

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
EDİRNE-UZUNKÖPRÜ
KARGİR BİNA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00024



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-2020-00024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Edirne İli, Uzunköprü İlçesi, Rıza Efendi Mahallesi 205 Ada 2 Parselde Kayıtlı "Kargir Bina" nitelikli Taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Rıza efendi Mahallesi, Gazi 1 Caddesi, Şekerbank Apartmanı, No:56, Uzunköprü/Edirne
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	114,70 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	184 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

11.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.939.000
KDV Dâhil	2.094.120

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	11.900
KDV Dâhil	14.042

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

Varsayımlar

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

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

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

ii.İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Uzunköprü İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

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



6.4.3	Gelir Yaklaşımı	19
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	21
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	21
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	21
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	21
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	22
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	22
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	22
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	22
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	22
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
8	SONUÇ	24
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	24
8.2	Nihai Değer Takdiri	24
9	EKLER	25



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-2020-00024

Raporun Türü : Edirne İli Uzunköprü İlçesi Rıza Efendi Mahallesi 205 Ada 2 Parselde Kayıtlı
“Kargir Bina” nitelikli Taşınmazın Güncel Pazar Değeri Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 18.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Edirne İli, Uzunköprü İlçesi Rızaefendi Mahallesi 215 Ada 2 Parselde Kayıtlı Kargir Bina nitelikli Taşınmazın için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00024 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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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



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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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



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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

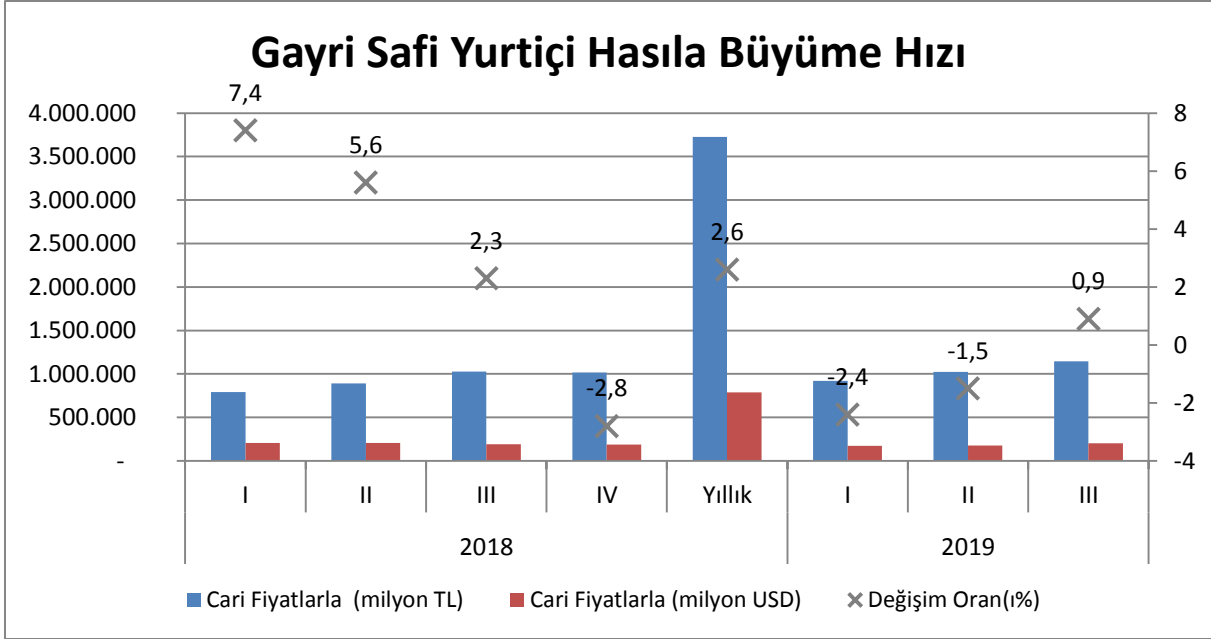
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

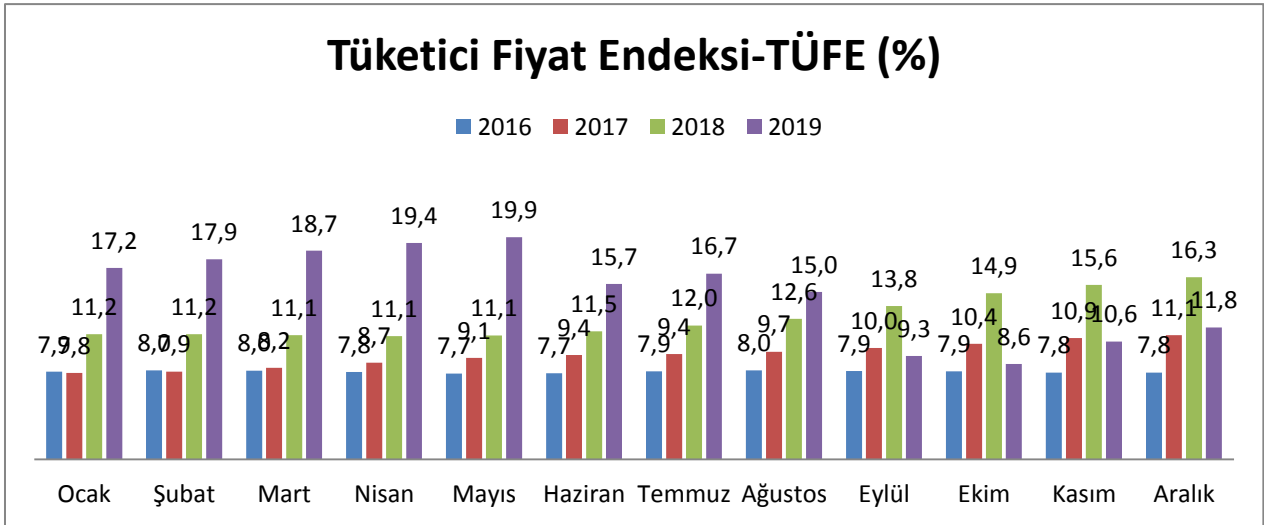
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



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



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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılğan 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 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 Uzunköprü İlçesi

Uzunköprü Türkiye'nin en batı sınırındadır. İlçe Edirne ilinin orta kısmında ve Trakya yontukdüzü üstündedir. Doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, batıda Meriç ilçesi ve Yunanistan, kuzeyde Edirne merkez ve Havsa ilçeleri, güneyde İpsala ve Keşan ilçeleriyle komşudur.

Kapladığı yer bakımından Edirne ilçeleri arasında birinci gelir. İstanbul'a 275 km. uzunluğunda demiryolu, 250 km. karayolu ile bağlıdır. Istranca silsilesinin batı eteklerinden akan bir takım dereleri alan Ergene Nehri, kentin kenarından

geçerek İpsala ilçesinin Sarıcaali Köyü'nden Meriç Nehri'ne dökülür. İlçe topraklarının ortasını kaplayan Ergene ovası, Ergene Irmağı taşıdığı zaman ovaya bolca mil bırakır. Bu nedenle ova toprakları çok verimlidir. Her çeşit ürün yetiştirmeye elverişlidir. Ergene Ovası'nın Uzunköprü bölümünde artezyen kuyuları açılması olanakları da vardır. Ergene ovasında genellikle sulu tarım yapılmaktadır. Son yıllarda Devlet Su İşleri yaptığı ıslah çalışmaları sonucu, su taşkınları büyük ölçüde önlenmiş durumdadır. İlçe, Akdeniz ikliminin Trakya Geçit Tipi alanındadır. Bu iklim deniz ve kara iklimleri arasında bulunan sert bir iklimdir. Rüzgarlar, genellikle kuzey yönlerden ve orta şiddette eser. İlçe, yağış bakımından yarı nemlidir. Doğal bitki örtüsü, kuru ormandır. Ormanın ortadan kaldırıldığı yerlerde bozkır oluşmuştur. Bozkır, tarla ve otlak olarak kullanılır.

Halkın % 60'ı kırsal kesimde yaşar ve geçimini tarımdan sağlar. En çok buğday, pirinç, ayçiçeği, seker pancarı yetiştirilir. Hayvancılığa bağlı olarak kurulmuş olan mandıralarda peynircilik yapılır. Tarıma dayalı bir sanayi yapısı vardır. Başlıca sanayi kuruluşları peynir, bitkisel yağ, un, yem ve çeltik fabrikalarıdır.

Uzunköprü İlçesinin 2018 yılı nüfusu 61.485 kişidir.

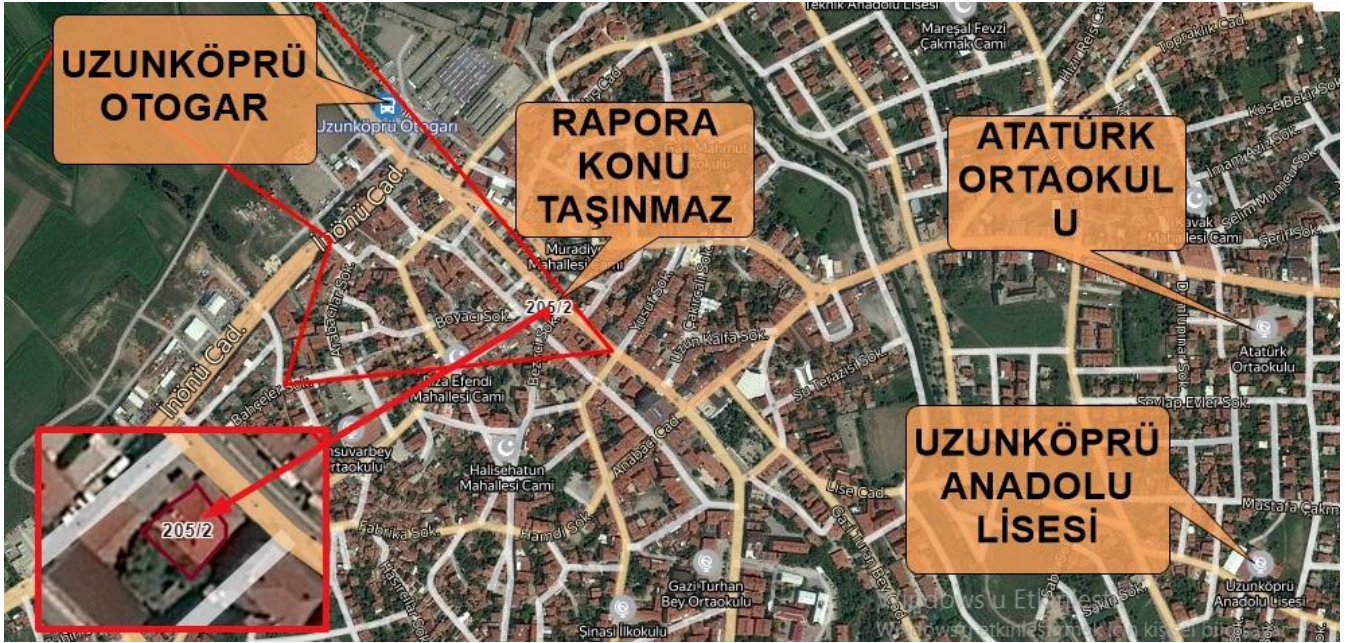


5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Edirne ili, Uzunköprü İlçesi, Rızaefendi Mahallesi, Gazi Caddesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza, tarihi Uzunköprü'den ilçe merkezine girdikten sonra hiçbir yöne sapmadan Gazi Caddesi üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 280 m gidilerek ulaşılabilir.

Taşınmazın bulunduğu cadde, Uzunköprü ilçesinde Kaymakamlık binasını ve ilçe merkezini, tarihi Uzunköprü'ye bağlayan cadde olup, ilçe merkezinde ticari yoğunluğu araç ve trafik yoğunluğunun en yüksek olduğu bölge olarak göze çarpmaktadır. Genellikle banka şubeleri, kuyumcu dükkanları, kurumsal markalı mağazalar bu cadde üzerinde konumlanmıştır. Taşınmaz Uzunköprü Belediyesi'ne 240 m, Uzunköprü Kaymakamlığına 300 m uzaklıktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Edirne
İlçesi	Uzunköprü
Mahallesi	Rızaefendi
Mevkii	-
Pafta No	70
Ada No	205
Parsel No	2
Yüzölçümü	114,70 m ²
Niteliği	Kargir Bina
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Diğer (Konusu: aynı sermaye vardır) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 2328

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

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

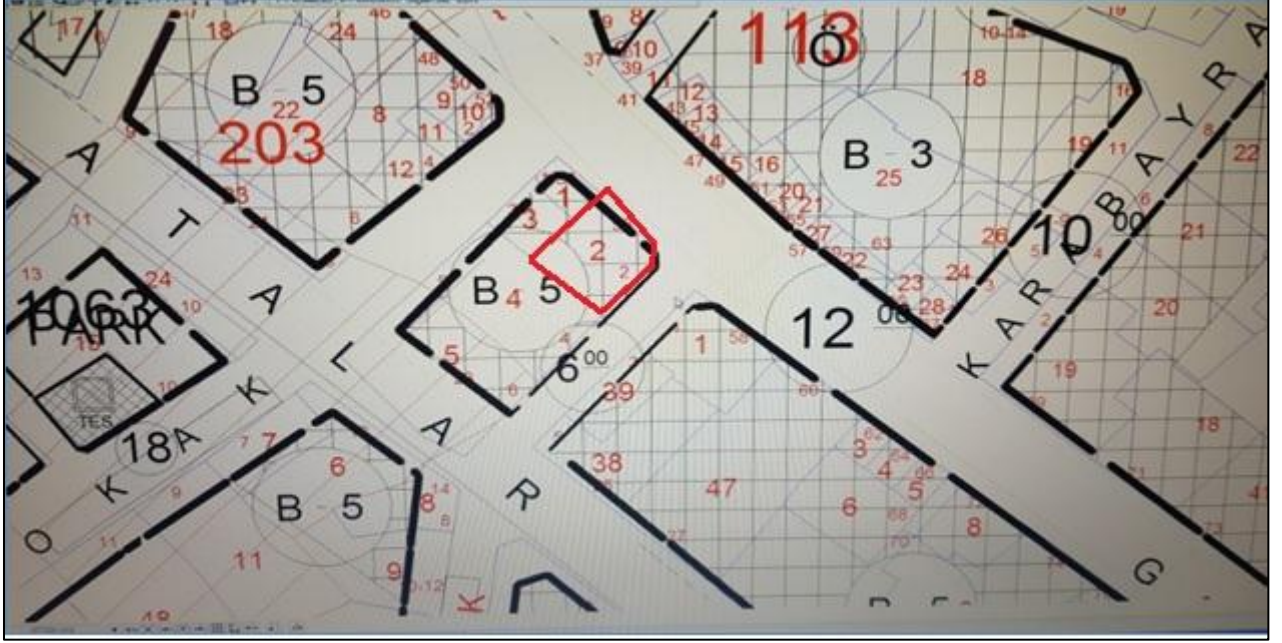
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 30.04.2018 tarih 4979 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 23.01.2020 Tarihinde 1196 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin 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, taşınmaz üzerinde bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Uzunköprü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Uzunköprü İlçesi, Rızaefendi Mahallesi, 205 ada 2 numaralı parsel; 06.03.2018 tarih ve BMK 41 sayılı 1/1000 ölçekli Uzunköprü Uygulama İmar Planı içinde kalmakta olup, Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı imar lejantı içerisinde yer almaktadır. Uzunköprü Belediyesi İmar Bürosu'ndan alınan bilgiye göre parselin yola yaklaşık 8 m² terki vardır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- Bila tarih Bila no.lu mimari projesi
- 28.12.1981 tarih 182/18 no.lu Yapı Ruhsatı
- 28.05.1982 tarih 36/20 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi

görölmüştür.

Gayrimenkul için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Uzunköprü 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. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Taşınmaz yapı kullanım izin belgesi almış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

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	:	Kargir
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + 1 Normal Kat
Yaşı	:	~38
Brüt Alanı	:	184 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mazotlu Kat Kaloriferi ve Klima
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz zemin ve 1 normal katlı banka şubesi maksatlı kullanılan kargir yapıdır.
- Taşınmazın bulunduğu bina kuzeydoğu yönden Gazi Caddesi'ne, güney yönden Bezirci Sokak'a cephelidir.
- Ana arter olan Gazi Caddesi'ne olan cephe uzunluğu yaklaşık 10 m genişliğindedir.
- Banka şubesi girişi Gazi Caddesi'nden, zemin kattan ve orta akstan verilmiştir.
- Bina dış cephesi zemin katta kompozit kaplı olup 1. normal katta ise dış cephe boyalıdır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve 1. normal katta ihtiyaca göre kısımlar alçıpan ile bölümlendirilmiştir.
- Zemin katta vezne, 1. normal katta müdür odası, arşiv, kasa dairesi, kazan dairesi 2 adet WC, mutfak bulunmaktadır.
- Mevcut durumda binanın zemin katı 92 m², normal katı 92 m² alanlıdır.

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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz 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 alması
- Kaymakamlık, belediye gibi kamu kurumlarına yakın konumda olması
- Bölgeye özel araç, toplu ulaşım araçları ve yaya olarak ulaşım kolay olması
- Köşe başı konumlu olması

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu olması
- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 40 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum da gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.
- İmar durumu parsel üzerine 5 kat yapılaşmaya müsaade etmektedir. Mevcut yapı 2 katlı olup mevcut yapının yerine 5 katlı yapı yapma imkânı vardır.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın bina nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul 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 taşınmaz ile 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 bölge küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bina ve dükkan emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN VE BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (bina)	Konu taşınmazla aynı caddede cephe 60m. Uzakta, 202 Ada 19 Parselde konumlu	152	53,40	950.000 TL	17.790 TL	NESLİ KÜÇÜK 05057478821	Taşınmaza çok yakın konumlu B+Z+4NK+ÇK ibaret olup 6 katlı 152 m ² alanlı bina (Bodrum, Zemin 22 m ² , Normal Katlar 24 m ² , çatı katı 12 m ²)
2 (bina)	Konu taşınmazla aynı caddede konumlu 202 Ada 7 parsel	35	35	550.000 TL	15.714 TL	İBRAHİM BİLGE 05359873269	Taşınmazla aynı caddede cephe 35 m ² büyüklüğünde tek katlı bina yakın zamanda satıldığı beyan edilmiştir.
3 (2 katlı dükkan)	Konu taşınmaza 220 m uzaklıkta Atalar caddesinde pasajda konumlu 2 katlı işyeri	270	101,25	850.000 TL	8.395 TL	Mert Çelebi 0543 4290959	Ticari hareketliliği çok daha yavaş olan zemin + 1 normal katlı (45 m ² zemin, 225 m ² normal kat)



Satılık ve Kiralık Emsal Krokisi

Dükân ve Bina			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	950.000	550.000	850.000
Pazarlık Payı	15%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	807.500	495.000	765.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	53,40	35	101,25
Birim M2 Değeri	15.122	14.143	7.556
Konum Düzeltmesi	0%	-5%	60%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	-15%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	15%	20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-5%</i>	<i>80%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	15.122	13.436	13.600
Ortalama	14.052 TL		

Emsallerde 1. Bodrum katlar 1/5, asma katlar 1/2 ve 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 konu mülkle aynı cadde üzerinde ve yakın olması sebebiyle konum düzeltmesi uygulanmamış olup indirgenmiş alanı küçük olması sebebiyle -%10 büyüklük, bakımsız bina olması sebebiyle %10 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal de aynı cadde üzerinde olup konum şerefiyesi olarak biraz daha iyi konumda olduğu için -%5 konum, indirgenmiş alanı çok küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük, eski bir bina olması sebebiyle %15 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal pasaj içinde yer aldığından %60 konum düzeltmesi, eski ve bakımsız bir binada olması sebebiyle %20 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 14.052 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı	Bina Düzeltilmiş Alanı	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
184	138	14.052 TL	1.939.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması ve binanın yaklaşık 40 yıllık bir yapı olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı 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.

Değerleme konusu taşınmazın ticari bir mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. 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.

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(Bina)	Cumhuriyet Caddesinde 3 katlı bina	224	112,5	19.000 TL	169 TL	Mülk Sahibi Ahmet Akalın 05334588269	Her katı 75 m ² halen TEB şubesi olarak kullanılan bina
2(Dükkan)	Gazi Caddesi'nin başında, çok daha iyi konumlu, önü açık ve araba parkına müsait dükkan	85	85	13.000 TL	153 TL	Mustafa Dedeoğlu 05425130303	Zeminde 85 m ² büyüklüğünde halen Denizbank şubesi olarak kullanılan işyeri



Satılık ve Kiralık Emsal Krokisi

Dükkan		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2
İstenen Kira(TL)	19.000	13.000
Pazarlık Payı	25%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	14.250	11.700
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	112,5	85
Birim M2 Kirası	127	138
Konum Düzeltmesi	-30%	-40%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-30%</i>	<i>-40%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	89	83
Ortalama		86 TL

Emsallerde 1. bodrum katlar 1/5, asma katlar 1/2 ve normal katlar 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Her iki emsal de banka şubesi olarak kullanılan emsallerdir.

1 no.lu emsal daha hareketli bir bölgede yer aldığından -%30 konum düzeltmesi yapılmıştır. Alanı konu taşınmazla çok farklı olmadığından büyüklük düzeltmesi uygulanmamıştır.

2 no.lu emsal ise çok daha iyi bir konumda önu açık ve araba parkı da yapılabilen bir konumda olması sebebiyle -%40 konum, alan olarak da -%5 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 86 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %0,065 olarak belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bina Alanı(m ²)	Bina Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
184	138	86 TL	11.900 TL	142.800 TL	0,065	2.197.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri 6.4.3 Gelir yaklaşımında hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 11.900TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.939.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.197.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında %9 oranında fark olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal verilerin daha fazla olması ve konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 1.939.000 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 SEKR-2019-00024 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 devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. maddesinin “r” bendinde göre;“ Ortaklık portföyüne dahil edilecek 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 Tebliği'nin 22. maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	1.939.000
KDV Dâhil	2.094.120

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	11.900
KDV Dâhil	14.042

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

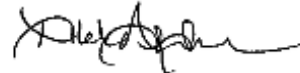
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



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

Tapu Fotokopisi


TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	EDİRNE		
	İlçe:	UZUNKÖPRÜ		
	Mahalle/Köy:	RIZA EFENDİ		
	Mevki:			
	Ada:	205	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	114,70 m ²	Çizim/Sayfa No:	3 - 212
	İhtisap:	KARGIR BİNA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisesi:	Hisseye Düşen m ² :
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	114,70

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	76508270	Tüzel Kişiliklerin Çevre Değişikliği	
	Konum Bölgesi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		23/01/2020 - 1196	Veriliş Tarihi: 23/01/2020 Vahit Yılmaz MERCİMEK Tapu Müdürü

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile pay ve bölünmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 27/01/2020 17:36

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
071920016848	2020-01-27-17.31.55.441081	1684

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	205/2
Taşınmaz ID:	76508270	Yüzölçüm (m ²):	114.70
İl / İlçe	EDİRNE/UZUNKÖPRÜ	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BINA
Kurum Adı:	Uzunköprü TM		
Mahalle / Köy Adı:	RIZAEFENDİ M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	3/212		
Kayıt Durum:	Aktif		

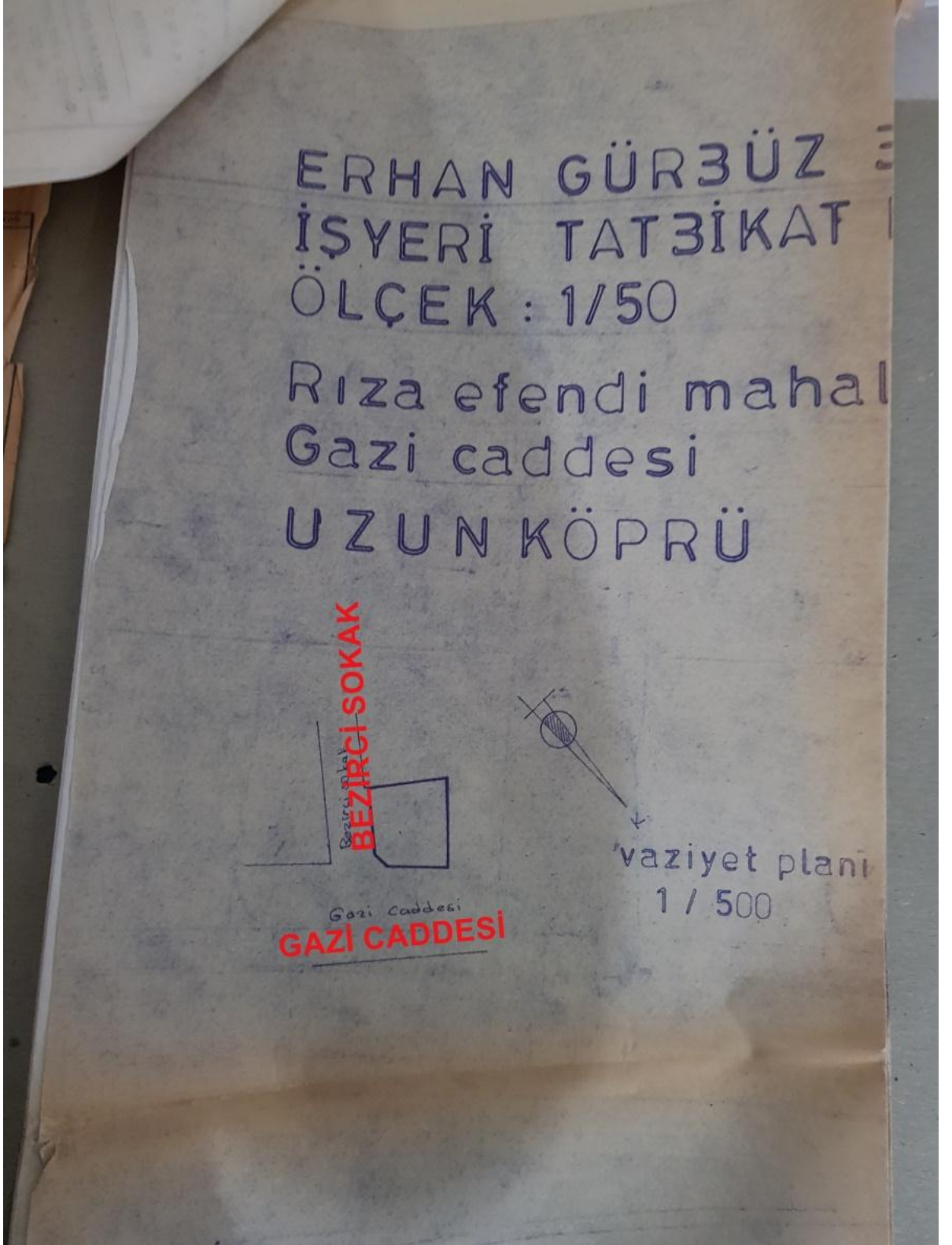
Mülkiyet

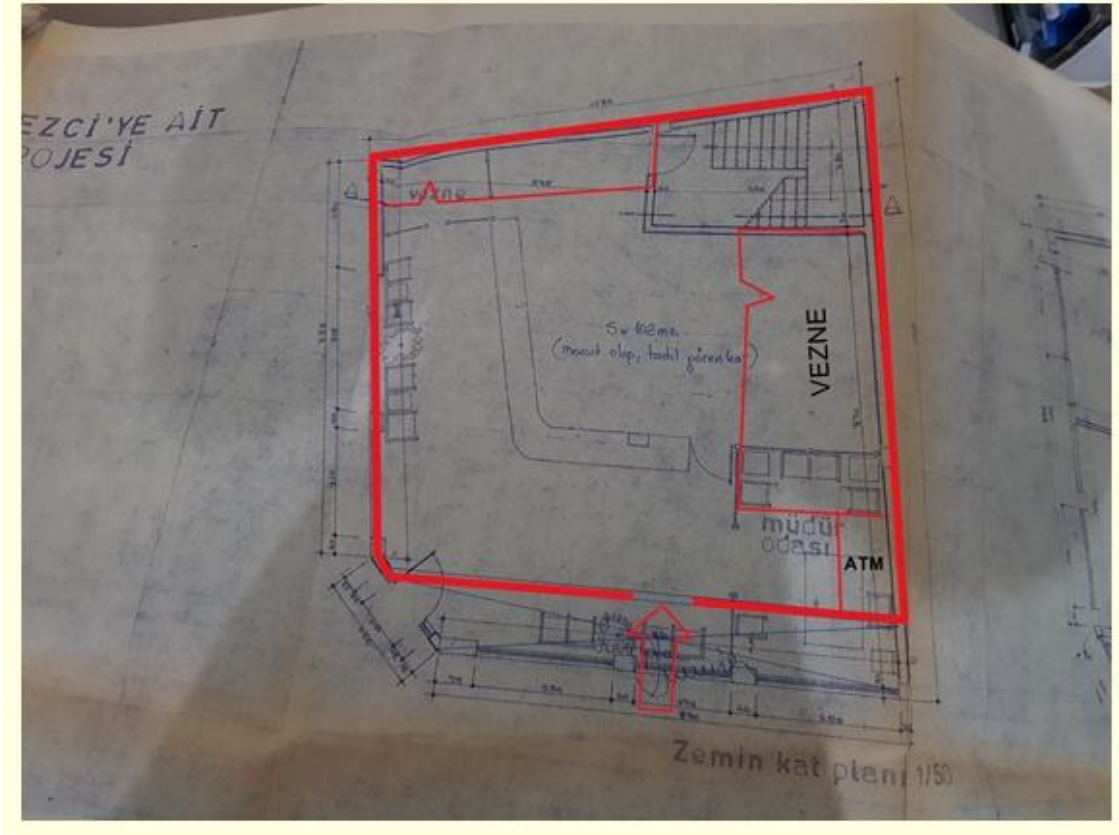
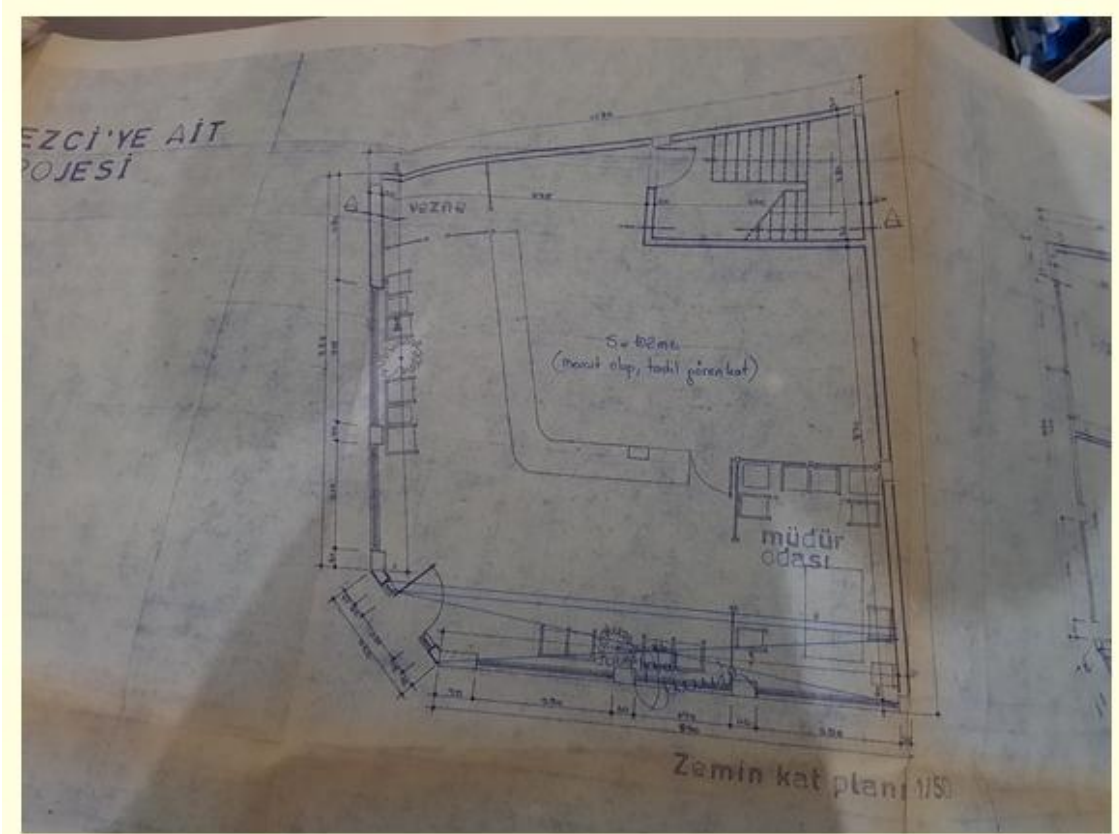
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tertin İşlem
516171001	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Uzunköprü TM Tüzel Kişiliğinin Orman Değişikliği Yev: 1196 Tarih: 23/01/2020	

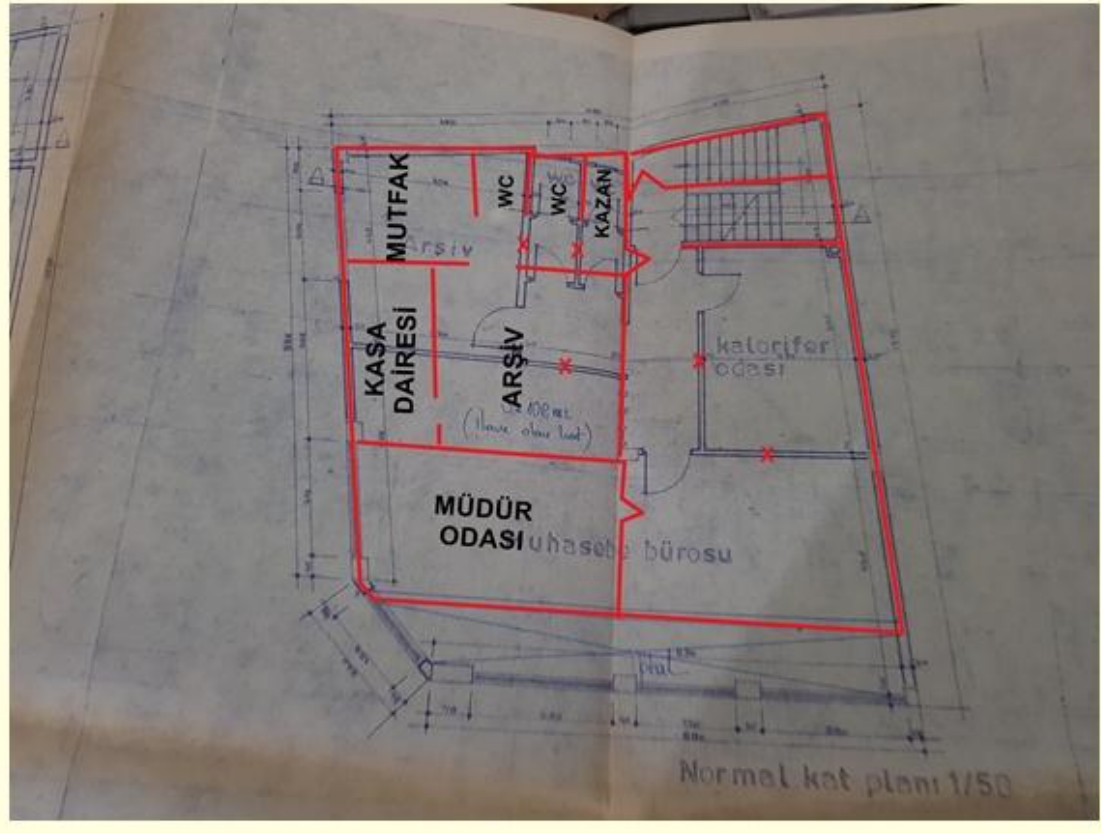
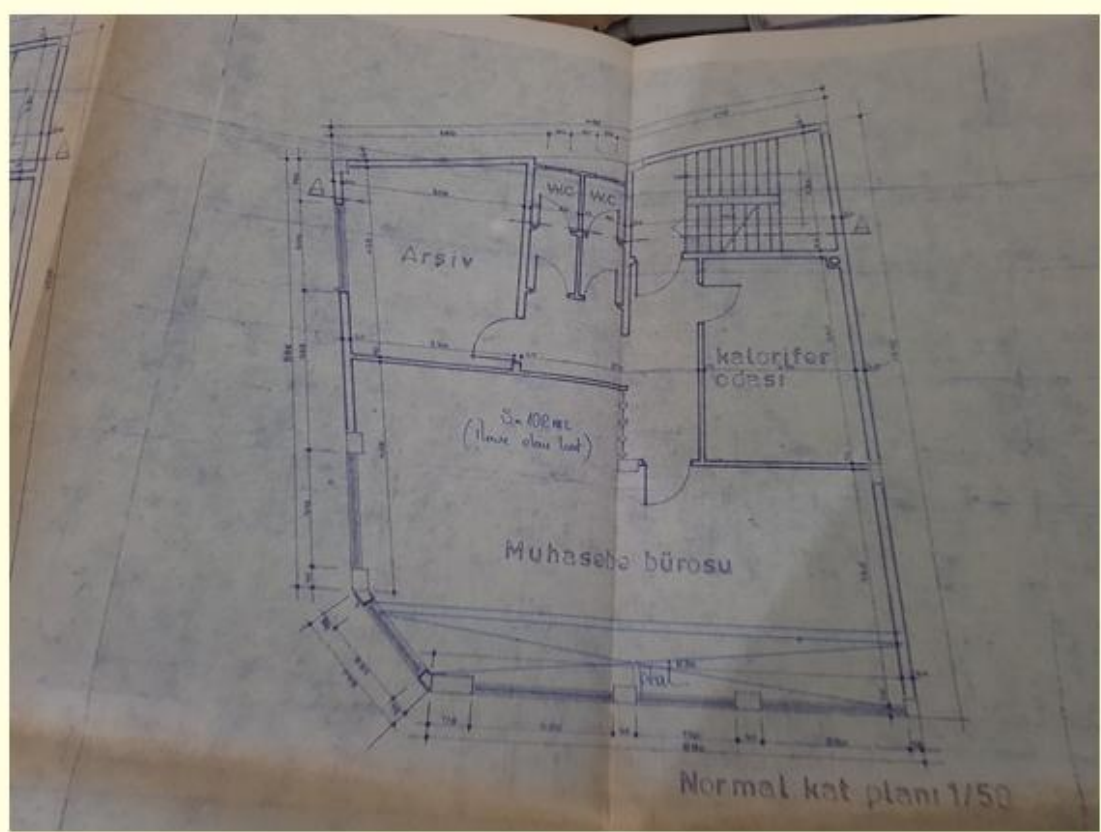
T.C. UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Tarih: 08 / 04 / 2019-19		Adı Soyadı : T.S.K.B. Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Adres : Meclis-i Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1 Fındı		
		01/04/2019 tarihli dilekçeğe karşılıktır.		
1	X	Belediye-Mücvir sahasındadır.	9 -	Sanayi bölgesi sahasındadır.
2	-	Kamu hizmetine ayrılan sahadadır.	10 X	Zemin kat ticaret
3	-	İnkişaf sahasındadır.	11 X	Zemin etüdü yapılacaktır.
4	-	Ada dahilinde kalmaktadır.	12 -	Sit bölgesi içindedir.
5	-	Tevhit ve İfraz tabii sahadadır.	13 -	() Alt bölge içindedir.
6	X	İskan sahasındadır.	14 X	Otopark yönetmeliğine uyulacak
7	X	Ticaret bölgesi sahasındadır.	15 X	Yola terk yapılacaktır.
8	-	Konut dışı kentsel çalışma alanı	16 X	Kanal kotunun kurtarmadığı durumlarda bodrum kattaki giderler pis su pompası ile çözülecektir.

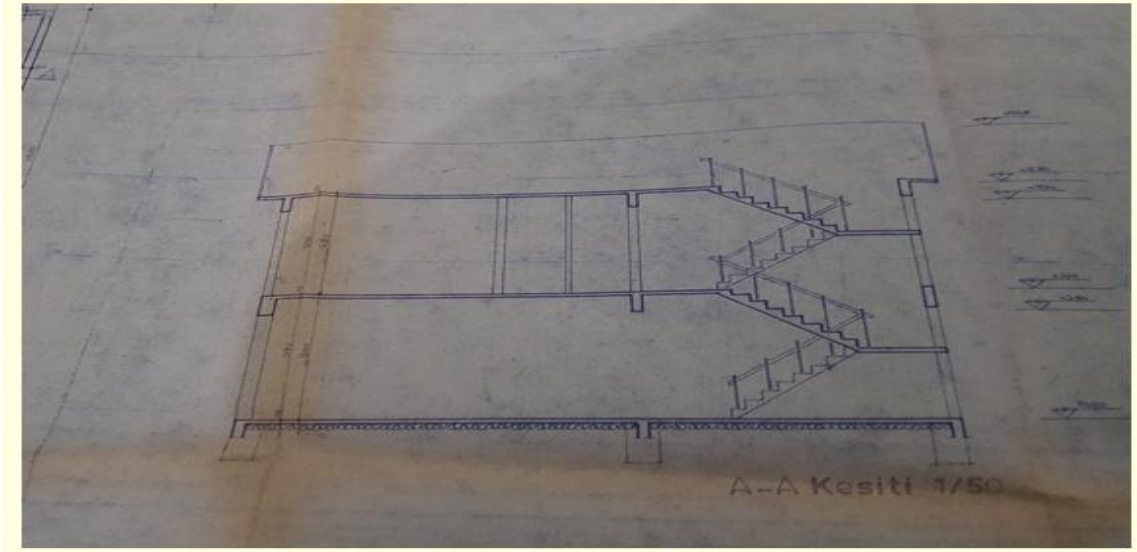
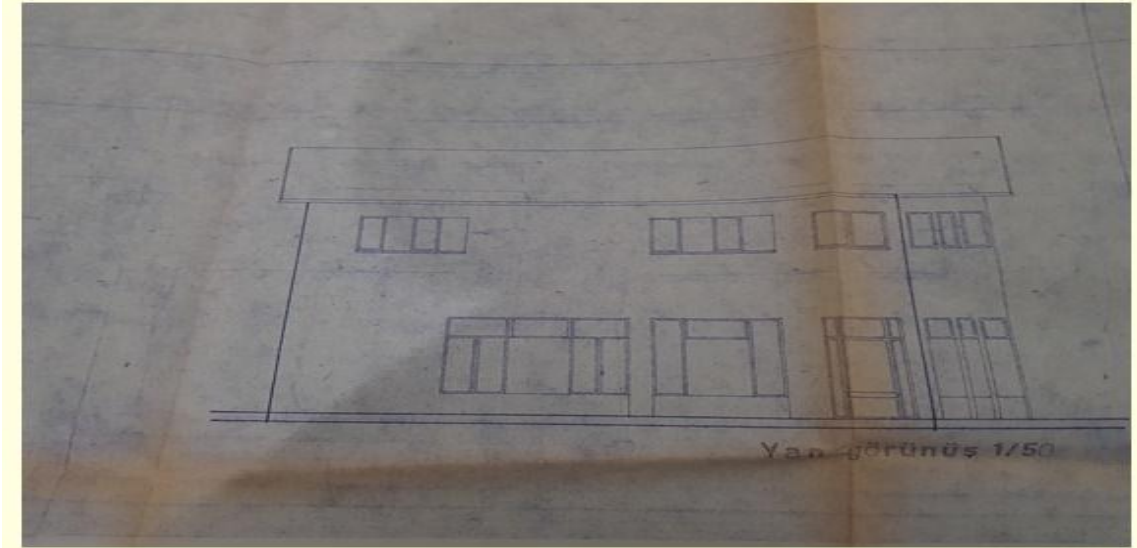
Bu imar durumu 3194 sayılı İmar kanunu ve yönetmeliğine göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılamaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İş bu imar durumu bir yıl için geçerlidir. İmar durumu talep üzerine verilmiştir.

Bina yüksekliği	Yönetmelik	İnşaat nizamı	Bitişik Nizam 5 Kat Ticari
Bina derinliği	Yönetmelik	TAKS	-
Ön bahçe mesafesi	-	KAKS	-
Komşu mesafesi	-	EMSAL	Yönetmelik
Arka bahçe mesafesi	Yönetmelik	Mer'i imar planı	Revizyon
Bulunduğu belediye	UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ	Ölçüsü	1/1000
Mahalle-Mevkii	Rızaefendi Mahallesi	Pafta no	F17a24c1c
Sokağı	Gazi Caddesi	Tastik tarihi	06.03.2018 Tarih 41 Sayılı BMK
Tapunun	Pafta	Ada	Parsel
	70	205	2
İmar durumunu çizen	Büro şefi	Onay	08 / 04 / 2019
Mehmet ÖZABACI Pafta Teknikeri	E.H. MARTİN	İmar ve Şehircilik Müdürü	Kadir İZELKAN İmar ve Şeh. MÜD. V.









YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

III İlçesi Belediyesi

Cilt No. : 36
Sahife No. : 20
Dosya No. :

Yapının yeri (Adres)

Semt :

Mahallelat :

Sokaklar : Rıza Elendik Mah.
Gazi Caddesi

Bina No. su :

Pafta No. :

Ada No. : 20

Parcel No. : 205

İmar durumu No. : 2

Yapının sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : Rıza Elendik Mah. Gazi Caddesi, 205/2021
Rıza Elendik Mah. Gazi Caddesi, 205/2021

Rasmi daire veya kuruluş ise İsmi :

Yapı kooperatifi ise unvanı :

Diğer şirket veya kurum ise unvanı :

Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kağıdı	KOD
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir	<input checked="" type="checkbox"/>
2. İlave yapı için verilmiştir	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No. su

1. Esas ruhsatnamenin :

a) Tarihi : 28.12.1961

b) Cilt No. : 36

c) Sahife No. : 18

d) Dosya No. :

2. Varlık ruhsatnamenin :

a) Tarihi :

b) Cilt No. :

c) Sahife No. :

d) Dosya No. :

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema - tiyatro		
2. Apartman		9. Otel - motel		
3. Dükkan - mağaza (sayısı 1)	184	10. Lokanta-Gazino		
4. Pasa (İçindeki dükkan sayısını belirtiniz)		11. Fabrika		
5. İşgahı büro (İçindeki işyeri sayısını belirtiniz)		12. Atölye		
6. Depo - arduva		13. İmalathane		
7. Garaj hangar [6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları, Sinal yapıları (Fabrika, atölye, İmalathane gibi) ait olanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.]		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Rasmi daire (İsmi)		
		18.		
		19.		
		TOPLAM	184	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Aç. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, küsürleri göstermeyiniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı sistem		KOD	
a) İskelet	<input type="checkbox"/>	b) Yığma	<input type="checkbox"/>
İskeletin cinsi :		Yığmanın cinsi :	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>	1. Briket	<input type="checkbox"/>
2. Betonarme	<input type="checkbox"/>	2. Tuğla	<input type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	3. Tas	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		4. Kerpiç	<input type="checkbox"/>
1. Sac, çelik levha	<input checked="" type="checkbox"/>	5. Diğer	<input type="checkbox"/>
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>		
3. Briket	<input type="checkbox"/>		
4. Tuğla	<input type="checkbox"/>		
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>		
6. Tas	<input type="checkbox"/>		
7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>		
8. Diğer	<input type="checkbox"/>		

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan karışımdaki (x) içine (x) konunuz.

(*) İlgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

KOD	
Toplam kat sayısı	2
a - Yapının kat sayısı :	
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	2
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	-
b - Yapının yüksekliği (metre)	6

Bölüm : VI — Yapının inşaat süresi

Yapının inşasına başlandığı tarih : 28.12.1961

Yapının inşasının bittiği tarih : 20.5.1982

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç) : 1200000

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır

2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır

3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır

Bölüm : VIII — Konutların özellikleri

a) Konutların özellikleri		b) Daire ile ilgili özellikler	
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	Sayıları	Savısı
Havagazı	<input checked="" type="checkbox"/>	1 odalı	
Sahir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	2 "	
İçerde	<input checked="" type="checkbox"/>	3 "	
Aryuda	<input type="checkbox"/>	4 "	
Dişerde	<input type="checkbox"/>	5 "	
		6 "	
		7 + "	
		Toplam	
Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	Savısı	Yüzölçümü (m ²)
Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>		
Fosseptik	<input checked="" type="checkbox"/>		
Asansör	<input checked="" type="checkbox"/>		

Daire özellikleri

Daire sayıları	
Mutfak	
Banyo	
Hala (WC)	
Parke döşeme	
Manev	

28/12/1961 Tarih : 36 Cilt : 18 Sahife numaralı ruhsatnamenin bir kopyası ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel şartlar çerçevesinde yapılmış olarak yapıldığı görüldüğünden, 6795 sayılı İmar Kanununda 50 nci maddesi gereğince (Yapının tamamı) (İlave yapı) (İnşaatı devam eden yapının biten kısmı için) Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir.

A. HASAN ÖZGÜVENÇ
İNŞ. MÜHENDİSİ
Öz. No. 17451
Dip. No. 1924

20/5/1982
Tehnikyen
A. ÖZGÜVENÇ

T. C.
İli
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. :

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semt	:	
Mahalle	:	
Sokağı	:	
Varsa bina numarası	:	
Pafta numarası	:	
Ada numarası	:	
Parsel numarası	:	
İmar durumu numarası	:	

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

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

R. Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve Soyadı :
Adresi :
Unvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;

İNŞAAT RUHSATNAMESİ	KOD
1 — Yeni yapı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)	<input checked="" type="checkbox"/>
3 — Tadilat için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
4 — Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı (.....)		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (.....)		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)	184	10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı (.....)		11. Fabrika		
5. İşhanı içindeki işyeri sayısı (.....)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, sanayi yapıları (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise bos bırakılan maddelerde belirtilecektir.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (ismi :		
		18.		
		19.		
		29.		
		TOPLAM	184	

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

TAŞIYICI SİSTEM		KOD	
a) İskelet	<input type="checkbox"/>	b) Yiğme	<input type="checkbox"/>
İskeletin cinsi		Yiğmenin cinsi :	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>	1. Briket	<input type="checkbox"/>
2' Betonarme	<input type="checkbox"/>	2. Tuğla	<input type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	3. Taş	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>	4. Kerpiç	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		5. Diğer	<input type="checkbox"/>
1. Saç, Çelik levha	<input type="checkbox"/>		
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>		
3. Briket	<input type="checkbox"/>		
4. Tuğla	<input type="checkbox"/>		
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>		
6. Taş	<input type="checkbox"/>		
7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>		
8. Diğer	<input type="checkbox"/>		

Not : İskelet ve yiğme yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karışındaki içine (x) koyunuz.

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

KOD	
a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı : 2 Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 2 Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : -
b. yapının yüksekliği (Metre) (*)	6.00
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahallî rayıca göre bir (M2) sinin takribî maliyet flatı? TL. 2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç		
Ceza		
Toplam		

Yükarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre/...../19... tarih ve sayılı mekbulle tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası
Muhasebecinin imzası
Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

4 - Nüsha (Belediyede kalacaktır)







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.

İlkyay 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.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
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



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