

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
ADANA-İMAMOĞLU
1 BODRUM 1 ZEMİN 4 NORMAL KATLI BETONARME UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI
VE TARLA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00012



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Revize Rapor Numarası	:	SEKR-2020-00012
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Adana İli, İmamoğlu İlçesi Saygeçit Mahallesi 2631 Parselde Kayıtlı 1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Adana İli, İmamoğlu İlçesi Fatih Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, No:405/Z1, Z2, Z3
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	13.362,44 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	4.105 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Depolama Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	4.365.000
KDV Dâhil	4.714.200

	Gayrimenkulün Aylık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	9.300
KDV Dâhil	10.974

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Adana İli.....	10
4.3.2	İmamoğlu İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19



6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	21
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri	26
9	EKLER	27



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi : 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00012

Raporun Türü : Adana İli, İmamoğlu İlçesi Saygeçit Mahallesi 2631 parselde kayıtlı “1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti.

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 19.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Adana İli, İmamoğlu İlçesi Saygeçit Mahallesi 2631 Parselde Kayıtlı 1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla nitelikli Taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır. 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00012 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

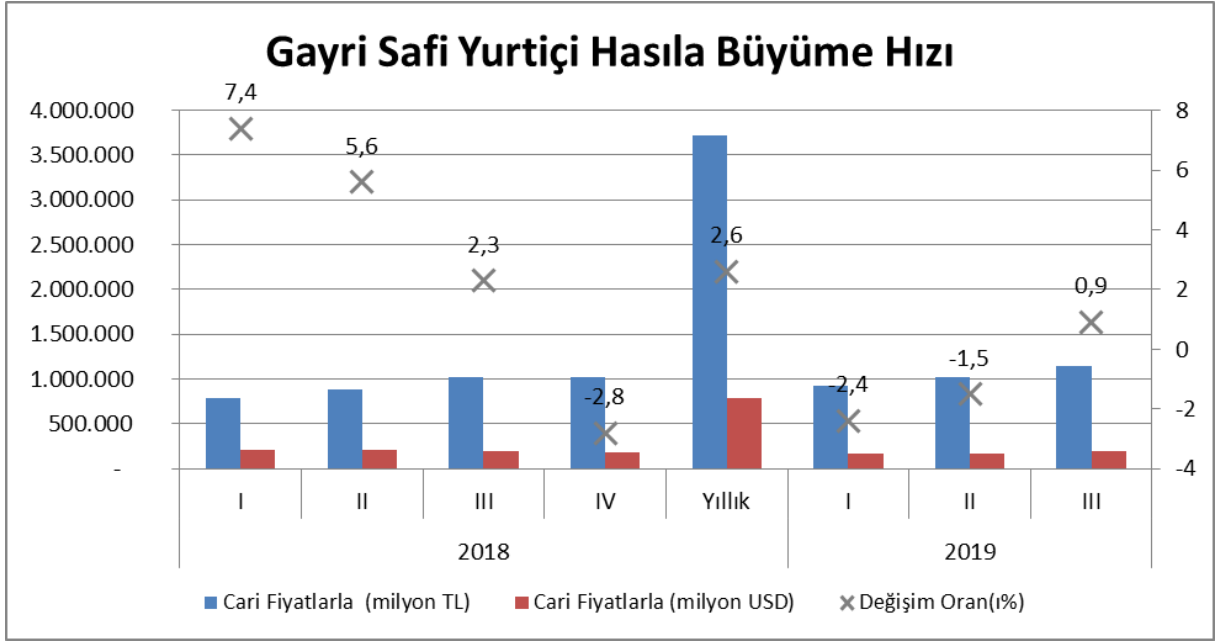
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

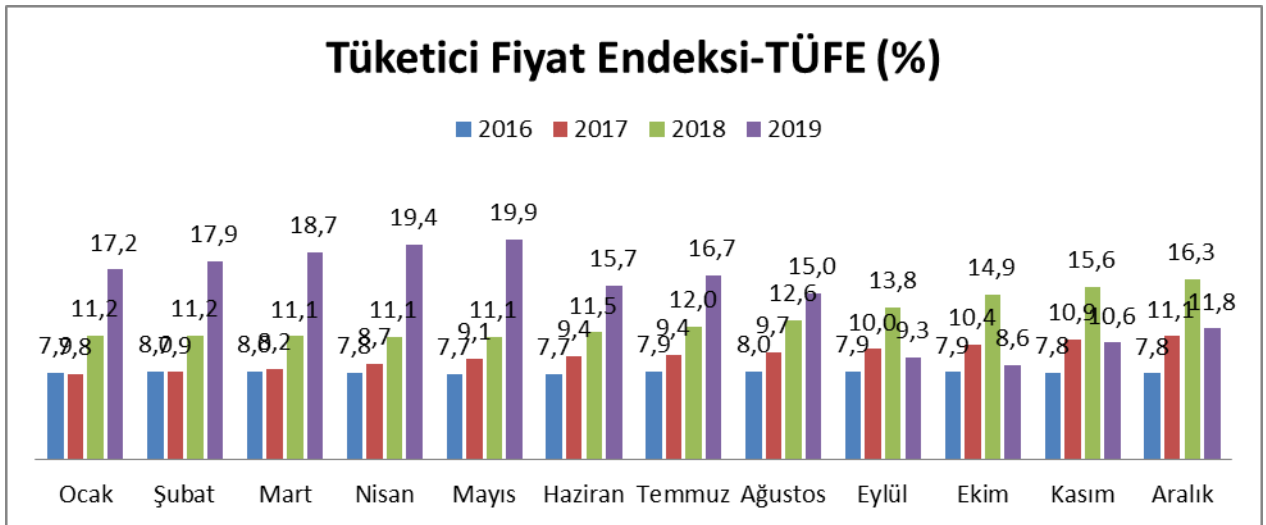
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 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. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.



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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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



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

Adana, Türkiye'nin en kalabalık altıncı şehridir. 2018 yılı verilerine göre, 2.220.125 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 160 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.)

01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

4.3.2 İmamoğlu İlçesi

İmamoğlu ilçesi, Adana il merkezine 45 km, Kozan ilçe merkezine 27 km mesafede olup, Adana'dan Kozan, Feke, Saimbeyli ve Tufanbeyli'ye giden yol güzergâhı üzerinde bulunmaktadır.

Adana-Kayseri ticaret yolu üzerinde bulunmasının ve Çukurova'yı İç Anadolu'ya bağlayan güzergahın buradan geçmesinin bir sonucu olarak İmamoğlu önemini hiçbir zaman kaybetmemiştir. Anadolu-Suriye eski ticaret yolunun üzerinde bulunması nedeniyle de ticaret bakımından büyük bir önem taşımaktadır.



İmamoğlu, Çukurova'nın kuzey kısmında bulunan ova üzerine kurulmuştur. İlçenin tüm yüzölçümü 424 km² olup, bu alanın 347,5 km²'lik kısmı tarım arazisidir. Tarım arazilerinin 200 km²'lik kısmı tamamen ova geriye kalan 147,5 km²'lik kısmı %10 - %15 eğimli ve hafif engebeli arazilerden oluşmaktadır.

İlçede tipik bir Akdeniz iklimi hakimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Bitki örtüsü maki ve çalılıktır.

İlçede yıllık ortalama 689,9 kg/m² yağış almaktadır. Rakım merkezde 90 m. kuzeye doğru gidildikçe 200 m'ye kadar çıkmaktadır.



İlçede yapılaşma konut fonksiyonludur. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın ilçe merkezine denk gelen kısımlarında, bulvara cepheli zemin katlarda banka şubeleri, çeşitli esnafların işlettiği işyerleri, basit marangozhaneler şeklinde ticari yapılaşma söz konusudur. Ayrıca Traktörcüler Sitesi ve Oto Sanayi Sitesi bulunmaktadır. İlçe halkının büyük çoğunluğu geçimini tarımdan sağlamaktadır. İlçenin merkezi ve çevre köyleri, verimli topraklardan oluşmaktadır. Tarımsal üretim tarlalara ekilen ürünlerden ibarettir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz İmamoğlu İlçesi Fatih Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza Adana'dan İmamoğlu'na giderken, ilçe merkezine yaklaşık 2 km. geri mesafede, Aladağ Kavşağının güneyinde, DAS Petrol İstasyonu'nun güney bitişiğinde yer alan konu taşınmaza özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılır. Adana-Kozan Karayolu olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın doğu kenarında konumlanmıştır.

Konu taşınmaz ilçenin güney girişinde, ilçe merkezi dışında yer almakta olup etrafında akaryakıt istasyonu ve tarım alanları yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Adana
İlçesi	İmamoğlu
Mahallesi	Saygeçit
Mevkii	Gökbüet
Pafta No	-
Ada No	-
Parsel No	2631
Yüzölçümü	13.362,44 m ²
Niteliği	1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Hisse	Tam

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

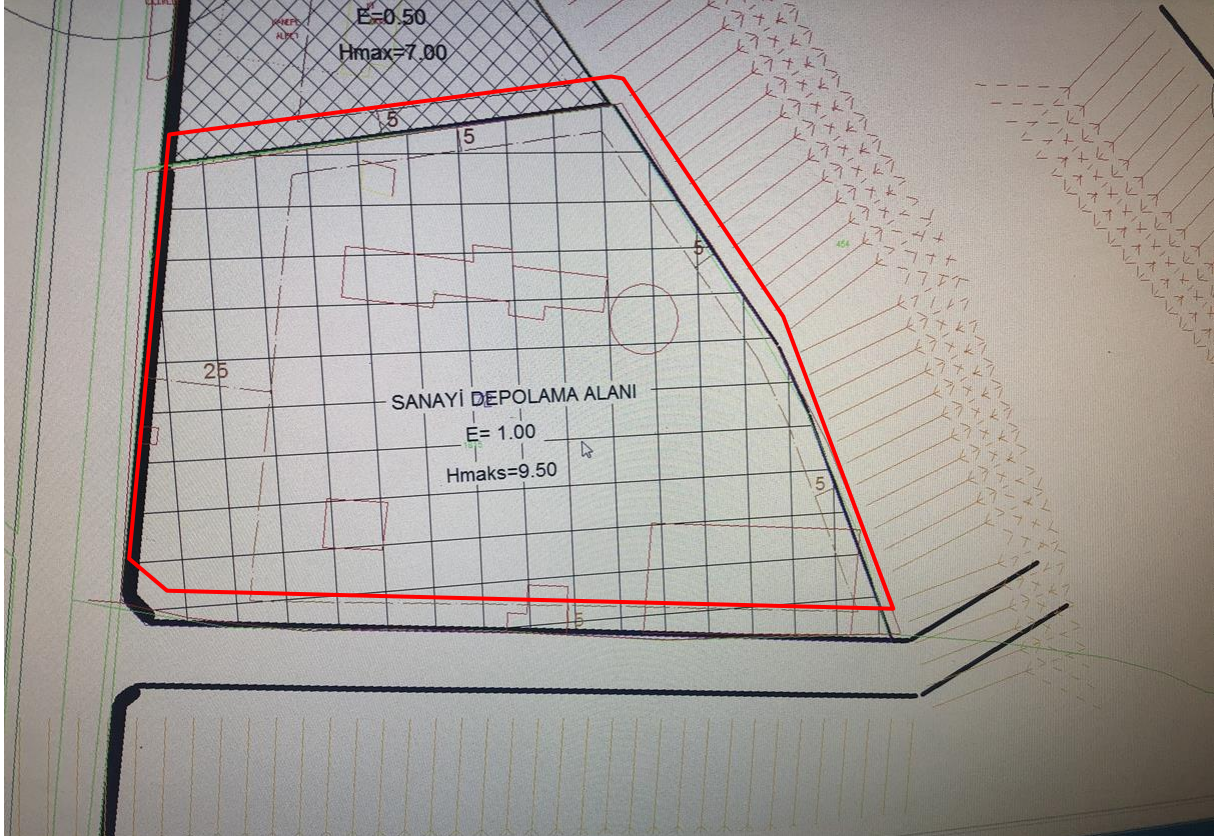
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 18.04.2018 tarihinde 1640 yevmiye numarası ise "Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması" işlemi ile Şeker Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. adına tescili yapılmış olup 22.01.2020 Tarihinde 443 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

Taşınmaz üzerinde tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İmamoğlu Belediyesi Müdürlüğü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Adana İli, İmamoğlu İlçesi, Saygeçit Mahallesi, 2631 numaralı parsel; 02.10.2013 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli İmamoğlu Uygulama İmar Planında da "Sanayi Depolama Alanı"nda kalmakta olup, E: 1,00 Yençok: 9.50m, ön bahçe çekme mesafesi: 25m., yan bahçe çekme mesafesi: 5 m., arka bahçe çekme mesafesi: 5m yapılaşma koşullarında bulunmaktadır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak İmamoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaza ait

- 15.08.1997 tarih 10/13 nolu yeni yapı ruhsatı (2.365 m2 Un Fabrikası için)
- 27.04.1999 tarih 3/10 nolu yapı kullanma izin belgesi (2.365 m2 Un Fabrikası için)
- 14.05.2019 tarihli, AD3L48BV nolu Yapı Kayıt Belgesi (185 m2 Sundurma için)
- 14.05.2019 tarihli, T9SVBGUV nolu Yapı Kayıt Belgesi (Toplam 1.565 m2, İdari Bina 245 m2, Güvenlik Kulübesi 20 m2, Yemekhane 100 m2, her biri 400'er m2 alana sahip toplamda 1.200 m2 Depo için)
- 14.05.2019 tarihli, T7F6CCBY nolu Yapı Kayıt Belgesi (80m2 Silo için)

Görölmüştür.



Gayrimenkule ait mimari proje ve enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

Taşınmazda yapı kayıt belgesi sonrası 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb 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

İmamoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'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: 15.08.1997 tarih 10/13 nolu yeni yapı ruhsatı ile 27.04.1999 tarih 3/10 nolu yapı kullanma izin belgesi (2.365m² Un Fabrikası için) kayıtları mevcuttur. Taşınmazın mimari projesine ulaşılammıştır. Ruhsat ve iskanı olmayan sundurma, silo, idari bina, yemekhane, depo ve güvenlik binalarına ait yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.

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.

Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Bu sebeple mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu düşünülmektedir.

Un fabrikası için; 15.08.1997 tarih 10/13 nolu yeni yapı ruhsatı ile 27.04.1999 tarih 3/10 nolu yapı kullanma izin belgesi (2.365m2 Un Fabrikası için) kayıtları mevcuttur. Taşınmazın mimari projesine ulaşılamamıştır. Ruhsat ve iskanı olmayan Sundurma, Silo, İdari Bina, Yemekhane, Depo ve Güvenlik Binalarına ait Yapı Kayıt Belgeleri bulunmaktadır. Kanunen yapı kayıt belgesi ile mevcut durum yasallaştırılmış olup, imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum, Zemin, 4 Normal Kat
Yaşı	:	~20
Brüt Alanı	:	4.105 m2
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu mülk, 13.362,44 m² yüz ölçümlü, 2631 parsel numaralı arsa ve üzerinde konumlu Un Fabrikası ve Müştemilatıdır.

- Taşınmaz tapu kayıtlarında "1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla " olarak cins tahsislidir.
- Parsel düz bir topoğrafik yapıda olup belirli bir geometrik şekli yoktur. Etrafı duvar, tel çit vb. unsur ile çevrili değildir. Binalar dışında kalan alanın kısmen stabilize, kısmen topraktır. Binalar eski ve bakımsız görünümündedir ve özellikleri aşağıdaki gibidir.
- **Un Fabrikası Binası:** Betonarme ayırık karkas sistemde parselin kuzeyinde inşa edilmiştir. Bodrum, Zemin ve 4 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı 506m², zemin katı 506m², 1. normal katı 506 m², 2. normal katı 365 m², 3. normal katı 365 m², 4. normal katı 117 m² olmak üzere toplam brüt 2.365 m² kullanım alanıdır. Her bir katı birçok hacimden oluşmaktadır. Zeminleri karo mozaik, duvar ve tavanları plastik boyalıdır. Ruhsat ve iskân belgesine uygundur.
- **İdari Bina:** Betonarme ayırık karkas sistemde parselin güneyinde inşa edilmiştir. Zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Zemin katı 110 m², 1. normal katı 135 m² olmak üzere toplam brüt 245 m² kullanım alanıdır. Ofisler ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri karo mozaik, duvar ve tavanları plastik boyalı, kapıları ahşap, pencereleri PVC doğramadır. Ruhsatsız bina olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- **Yemekhane:** Betonarme ayırık karkas sistemde parselin güneyinde inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 100 m² kullanım alanıdır. Mutfak ve yemekhane hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri karo mozaik, duvar ve tavanları plastik boyalı, kapıları ahşap, pencereleri PVC doğramadır. Ruhsatsız bina olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- **Depo Binası:** Betonarme Prefabrik sistemde parselin güneydoğusunda inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Brüt 1.200 m² kullanım alanıdır. Ruhsatsız bina, Yapı Kayıt Belgesi ile uygundur. Zemini beton, duvarları kısmen beton kısmen tuğladır. Tavan kaplamaları trapez sacdır. Ruhsatsız bina olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- **Güvenlik Kulübesi Binası:** Kargir Yığma sistemde parselin batı kenarında inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 10 m² kullanım alanıdır. Ruhsatsız bina olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- **Sundurma:** Direk ve çatı taşıyıcı elemanları çelik mamuldür. İz düşüm alanı yaklaşık 185 m² yüzölçümündedir. Ruhsatsız yapı olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibarıyla boş olup faal durumda değildir.

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

- Ana yol üzerinde yer alması
- İskân ve ruhsat ile yapı kayıt belgelerinin bulunması

Zayıf Yönler

- Bakımsız olması
- Düşük alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Benzer nitelikte yapılaşma yok denecek kadar azdır.

Fırsatlar

- Ana yol üzerinde, tarımsal üretim alanları yakınında yer almaktadır.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır. Arsa değerinin saptanmasında Pazar yaklaşımı 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 değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı kullanılmış olup mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan arsalar 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 satılık sanayi imarlı arsa, fabrika ile kiralık fabrika yoktur. Bölgede sanayi yapısı bulunmadığı için konut imarlı parseller dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	İmar Durumu	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak
1	Saygeçit Mahallesinde konumlu arsa 6 ay kadar önce satılmıştır. (Cadde üzerinde konumludur).	E=1,60 Konut imarlı	500	60.000 TL	120 TL	Halaç Emlak 0537 897 52 60
2	Saygeçit Mahallesinde konumlu arsa satılıktır.	E=1,60 Konut imarlı	555	77.700 TL	140 TL	Sahibinden 0542 891 42 72
3	Adana Kozan Çevreyoluna 2. parsel konumunda arsa satılıktır.	İkiz Nizam 2 Katlı Konut Alanı imarlı	400	48.000 TL	120 TL	Sahibinden 0507 404 16 65
4	Adana Kozan Çevreyoluna 4. parsel konumunda arsa satılıktır.	İkiz Nizam 2 Katlı Konut Alanı imarlı	400	32.000 TL	80 TL	İntengo Emlak 0543 312 27 85

Emsal taşınmazlar konut imarlı olup, Emsal 1 ve Emsal 2 de yapılanma şartlarında emsal belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yapılanma koşulu daha düşük olduğu için bu emsallerde imar durumu düzeltilmesi yapılmıştır. Emsal 3 ve Emsal 4 ise, ikiz nizam yapılanma koşuluna sahiptir bu sebeple konu taşınmazın yapılanma koşullarına göre daha dezavantajlı oldukları kabul edilmiştir. Emsaller

küçük parseller olduğu için büyüklük düzeltmesi yapılmıştır. Bölgede sanayi imarlı arsa bulunmadığı için fonksiyon bazlı artı yönde konu taşınmaz lehine düzeltme yapılmıştır.



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı (TL)	60.000	77.700	48.000	32.000
Pazarlık Payı	0%	8%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	60.000	71.484	45.600	30.400
Büyüklük(m2)	500	555	400	400
Birim M2 Satış Değeri	120,00	128,80	114,00	76,00
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-20%	-10%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-15%	-15%	-15%
İmar Hakları Kaynaklı Düzeltme	-15%	-15%	5%	5%
Sanayi İmarlı Olması Düzeltmesi	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	-15%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	96	103	97	72
Ortalama	92 TL			

Arsa Alan (m ²)	Arsa Birim m ² Değeri (TL/m ²)	Hesaplanan Arsa Değeri (TL)	Takdir Edilen Arsa Değeri (TL)
13.362,44	92	1.226.338 TL	1.227.000 TL

Ardından arsa üzerindeki binaların değerleri , maliyet yöntemine göre hesaplanmıştır.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz 3A grubuna göre inşa edilmiş olup, 2019 yılı nda 3A yapı grubu için birim maliyet 980 TL/m2 olarak belirlenmiştir. Yapı 20 yaşında olduğu için %20 amortisman uygulanarak maliyet hesabı yapılmıştır.

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
Arsa Alanı(m2)			13.362,44
Arsa Birim Metrekare Değeri			92 TL
Arsa Değeri			1.226.338 TL
ALANSAL DAĞILIM			
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M2)	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
Un Fabrika Binası	2.365	784	1.854.160 TL
İdari Bina	245	784	192.080 TL
Yemekhane	100	784	78.400 TL
Depo Binası	1.200	784	940.800 TL
Güvenlik Kulübesi Binası	10	784	7.840 TL
Sundurma	185	200	37.000 TL
TOPLAM RUHSATLI ALAN(M2)	4.105		
AMORTİSMANLI TOPLAM RUHSATLI ALAN MALİYETİ (M2)			3.110.280
SAHA BETONU, ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER	AMORTİSMANLI MALİYET		
Saha Betonu			20.000 TL
Diğer Maliyetler(Bahçe peyzajı,tel çit,çevre duvarı üzeri cam,WC vs.)			8.000 TL
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER			28.000 TL
Yasal Alana Göre Toplam Arsa+ Bina Değeri			4.365.000 TL

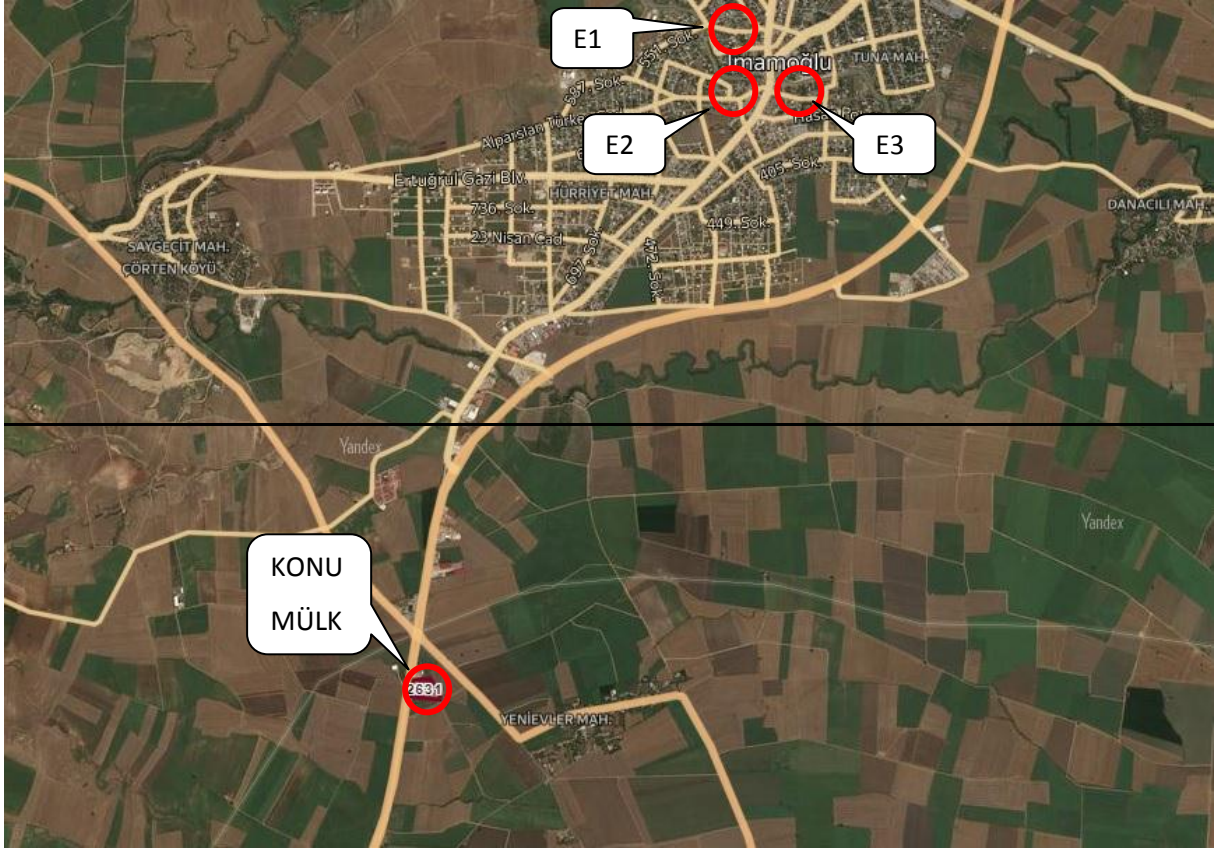
Toplam arsa+bina değeri 4.365.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul gelir getiren nitelikte bir mülk olmadığı için bu yöntem uygulanmamıştır.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz için kira değeri tahmini için çevrede benzer nitelikte taşınmazların kira değerleri araştırılmış ve emsaller üzerinden düzeltmeler yapılarak nihai kira takdiri yapılmıştır. Fakat bölgede benzer nitelikte taşınmaz bulunmakta sıkıntı yaşanmıştır. Merkezde kiralık bina verilerinden faydalanarak kira tahmini yapılmıştır.



KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	İlçe çarşısı merkezinde konumlu (ilçe merkezinde konumlu olması ve alan olarak küçük olması nedeniyle şerefiyesi yüksektir.)	60	60	500 TL	8 TL	Esnaf Hatunoğlu Soğuk Hava Deposu 03228914345	60m2 kullanım alanlı zemin kat dükkan kiralıktır.
2(dükkan)	İlçe çarşısı merkezinde konumlu (ilçe merkezinde konumlu olması ve alan olarak küçük olması nedeniyle şerefiyesi yüksektir.)	100	100	600 TL	6 TL	Kurt Emlak 03228914166	100m2 kullanım alanlı zemin kat dükkan kiralıktır.
3 (atölye)	Sanayi Sitesinde konumlu (Site içinde konumlu olması ve alan olarak küçük olması nedeniyle şerefiyesi yüksektir.)	100	100	250 TL	3 TL	Kurt Emlak 03228914166	100m2 kullanım alanlı atölye kiralıktır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yakındaki diğer ilçelerde benzer nitelikli bir mülk bulunmamaktadır. Bu sebeple merkezdeki ticari alanlar için istenilen kira değeri araştırılarak , konu taşınmaz için kira takdiri yapılmıştır. Emsal taşınmazlardan 1 ve 2 nolu dükkan niteliğinde olduğu için istenilen kira değeri daha yüksektir. Emsal 3 ise, atölye niteliğinde olduğu için kira değeri bir miktar daha düşüktür. Konu taşınmazın kira değeri takdiri için, konum, inşaat kalitesi ve büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Taşınmazlar		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	500	600	250
Pazarlık Payı	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	450	540	225
Büyükük(m2)	60	100	100
Birim M2 Kirası	8	5	2
Konum Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%
Büyükük Düzeltmesi	-30%	-30%	-30%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-10%	14%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-80%</i>	<i>-80%</i>	<i>-56%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	1,50	1,08	0,99
Ortalama	1,19 TL		

Fabrika için birim m² kira değeri 1,19 TL olarak hesaplanmış olup, fabrikanın açık alanı için ise, kapalı alan için belirlenen birim kira değerinin yarısı kadar birim metrekare değeri takdir edilmiştir.

Kapalı Alan (m2)	4.105
Birim Metrekare Kira Değeri (TL)	1,19
Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	4.885
Açık Alan Kullanımı (m2)	9.257
Birim Metrekare Kira Değeri (TL)	0,48
	4.407
Toplam Kira Değeri (TL)	9.291
Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	9.300

Konu taşımazın kira değeri 9.300 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

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri pazar yaklaşımı , üzerindeki binaların değeri ise, maliyet yaklaşımına göre hesaplanmıştır. Taşınmaz un fabrikası olarak inşa edilmiş olup kendine özgü niteliği ve çevrede başka bu tür bir mülk bulunmaması diğer yaklaşımların kullanılmasına engel teşkil etmektedir. Bu yüzden taşınmazın değerlendirilmesinde yalnızca maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Buna göre taşınmazın değeri 4.365.000 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 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00012 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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. Ayrıca tebliğin yine aynı maddesine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerlemeye konu gayrimenkulün ruhsatlı, iskânlı ve yapı kayıt belgeli olması sebebiyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” fabrika olarak alınması uygundur.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının 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 Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	4.365.000
KDV Dâhil	4.714.200

	Gayrimenkulün Aylık Kira Değeri (TL)
KDV Hariç	9.300
KDV Dâhil	10.974

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903

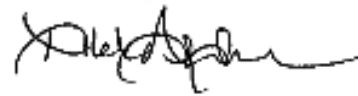


Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı


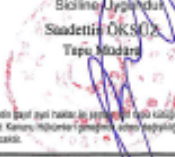
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

- Tapu Fotokopileri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
- Vaziyet Planı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Kadastro Dokümanı
- Yapı Kayıt Belgesi
- Fotoğraflar
- SPK Lisans Örnekleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU ÖRNEĞİ

İli	ADANA	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf		
İlçesi	İMAMOĞLU					
Mahallesi						
Köyü	ŞAYGEÇİT					
Sokağı						
Mevkii	GÖKBÜET					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	2			2631	ha	m ²
					3.362,44 m ²	
Niteligi	1 BODRUM 1 ZEMİN 4 NORMAL KATLI BETONARME UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE TARLA					
Sınırı	Planındaır Zemin Sistem No : 78128570 QRKodu kullanarak tapu haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Tarama ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tazel Kısıtların Ürven Değişikliği İşleminde.					
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yarınya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	443	56	5483		22/01/2020	Cilt No.
Sahife No.	<p>Bicilime İşlendi</p> <p>Saadettin ÖKSÜZ</p> <p>Tapu Müdürü</p> 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * İhtiyatlı bir şekilde tapu haritasına göre ölçülen ölçümlerdir.</p> <p>* Tapu Kanunu/Mükerrer Tapu Kanunu ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.</p>						
D.M.O. Basım İş. Md.			Döner Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.			Şek No: 129



TAPU KAYIT BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayı Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 23/01/2020 13:46

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
064920005927	2020-01-23-13.40.11.486803	592	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/2631
Taşınmaz ID:	78128570	Yüzölçüm (m²):	13362.44
İl / İlçe	ADANA/İMAMOĞLU	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 BODURUM 1 ZEMİN 4 NORMAL KATLI BETONARME UN FABRİKASI VE MÜŞTEMLATI VE TARLA
Kurum Adı:	İmamoğlu TM		
Mahalle / Köy Adı:	SAYGECİT K		
Mevki:	GÖKBÜET		
Çift / Sayfa	56/5483		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515958801	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	İmamoğlu TM Tüzel Kişiliğinin Orvan Değişikliği Yev: 443 Tarih: 22/07/2020	

T.C.
İMAMOĞLU BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 72394418- 99883035 / 508
Konu : İmar Durumu

08/11/2019

ŞEKERBANK T.A.Ş KOZAN ŞUBESİNE

İLGİ: 08/11/2019 Bila Sayılı Yazınız.

İlgide bahse konu, Adana İli İmamoğlu İlçesi Saygeçit Köyü Gökbüet mevki 2 Pafta 2631 nolu parsel Belediyemiz mücavir alan sınırlarımız içinde olup, imar planı dışındadır.

Gereği Bilgilerinize Rica olunur.

Kasım KARAKÖSE
Belediye Başkanı

Adres:Belediye Başkanlığı 01700 İmamoğlu

Ayrıntılı Bilgi için:F.BOLAT

Tel:0(322)8921719-17

Fax:0(322)892 17 17

e-Posta:imamoğlubelediyesi@mynet.com

Elektronik ağı:

YAPI RUHSATI

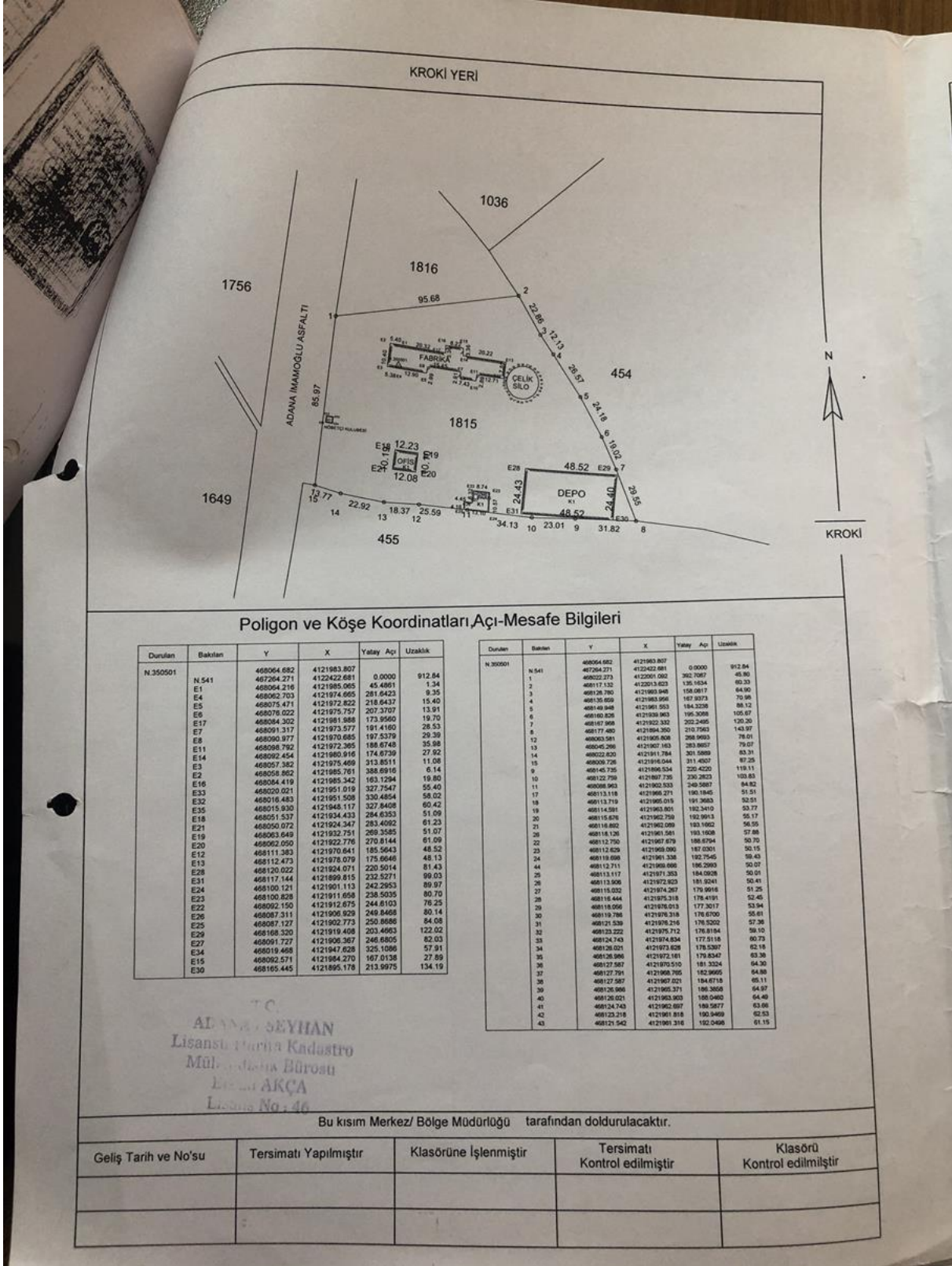
İşbu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici katıba veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.

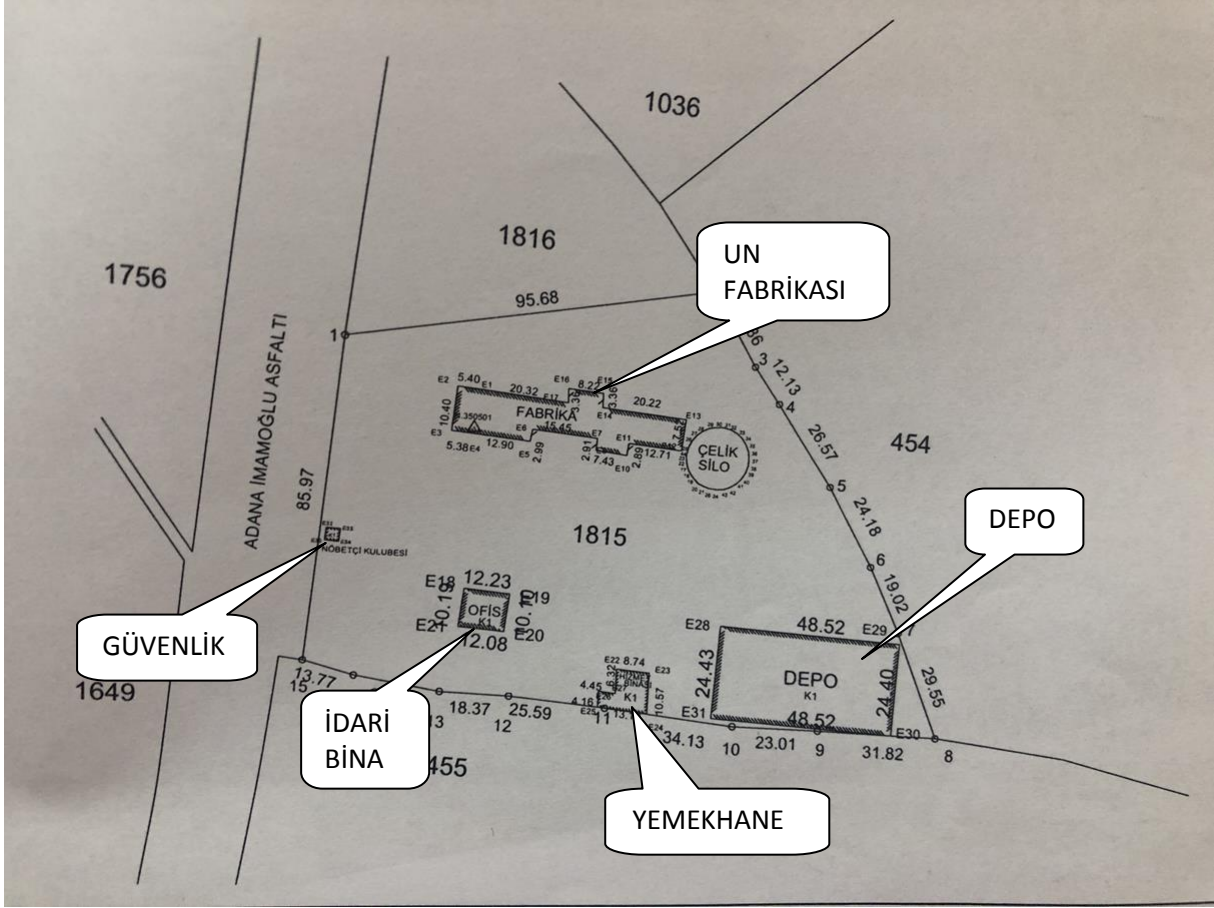
1. Verilen Kurum Boşunluk ve İskan Müdürlüğü		2. Ruhsat Tarihi 15-8-1997		3. Ruhsat Numarası 10/13	
4. İşinin Veriliş Maksudu Yeni Yapı		5. Mahallesi İmamözü - Paşaport		6. Pafta No. 2	
7. İmar Durumu Tarihi 5-3-1997		10. İmar Durumu Numarası 1997/20		12. Yakt Türü	
13. Tapu Tescil Belgesi Verilen Kurum İmamözü Tapu Sicil		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 15-7-1997		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 968	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı, Soyadı / Ünvanı İmamözü Üst. Kanaycı ve tic. Ltd. Şirketi		20. Adı, Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi İmamözü Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası 474000202		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
19. Adresi İmamözü yeni köy civarı Sığırcaya yol kowsuğu İmamözü		24. Adresi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
25. Yapının Harici Ünltesinin Kullanma Maksudu Üst. Fabrikası		26. Ünite Sayısı 1	27. Yüz Ölçümü 2365m ²	28. Yol Seviyesi Altındaki Kat Sayısı 1	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı 5
30. Toplam Kat Sayısı 6		31. Yapının Yüksekliği 2200	32. zmf alanın Maliyeti 27579128	33. Yapının Sınıfı 3	34. Yapının Grubu A
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 53.399.637.720 TL		36. Altı Olduğu Yıl 1997	37. Yapının Arsa Değeri 70.000.000	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 53.467.637.720 TL	
39. İskeletin Cinsi Çelik		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla		41. Yığıma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje M. Recep Akcah (Mimar)		49. Adı, Soyadı Bahri Duru		50. Adresi Paşaport cad. Çeşme Pasajı No 174 KÖZAN	
43. Statik Proje Bahri Duru (İ.Ş. Müh.)		51. Taahhüdü 7-8-1997 - 23770		54. İmzası Bahri Duru	
44. Tesisat Projeleri Eh. Recep Kıpcah (Müh.)		46. Dolgu Toplamı		52. Kurum Sicil No. 2414	
45. Dolgu Toplamı		47. Harcı Çıktak Kazı Toplamı		53. Oda Sicil No. 17589	
48. Harcı Çıktak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
55. Gelirin Maliyeti	56. Makbuz Tarihi 15-8-1997	57. Makbuz No. 095607	58. Tutarı (TL.) 54.050.000	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol Kanalı Harcı					Trafik Komisyonunun
Bina İnşaat Harcı				 gün ve sayılı
Ceza					Karan gereğince parasızca otopark ihtiyacı karlanmadığından
				 TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı-Soyadı, Ünvanı, İmzası 15-8-1997 ZULKUFER HALİL ÖNAL İns. Müh. İmar ve Akad. İşl. Şube Müdürü		62. Kontrol Edenin Adı-Soyadı, Ünvanı, İmzası HARUN SAYBAK Beyliklik ve İskan Müdürü		63. Onaylayanın Adı-Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür.	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin verilmiş maksadı	Kod																																											
Bayındırlık ve İskan Müd. ADANA			27.10/1999	3/10	Un fabrikası																																												
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası																																												
2	-	1815	5/3/1999		1999/20																																												
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. Isınma türü	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası																																											
İmamşu Tapu Sicil Müd.		15/1/1997	-		15.8.1999																																												
		13. Tapu tescil belgesi no	15. Yakut türü	Kod	10/13																																												
		268	-																																														
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN																																													
18. Adı soyadı/Unvanı		19. Bağlı olduğu vergi dairesi		22. Adı soyadı/Unvanı		Kod																																											
İmamşu Un fabrikası Ltd. Şti.		4740060202				23. Kurum sicil numarası																																											
20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası																																													
4740060202																																																	
21. Adresi		26. Adresi																																															
İmamşu Yeniköyüvar Sığirci 21. kavşuğu İmamşu																																																	
Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	29. Ünite sayısı	Kod	30. Yüzölçümü (m ²)	Kod	31. Yol seviyesi altında kat sayısı																																											
Un fabrikası	1	2365	2	2365 m ²	1	5																																											
Toplam		1		2365 m ²		1 5 6 2200 39.620.000 TL																																											
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)		38. Alt olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)																																											
93.701.300,00 TL		1988		70.000.000 TL		93.771.300,00 TL																																											
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dolu maddesi		43. Yığılma yapının cinsi		Kod																																											
Betonarme		Tuğla																																															
44. Yapı ile ilgili özellikler																																																	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> Asansör Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)																																																	
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama																																																	
İmamşu Un fabrikası ve müstahfakatı																																																	
<div style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> AŞILGIBİDİR. YAPI SAHİNİN İnceleme İl Özel İdarece </div>																																																	
46. Konutla ilgili özellikler				47. Dairelerinin özellikleri																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Konutun</th> <th colspan="6">Oda sayıları</th> <th rowspan="2">Toplam</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7+</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Daire sayısı</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bir dairenin Yüzölçümü</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Konutun	Oda sayıları						Toplam	1	2	3	4	5	6	7+	Daire sayısı								Bir dairenin Yüzölçümü								<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Daire sayısı</th> <th>Mutfak</th> <th>Banyo</th> <th>Hela (wc)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hela (wc)					Toplam			
Konutun	Oda sayıları						Toplam																																										
	1	2	3	4	5	6		7+																																									
Daire sayısı																																																	
Bir dairenin Yüzölçümü																																																	
Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hela (wc)																																														
Toplam																																																	
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.																																																	
BINA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER																																																	
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih																																													
F. DYA POYRAZ İng. Mühendis																																																	
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ																																																	
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih																																													
<div style="text-align: center;"> M. Mustafa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü </div>				<div style="text-align: center;"> Recep KALIN Bayındırlık ve İskan Müdürü </div>																																													





Yapı Kayıt Belgeleri



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : AD3L48BV
Başvuru Numarası : 5200458
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ADANA, İlçe:İMAMOĞLU, Mahalle:FATİH, Caddesi/Sokak:FATİH SULTAN MEHMET BULVAR, Dış Kapı No:405, Ada:0, Parsel:2631
Arsa Alanı : 590,00 m²

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

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





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : T9SVBGUV
Başvuru Numarası : 5200398
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ADANA, İlçe:İMAMOĞLU, Mahalle:FATİH,
CaddelSokak:FATİH SULTAN MEHMET BULVAR,
Dış Kapı No:405, Ada:0, Parsel:2631
Arsa Alanı : 13362,44 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1565,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

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

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





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : T7F6CCBY
Başvuru Numarası : 5200510
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ADANA, İlçe:İMAMOĞLU, Mahalle:FATİH,
Caddesi/Sokak:FATİH SULTAN MEHMET BULVAR,
Dış Kapı No:405, Ada:0, Parsel:2631
Arsa Alanı : 13362,44 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 80,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 3

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

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



FOTOĞRAFLAR







Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgulama Uygulaması

İdari Taşınmaz No Analiz Diğer ▾

Adana ▾

İmamoğlu ▾

Saygeçit ▾

Ada

2631

Sorgula

37.2272 : 35.6401 18



Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



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