

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
AMASYA – MERZİFON

BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI
KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revizyon Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00021



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-2020-00021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi 382 Ada 8 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli taşınmaz.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Camicedit Mahallesi, Hacırhat Caddesi No:4A/A, Merzifon/Amasya Lojmanlar: Camicedit Mahallesi, Hacırhat Caddesi No:4/1-2-3, Merzifon/Amasya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	166,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	753 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+ Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.663.000
KDV Dâhil	2.876.040

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

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı 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	Merzifon 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.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	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.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	18
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	25
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	25
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.....	26
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
9	EKLER	28

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Rapor Numarası : SEKR-2020-00021

Raporun Türü : Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi 382 Ada 8 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 16.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker 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 Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi 382 Ada 8 Parselde Kayıtlı Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası nitelikli nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00021 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 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

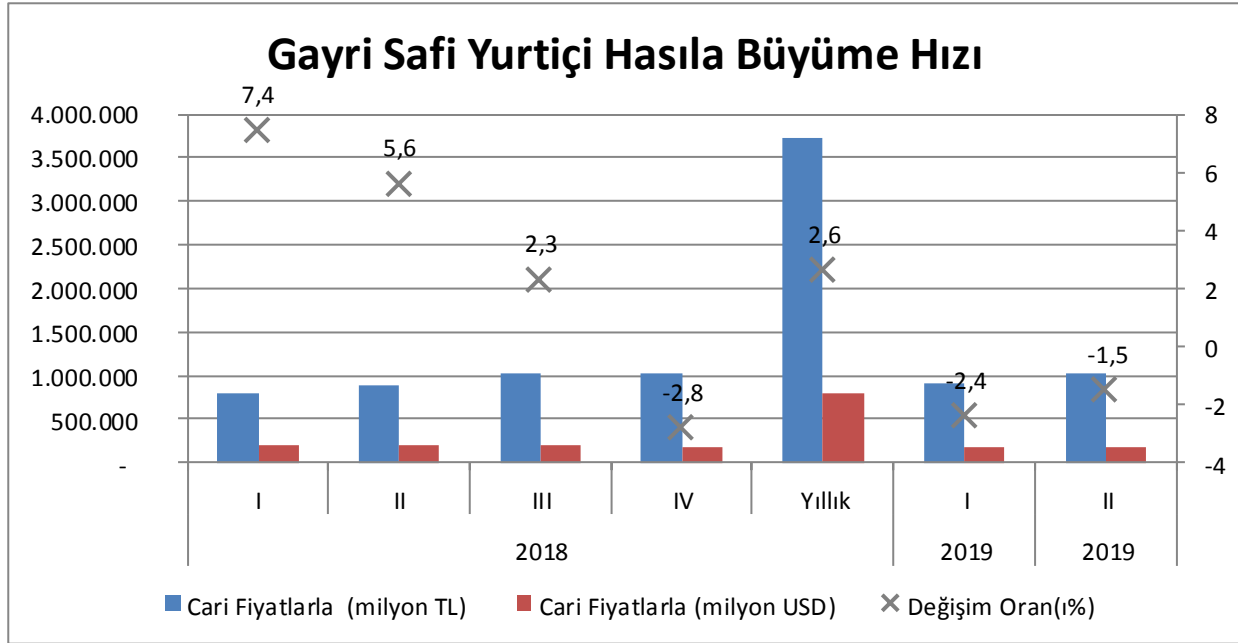
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

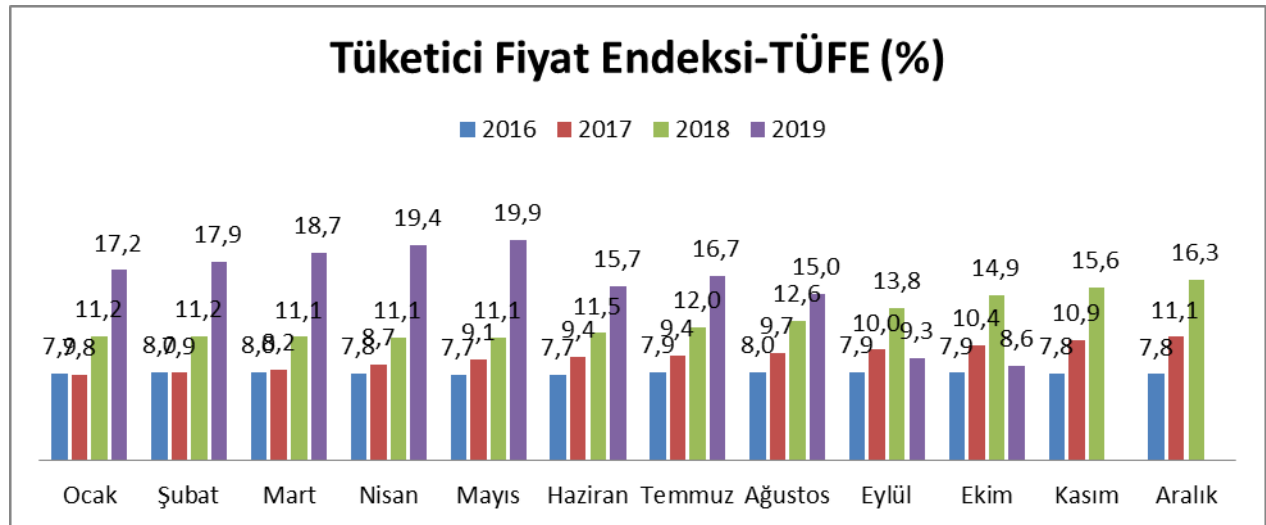
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle 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 indirim gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirim gitmeleri, konuta olan

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

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

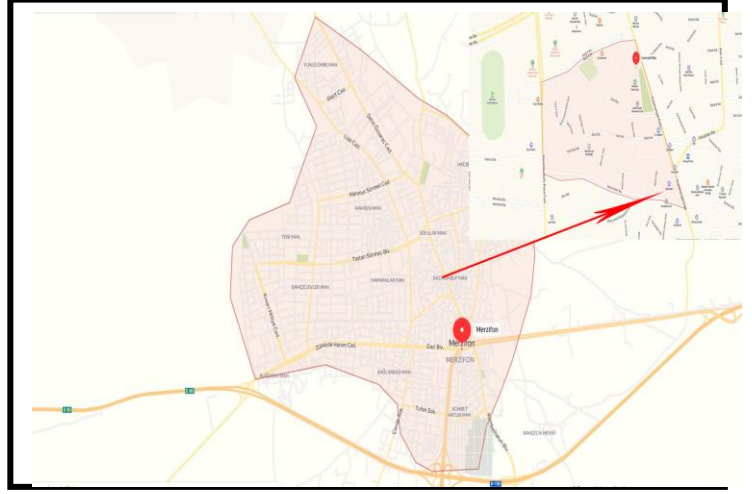
Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Merzifon İlçesi

Orta Karadeniz bölümünde kıyıya paralel uzanan dağların gerisinde, dağlar ve platolar arasında küçük büyük havza ve ovalar uzanmaktadır. Bu kuşakta Tavşan (Taşan) Dağı'nın (1900 m) güney eteklerinde Doğudan Akdağ (2062 m.), batıdan İnegöl (1864 m.) güneyden Çakır ve Avrat Dağları ile çevrili Merzifon, Meşruf Deresi ile Paşa Deresi vadileri arasında kendi adıyla anılan ovada yer almaktadır.



İlçe doğuda Suluova, batıda Gümüşhacıköy, güneyde Amasya Merkez ilçe, Çorum ili ve Mecitözü ilçesi, kuzeyde ise Samsun ilinin Vezirköprü ve Havza ilçeleri ile komşudur.

Merzifon'un, Karadeniz Bölgesi ile İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş alanında bulunması öncelikle iklimine, dolayısıyla bitki örtüsü ve tarımsal yapısına, nüfus ve yerleşme özelliklerine büyük etkide bulunmaktadır. 710 m. rakıma sahip Merzifon, 971 km² yüzölçümü ile il topraklarının % 17,1'ine sahiptir. Tarıma elverişli arazisi 54911 dönüm olup Amasya ilinin tarıma elverişli toprakların % 21,7 sini oluşturmaktadır (MBSP, 2015: 12). 70 köy idari ünitesi bulunan Merzifon, kıyı kuşağındaki dağların yapısal düzeninin bozulduğu, kıyından iç kesimlere elverişli geçişin olduğu, yükseltilerin alçaldığı ve Samsun Limanı'na kolayca ulaşım sağlanabilen bir geçit üzerindedir. Araştırma sahası tarih boyunca önemli yol güzergâhları üzerinde ve kavşak noktasında bulunmaktadır. Bunlardan biri geçmişteki önemi koruyamamakla birlikte yöresel hareketliliğe sahip olan Çorum- Merzifon- Havza- Vezirköprü- Oymaağaç güzergâhıdır. Diğeri ise bugünkü kara yolunu oluşturan Çorum-Merzifon- Havza- Kavak- Samsun yolu çağlar boyunca yörenin sosyo ekonomik açıdan hareketli olmasında etkili olmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Camicedit Mahallesi ise Amasya ilinin Merzifon ilçesinde yer alan ve Merzifon İlçesinin en eski mahallelerinden olup, şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan, Büyük Hacı Hasan Cami, Taşhan, Bozacı Cami, Atatürk Anıtı ve çeşitli banka şubeleri ile sosyal donatı alanlarının yer aldığı bir merkezi bir mahalledir.

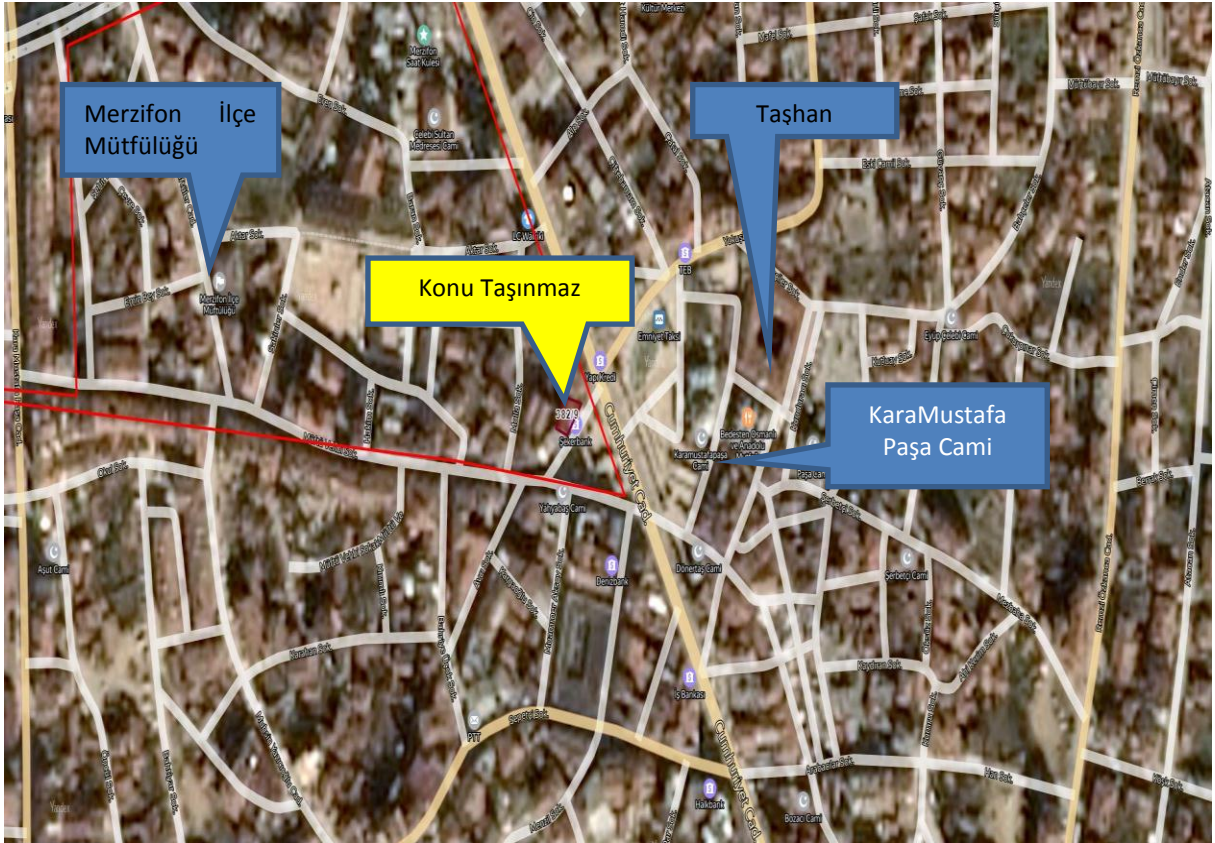
İlin toplam nüfusu 2018 ADNKS sonuçlarına göre 337.508 kişi olup bu nüfusun 71.916 kişisi Merzifon ilçesinde ikamet etmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

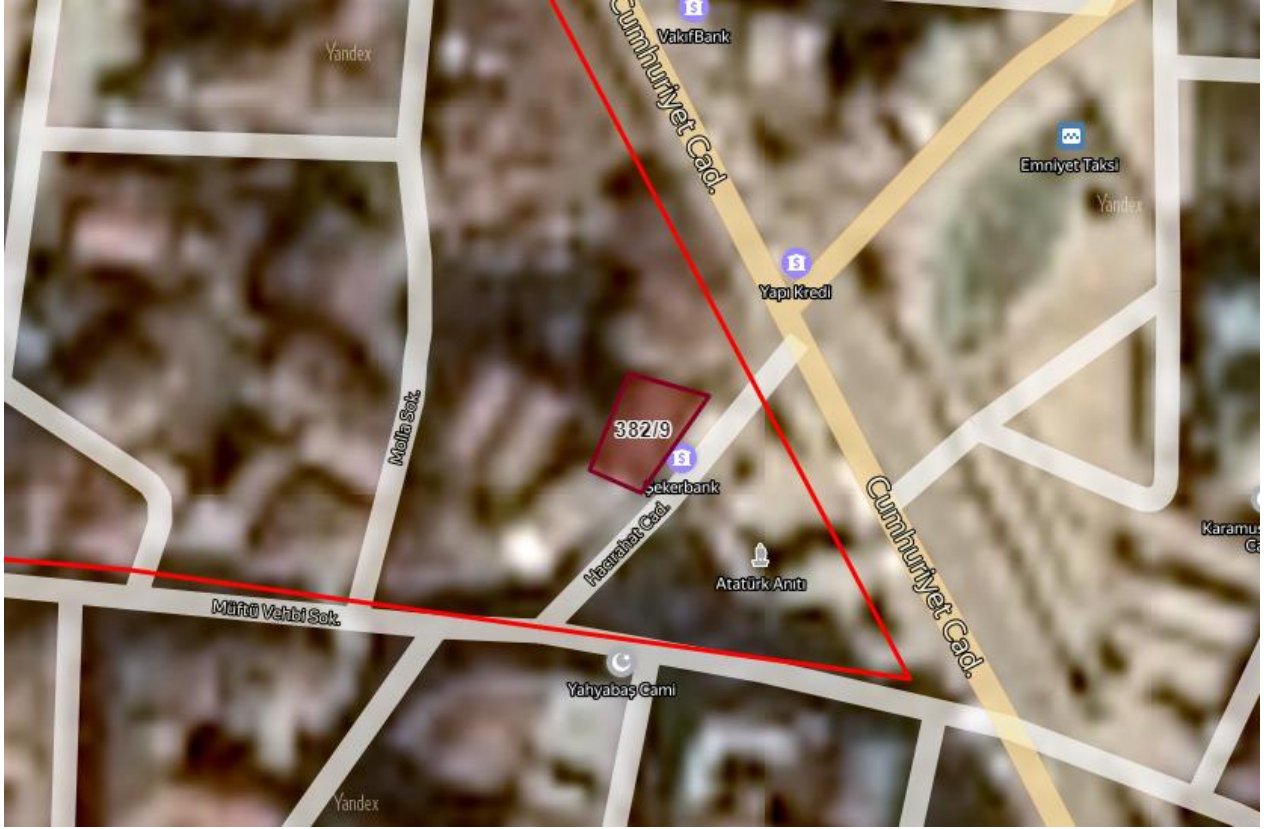
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Amasya, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin ana arteri olan Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan Kara Mustafa Paşa Heykeli önünden kuzey istikametinde yaklaşık 400 m ilerlenir ve sola Hacı Rahat Caddesi'ne sapılır. Ardından cadde boyunca yaklaşık 25 m ilerlenir caddenin sağ kolunda yer alan değerlendirme konusu taşınmazın konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup Cumhuriyet Caddesi ve Hacırahat Caddeleri'nin kesişim noktasında yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Camicedit Mahallesi ise Amasya ilinin Merzifon ilçesinde yer alan ve Merzifon İlçesinin en eski mahallelerinden olup, şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan, Büyük Hacı Hasan Cami, Taşhan, Bozacı Cami, Atatürk Anıtı ve çeşitli banka şubeleri ile sosyal donatı alanlarının yer aldığı bir merkezi bir mahalledir.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Amasya
İlçesi	Merzifon
Mahallesi	Camicedit
Mevkii	-
Pafta No	30.27.a.a.
Ada No	382
Parsel No	9
Yüzölçümü	166,00 m ²
Niteliği	Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen 23.01.2020 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 14.03.2018 tarih 2125 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 520 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

Binada cins değişikliği yapılmış olup, taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Merzifon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 ada 9 numaralı parsel; 03.04.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon U.İ.P göre Ticaret Lejantlı, Bitişik Nizam, 5 Kat, H:15,50 m yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Parselin yola terki bulunmadığı, SİT alanından etkilenmediği bilgisi alınmıştır. Resmi imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- bila tarihli mimari projesi
- 08.10.1985 tarih 112/22 nolu yeni yapı ruhsatı,
- 12.11.1987 tarih ve 6/4 nolu yapı ruhsatı
- 20.11.1987 tarih 33/29 no.lu yapı kullanma izin belgesi
- 07.08.2014 tarih 99/14 no.lu tadilat yapı ruhsatı
- 02.08.2019 tarih 52/19 No'lu tadilat yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

(Merzifon belediyesinde taşınmaza ait, 08.10.1985 tarih 112/22 nolu yeni yapı ruhsatı, 12.11.1987 tarih ve 6/4 nolu yapı ruhsatı ve 20.11.1987 tarih ve 33/29 nolu yapı kullanma izin belgesi 07.08.2014 tarih 99/14 nolu tadilat yapı ruhsatı incelenmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi toplam 612 m² için düzenlenmiştir. Ancak tadilat ruhsatında “Banka Binası: 41.200 m², ortak alan 40 m² olmak üzere 41.240 m² olarak yazmaktadır. Yapı taban alanı aynı ruhsatta 166 m², yapı toplam inşaat alanı 73.200 m² olarak yazılmıştır. Ruhsattaki rakamlarda ondalık verilerin hatalı yazıldığı bu nedenle tadilat ruhsatında 41.240 m² toplam alanın sehven hesaplandığı düşünülmektedir.) Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

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

Taşınmazda yapı kullanma izin belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Merzifon Belediyesi’nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır.

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

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

Taşınmaz; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tapuda cins değişikliği yapılmıştır. Tebliğin ilgili maddesi uyarınca taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat
Yaşı	:	~38
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 166 m ² Zemin Kat: 166 m ² Normal Katlar: 140 m ² (140 m ² x 3 kat) Toplam: 752,00 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz bodrum kat banka şubesine ait arşiv, depo, mutfak, ana kasa, kiralık kasa, sistem odası ve wc bölümlerinden, zemin kat banka şubesi gişe(cari hesaplar), bekleme holü ve diğer bölümler ve depo, 1. normal kat banka şubesine ait müdür odası, toplantı odası, bekleme odası ve teras bölümlerinden, 2. ve 3. Normal katlar lojman olarak tasarlanmış hali hazırda arşiv olarak kullanılmaktadır.
- Birinci normal kat 2014 yılına alınan tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile banka şubesi kullanımına çevrilmiştir.
- Lojmanlar 3 oda, salon, mutfak, hol, WC, banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu Banka girişi ve lojman girişi zemin kat seviyesinde doğu cepheden Hacırahmet Caddesi üzerinden yer almaktadır.
- Bodrum, zemin ve 1.kat zeminleri granit seramik duvarları alıç sıva üzeri saten boyadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup tavan asma tavadır.
- Zemin ve 1. Normal kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Lojman zeminleri mozaik-seramik kaplı duvarları plastik boyalı, dış ve iç kapılar ahşap doğrama ve pencereleri alüminyum doğramadır. Meskenlerin tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu olması.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın işyeri ve lojman nitelikli olması çevrede yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanmış olması sebebi ile pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

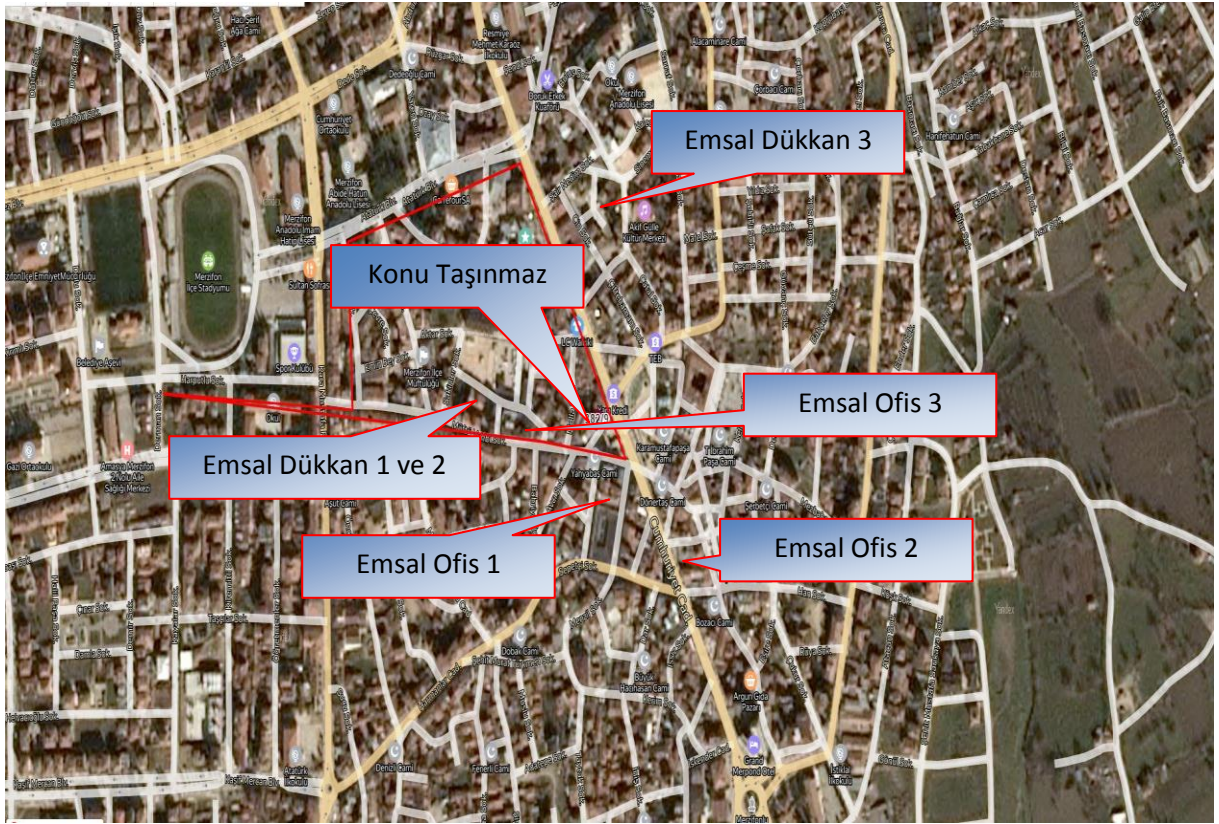
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan bina ve dükkânlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölge küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ofis ve dükkân emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (Dükkan)	Konu Mülkün 200 m kuzeybatısında Mütfüler Caddesi üzeri	250	156	690.000 TL	4.428 TL	Sahibinden / 0 543 671 32 01	Daha kötü konumda 85 m ² oturumlu bodrum, zemin ve asma katlı dükkan 85'er m ²
2 (Dükkan)	Aynı Caddede 200 m batıda	330	202	975.000 TL	4.835 TL	Arma Emlak / 0 530 309 44 66	Daha kötü konumda 110 m ² oturumlu bodrum, zemin ve 1. katlı dükkan. 110'ar m ²
3 (Dükkan)	Cumhuriyet Cad.	130	130	875.000 TL	6.731 TL	Dülger Yapı / 0 544 469 77 77	Daha kötü konumda zemin kat işyeri
1 (ofis)	Sepetçi Sokak	270	270	510.000 TL	1.889 TL	Çınar Emlak / 0 546 646 63 66	Benzer konumda 3 ve 4. kat ofis
2(ofis)	Cumhuriyet Cad.	120	120	162.000 TL	1.350 TL	Vakıfbank / 0 216 724 29 69	Baha kötü konumda 3. kat ofis
3(ofis)	Hacırahahat	120	110	200.000 TL	1.818 TL	Seçkin Emlak / 0 546 513 80 88	Aynı mahallede yakın konumda 1.kat ofis



Satılık Emsal Krokisi

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. 1, 2 ve 3 no.lu emsaller konu mülke göre daha iç kısımda olduğu için %30 konum düzeltmesi uygulanmış olup büyüklük ve inşaat kalitesi açısından benzer olduğundan küçük düzeltmeler uygulanmıştır. Bölgede yapı satışı oldukça eski olup 1 ve 2 No'lu emsal dükkanlar ruhsatsız binalarda yer almaktadır. (Krediye uygun değildir) 3 No'lu emsal ise tek katlı yığma binada yer almaktadır. Bu yüzden inşaat kalitesi düzeltmelerine gidilmiştir.

Dükkan			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	690.000	975.000	875.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	655.500	926.250	787.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	155,83	201,67	130,00
Birim M2 Değeri	4.206	4.593	6.058
Konum Düzeltmesi	30%	30%	30%
Büyüklük Düzeltmesi	-3%	0%	-5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	40%	35%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>67%</i>	<i>65%</i>	<i>35%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	7.025	7.578	8.178
Ortalama	7.594 TL		

Emsallerde bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2 ve normal katlar 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 7.594 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Dükkan Alanı (m ²)	Dükkan Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
472	291	7.594 TL	2.212.000 TL

Dükkan olarak kullanılan zemin, birinci kat ve bodrum katın değerleri toplamı 2.212.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Zemin, birinci kat ve bodrum kat değer takdirinden sonra konu taşınmazın üst katlarında yer alan lojman nitelikli alanların değerlendirme çalışmasına geçilmiştir. Bu kapsamda bölgede yapılan araştırmada ulaşılan emsaller bir önceki bölümde sunulmuştur. Bölge ağırlıklı olarak işyeri ve ofis ekseninden şekillendiği için emsal teşkil edebilecek nitelikte konut emsali bulunamamış ve ofis emsalleri üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Bulunan ofis emsalleri de konut nitelikli ünitelerin zaman içerisinde ofis olarak değiştirilmesi sonucu oluşmuştur. Bu emsallerin birbirlerinden ve konu taşınmazdan farklılık arz eden unsurları üzerinden emsal düzeltme çalışmaları yapılmış ve takip eden tabloda sonuçlar sunulmuştur.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	510.000	162.000	200.000
Pazarlık Payı	5%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	484.500	145.800	180.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	270	120	110
Birim M2 Değeri	1.794	1.215	1.636
Konum Düzeltmesi	5%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-5%	-5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	15%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.884	1.397	1.555
Ortalama	1.612 TL		

Üst katlar için (2 ve 3 katlar) belirlenen birim değer 1.612 TL/m² hesaplanmaktadır. Bu değer üzerinden 2. ve 3. Katların toplam değeri 451.000 TL olarak belirlenmiştir.

Üst Kat Alanı (m ²)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
280	1.612 TL	451.000 TL

Bu değerler üzerinden binanın toplam değeri 2.663.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

2. ve 3. Normal Katlar Değeri	451.000 TL
Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat Değeri	2.212.000 TL
Bina Toplam Değeri	2.663.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

KIRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkan)	Atatürk Caddesi	240	180	7.500 TL	42 TL	Çınar Emlak / 0 546 646 63 66	Ticari haeketiliğin benzer olduğu caddede zemin+asma katlı işyeri
2(dükkan)	Cumhuriyet Caddesi	200	200	5.500 TL	28 TL	Bayraktar Emlak / 0 541 514 47 97	Cumhuriyet Caddesinde zemin kat işyeri
3(dükkan)	Hacırahmet Caddesi	180	110	1.750 TL	16 TL	Seçkin Emlak / 0 546 513 80 88	Daha kötü konumda bodrum+zemin+asma katlı işyeri
1(ofis)	Uzay İş Merkezi	100	100	850 TL	9 TL	Seçkin Emlak / 0 546 513 80 88	Cumhuriyet Caddesi cepheli 3.n kat
2(Mesken)	Müftülük Caddesi	140	140	750 TL	5 TL	Emlakçım / 0 543 914 61 10	Daha kötü konumdaki binanın 4.normal katında konumlu mesken



Kiralık Emsal Krokisi

Dükkan				Ofis	
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 1	Emsal 2
İstenen Kira(TL)	7.500	5.500	1.750	850	750
Pazarlık Payı	10%	10%	5%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	6.750	4.950	1.663	765	675
Büyüklük(m2)	180	200	110	100	140
Birim M2 Kirası	38	25	15	8	4,821428571
Konum Düzeltmesi	30%	30%	-5%	-25%	25%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-10%	-10%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	5%	60%	-15%	30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	25%	35%	45%	-50%	55%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	47	33	22	4	7
Ortalama	34 TL			5,6 TL	

1 no.lu emsal daha iyi konumda olup Cumhuriyet Caddesinde konumlu olmasına karşın ticari hareketliliğin kısmen düşük seviyede olması %30 konum, biraz daha yeni bir binada olması sebebiyle -%5 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır. 2 no.lu emsal çarşıya yakın olsa da çarşının daha dışında olması sebebiyle %30 konum düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal daha iyi konumda olması sebebiyle -%5, konu mülke göre küçük alanlı olması sebebiyle -%10 büyüklik düzeltmesi uygulanmıştır.

Dükkan zemine indirgenmiş birim m² kira değeri 34 TL/m²/ay olarak hesaplanmış olup bölgedeki kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Öte yandan 2. ve 3. Katta yer alan alanlar için ise 5,6 TL/m²/ay kira değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Bu birim kira değerleri üzerinden taşınmazın takdir edilen değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

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

Bodrum + Zemin + 1. Kat Alanı	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
472	291	34 TL	10.000 TL	120.000 TL	0,05	2.400.000 TL

Üst Kat Alanı (m ²)	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
280	5,3 TL	1.600 TL	19.200 TL	0,05	384.000 TL

Bodrum + Zemin + 1. Kattan oluşan ticari alanın değeri 2.400.000 TL, 2.ve 3. kat alanlarının değeri ise 384.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile toplam değer 2.784.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın elde edeceği bir aylık net kira geliri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık toplam kirası 11.600 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı için en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.663.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.784.000 TL

“Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında küçük bir fark görülmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın değeri 2.663.000 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 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00021 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

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 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	2.663.000
KDV Dâhil	2.876.040

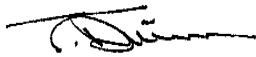
	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	11.600
KDV Dâhil	13.688

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: AMASYA			
	İlçe: MERZİFON			
	Mahalle/Köy: CAMİCEDİT			
	Mevki:			
	Ada: 182	Parsel: 9		
	Yüz Ölçümü: 166,80 m2	Çizim Sayfa No: 1 - 45		
Nispeti: BİR BODRUM BİR ZEMİN VE DÜÇ LORMAN KATLI KARGIR-BETONARME HİZMET BİNASI				

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	Hissesi dâhil m2:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam	166,80

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No: 27808328		Edinme Nedeni: Tüzel Kişilerin Orman Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yeniden No: 15/01/2020 - 520	Siline Uygundur Yerleşim Tarihi: 15/01/2020 Cemal ÇİFTÇİ Yetkili Müdür Yardımcısı	



Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve belitmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 23/01/2020 13:50

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo	
055320011062	2020-01-23-13.40.46.763334	1106	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	382/9
Taşınmaz ID:	27808328	Yüzölçüm (m²):	166.00
İl / İlçe	AMASYA/MERZİFON	Ana Taşınmaz Niteliği:	BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGIR BETONARME HİZMET BİNASI
Kurum Adı:	Merzifon TM		
Mahalle / Köy Adı:	CAMİCEDİT M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	1/45		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştrakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515296962	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Merzifon TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 520 Tarih: 15/01/2020	



T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 64162473-310-03/ **2263**
Konu : 382 ada 9 parsel.

06.11.2019

ŞEKERBANK
Merzifon Şubesi

İlgi : 06.11.2019 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazı ile istenen 382 ada 9 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde bitişik 5 kat (B-5) ticaret alanı olarak planlanmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

M.Tuncer BAŞMAÇI
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Sofular Mah. Cumhuriyet Cad. No: 163/A 05300 Merzifon-AMASYA
Tel : (0358) 513 13 87 – 88 – 89 Santral Dahili No : 1117 - 1109 - 1137 - 1163
Faks : (0358) 513 12 41 – 513 12 08
İnternet Adresi : www.merzifon.bel.tr

Bilgi için : Sercan NEVCANOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdür V.



BELEDİYEMİZ TARİHİ KENTLER BİRLİĞİ ÜYESİDİR

MERZİFON BELEDİYESİ

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRAN

ADİ SOY ADI - UNVANI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİCİL NO
TC SEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	MERZİFON		
İLİ	İLÇESİ	MERZİFON	
AMASYA	MERZİFON		
MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
CAMİKEÇİ	30.27.A.8	382	0
PARSEL ALANI			166 m²
YAPININ	RUHSAT CİNSİ	KAT ADEDI	TASIVICI SİSTEMİ
TAMİLAT		2	BA KARKAS
			KULLANIM AMACI
			İS YERİ
PAFTA	VAZİYET PL.	KAT PLANI	KENİTLER
			CEPHELER
			DETAYLAR
			DETAYLAR
			AÇIKLAMA

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADİ SOY ADI	SELDA EYMİRLİ KELES
ADRESİ	ARTIKABAT MAH. ZÜBEYDEHANIM BULVARI NO:25 GÜMÜSHACIKYI / AMASYA
VERGİ DAİRESİ	GÜMÜSHACIKYI
VERGİ SİCİL NO	3130071822
TC KİMLİK NO	15658446100
ODA SİCİL NO	25483
BÜRO TESCİL NO	05-021
İMZA VE KASE	İMZA VE KASE Selma EYMİRLİ KELES Mimar Dip. No: 1039 Oda Sicil No: 25483

SANTİYE ŞEİ	İMZA KASE	T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI VİZESİ
ODA SİCİL NO		27-ARALIK-00A GÜN RESMİ GAZETESİ YAYINLANAN VERGİ USUL KANUNU GENEL TEBLİĞİ KURULU MİMARLAR ODASI
BÜRO TESCİL NO		TARİH
TC KİMLİK NO		ODA BELGE NO
TUS GÖREVLİSİ	İMZA KASE	
	Selda EYMİRLİ KELES Mimar Dip. No: 1039 Oda Sicil No: 25483	
ODA SİCİL NO		
BÜRO TESCİL NO		
TC KİMLİK NO		

T.M.M.O.B. MİMARLAR TEMSİLCHİĞİ ONAYI

RUHSAT TARİHİ	ÇİLT NO	SAYFA NO	KARTEKS NO	DOSYA NO

BELEDİYE KONTROL

Serdar NEVCANOĞLU
İnşaat Teknikeri

Mehmet AKSOY
İnşaat Teknikeri

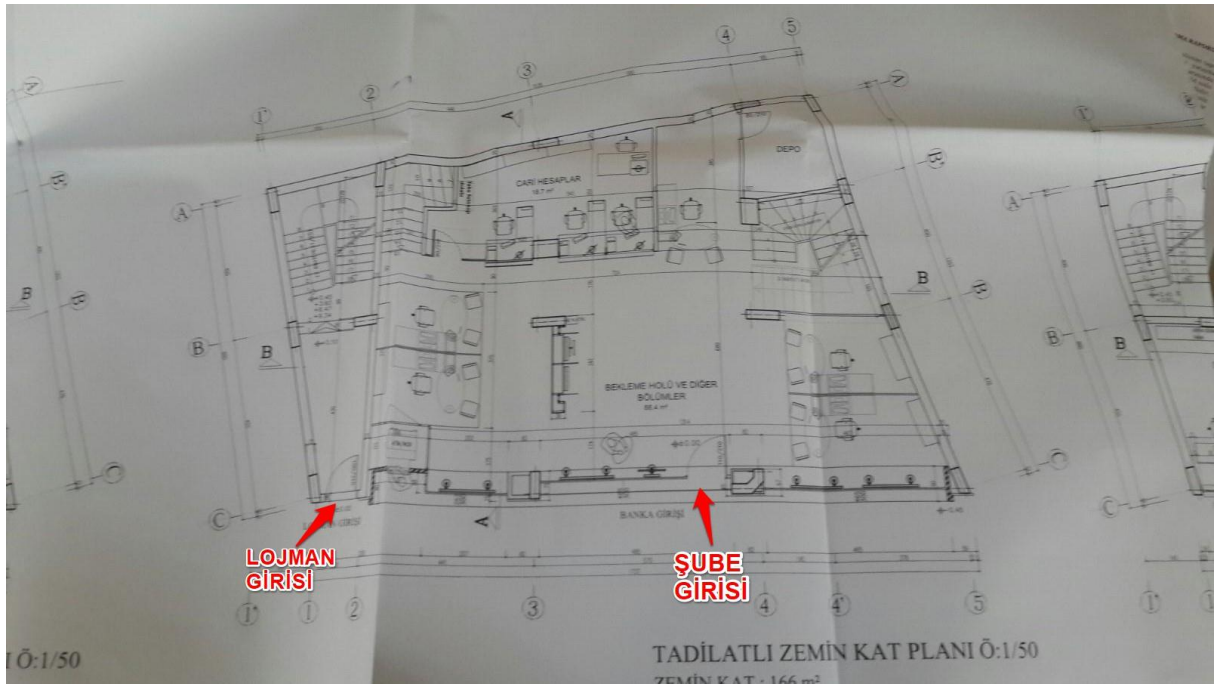
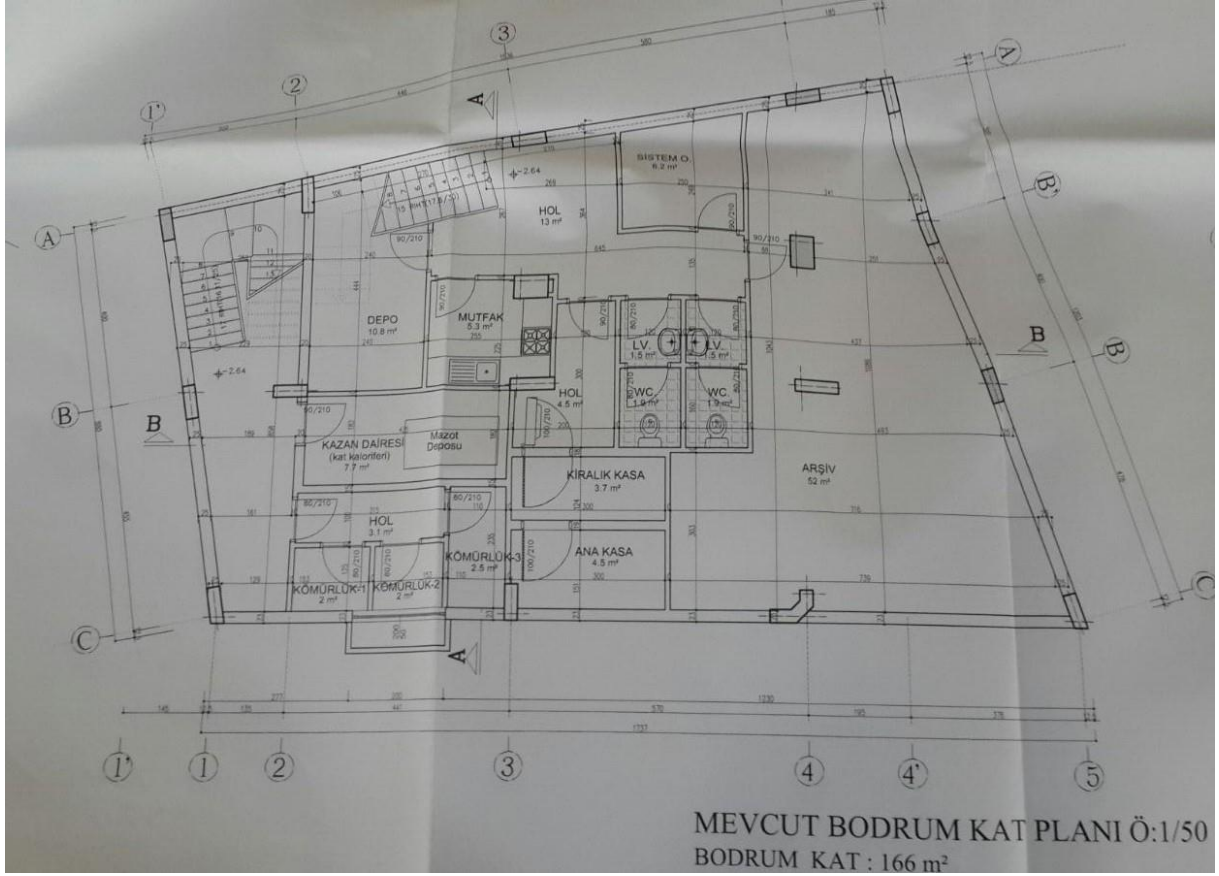
ONAY

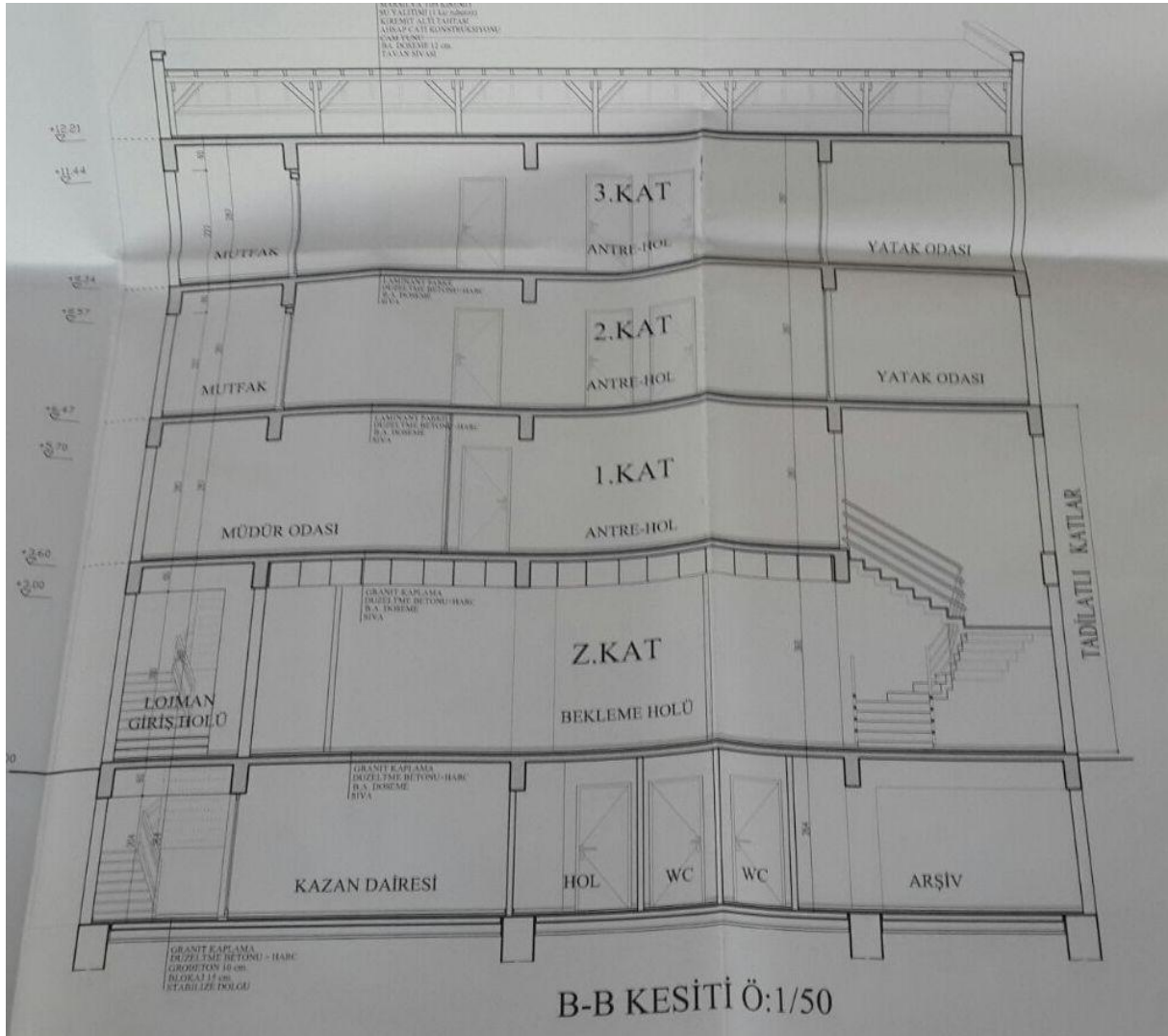
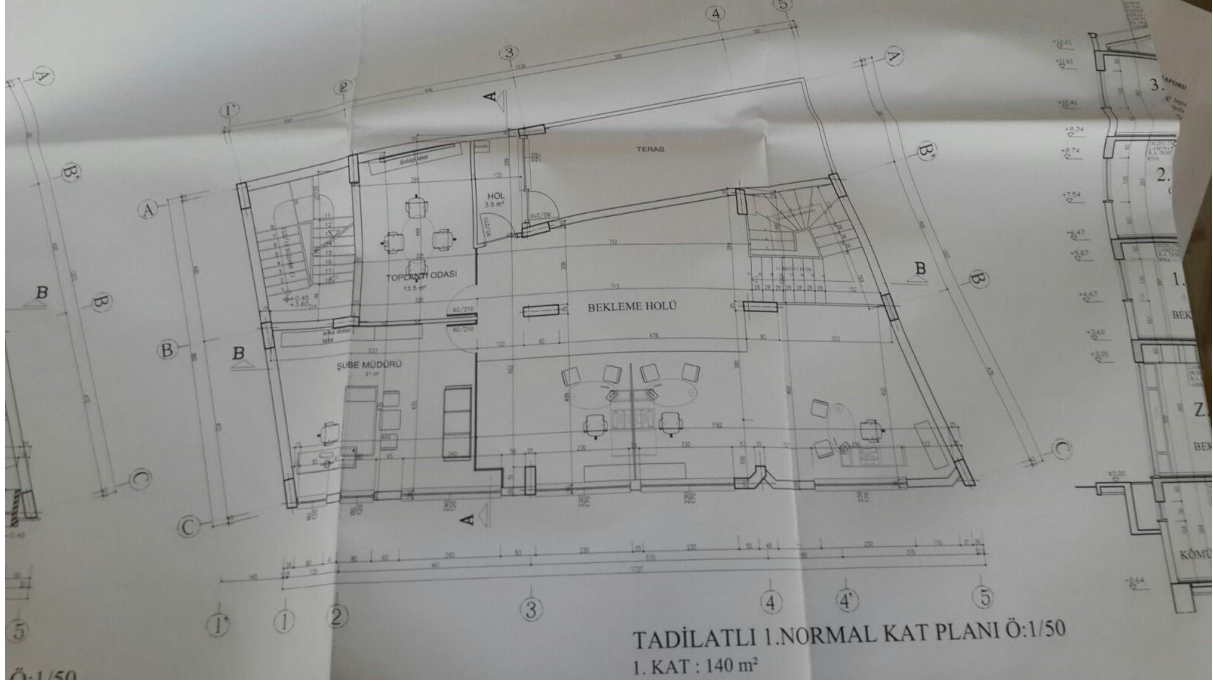
İMARİŞLERİ MÜDÜRÜ



5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI UYARINCA, PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İZİN OLMADAN YAYINLANAMAZ.
COĞALTI, AMAZ MİMARLAR ODASI DENETİMİ VE İLGİLİ İDARENİN ONAY KASELERİ DIŞINDA EKLENTİ VE SİLİNTİ YAPILAMAZ.







T. C. AMASYA İl Belediyesi

Cilt No. : 33
Sayfa No. : 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Belirli bir süre için verilen izindir)

Yapının Adı : Laporteli Mavi Bina
Ada ve parsel No. : 336 Ada 7 Parsel

Yapı Sahibi : Sakir Bülent TAY
Adı, soyadı veya ünvanı :

Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı	Tarihi yapının tamamı için verilmiştir. ☒
	İlave yapı için verilmiştir. ☐
	Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıdının varsa :

Tarihleri : _____
Cilt No. : _____
Sayfa No. : _____

Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi : 11/7/1952 310/425
Varsa bir ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi : 6/4 127/1987

Bölüm III — Yapının kullanma maksadı ve Yüzölçümü

Kullanma maksadı (x)	M ²	Kullanma maksadı (x)	M ²
1. Ev	42	11. Atrium	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan	42	13. Hamam	
4. Ofis	42	14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. -	
6. Sinema		16. -	
7. Fabrika		17. -	
8. Atölye		18. -	
9. Depo		19. -	
10. Geni		TOPLAM	642 m ²

Bölüm IV — Yapının Yapı Sistem ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Yapı Sistem : { Yünlü ☐ Çelik ☐
İskelet ☒ Çelik ☒

Doğru maddeyi çizgi : Tuğla

Bölüm V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesinde katında ☒ Yol seviyesinde altında ☐ Toplam ☒

Bölüm VI — Yapının Sırası

Yapının ~~birinci~~ tarihi : 3.10.1952
Yapının birinci tarihi : 13.11.1952

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : 35.042.000 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müfahhilde mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konuların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Isıtma	☒		Kalorifer		
Isı yalıtımı	☒		Sıcak su		
Selül süz.	☒		Kanalizasyon	☒	
(Kısmi)			Fosforik		
Isı yalıt.	☒		Asfalt		
Akustik	☐				
Özellik	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (x)
1. Odalı	
2. -	
3. -	133
4. -	
5. -	
6. -	
7 ve 8	
Toplam	399

Dairenin özellikleri	Olan		Olan	Toplam
	Mümkün	Mümkün		
Mutfak	☒			3
Banyo	☒			3
Halı	☒			3
Parke döşeme				

(*) Daire sayıları ayrı ayrı dairelerin yüzölçümleri ile 30 m² altındaki daireler için hesaplanmıştır.

8.10.1952 tarihli 112 cilt 22 sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının mukayemesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (kısmi) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmektedir. 20/11/1952

Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol Amir

Tebliğden

Belediye Tabiri

1. nüsha (yapı sahibine verilecektir.)
2. nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)
3. nüsha (Belediyede kalacaktır.)

YAPI RUHSATI												2758614			
1. Ruhsat veren kurum MERZIFON BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosforik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekânlar tesisi ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisi ☐ 7.Geçici ☐ 16.İsim değişikliği ☒ 8.Tadilat ☐ 17.İnatat duvarı ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.				9. Ruhsatın onay tarihi 07.08.2014		10. Ruhsat no 99/14		11. İlk ruhsat tarihi 08.10.1985		12. İlk ruhsat no 11222	
2. Ruhsat veren yapının adresi İl: AMASYA İlçe: MERZIFON Bucak: Köy: Belediye: MERZIFON BELEDİYESİ Mahalle: CAMİCEDİT Mahalle sınırlar kodu: 2 Meydan,bulvar,cadde,sokak,köşe adı: HACIRAHAT CADDESİ Cadde/Sokak tarifi kodu: 10 Diş kapı no: 4 - A Site adı: Menkı adı:				13. İmar planı onay tarihi 04.10.2011		14. İmar durumu tarihi 28.09.1984		15. İmar durumu no 20 M IV		16. Zemin etüdü onay tarihi ...					
3. Parça no. 30.27 A				4. Ada no. 382		5. Parsel no. 9		6. Blok no.		7. Bağlımsız bölüm no: BOD+ZEM+1 KAT TAD.					
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ☐ Özel ☒ Kamu ☐ Yabancı 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 29. Vergi kimlik no. 30. Adres CAMİCEDİT MAH. HACIRAHAT CAD. NO:4 MERZIFON				Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. 33. Oda sicil no. 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 35. Vergi kimlik no. 36. Sigorta sicil no. 37. Söleşme tarihi 38. Söleşme no. 39. Yapı müteahhidi yetki belge no. 40. Sicile esas adres 41. İmza				Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı 43. TC kimlik no. 44. Oda sicil no. 45. Sigorta sicil no. 46. Söleşme tarihi 47. Söleşme no. 48. Adres 49. İmza							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler															
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları (12202) Banka binası		51. Bağimsız bölüm sayısı 1		52. Yüzölçümü (m2) 41200		53. Benzer yapı sayısı 1		54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1		55. Yapıda konut binası(daire) sayısı 2					
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - delay belirtilmeyecek)		40		56. Yapının taban alanı(m2) 166		57. Yapı inşaat alanı(m2) 45200		58. Toplam yapı sayısı 1		59. Toplam bağimsız bölüm sayısı 4					
						60. Toplam konut binası(daire) sayısı 2		61. Toplam taban alanı(m2) 166		62. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 73200					
						63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1		64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4		65. Yapının toplam kat sayısı 5					
						66. Yapının toplam yüksekliği(m) 2.5		67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 12.2		68. Yapının toplam yüksekliği(m) 14.7					
Toplam (12202) Banka binası		1		41240		69. Yapının toplam yüksekliği(m) 14.7		70. İlave kat yüksekliği(m)		71. Yapının sınıfı III					
						72. Yapının grubu B		73. 1 m2 maliyeti (TL) 650		74. Yapının maliyeti (TL) 29380000					
						75. Yapının arsa değeri (TL) 138610		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 29518610		77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 26006000					
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☒ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kİma ☐ 7.				84. Tesisatlar ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pır su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisi ☐ 12.				85. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekli kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kâmişik ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. KAZAN DAİRESİ							
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Katı yakıt ☒ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				80. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☒ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. MÜptenak ☐ 6.				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.							
82. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pırar suyu ☐ 4. Taşma suyu				83. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik				86. Yapının Tesisatı Sistemi ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesi sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesi+Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma							
87. Dışar Dolgu Mühürsü Cinsi ☐ 1. Beton ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpiç ☐ 6. Beton blok ☐ 7. Beton panel ☐ 8.				88. Döşeme ☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Manzar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.											
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi Mimar: / / 20 Statik: / / 20 Elektrik: / / 20 Mekanik tesisat: / / 20 / / 20 / / 20 / / 20 / / 20		90. Adı soyadı SELDİ EYMİRLİ KELEŞ CELAL ALPASLAN ÜNAL ÇETİN NİHATTİN BAL		91. TC kimlik no. 15658446100 11809574432 13288547334 22678229064		92. Oda sicil no. 25483 68836 17831 17348		93. Adres ARTUKABAT MAH. ZÜBEYDE HANIM BULVARI NO:25 G. HACIKÖY CUMARA MAH. MEHMETPAŞA SOK. NO:1 G. HACIKÖY BELEDİYE İŞHANI MERZIFON HARMANLAR MAH. HARMANLAR CAD. NO:39/B MERZIFON		94. İmza 					

[illegible]

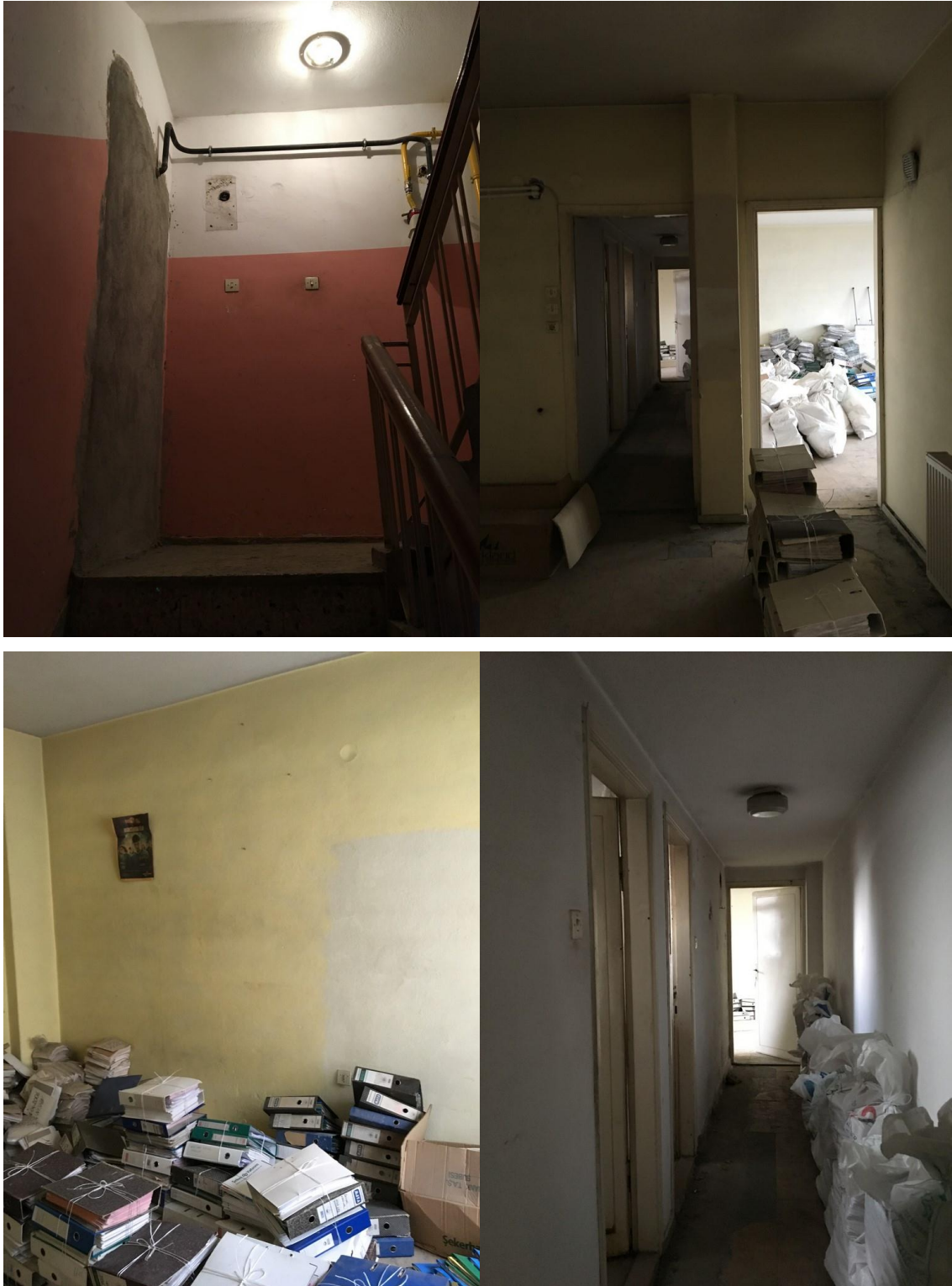














TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

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