

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

KAHRAMANMARAŞ – ELBİSTAN

İŐ YERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Rapor Numarası: SEKR-2020-00026



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-2020-00026
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parselde kayıtlı Bir Zemin 2 Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm No'lu İş Yeri
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Güneşli Mahallesi, İbrahimkaraoğlu Meydanı, Yeni Belediye Pasajı, No: 5/D Elbistan/Kahramanmaraş
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	870 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	165 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.991.000
KDV Dâhil	3.230.280

	Gayrimenkulün Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	16.200
KDV Dâhil	19.116

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

Değerlendirmede 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(UEDES) 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	Elbistan 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	Gayrimenkullerin 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.....	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	14
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	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	18
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	20
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	24
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
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

Rapor Numarası : SEKR-2020-00026

Raporun Türü : Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parselde kayıtlı Bir Zemin 2 Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 2 bağımsız bölüm no'lu işyeri nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2019 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 Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parselde kayıtlı Bir Zemin 2 Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 2 bağımsız bölüm no'lu iş yeri nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00026 numaralı değerleme 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 sözkonusu 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.

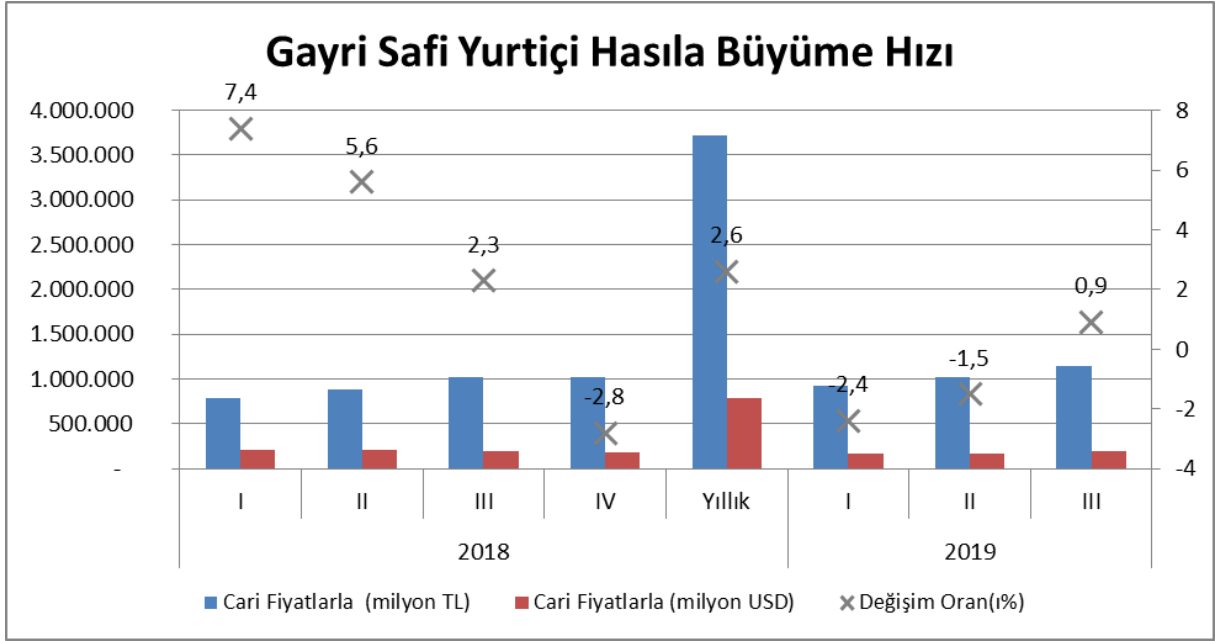
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

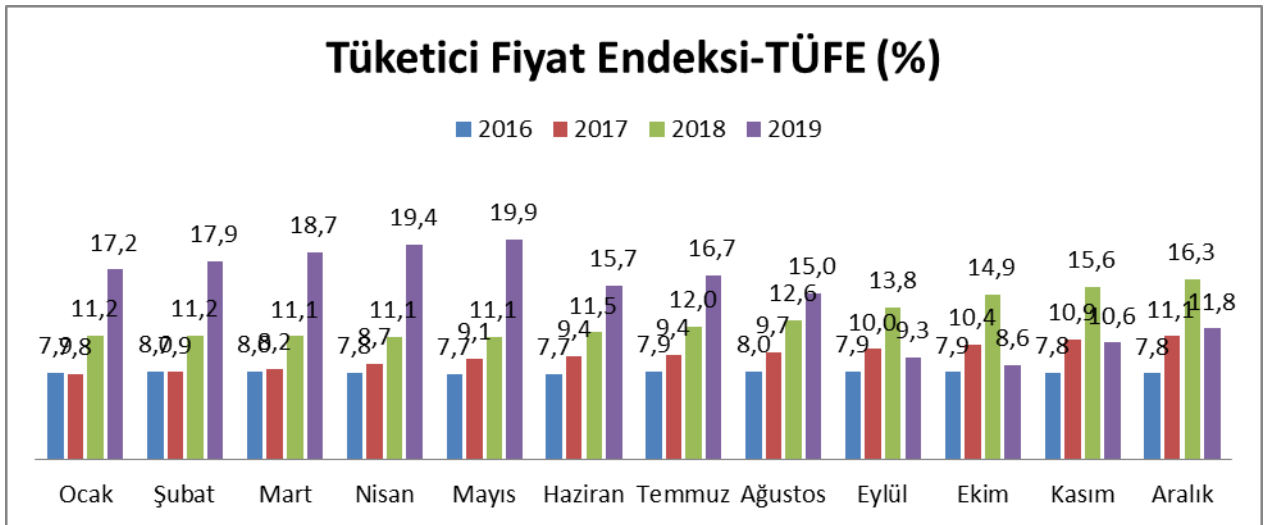
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

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

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

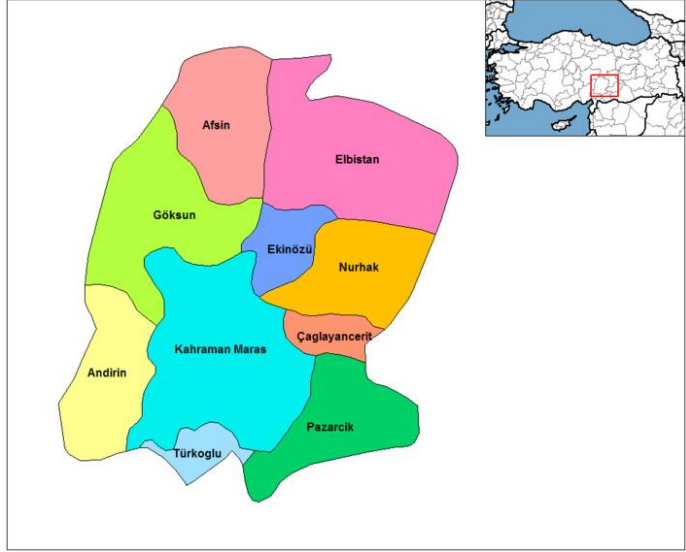
4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Kahramanmaraş İli

Kahramanmaraş doğudan Malatya, Adıyaman, Gaziantep; güneyden Adana; batıdan Kayseri; kuzeyden ise Sivas illeri ile çevrilidir.

Kahramanmaraş, iki resmî ve iki de özel OSB'ye sahiptir. Özellikle tekstil ve iplik sanayiinde Türkiye ve Ortadoğu'da önde gelen bir merkezdir.

Kahramanmaraş nüfusu 2018 yılına göre 1.144.851'dir. Bu nüfusun, 580.410 erkek ve 564.441 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak is, %50,70'i erkek, %49,30'u kadındır.



4.3.2 Elbistan İlçesi

Elbistan, Kahramanmaraş iline bağlı ilçedir. Akdeniz, İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu bölgelerinin kesiştiği noktada yer alır. Şehir merkezinden doğan ve Akdeniz'e dökülen Ceyhan Nehri ile ünlüdür.

İlçenin ekonomik yapısında tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklı paya sahiptir. Termik santraller ve şeker fabrikası dışında sanayi henüz gelişmemiştir. Fakat Elbistan OSB kurulmaya başlanmıştır ve yakın gelecekte sanayileşmenin daha da hızlanması beklenmektedir. Özellikle kırsal kesimlerde tarım büyük önem arz etmektedir. İlçe çok yakınından doğan ve ortasından geçen Ceyhan Nehri ile ünlüdür. Afsin-Elbistan termik santralleri Türkiye'nin elektrik üretimine önemli bir katkı sağlamaktadır. Şu anda mevcut olan iki santral toplam 17 milyar kwh elektrik üretmektedir. Bölgenin en büyük şeker fabrikası olan Elbistan'dadır. Elbistan İlçe'sinin 2018 yılı nüfusu 142.548 kişidir.

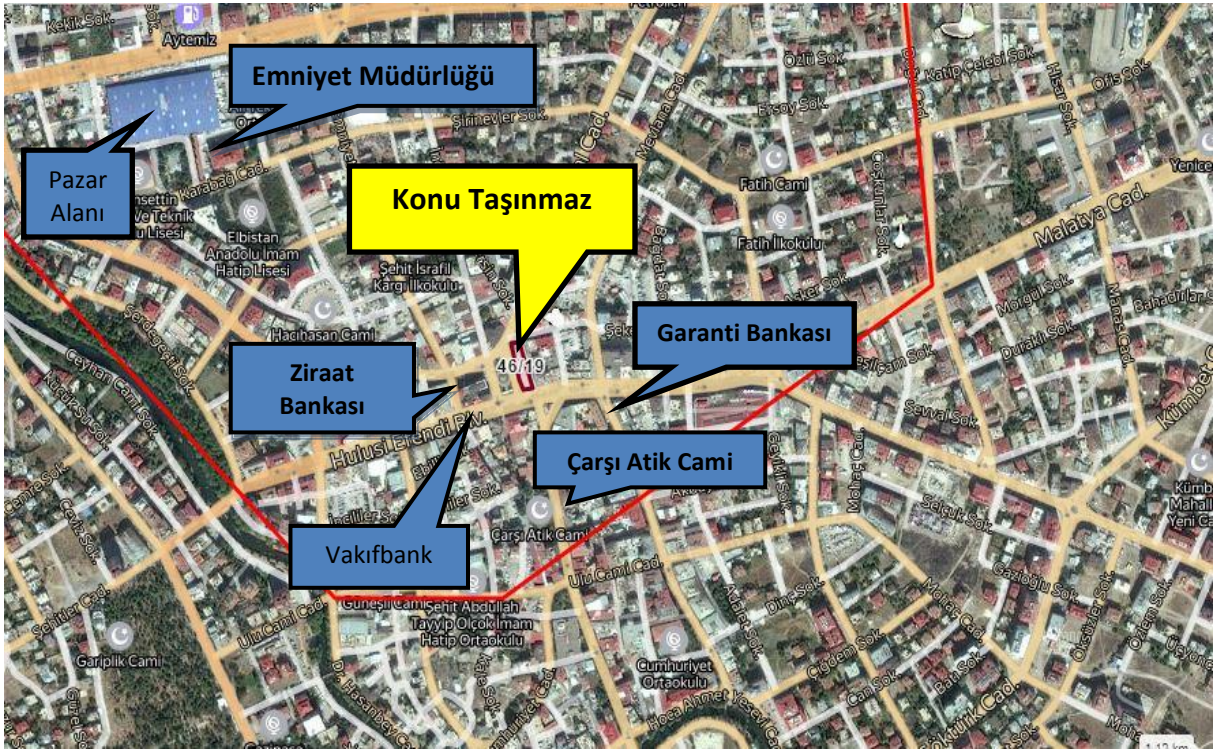
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, İbrahimkaraoğlu Meydanı'nda yer almaktadır. Taşınmaz Elbistan Vergi Dairesi Binası altında konumlanmaktadır. Güneşli Mahallesi; şehrin eski yerleşim yerlerinden olup, genellikle ticaret amaçlı kullanılmaktadır. Bölgede; ticari hareketlilik yüksektir. Ulaşım açısından kolay sayılabilecek bir bölgedir. Taşınmazın etrafında; İşbankası, Elbistan Vergi Dairesi, Ziraat Bankası, Şehit İsmail Kargı İlkokulu v.b kamusal ve özel ticari işletmeler bulunmaktadır.

Bölgedeki sosyal donatı alanları ihtiyacı karşılayacak seviyede ve yürüyüş mesafesindedir. Bölgenin ulaşım açısından herhangi bir problemi bulunmamaktadır.

Taşınmaz Elbistan Emniyet Müdürlüğü ve pazar alanına yaklaşık 500 m, Çarşı Atık Camisi'ne yaklaşık 155 m, İş Bankası ile karşı caddede, Ziraat Bankası ve Vakıfbank'a yaklaşık 85 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Kahramanmaraş
İlçesi	Elbistan
Mahallesi	Güneşli
Mevkii	İbr. Karağ. Mey.
Pafta No	-
Ada No	46
Parsel No	19
Yüzölçümü	870 m ²
Niteliği	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 2 No'lu	494/7720	İş Yeri	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- YÖNETİM PLANI: 16.04.1986
- Diğer (Konusu: Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272 (Tarih: 10.01.2018- Yevmiye: 324)

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

5.4 Gayrimenkullerin 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 21.03.2018 tarih 3189 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 742 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

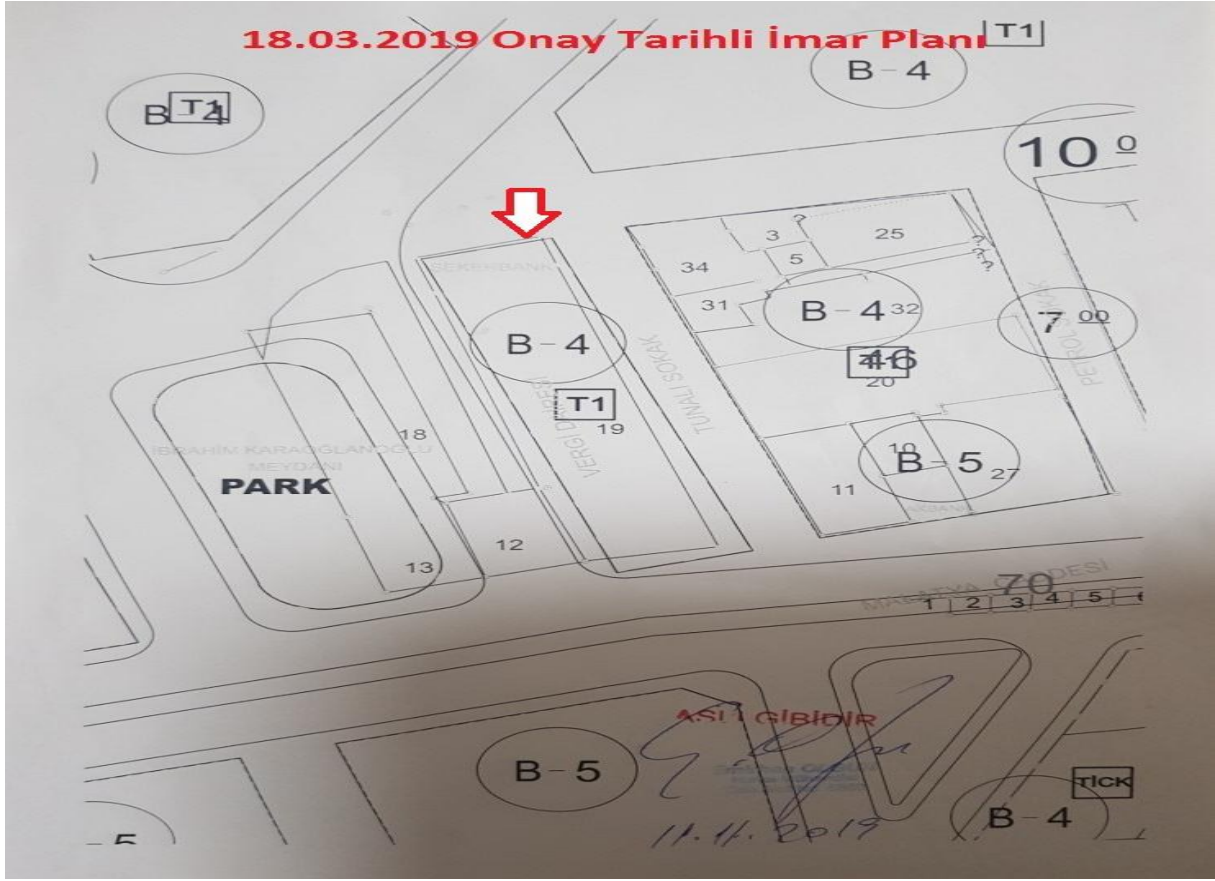
Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmaz üzerindeki takyidat tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 ada 19 numaralı parsel; 18.03.2019 tarih onaylı 1/1000'lik Uygulama İmar Planına göre, Bitişik Nizam, 4 Kat (12,50 m), Ticaret Alanı lejantlı, yoldan 5 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir. Konu taşınmazın yer aldığı parselin 116 m² yola terki, 154 m² ihdası bulunmaktadır, bu yola terk ve ihdas yapının yıkılıp tekrar yapılaşması durumunda uygulanacağı mevcut imar çapının geçerli olduğu öğrenilmiştir.





5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- Elbistan Belediyesi ve Elbistan Tapu Müdürlüğü'nde incelenen mimari projelerinde proje kapağı bulunmamaktadır.
- 21.05.1986 tarih 1/19 No'lu yeni yapı ruhsatı (2.970 m² için)
- 27.08.1986 tarih ve 4/90-86/86 no.lu (2.100 m² için) yapı kullanma izin belgeleri
- 08.09.1986 tarih ve 4/94-86/92 no.lu (870 m² için) yapı kullanma izin belgeleri

Görölmüştür.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Elbistan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre (son 3 yıl içerisinde) 18.03.2019 tarihli revizyon imar uygulamasına göre 116 m² yola terki, 154 m² ihdası bulunmaktadır. Ayrıca blok nizam 4 kat olan yapılaşma bitişik nizam 4 kat olarak düzenlenmiştir.

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.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının 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 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~33
Brüt Alanı	:	2 No'lu İş Yeri: 165 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 47 adet bağımsız bölümden oluşan Belediye İş Hanında yer alan iş yeridir. Taşınmazın bulunduğu iş hanının İbrahimkaraoğlu Sokak, Şeker Sokak, Malatya Caddesi ve Tunalı Sokağı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm iş hanının zemin katında yer almaktadır.
- Taşınmaza İbrahimkaraoğlu Sokak üzerinden yapılmaktadır.
- İbrahimkaraoğlu Meydanından binaya doğru bakıldığında sol köşede, doğu bina girişine göre sağdan dördüncü, batı bina girişine göre soldan sekizinci iş yeridir.
- Değerleme konusu taşınmaz banka tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın zeminleri granit seramik kaplı olup, duvarlar saten boyalı asma tavanlıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz net 165 m²'dir. Mevcutta 1. normal katta 24 no.lu bağımsız bölümün tamamı, 25 no.lu bağımsız bölümün bir kısmı banka kullanım alanına dahil edilmiştir.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler ve üst kata çıkan merdivenler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır ve bakımlı durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- İbrahimkaraoğlu Meydanı, Malatya Caddesi, Hulusi Efendi Bulvarı gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumudur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Parselin yola terk ve ihdası mevcuttur.

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 değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın iş yeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

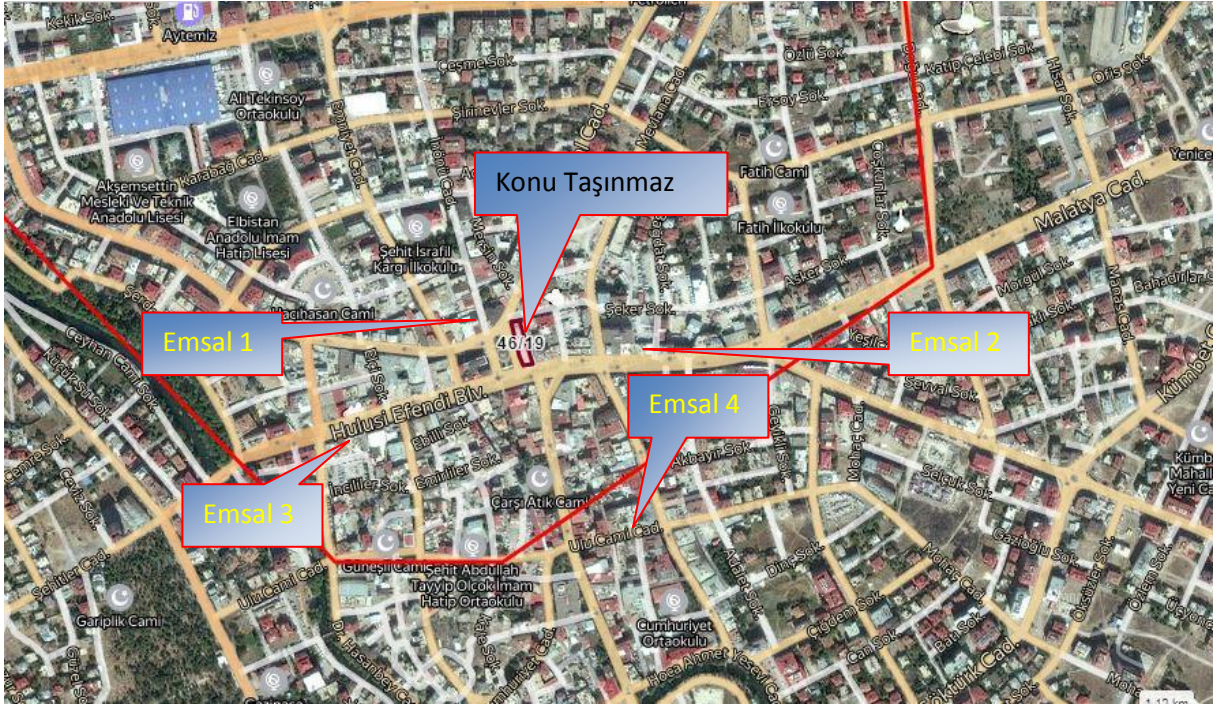
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın aynı bölgede yer alan dükkanlar 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 yakın çevrede emsal teşkil edebilecek nitelikte iş yeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ						
EMS AL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu mülkün 40 m kuzeybatısında İnönü Caddesi üzeri	114	1.500.000 TL	13.158 TL	Tahiroğlu İnşaat 543 223 44 70	Daha kötü konumda zemin kat 114 m2 alanlı işyeri
2	Konu mülkün 250 m güneydoğusunda Malatya Caddesi üzeri	56	1.000.000 TL	17.857 TL	Güner Emlak 0212 540 66 99	Biraz daha kötü konumda zemin kat 56 m2 alanlı iş yeri
3	Konu mülkün 250 m güneybatısında Hulusi Efendi Bulvarı üzeri	40	600.000 TL	15.000 TL	0546 952 90 27	Biraz daha kötü konumda zemin kat 40 m2 alanlı iş yeri
4	Konumülkün 250 m güneydoğusunda Ulu Cami Caddesi üzeri	67	540.000 TL	8.060 TL	Turan Emlak 0542 721 81 50	Daha kötü konumda zemin kat 67 m2 alanlı iş yeri



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	1.500.000	1.000.000	600.000	540.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.350.000	900.000	540.000	513.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	114	56	40	67
Birim M2 Değeri	11.842	16.071	13.500	7.657
Konum Düzeltmesi	20%	15%	15%	70%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-15%	-15%	-15%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	20%	30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	0%	20%	85%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	14.211	16.071	16.200	14.165
Ortalama	15.162 TL			

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal konu mülke göre daha az ticari yoğunluğun olduğu konumda olması sebebiyle %20 konum düzeltmesi uygulanmış olup benzer alanlı ve yaklaşık aynı yaşta olması sebebiyle başka bir düzeltme uygulanmamıştır.

2 no.lu emsal konu mülke göre daha az ticari yoğunluğun olduğu konumda olması sebebiyle %15 konum, alanı küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu konu mülke göre daha az ticari yoğunluğun olduğu konumda olması sebebiyle %15 konum, alanı küçük olması sebebiyle -%15 büyüklük, kötü bir binada yer alması sebebiyle %20 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu emsal mülke göre çok daha az ticari yoğunluğun olduğu konumda olması sebebiyle %70 konum, alanı küçük olması sebebiyle -%15, kötü bir binada yer alması sebebiyle %30 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

Birim m² değeri 15.162 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan iş yeri nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Dükân Alanı (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
165	15.162 TL	2.502.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

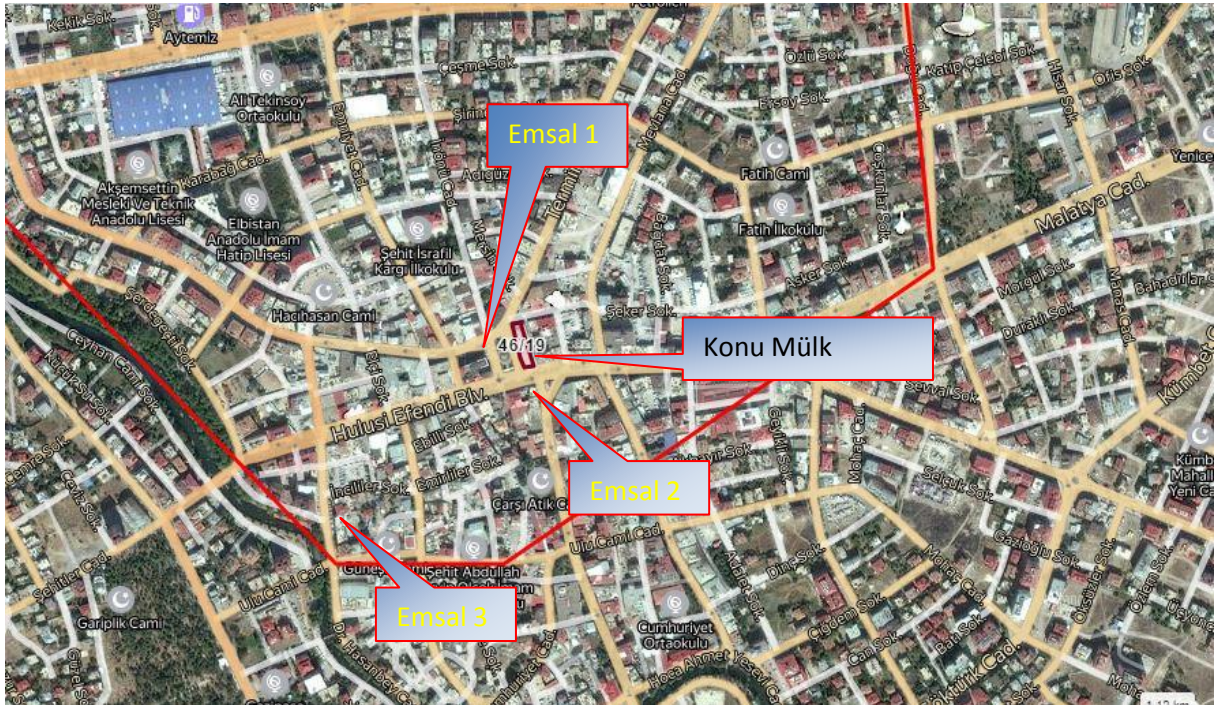
6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	İbrahimkaraoğlu Meydanı	200	150	15.000 TL	100 TL	Levent Bak 505 358 11 03	Benzer konum daha iyi bina zemin + asma kat toplam 200 m2 alanlı
2	İbrahimkaraoğlu Meydanı	70	70	13.750 TL	196 TL	Mehmet Batur 533 377 75 95	Daha iyi konumda 2 yıl önce 70 m2 zemin kat dükkân yıllık 150.000 TL ile kiralıdır. 2019 yılı için %10 artış uygulanmıştır.
3	Hakkı Efendi Sk.	320	240	45.000 TL	188 TL	Gazi Doğan 0 (541) 866 42 46	Yeni binada, çarşıya yakın mağaza, 160 m2 zemin, 160 m2 asma katlı



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	15.000	13.750	45.000
Pazarlık Payı	15%	0%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	12.750	13.750	38.250
Büyükölük(m2)	150	70	240
Birim M2 Kirası	85	196	159
Konum Düzeltmesi	-5%	-25%	-25%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	-15%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	-15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-5%</i>	<i>-40%</i>	<i>-40%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	81	118	96
Ortalama	98 TL		

Emsallerin konum ve büyükölüklerine göre kiralarda düzeltme yapılmış olup asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. 2 No'lu emsal 2016 yılında kiralanmış olup satış tarihinden bugüne dek emsal taşınmazın kira değerinin 10 artmış olacağı kabulü ile emsalin değeri bugüne taşınmıştır.

1 no.lu emsal konu mülke göre kısmen iyi konumda olması sebebiyle -%5 konum düzeltmesi uygulanmış olup benzer alanlı ve yaklaşık yaşta olması sebebiyle başka bir düzeltme uygulanmamıştır. 2 no.lu emsal konu mülke göre çok daha iyi bir konumda olması sebebiyle -%25 konum, alanı küçük olması sebebiyle -%15 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 nolu emsal ile çarşıda hareketli bir noktada yer alması sebebiyle, konumda-%25 düzeltme uygulanmış olup, benzer alanlı olduğu için büyükölük düzeltmesi yapılmamıştır. Konu taşınmaza göre yeni bir bina olması sebebiyle %-15 oranında yaş düzeltmesi yapılmıştır.

Taşınmazın birim m² kira değeri 98 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %6,5 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

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

Alan(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
165	98 TL	16.200 TL	194.400 TL	0,065	2.991.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.4.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık toplam kirası yaklaşık 16.200 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	İş Yeri
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.502.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.991.000 TL

Bölgede benzer nitelikli dükkan alım satımı az olup gelir yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması ve gerçekleşmiş kiralamaya ulaşılmış olması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Konu taşınmazın değeri 2.991.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00026 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 gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine 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 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	2.991.000
KDV Dâhil	3.230.280

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	16.200
KDV Dâhil	19.116

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

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 Durumu
4. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
6. Fotoğraflar
7. SPK Lisans Örnekleri
8. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tapu Fotokopisi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAHRAMANMARAŞ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ELBİSTAN				
	Mahallesi	GÜNEŞLİ				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii	İBR.KARAOĞ.MEY.				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
29.30.U.a	46	19	BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²
Sınırı				Planındadır		
				Zemin Sistem No : 58940835 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.		
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		İŞ YERİ		494/7720	-/-	ZEMİN
Edinme Sebebi		Tapu Senedi işleminden. 29/01/2020 YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 16.04.1986				
Sahibi		SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	742	1	52		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 29/01/2020	Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri şahsen ve gerçekteki sahipleri için bu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hukukunda neşrine adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

D.M.O Basım İst. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

☐ ☐ ☐ ☐

Stok No 199

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:09

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
070120013239	2020-01-21-10.52.44.495892	1323
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	58940835	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	KAHRAMANMARAS/ELBİSTAN	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Elbistan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	GÖNEŞLİ	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:	IBR.KARAOĞ.MEY.	Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	1/52	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: 15.04.1986			
Beyan	Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına ayrı sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Elbistan TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 324 Tarih: 10/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515418395	(SN:8259267) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Elbistan TM Tüzel Kişiliklerin Ortan Değişikliği Yev: 742 Tarih: 16/01/2020	

7

K. Maraş İli
Elbistan Belediyesi

Cilt No : 4
Sahife No : 90
Sıra No : 86/88

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi : Güneşli mah.
Ada ve parsel No. : 46-19

Yapı Sahibi : Elbistan Belediyesi
(Adı Soyadı veya ünvanı):

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir, ☐
İlave yapı için Verilmiştir, ☐
Devam eden yapının Biten kısmı için verilmiştir, ☒

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19-21.05.1986
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının kullanım maksadı ve yüzölçümü

Kullanış Maksadı(x)	M ²	Kullanış Maksadı	M ²
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman		12- Okul	
3- Dükkan (Sayısı..)		13- Hastane	
4- Otel		14- spor salonu	
5- İşhanı		15-	
6- Sinema		16-	
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		TOPLAM	<u>870</u>

(x) Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat Malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi { Yığma ☐ Cinsi : Betonarme
İskelet ☒ Cinsi :
Dolgu maddesinin Cinsi : Tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☒ Yol Seviyesi altında ☐ Toplam ☒

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih :
Yapının bittiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır? ☐
Yapı Mütahhidi mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik			kalorifer		
Havagazı			Sıcak su		
Şehir suyu (varsa)			kanalizas.		
İçeride ☐			Fosseptik		
Avluda ☐			Asansör		
Dışarıda ☐					

b) Daire ile ilgili Özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M ² (x)	Olay	Müstakil	Müsterak	Ölmeyen	Toplam
1 odalı		DAİRE SAYILARI				
2 »						
3 »						
4 »						
5 »						
6 »						
7 ve +						
Toplam		Mutfak				
		Banyo				
		Helâ				
		Parke dö- şeme				

[X] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

21.5.1986 tarih 1 cilt 19 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 3194 sayılı mar kanununun 19. maddesi gereğince [tamamı] [ilave] [kısmı] için "Yapı kullanma izin kâğıdı verilmiştir."

27.08/1986

Tasdik Eden
Belediye Fen İşleri
Müdürü
M. Z. ÇELİK
Baş. İl. Müdürü

Düzenleyen
Belediye Fen Memuru
İbrahim ÇELİK
Fen İşleri

MAHAL LİSTESİ

YAPILAN İŞİN BİTİRDİ

(Tebliğnamadan önce Teşkilatın onayına sunulmuş olmalıdır)

YERİ	DAİRE NO:	KULLANMA AMACI:	NET ALAN
Zemin kat	1. dükkan	İşyeri	33.29
"	2. "	"	165.79
"	3. "	"	47.04
"	4. "	"	16.16
"	5. "	"	16.35
"	6. "	"	16.45
"	7. "	"	16.35
"	8. "	"	16.21
"	9. "	"	33.84
"	10. "	"	22.05
"	11. "	"	28.35
"	12. "	"	31.05
"	13. "	"	31.32
"	14. "	"	31.50
"	15. "	"	31.32
"	16. "	"	32.40
"	17. "	"	32.40
"	18. "	"	30.96
"	19. "	"	22.63
"	20. "	"	22.05
"	21. "	"	22.36
"	22. "	"	31.50
"	23. "	"	31.50
"		Merdiven	12.85
"		"	13.19
"		Koridor mer.	64.13
"		WC	16.92

Muzaffer CEHİZ
Pen İşl. Müdürü

K. Maraş İli
Elbistan Belediyesi

Cilt No : 4
Sahife No : 94
Sıra No : 86/92

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi : Güneşli mah.
Ada ve parsel No. : K-46-19

Yapı Sahibi : Elbistan Belediyesi
(Adı Soyadı veya ünvanı):

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kağıdı	Yeni yapının tamamı için verilmiştir,	☒
	İlave yapı için verilmiştir,	☐
	Devam eden yapının Biten kısmı için verilmiştir,	☐

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa	Tarihleri <u>27-8-86</u>
	Cilt No. : <u>4</u>
	Sahife No. : <u>90</u>

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19-21-05-1986
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : —

Bölüm : III — Yapının kullanım maksadı ve yüzölçümü

Kullanış Ev kşadı(x)	M²	Kullanış Maksadı	M²
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman		12- Okul	
3- Dükkan (Sayısı..)		13- Hastane	
4- Otel		14- spor salonu	
5- İşhanı		15-	
6- Sinema		16-	
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		TOPLAM	<u>2100</u>

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat Malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi	{	Yığma	☐	Cinsi : <u>Betonarme</u>
		İskelet	☒	Cinsi : <u>Dolgu maddesinin Cinsi : Tuğla</u>

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde B Yol Seviyesi altında — Toplam B

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 27-5-1986
Yapının bittiği tarih : 08-09-1986

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır. ☐
Yapı Müteahhhide mi yaptırılmıştır? ☐

(x) Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	☒		klorifer	☒	
Havagazı		☒	Sıcak su	☒	
Şehir suyu (varsa)	☒		kanalizas.	☒	
İçeriye ☒			Fosseptik		☒
Avluda ☐			Asansör		☒
Dışarıda ☐					

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri

b) Daire ile ilgili Özellikler

	Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M2 (x)
1 odalı		
2 »		
3 »		
4 »		
5 »		
6 »		
7 ve +		
Toplam		

Dairesinin özellikleri	Olay			Toplam
	Müstakil	Müşterek	Olmayarı	
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
Parke döşeme				

[X] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız

21-05-1986 tarih 1 cilt 19 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 382 sayılı İmar kanununun 30. maddesi gereğince [tamamı] [ilave] [kısmı] için "Yapı kullanma izin kağıdı verilmiştir."

Belediye Tabibi
Emullah Özpolat
Bp 1 010009

Düzenleyen
Belediye Fen Memuru
1986/1002
Fen Memuru

Tasdik Eden
Belediye Fen İşleri
Müdürü
MUZATTER CILIZ
Fen İş. Müdürü

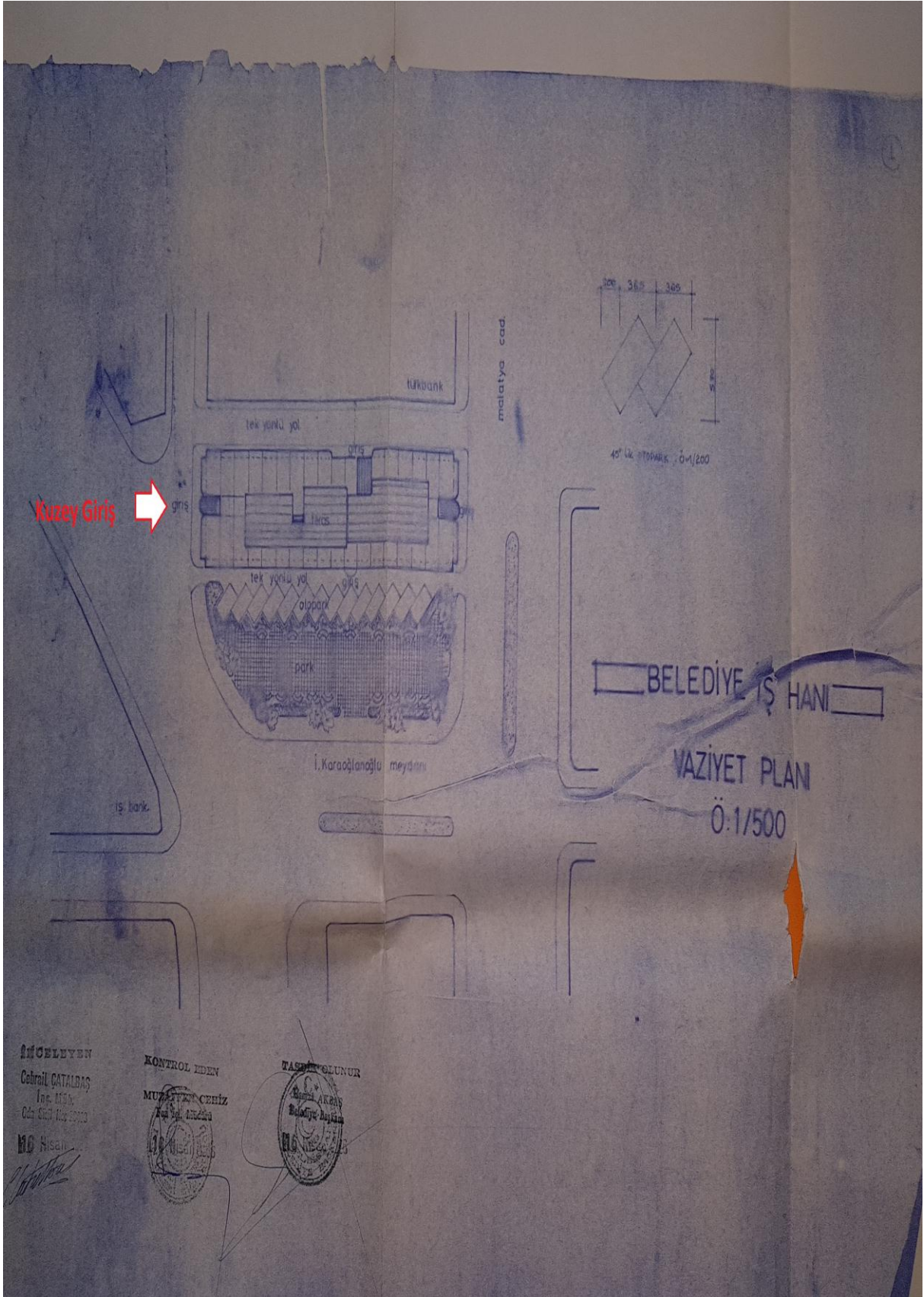
ha (Yapı sahibine verilmektedir.)
ha (Devlet Arastırma Enstitüsüne gönderilmektedir.)
ha (Belediyede kalacaktır.)

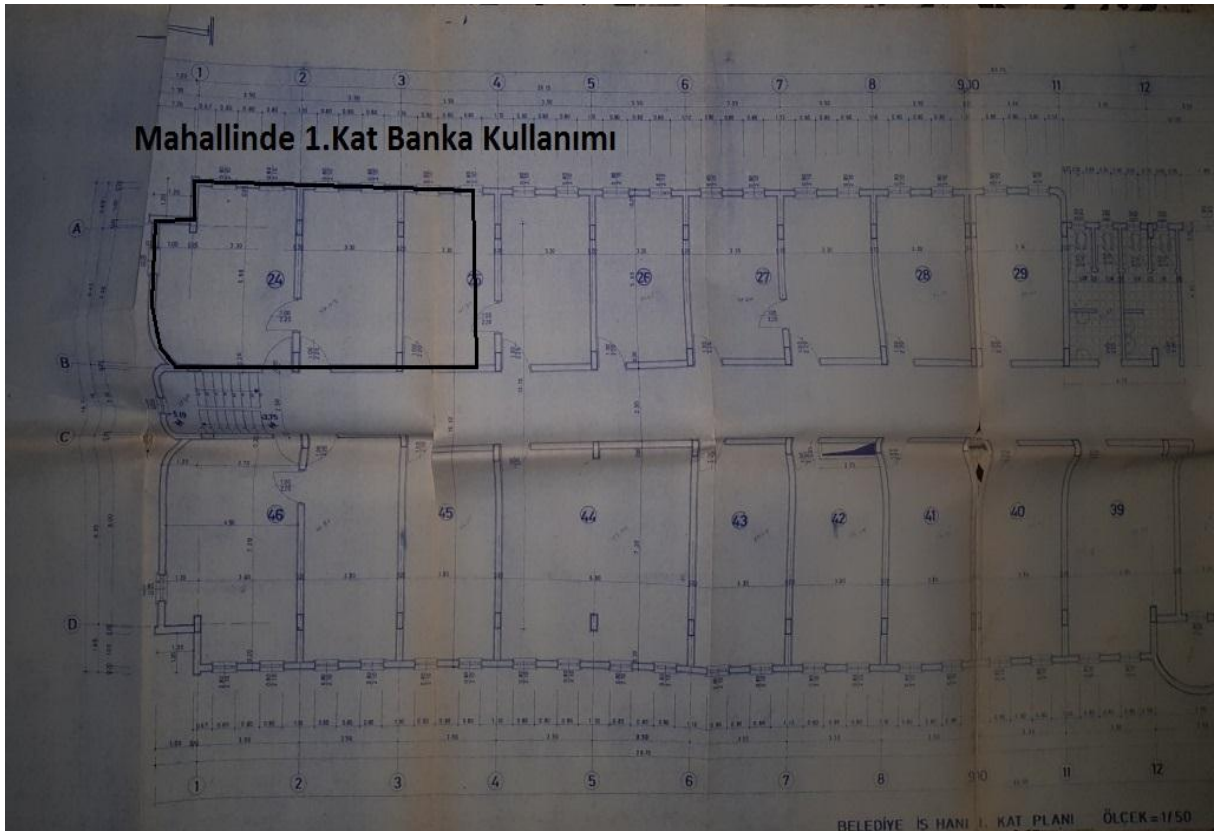
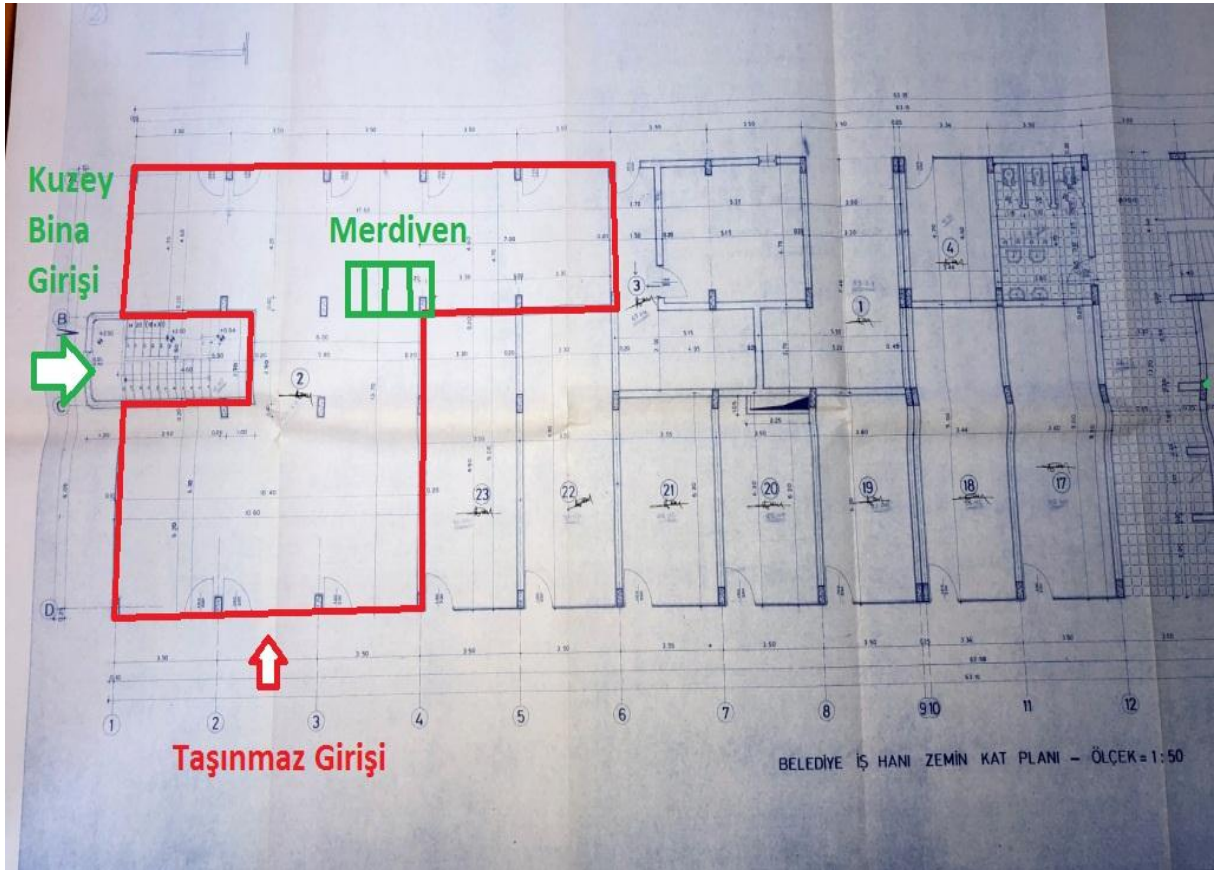
MAHAL LİSTESİ

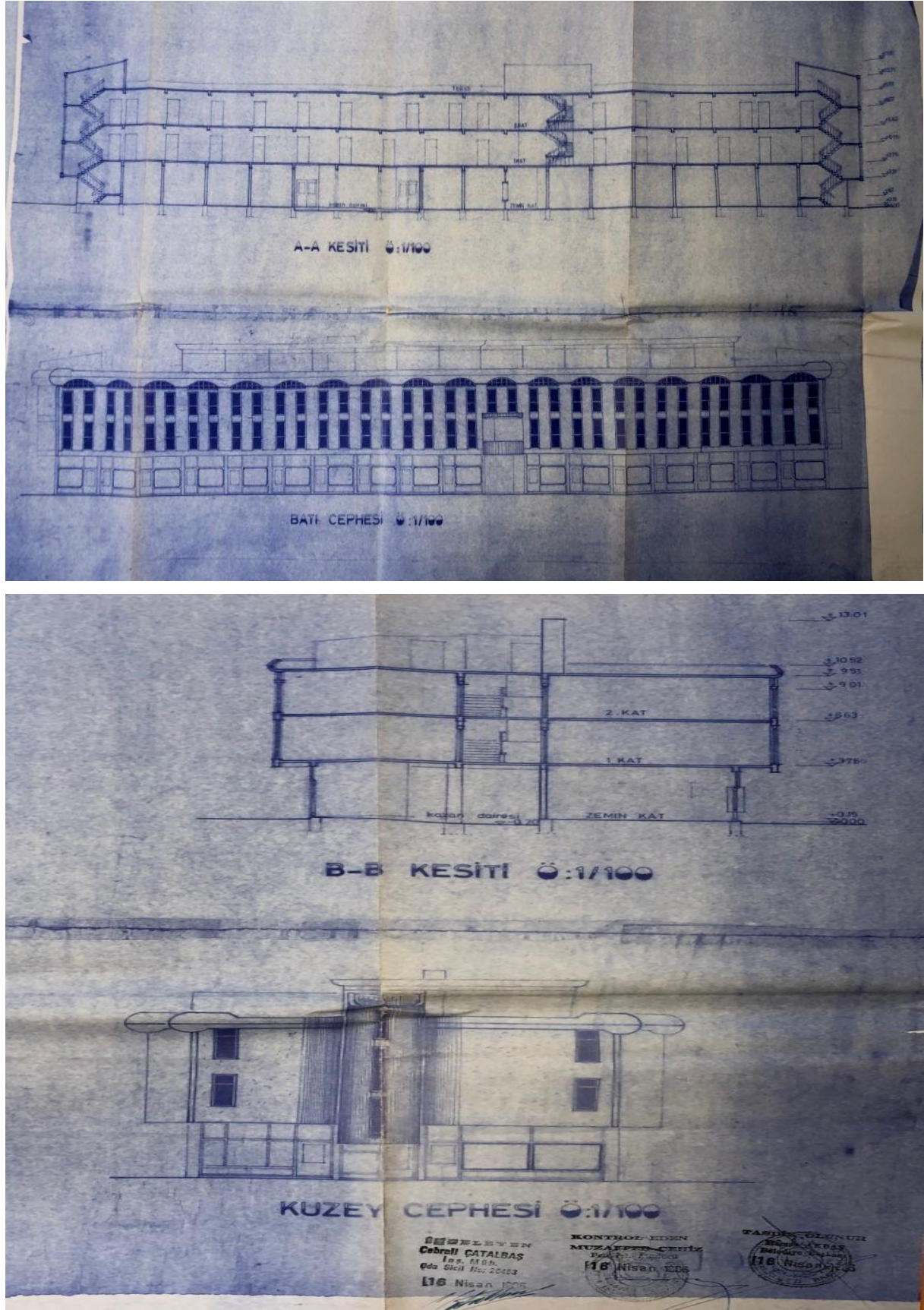
VERİ :	DAİRE NO :	KULLANMA AMACI:	NET ALAN (m2) :
I nci Kat	24	iş yeri	47.53
" "	25	" "	41.30
" "	26	" "	20.65
" "	27	" "	41.60
" "	28	" "	21.35
" "	29	" "	20.41
" "	30	" "	41.18
" "	31	" "	20.53
" "	32	" "	40.71
" "	33	" "	27.76
" "	34	" "	33.81
" "	35	" "	51.75
" "	36	" "	26.10
" "	37	" "	26.25
" "	38	" "	52.35
" "	39	" "	32.55
" "	40	" "	25.95
" "	41	" "	27.15
" "	42	" "	26.25
" "	43	" "	26.62
" "	44	" "	52.30
" "	45	" "	26.25
" "	46	" "	60.31
" "	Merdiven	Merdiven	11.40
" "	"	"	27.73
" "	"	"	11.40
" "	WC.	WC.	22.62
" "	Balkon	Balkon	15.75
" "	Koridor	Koridor	156.74
II nci Kat	47	iş yeri	1037.15
" "	Merdiven	Merdiven	12.85
" "	Balkon	Balkon	13.00

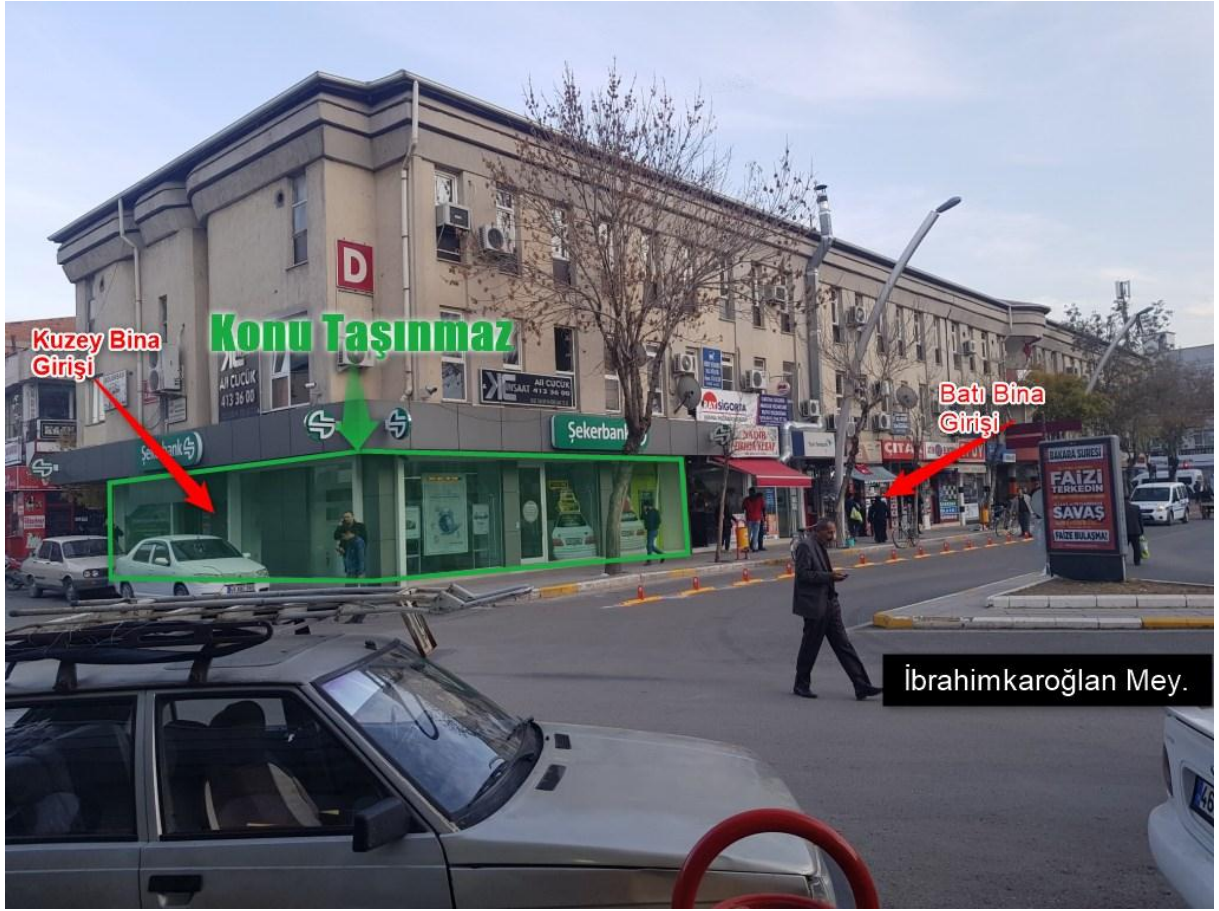
Muzaffer CEHİZ
Pen İşl. Müdürü

Proje Kapak ve Vaziyet Planı







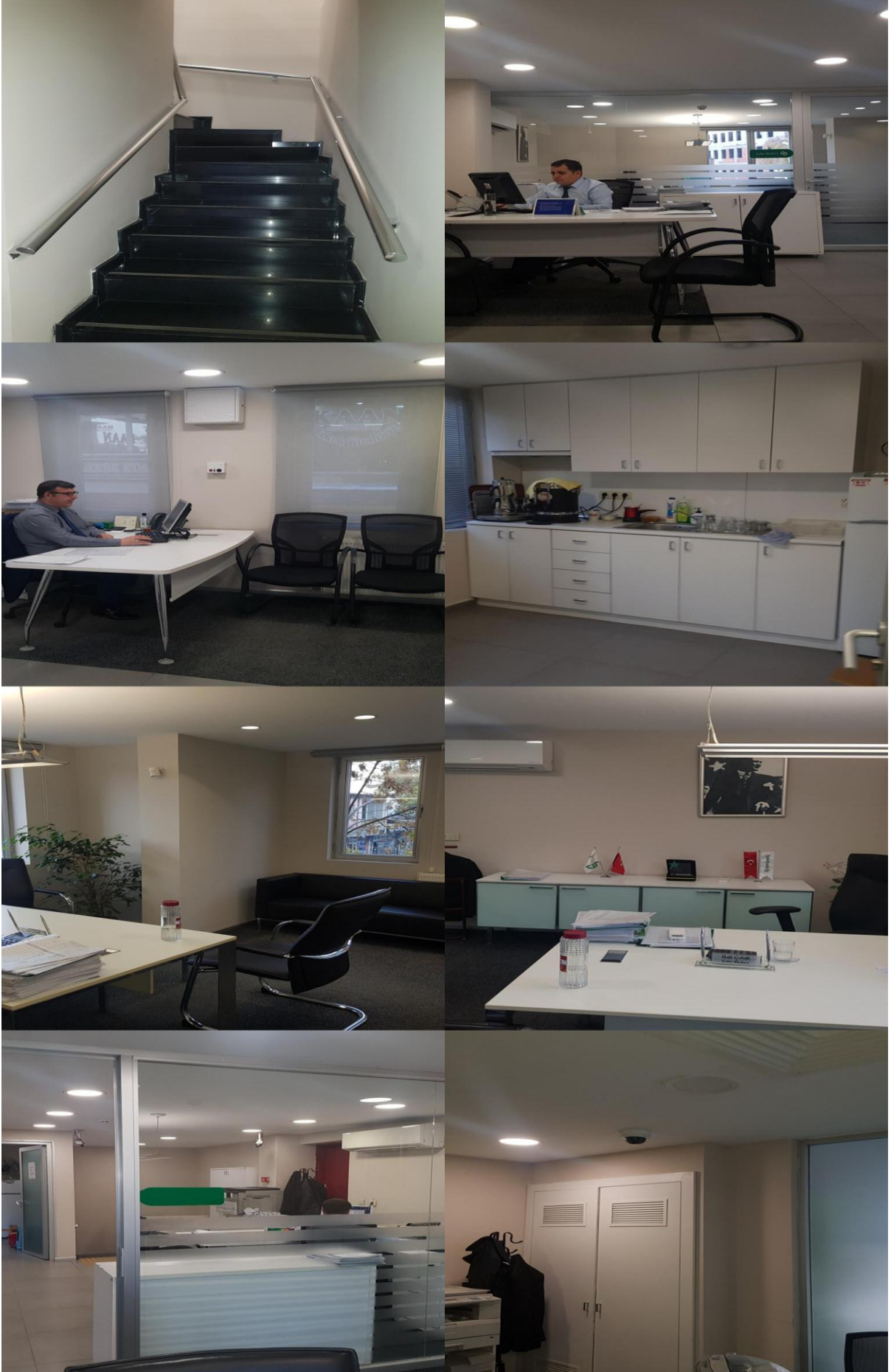












TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 04.08.2010	No : 401431
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
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: 2019-01.2533

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