

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AMASYA – MERKEZ

DÜKKÂN VE MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Rapor Numarası: SEKR-2020-00022



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

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-2020-00022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Amasya İli, Merkez İlçesi Yüzevler Mahallesi 268 Ada 2 Parselde Kayıtlı Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve 1. Kat 1 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi, Şekerbank Sitesi, No:47/A, Merkez/Amasya Mesken: Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi, Şekerbank Sitesi, No:47/1, Merkez/Amasya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	136,69 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Dükkan: 189 m ² Mesken: 110 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.755.000
KDV Dâhil	5.135.400

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.000
KDV Dâhil	21.240

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 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 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	Merkez İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	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	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	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	19
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	23
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	24
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri	26
9	EKLER	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-2020-000022

Raporun Türü : Amasya İli, Merkez İlçesi Yüzevler Mahallesi 268 Ada 2 Parselde Kayıtlı Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve 1. Kat 1 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken 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 15.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

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, Merkez İlçesi Yüzevler Mahallesi 268 Ada 2 Parselde kayıtlı Kargir Apartman nitelikli ana taşınmazda yer alan Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve 1. Normal Kat 1 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00022 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında 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 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.

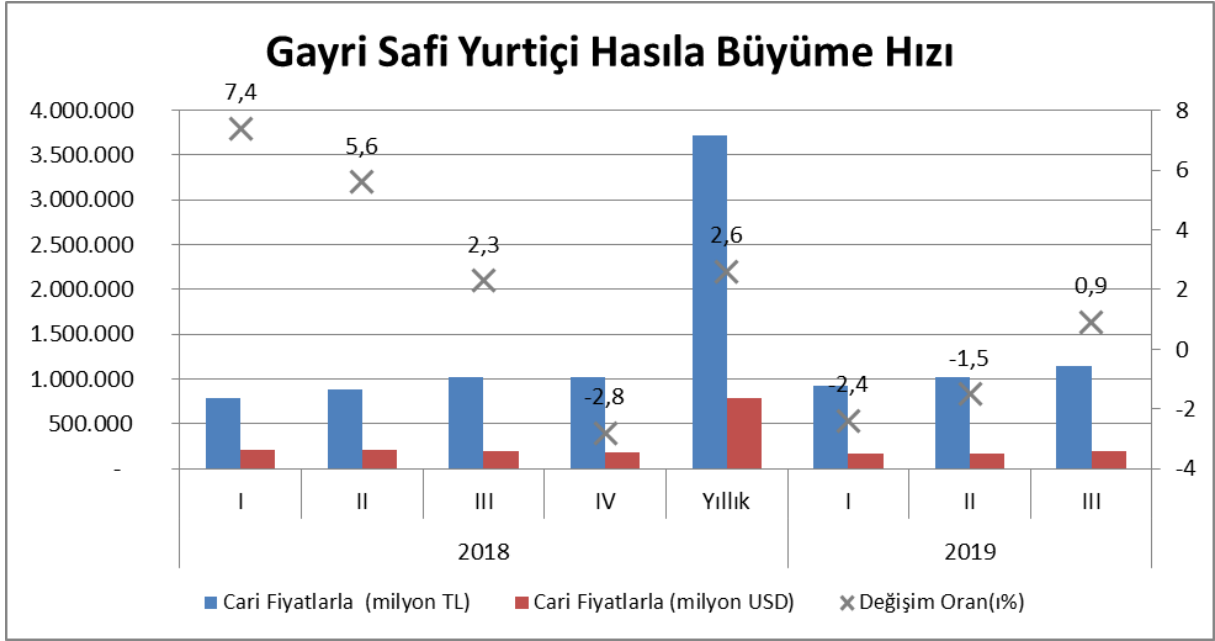
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

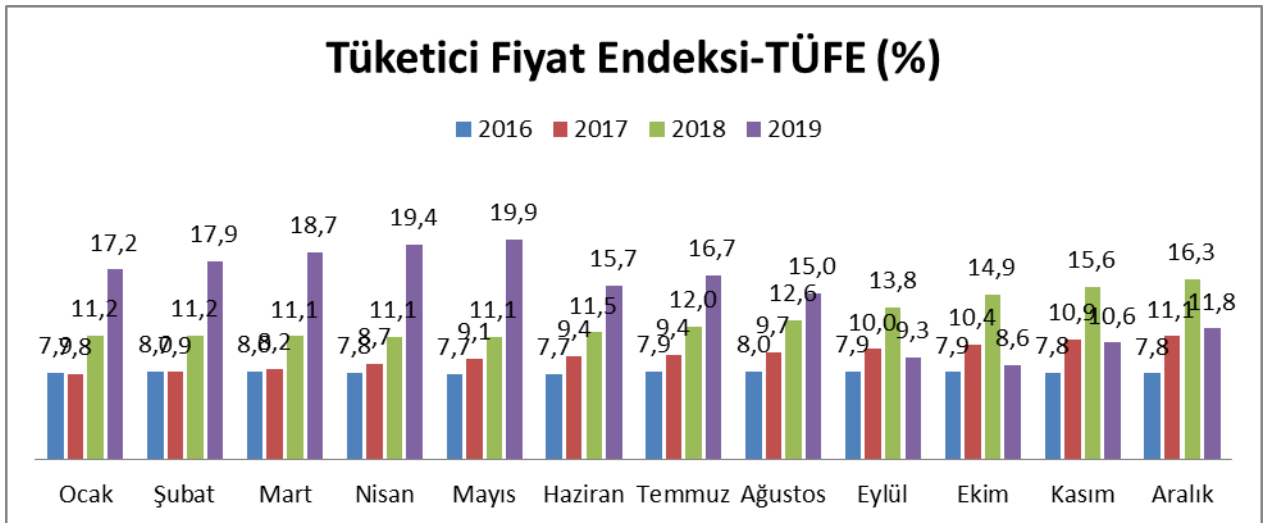
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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.

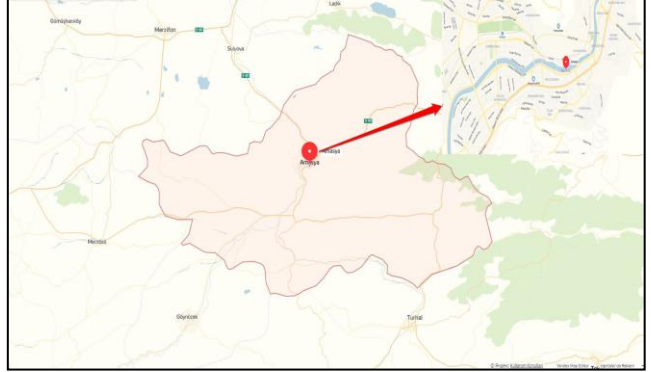
Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Merkez İlçesi

Amasya ili; Orta Karadeniz Bölümünün iç kısmında yer almaktadır. Doğudan Tokat, güneyden Tokat ve Yozgat, batıdan Çorum, kuzeyden Samsun illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 5.701 km² dir.



Toplam sınır uzunluğu 492 km olan ilin Samsun'la 169 km., Tokat'la 165 km.,

Yozgat'la 6 km. , Çorum'la 152 km. sınır uzunluğu vardır. Ankara'ya 336 km. , İstanbul'a 671 km. uzaklıkta olan Amasya'nın komşu illere uzaklıkları ise Çorum'a 92 km. , Samsun'a 131 km. , Tokat'a 114 km. , Yozgat'a ise 196 km. dir.

İl merkezinin ilçelere uzaklıkları; Göynücek 46 km. , Gümüşhacıköy 68 km. , Hamamözü 90 km. , Merzifon 46 km. , Suluova 27 km. ve Taşova 48 km. dir. Amasya ilinde sanayi gelişmemiştir. Şeker fabrikası, tuğla, kiremit, un, iplik, tekstil ve maya fabrikaları ve Amasya Motor Yenileme Sanayii vardır.

Amasya'da tarım ırmak ve derelerin meydana getirdiği koridor halindeki vadilerde yapılır. Bu vadiler akarsuların getirdiği alüvyonlu topraklarla zengindir. Taşova ve Suluova en bereketli yerleridir. Tahıllardan en çok buğday ekilir. Tütünü kalitelidir. Turhal civarında ise bol miktarda şekerpancarı yetiştirilir.

Amasyanın en mşhur meyvesi elma olup küçük cinsine "misket", büyük cinsine "kabak" denir. Misket güzel kokuludur. Ayrıca mısır, fasulye, pamuk, nohut, arpa, haşhaş, kenevir, patates yetişir. Üzüm bağları ve bostan bakımından zengindir.

Amasya ilinde arazinin yarısından fazlası otlaktır. Üçte ikisi ekime elverişlidir. Mer'alar fazladır. 550 bin baş hayvan bu mer'alarda otlar. Ayrıca, arıcılık, ipekböcekçiliği yapılır. Bir zamanların ünlü ipek kozacılığı yerini kiraza terk etmiştir. 26.048 dekarlık bir sahada kurulan, Gökhöyük Devlet Üretim Çiftliğinde meyvacılık ve hayvancılık yapılmaktadır.

İlin 2018 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 337.508 kişi olup bu nüfusun 149.084 kişilik bölümü (%44) merkez ilçede ikamet etmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Amasya, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin anaarteri olan Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde yer alan Sultan Bayezid Külliyesi önünden kuzeybatı istikametinde yaklaşık 160 m devam edildiğinde sağda değerlendirme konusu taşınmazın olduğu konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup bölgenin ana arteri olan Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde ticari hareketliliğin oldukça yoğun olduğu bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Yüzevler Mahallesi, Amasya ili, Merkez ilçesi sınırları bulunan şehrin en eski mahallerinden biridir. Taşınmazın yakın çevresinde Sultan II. Bayezid Cami, Amasya Defterdarlığı, Amasya Ağız ve Diş Hastanesi, çeşitli özel ve kamu bankaları ile sosyal donatı alanları ve Amasya Lisesi yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Amasya
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Yüzevler
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	268
Parsel No	2
Yüzölçümü	136,69 m ²
Niteliği	Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 6 No.lu	60/100	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bodrum Katta E1, E2 DEPO
1. Normal Kat 1 No.lu	8/100	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların müştereken bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 25.12.1985

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

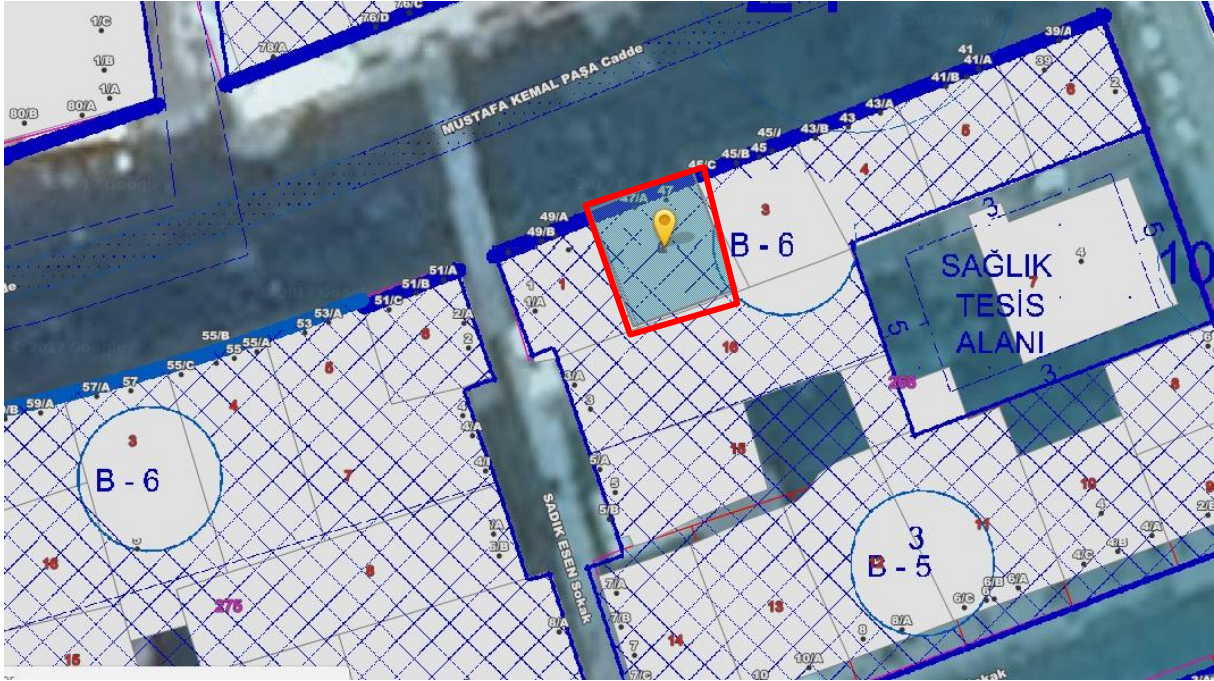
Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden 16.04.2018 tarih 5963 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 20.01.2020 Tarihinde 1474 Yevmiye numarası ile tüzel 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 kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Amasya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Amasya İli, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 ada 2 numaralı parsel; 05.06.2009 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli U.İ.P göre Bitişik Nizam, 6 Kat, H:18,50 m yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Parselin herhangi bir terki bulunmamakta olup binanın yıkılıp yenisi yapılması durumunda parselin tamamına oturabileceği şifahi bilgisi alınmıştır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 15.08.1972 tarih bila no.lu yapı ruhsatı
- 23.05.1973 tarihli yapı kullanma izin belgesi
- 24.09.1973 tarihli 95/22 no.lu yapı kullanma izin belgesi
- 21.11.1985 tarih bila no.lu mimari projesi
- 21.11.1985 tarih bila no.lu ilave kat ruhsatı
- Bağımsız bölümler için alınmış 04.05.2019 tarihli 6DJ2D8VY no.lu yapı kayıt belgesi

Görölmüştür.

Yapı kayıt belgesi 1 ve 6 numaralı (konu taşınmazlar) bağımsız bölümler için alınmıştır.

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

Gayrimenkuller 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

Amasya 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, konu taşınmazlar için 04.05.2018 tarihinde edinilmiş 6DJ2D8VY belge numaralı yapı kayıt belgesi de bulunmaktadır. 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 fıkra da 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.

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Birlikte kullanılması sebebiyle yapı kayıt belgesi de alınmıştır. Ancak 1. Kat 1 numaralı bağımsız bölümün tapudaki niteliği mesken olmasına karşın yerinde yapılan düzenlemeler ile zemin kattaki dükkân ile ilişkilendirilmiş ve ticari bir alan olarak kullanılmaktadır. Bu şartlar altında konu taşınmazın tapudaki niteliği ve fiili kullanım niteliği uyumsuz olduğu için Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınması uygun değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 5Normal Kat
Yaşı	:	~45
Brüt Alanı	:	6 No’lu Dükkan ~189m ² 1 No’lu Mesken: 110 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 6 adet bağımsız bölümden oluşan Kargir Apartmanda yer alan dükkân ve mesken nitelikli taşınmazlardır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Mustafa Kemal Paşa Caddesine cephesi bulunmaktadır.
- Dükkan girişi Mustafa Kemal Paşa Caddesi’nden yapılmakta olup bodrum ve zemin ve 1 kattan meydana gelmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar birleşik şekilde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- 1. Normal kattaki meskene giriş, 6 no.lu dükkan içerisinden sağlanmaktadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.

- Zemin ve 1. normal kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Zemin katta yer alan 6 No'lu bağımsız bölüm, 1. katta konumlu 1 no'lu bağımsız bölüm ve bodrum kattaki eklentileri ile birleştirilerek toplu olarak kullanılmaktadır. Ayrıca 1 No'lu bağımsız bölüm tapuda mesken olarak gözükmekte olup mevcut durumda ticari alan olarak kullanılmaktadır.
- Zemin katta binanın ortak kullanım alanına ve merdiven altına doğru yaklaşık 3 m²'lik büyüme yapılmış, yine bu katta binanın dışına doğru yaklaşık 7,5 m²'lik kapalı alan oluşturulmuştur.
- 6. no'lu bağımsız bölümün bodrum katında projesine göre 1 ve 2 no.lu depolar yer almaktadır. Bodrum, zemin ve 1. kat arasında içeriden merdiven yapılarak bağlantı sağlanmıştır. İç dekorasyonda kısmi değişiklikler yapılmıştır.
- Mevcut durumda Bankanın bodrum katı 79 m² zemin katı 110 m² ve 1. normal katı 110 m² alanlıdır.
- Taşınmazların içerisindeki değişiklikler yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşturulmuştur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar, 6 nolu dükkân içerisinde 1. katta yer alan meskene merdiven inşa edilmek suretiyle tek bir hacim şeklinde kullanılacak hale getirilmiş olup, banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler 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 iş merkezinde konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Bu yüzden emsal olarak komple binalar da araştırılmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (Dükkan)	Aynı Cadde 100 m doğuda	70	52,5	1.900.000 TL	36.190 TL	Sahibinden 0 542 827 12 44	Benzer konumda 35 m ² zemin+ 35 m ² asma katlı dükkan 1,5 yıl önce 1.650.000 satılmış
2 (Dükkan)	Kocacık Çarşısı	90	60	1.500.000 TL	25.000 TL	Sahibinden 0 505 260 33 18	Daha kötü konumda yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgede 45 m ² bodrum + 45 m ² zemin işyeri satılık
3 (Dükkan)	Aynı cadde 200 m batıda	15	15	350.000 TL	23.333 TL	Maxs Emlak 0546 473 46 20	Aynı caddede yakın konumda satılık

Emsaller ve değerlendirme konusu taşınmazlar için bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2, normal katlar 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. 1 no.lu emsal 2017 yılında satılmış olup %15 artış ile emsalin değeri bugüne taşınmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTMESİ			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.900.000	1.500.000	350.000
Pazarlık Payı	0%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.900.000	1.350.000	315.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	52,5	60	15
Birim M2 Değeri	36.190	22.500	21.000
Konum Düzeltmesi	-5%	15%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-15%	-15%	-20%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	28.952	22.500	23.100
Ortalama	24.851 TL		

Emsallerin konumlarına göre -%5 ve %40 konum düzeltmeleri, emsallerinin hepsi değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olması sebebiyle -%15, -%20 büyüklük düzeltmeleri yapılmış olup 3 No'lu emsal eski bir bina yer alması nedeniyle bina yaşına göre yaş düzeltmesi uygulanmıştır.

Mevcut durumda konu iki taşınmaz birlikte kullanılmakta olup değerlendirme çalışmasında da bu husus göz önünde bulundurulmuştur.

Mevcut yapının değerlemesi sırasında emsallere uygulandığı gibi bodrum kat 1/3, 1. Normal kat ise 1/2 oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alan hesaplanmış ve takdir edilen birim değer ile çarpılarak konu taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların zemine indirgenmiş birim m² değeri 24.851 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değer takip eden tablodaki gibidir.

Toplam Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
299	191,3	24.851 TL	4.755.000 TL

İki taşınmazın toplam değeri 4.755.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

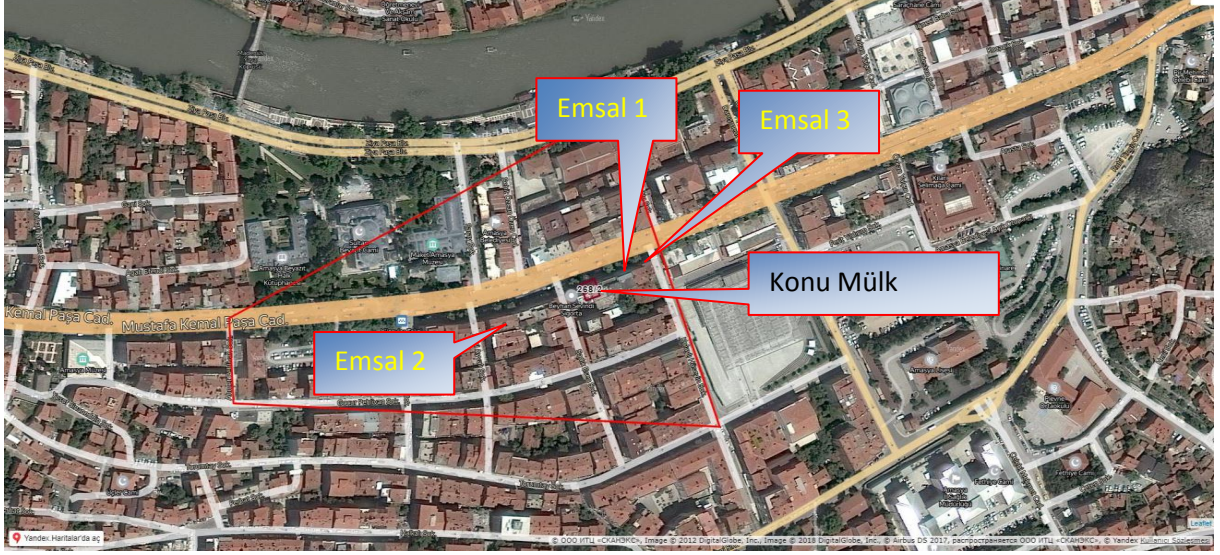
Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürölmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının 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. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK İşYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(Banka)	Aynı Cadde	820	319,8	22.000 TL	69 TL	evre Bilgisi	Aynı caddeye cepheli farklı bir banka şubesi
2(Banka)	Aynı Cadde	990	440	27.500 TL	63 TL	evre Bilgisi	Aynı caddeye cepheli farklı bir banka şubesi. Zemin Kat 185 m ² , bodrum 185 üst katlar 155 m ²
3 (Bina)	Aynı Cadde	378	142	20.000 TL	141 TL	Sahibinden 0 533 331 43 65	Aynı caddede bodrum kat depo 57 m ² , zemin kat işyeri 57 m ² , 1+2 Normal Katlar işyeri 66 m ² ve 3+4 normal katlar 66 m ² mesken olmak üzere toplam 378 m ² 20.000 kira ödemektedir.

Emsaller ve değerleme konusu taşınmazlar için bodrum katlar 1/3, asma katlar 1/2, normal katlar 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTMEĞ			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	22.000	27.500	20.000
Pazarlık Payı	0%	0%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	22.000	27.500	15.000
Büyükölük(m2)	319,8	440	142
Birim M2 Kirası	69	63	106
Konum Düzeltmesi	0%	0%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	25%	25%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	5%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>25%</i>	<i>30%</i>	<i>5%</i>
<i>Düzeltölmiş Birim Metrekare Kirası(TL)</i>	<i>86</i>	<i>81</i>	<i>111</i>
<i>Ortalama</i>	<i>93 TL</i>		

Emsallerin konum aynı olduğundan konum düzeltmesi uygulanmamıştır. Ancak alanlarına göre büyükölük düzeltmeleri yapılmıştır ve inşaat kalitesi düzeltmesi yapılmıştır.

Konu emsaller üzerinden konu taşınmazın bütünü için zemine indirgenmiş kira değeri 93 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bölgedeki kapitalizasyon araştırmasına esnasında bölgedeki aracılık firmaları ve mal sahipleri ile yapılan görüşmelerde konu caddenin bölgedeki en önemli ana arterlerden olması ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir nokta olması nedeniyle geri dönüş sürelerinin 20 yıla kadar çıkabildiği tespit edilmiştir. Bu bilgi üzerinden bölgedeki kapitalizasyon oranı %6 olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Dükkan Alanı	Dükkan Düzeltilmiş Alanı	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
299	191,3	93 TL	18.000 TL	216.000 TL	0,06	3.600.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların elde edeceği kira geliri raporumuzun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 18.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.755.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.600.000 TL

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

Uluslararası Değerleme Standartlarının 10,6. Maddesine göre; Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, Uluslararası Değerleme Standartlarının 10.3. no'lu maddesinde yer verilen kılavuz hükümlerinin tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Gayrimenkullerin iki farklı yaklaşım ile hesaplanan değeri arasındaki farkın nedeni bu gibi ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktalarda ve geleneksel ticaretin yapıldığı işyerleri için oturmuş, belirli bir kira rayicinin olmamasıdır. Aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden çok farklı olabilmektedir. Bu durum kira değeri ve kapitalizasyon oranı belirlemeyi zorlaştırmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerleri toplamı 4.755.000 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 taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00022 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

Mevcut durumda konu taşınmazlardan 1. Kat 1 numaralı bağımsız bölüm tapu niteliği olarak mesken olarak sınıflandırılmış olmasına karşın fiili kullanımda zemin katta yer alan 6 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölüm ile bir arada ticari faaliyet (banka şubesi) olarak kullanılmaktadır. Bu durum yapı kayıt belgesi ile de tescil edilmiştir. Bu durumda konu taşınmazın tapudaki niteliği ile mevcut kullanımını uyumsuz hale gelmektedir. Bu şartlar altında değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiri ile uyumlu değildir. 1 numaralı bağımsız bölümün tapudaki niteliği mesken olmasına karşın fiili kullanımda 6 No’lu bağımsız bölümle birleştirilmek suretiyle ticari amaçlı kullanılmakta olup bu şartlar altında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların 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

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.755.000
KDV Dâhil	5.135.400

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.000
KDV Dâhil	21.240

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

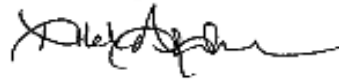
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AMASYA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	MERKEZ									
	Mahallesi	YÜZEVLER									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
18	268	2	KARGIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 11630392 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		Mesken		8/100		-/-	1	1			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : EKLENTİSİ: YOK YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 25/12/1985									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		1474	2	103		20/01/2020		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uyğundur. Ersin Aykut AVŞAR Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri ayın hakları ile taşınmazın tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AMASYA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	YÜZEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
18	268	2	KARGIR APARTMAN		136,69 m2		
Sınırı				Planındadır			
Zemin Sistem No : 11633796 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☒		☐		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		60/100	-/-	ZEMİN	6
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİLER : EKLENTİSİ: E1 DEPO, EKLENTİSİ: E2 DEPO 19/3/1999 YEV:1086 YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:25/12/1985						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1474	2	108		20/01/2020	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşt. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 14:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
055020020320	2020-01-21-13.56.03.907725	2032
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	11633796	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	AMASYA/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Amasya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	YÜZEVLER	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	2/108	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/12/1985			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Depo	EKLENTİSİ: E1 DEPO		
Depo	EKLENTİSİ: E2 DEPO 19/3/1999 YEV:1086		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515753715	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Amasya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1474 Tarih: 20/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 14:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
055020020310	2020-01-21-13.55.50.186645	2031
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	11630392	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	AMASYA/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Amasya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	YÜZEVLER	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	2/103	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

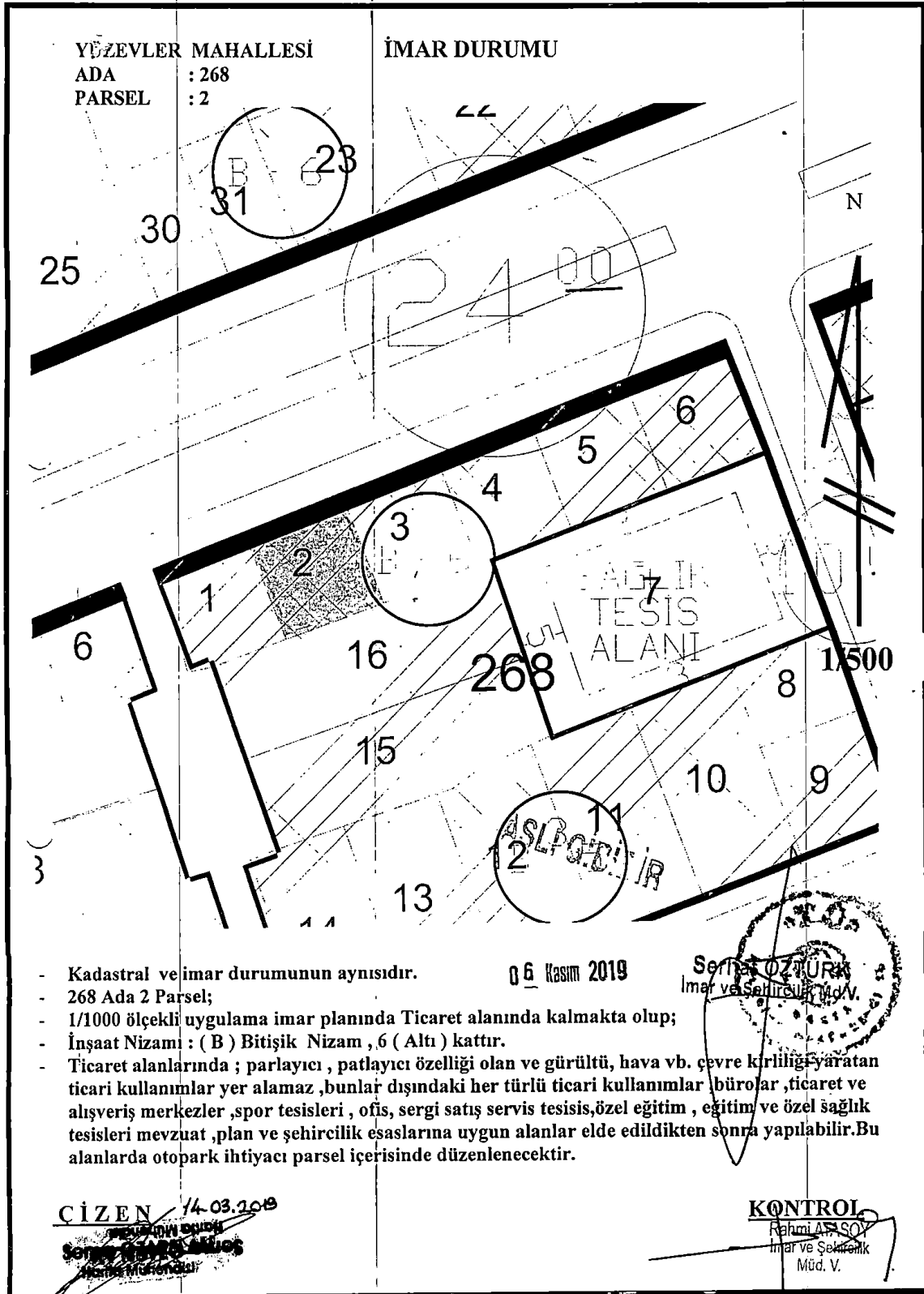
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/12/1985			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	EKLENTİSİ: YOK		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515753714	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Amasya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1474 Tarih: 20/01/2020	



[illegible]

AMASYA BELEDİYESİ

YAPININ	SAHİBİ	KAT ADEDİ	TASYICI SİS	KULLANMA AMA
	RAHMI KILIÇ	KAT MÜLCİYETİ	B. A	KONUT - İŞYERİ

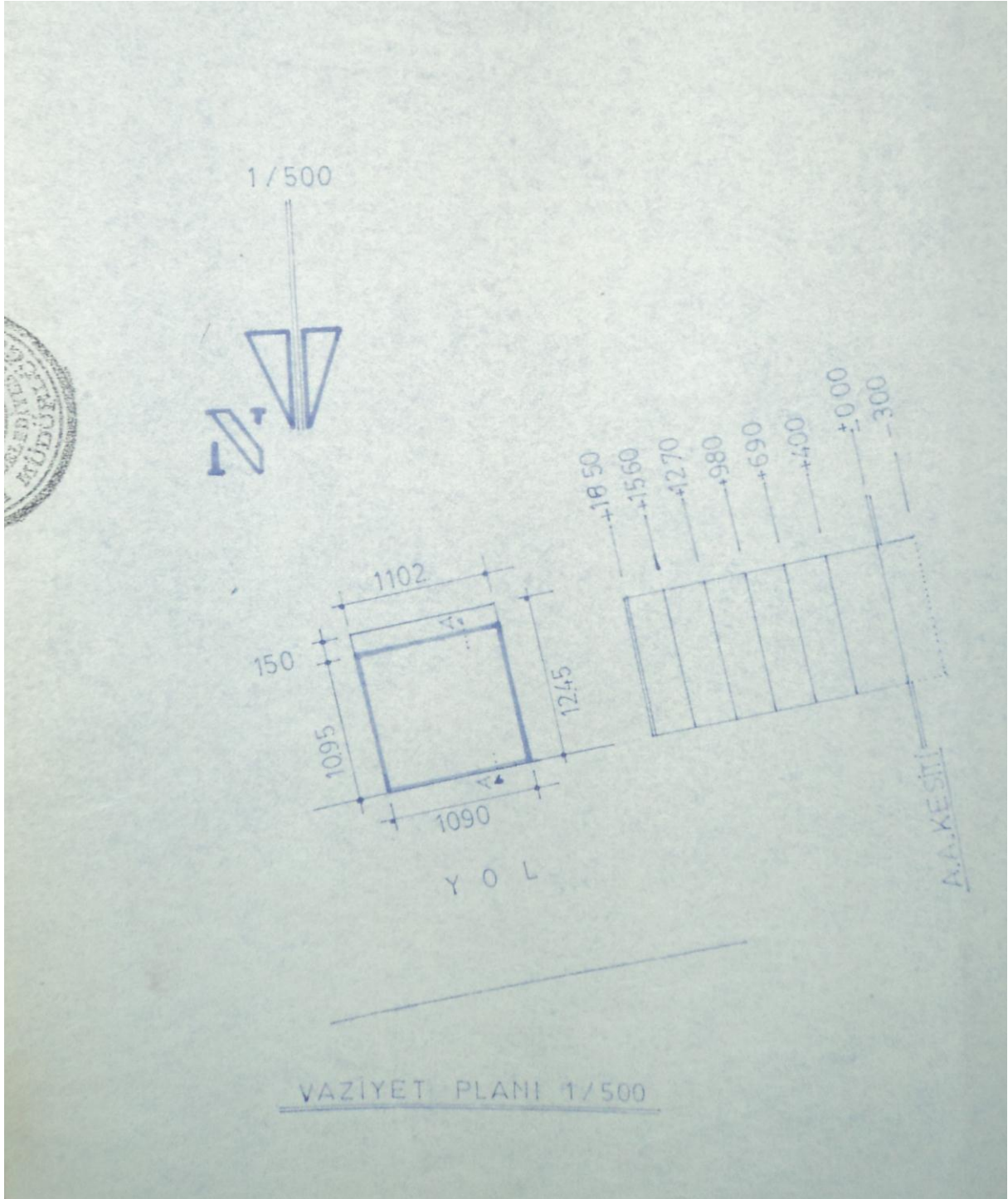
ARSANIN	MAH.	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR ÇAPINDI
	YÜZEVLER	18	268	2	

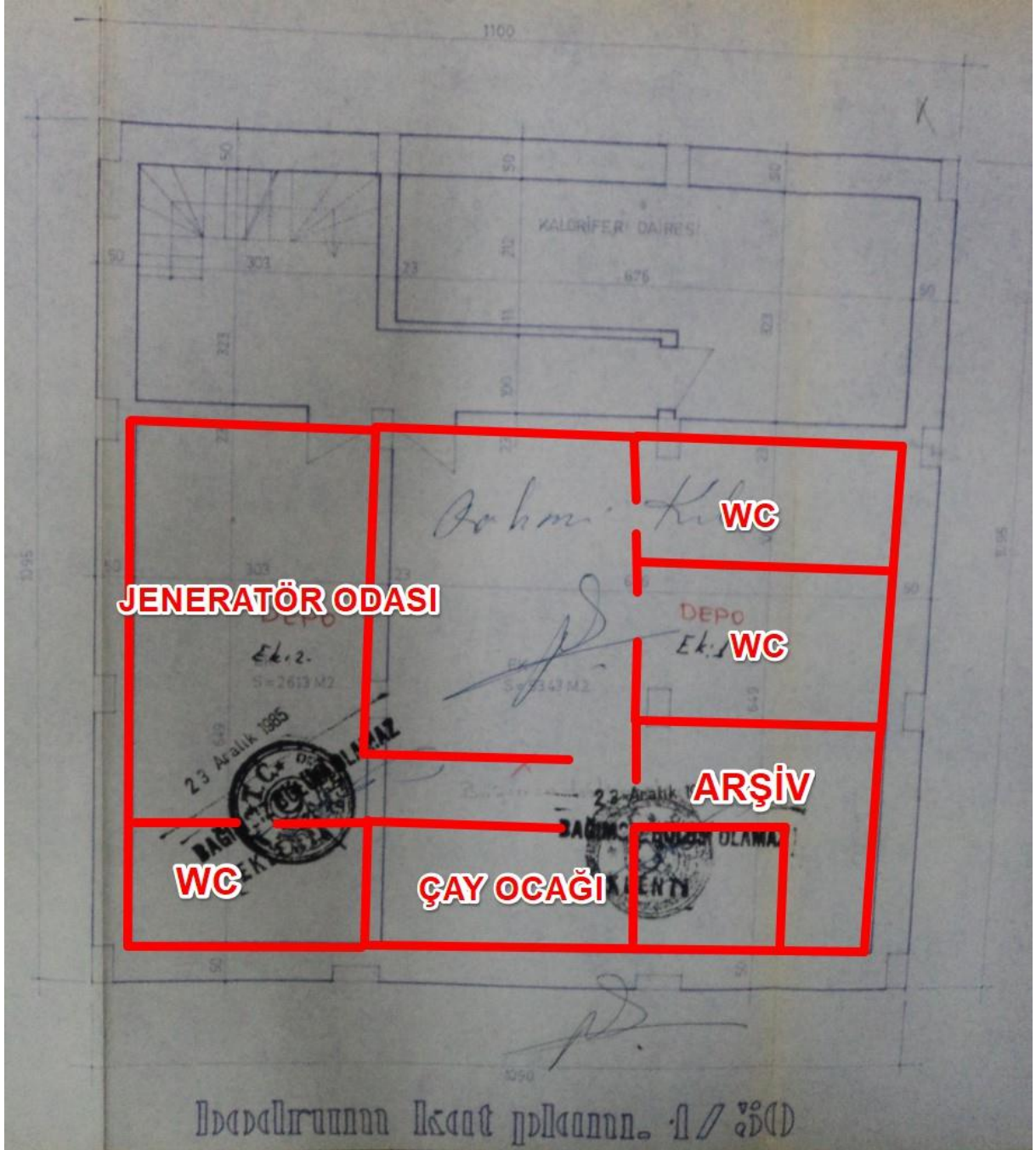
PROJENİN	ADİ SOYADI UNVANI	DDA SİCİL	BEL SIRA	SORUMLU İMZA
MİMARİ	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN			<i>[Signature]</i>
STATİK	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN İNŞAAT MÜHENDİSİ			<i>[Signature]</i>
SIHHİTE. İSL YAL.				
ELEKTRİK				

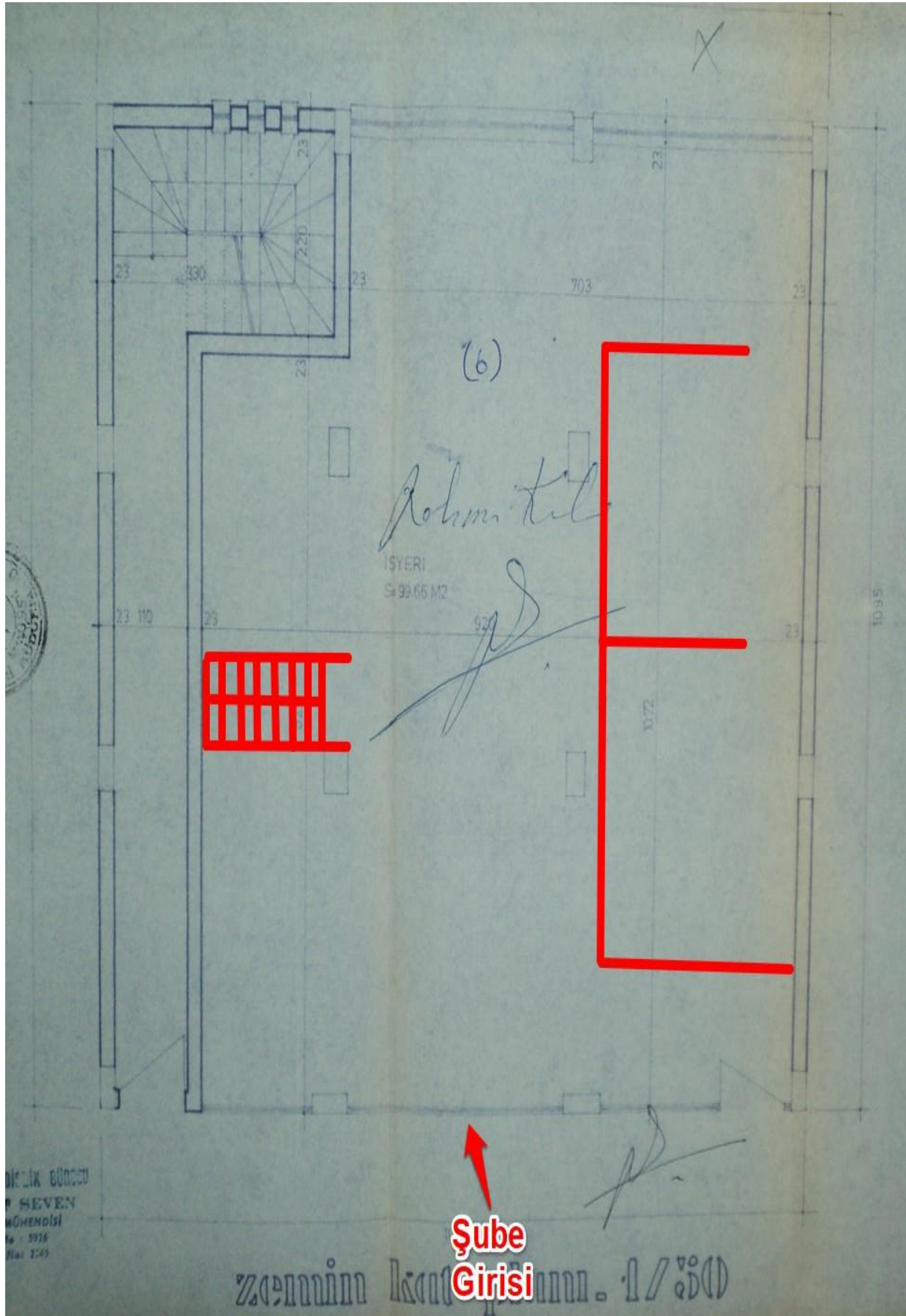
FENNİ MESUL	İNŞAAT	SIHHİTES. İSL YAL.	ELEKTRİK
	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN İNŞAAT MÜHENDİSİ		

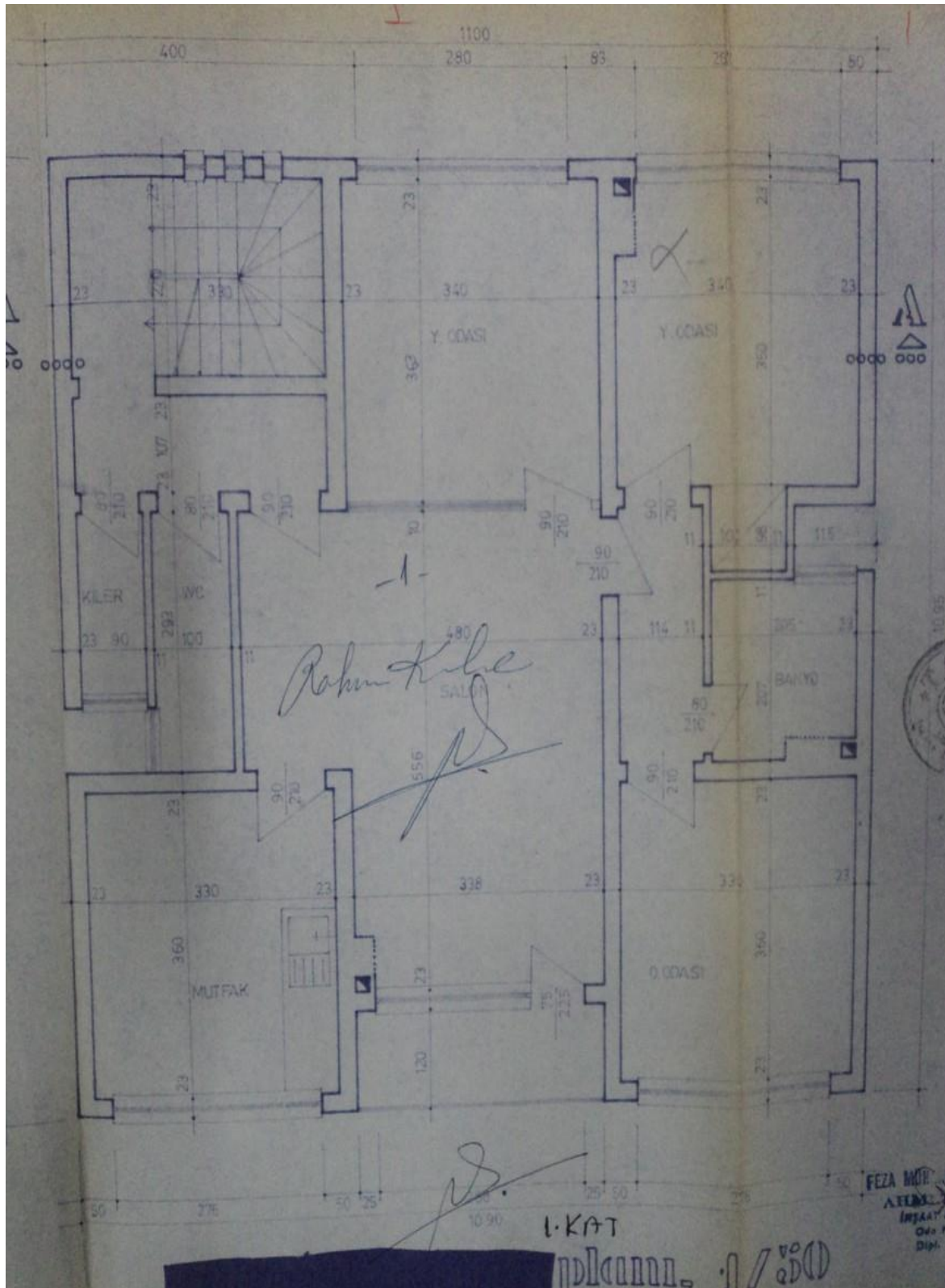
PRJ NO:

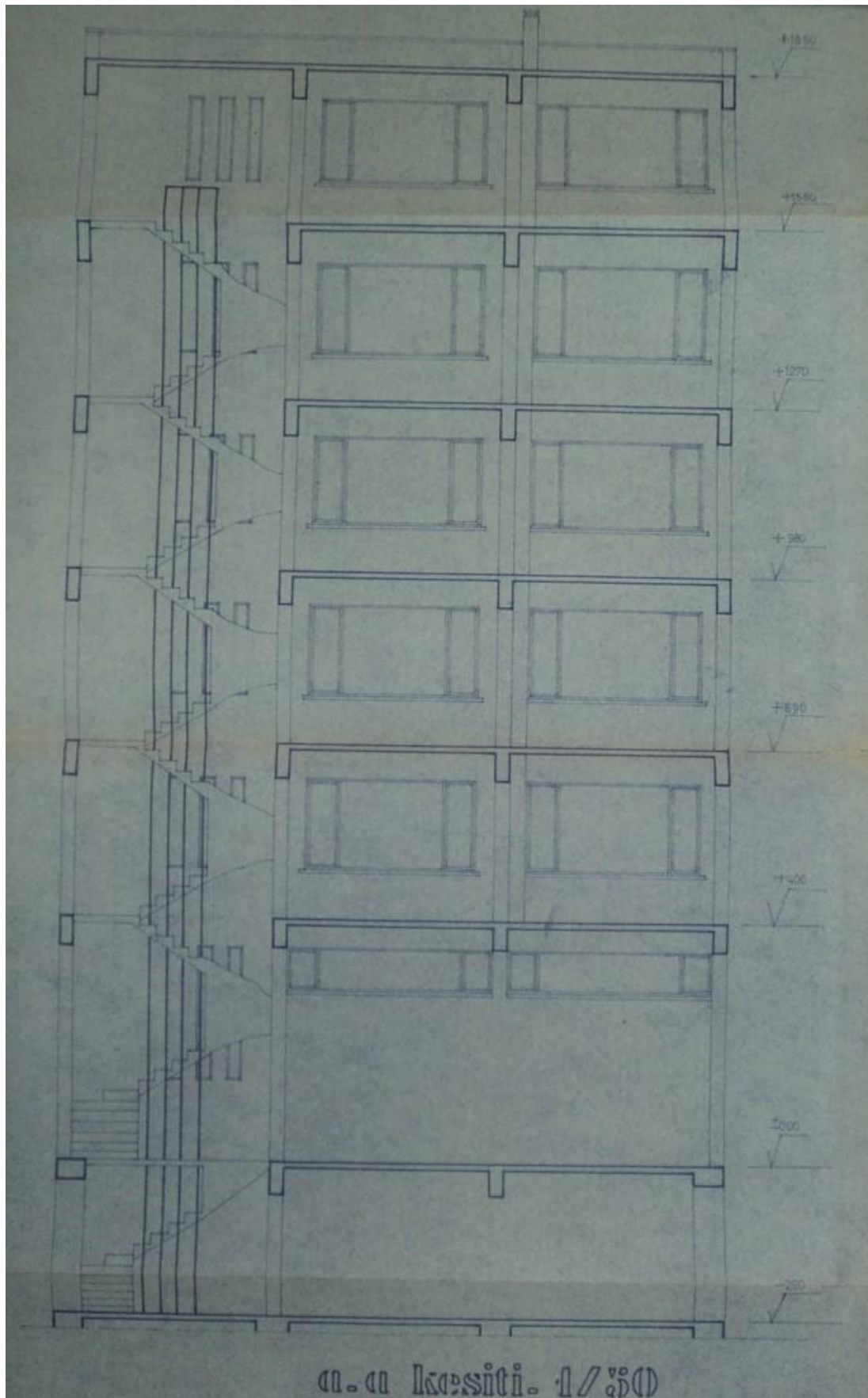
RUHSAT SAHİBİ:	CİLT: 4	SAHİFE: 16
KONTROL 21 Kasım 1985		ONAY:
<i>[Signature]</i> Yalçın BULUT İnşaat Teknikeri		<i>[Signature]</i> H. ERER İmar İşleri Müdürü











AMASYA İLİ
Amasya Belediyesi

8266

Cilt No. : 93
Sahife No. : 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

yapının adresi : Yüzümler
Ada ve Parsel No. : _____

yapının sahibi : Rahmi Kılıç
(Adı soyadı veya unvanı) Mamur fatura

Bölüm : I— Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Kullanma izin kâğıdı { Yapının tamamı için verilmiştir. ☐
Yapının bir kısmı için verilmiştir. ☒

Bölüm : II— Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 15-8-1972
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. sı ve tarihi : _____

Bölüm : III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (x)	m ²	Kullanılış maksadı	m ²
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman	114	12- Okul	
3- Dükkan	117	13- Hastane	
4- Otel		14- Spor salonu	
5- İşyeri		15- <u>diğer</u>	
6- Sinema		16- <u>(Banka) 109, 32</u>	
7- Fabrika		17- _____	
8- Atelye		18- _____	
9- Depo			
10- Garaj		Toplam	

Bölüm : IV— Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı sistemi {	Yığma ☐	Cinsi <u>B. Arma</u>
	İskelet ☐	Cinsi <u>tuğla</u>
		Dolgu maddesi cinsi _____

Bölüm : V— Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde 3 Yol seviyesi altında — Toplam 3

Bölüm : VI— Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 15-8-1972
Yapının bittiği tarih : 23-5-1973

Bölüm : VII— Yapının Mahiyeti

Yapının tüm mahiyet değeri (arsa hariç) _____ TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII— Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒		Kalorifer		☒
Havagazı		☒	Sıcak su		☒
Şehir suyu	☒		Kanalizasyon	☒	
İçeride	☒		Fosseptik		☒
Avluda	☐		Asansör		
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

Dairelerin özellikleri	DAİRE		Toplam
	Sayı	Bir adedinin yüzölçümü m ² (X)	
1 odalı			
2 "			
3 "	2	234	
4 "			
5 "			
6 "			
7 ve +			
Toplam	2	234	

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin, yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız.

15-8-1972 Tarih Cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli profesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) İçin "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı verilmiştir.

Belediye Tabibi
Dr. İsmail Akın

Tastik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
İsmail Akın
İnşaat Kontrol.

23-5-1973
Teknisyen

(Bu Nüsha Yapı sahibine verilecektir.)



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000514990101

YAPI KAYIT BELGESİ

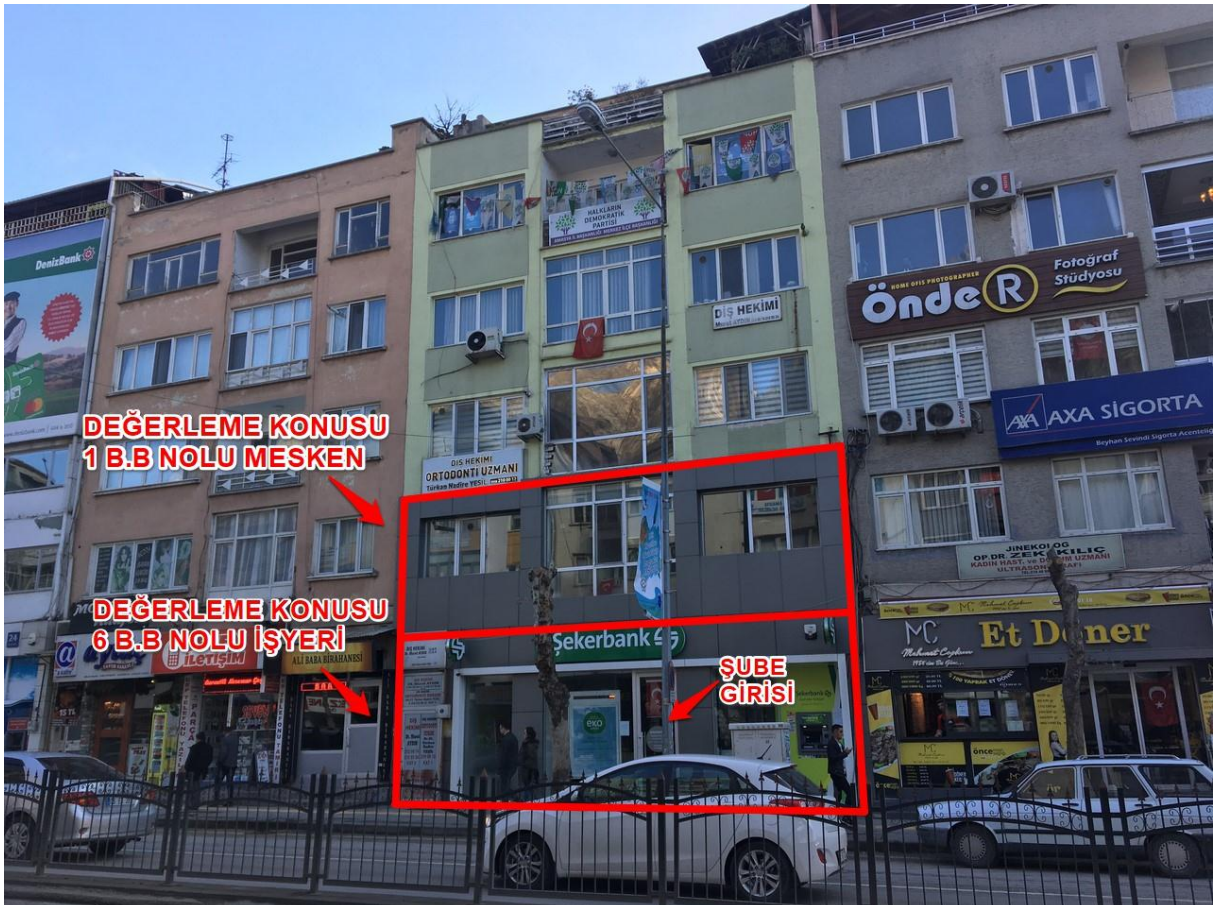
Belge No : 6DJ2D8VY
Başvuru Numarası : 5149901
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:AMASYA, İlçe:MERKEZ, Mahalle:YÜZEVLER,
Cadde\Sokak:MUSTAFA KEMAL PAŞA CADDE,
Dış Kapı No:47 A, Ada:268, Parsel:2
Arsa Alanı : 136,69 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 299,64 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1 ve 6

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

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















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

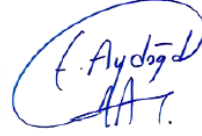
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(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

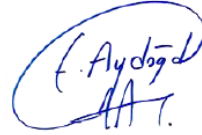
Sayın Taner DÜNER

(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