.000 TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.		
Bina-İnşaat Harcı	—	—	—		—		
Ceza	—	—	—		—		
Toplam	—	—	9.242.000		—		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Hüseyin EMANET İmar Teknikeri		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Yusuf Ziya Sakzeki Mimar		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür İrfan GÜREL Fen İşleri Müdürü			

ERTAN KIRTASIYE LTD. ŞTİ-İST. 1991 4000 Adet: TS: 8737

1. Yapı Sahibine 2. Belediyeye kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kuruma kalmak üzere 1 nüshası Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod
Akyazı Belediyesi			27.7.1995	1995/78	İşyeri + mesken	
Akyazı - SAKARYA			Cumhuriyet mh. Ada cad.			
6. Pafta	7. Ada No.	8. Parsel No.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası		
20	39	242	15.2.1993	-		
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. İstinna tuğu	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve namatısı	17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası
Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü		17.9.1976	Kabirler		12.7.1994 tarih	-
13. Tapu tescil belgesi No		15. Yakıt türü	1994/37 cilt			
5-466		Sıvı				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / ünvanı		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası
Sekerbank T.A.Ş. Genel Müd.			Tunas ins. turiz tic. S.A.Ş.			3/7113
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası	
Sekerbank T.A.Ş. Tunus cad.			Seğmenler ANKARA		8629910021	
21. Adresi		26. Adresi				
No-12 Kavaklıdere ANKARA		And. sokak. 16/9 Çankaya ANKARA				
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı
Banka		1		219,62		4
Seğmenler (10731x2)		2		24,62		4
Depot Sığınak		-		46,07		4
Müştemilat		-		55,00		4
merdiven		-		79,33		4
Toplam		3		614,02		4
31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	Kod	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	Kod	34. 1 m² sinin maliyeti
-		4		12,50		19.307.200
35. Yapının sınıfı	Kod	36. Yapının grubu				
IV		C				
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)	38. Ait olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)		
11.255.006.940	1995		120.048.000	11.975.054.940		
41. İskeletin cinsi	42. İskeletin dolgu maddesi		Kod	43. Yığma yapının cinsi		
Betonarme Karkas	Tuğla			-		
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik	☐ Hava gazı	☐ Doğal gaz	☒ Kalorifer	☒ Şehir suyu	☐ Sıcak su	☐ Kanalizasyon
☒ Foseptik	☐ Asansör	Yapının ısıyalıtım katsayısı (K)				
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun		Oda sayıları				
		1	2	3	4	5
		1				
Daire sayısı		2				
Bir dairenin Yüzölçümü		214,62 m²				
47. Dairelerinin özellikleri						
Mutfak		Banyo		Hela (wc)		Parke
olan		olan		olan		olan
olmayan		olmayan		olmayan		olmayan
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		
Hüseyin EMANET		Hüseyin EMANET		Hüseyin EMANET		
Teknikeri		Teknikeri		Teknikeri		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası				52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih		
Hüseyin EMANET				Hüseyin EMANET		
Teknikeri				Teknikeri		

ERTAN KIRTASIYE 513 84 81 - 522 68 10 - 526 27 27 - 513 19 64

1994, 1.000.000 adet, TS 10970



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

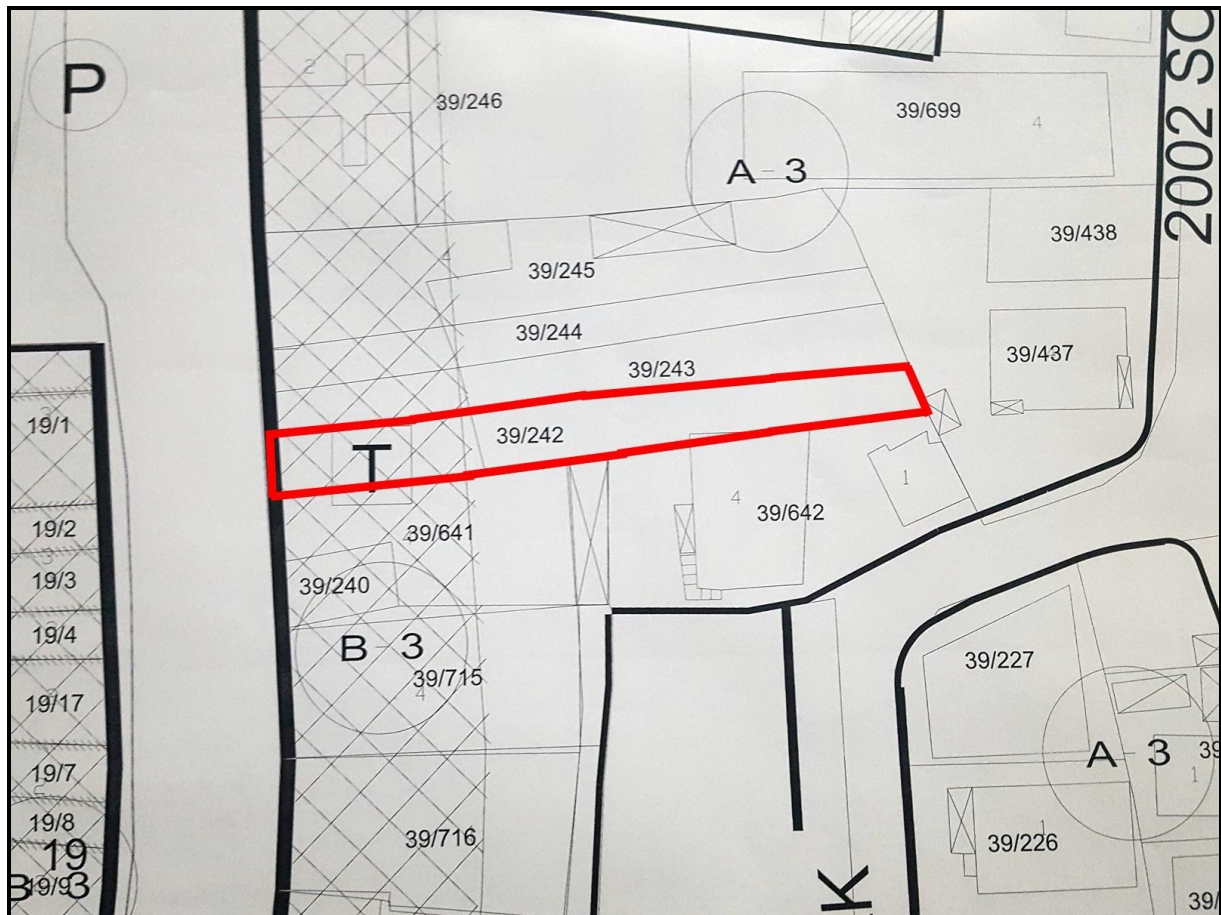
Belge No : VJUCLVSM
Başvuru Numarası : 5163066
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:SAKARYA, İlçe:AKYAZI, Mahalle:KONURALP,
Caddesi/Sokak:ADA CADDE, Dış Kapı No:318,
Ada:39, Parsel:242
Arsa Alanı : 400,16 m²
Konut Alanı : 322,54 m²
Ticari Alan : 291,48 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 2
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

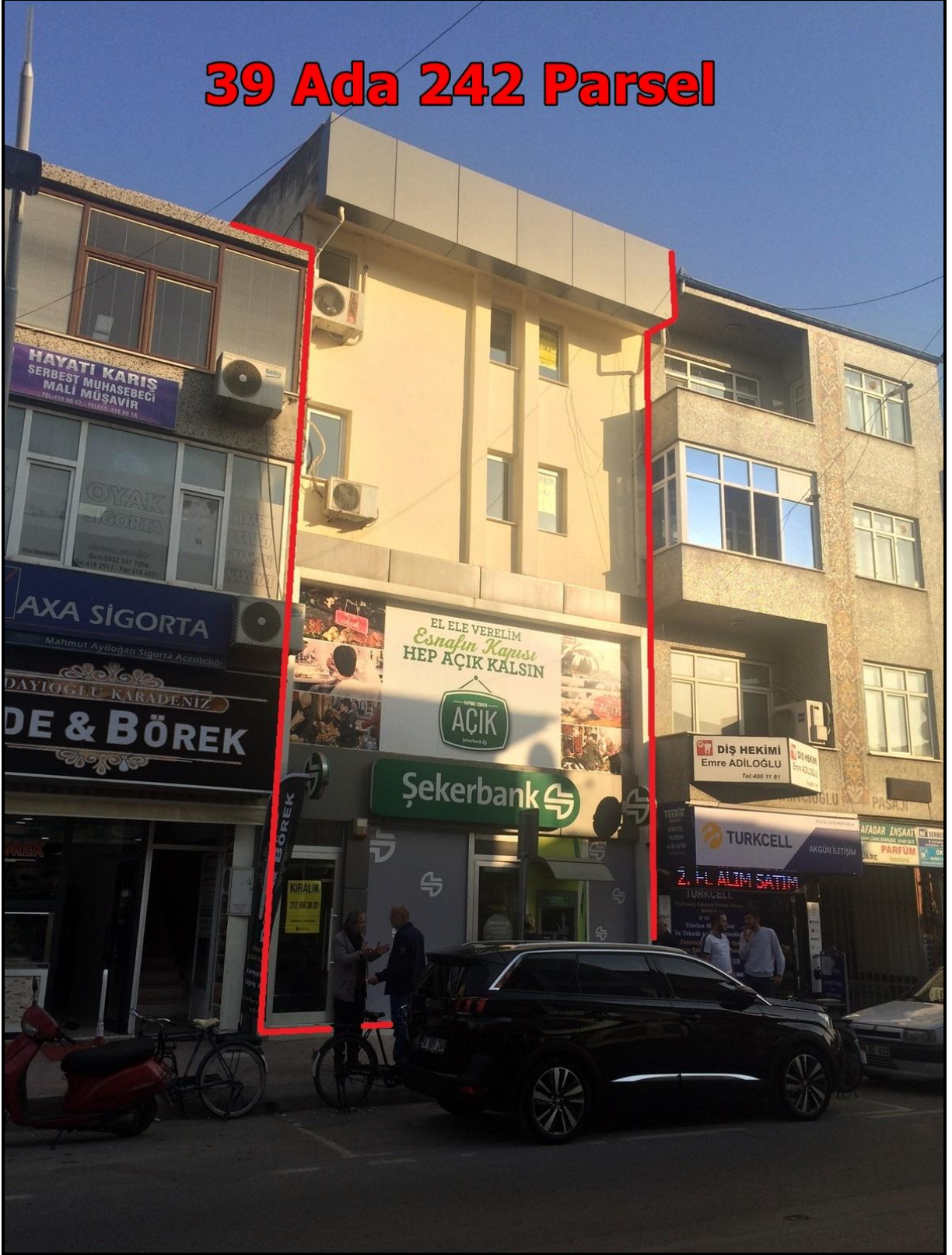
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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





39 Ada 242 Parsel

















TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan