

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KAYSERİ – MELİKGAZİ
DEPO, BANKA BİNASI VE 2 ADET MESKEN(OFİS)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00035



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Revize Rapor Numarası	:	SKR-2020-00035
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parselde Kayıtlı “Bodrumlu Zemin Katı Banka Olan Üç Katlı Taras Katlı Kargir Apartman” nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Depo, Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm No’lu Banka Binası, 1. Kat 3 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken ve 2. Kat 4 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Cumhuriyet Mahallesi, Kışıkapı Caddesi No:14, Melikgazi/Kayseri
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	:120,00 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	1 No’lu Depo: 45 m ² 2 No’lu Banka Binası: 103 m ² 3 No’lu Mesken: 131 m ² 4 No’lu Mesken: 131 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.298.000
KDV Dâhil	2.481.840

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	10.800
KDV Dâhil	12.744

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

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

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	28
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	32
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	33
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	33
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	34
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	35
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
8	SONUÇ	37
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
8.2	Nihai Değer Takdiri	37
9	EKLER	38



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-2020-00035

Raporun Türü : Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parselde Kayıtlı “Bodrumlu Zemin Katı Banka Olan Üç Katlı Taras Katlı Kargir Apartman” nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Depo, Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm No’lu Banka Binası, 1. Kat 3 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken ve 2. Kat 4 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 12.11.2019 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 Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parselde Kayıtlı Bodrumlu Zemin Katı Banka Olan Üç Katlı Taras Katlı Kargir Apartman nitelikli Ana Taşınmazda yer alan Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm No'lu Depo, Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm No'lu Banka Binası, 1. Kat 3 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken ve 2. Kat 4 Bağımsız Bölüm No'lu Mesken için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00035 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

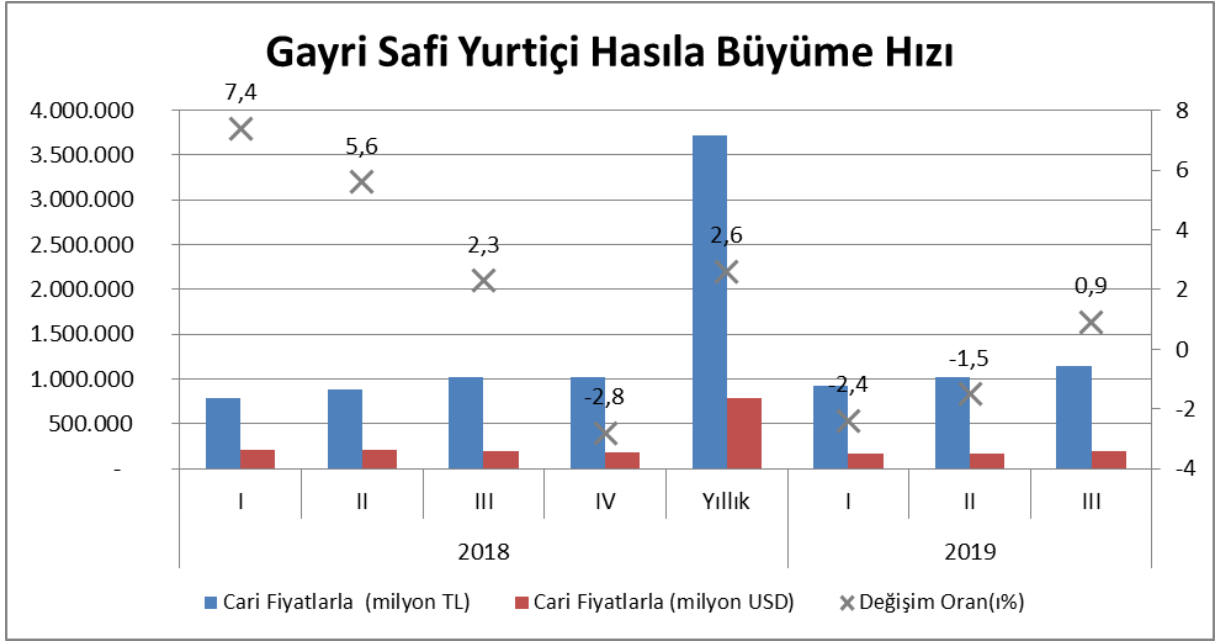
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

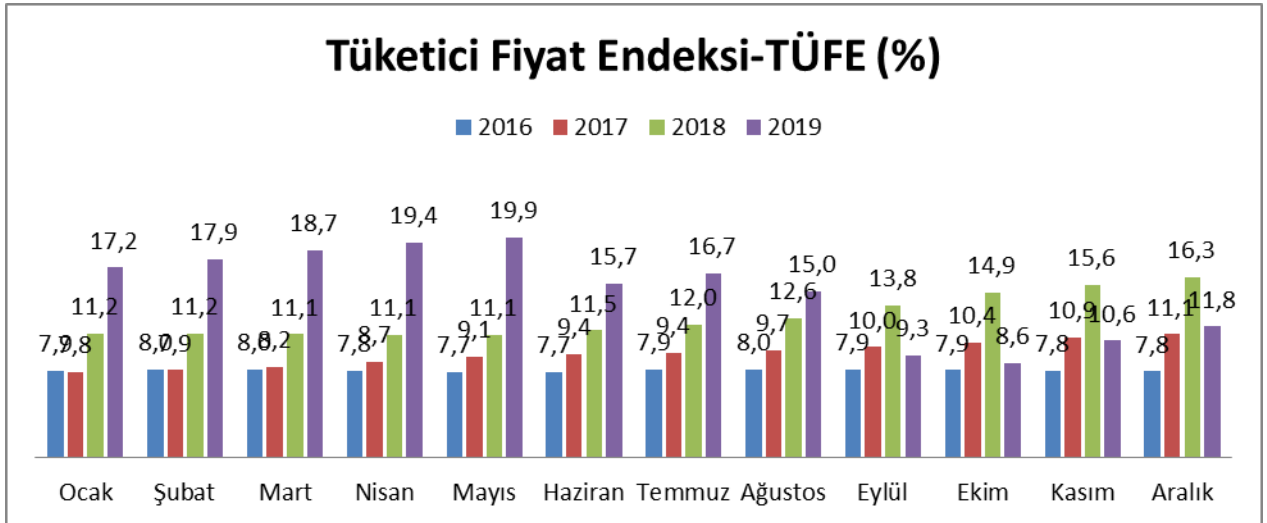
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. 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 yabancılara 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 Melikgazi İlçesi

Kayseri İli'nin en büyük ilçelerinden biri olan Melikgazi ilçesi 07.12.1988 tarihinde 3508 sayılı Kanun ile il merkezinden ayrılıp, ilçe olarak teşekkül etmiştir. İlçe Kaymakamının 02.10.1989 tarihinde göreve başlamasıyla fiilen faaliyete geçmiştir. Melikgazi İlçesi il merkezinin yarısını ve bağlı köylerini içine aldığından ayrı bir tarih anlatımına konu olmayıp, Kayseri şehrinin tümünü ele alan bir metin içerisinde ifade edilebilir.

İlçeye bağlı 8 belediye, 3 köy 1 bucak ve merkezde 56 mahalle vardır. 7 Kasabada ise



toplam 21 mahalle bulunmaktadır. Yerleşim yerlerinde “Toplu Yerleşim Tipi” egemen olup, Orta Anadolu’nun karakteristik yerleşim özelliklerini göstermektedir. Melikgazi ilçesi Devlet yönetiminin halkla olan ilişkilerinde de önemli bir yer işgal etmektedir. Erciyes Üniversitesi, 59.Er Eğitim Tümen Komutanlığı, Hava İkmal Bakım Merkezi ve diğer kurum ve kuruluşları ile yoğun bir organizasyon göze çarpmaktadır. Köy ve kasabalardan ilçe merkezine iş için göçler olmaktadır.

Orta Anadolu’nun Yukarı Kızılırmak bölümünde yer alan Melikgazi toprakları kıvrımlı yapıda ve birbirine paralel üç dağ sırası ile bunların arasındaki platolar ve çöküntü havzaları ile biçimlenmiştir.

İlçenin yüzölçümü 440 km² dir. Türkiye’nin en yüksek dağlarından olan Erciyes Dağı da yakın zamana değin volkanik püskürmelerle çevresindeki platoların yapısını etkilemiştir. İlçenin güneyinde tek bir kütle durumunda yükselen Erciyes üçüncü zamanın ortalarından başlayarak çeşitli dönemlerde etkinlik gösteren lav ve tuf püskürten eski bir yanardağdır. 3917 m. yüksekliğindeki Erciyes Dağı türlü yaşlardaki volkanlardan oluşuk bir küme olarak nitelenmektedir.

İlçenin batısında İncesu, Hacılar ile Kocasinan ilçesinin bir kısmı, doğusunda Bünyan, güneyinde Talas, kuzeyinde Kocasinan ilçesi bulunmaktadır.

İlçenin ADNKS sonuçlarına göre 2018 yıl sonu nüfusu 555.671 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazlar şehir merkezinde konumlu olup, yaya olarak ve özel araçla ulaşım sağlanabilmektedir. Ulaşım için kent meydanından güneydoğu yönde ilerleyen ve kentin ana arterlerinden biri olan Seyyid Burhaneddin Bulvarı'na girilir. Yaklaşık 200 m sonra Kayseri Kalesi yanından sağa Kaleönü Caddesi'ne dönülür. Bu cadde ve devamı olan Nazmi Toker Caddesi üzerinde devam eden aks boyunca yaklaşık 370 m ilerlenip, sola Kiçikapu Caddesi'ne dönülür. Ana taşınmaz bu cadde üzerinde yaklaşık 50 m ileride sağ tarafta bu cadde ile Serdar Caddesi kesişiminde konumlu binadır.



Uydu Görüntüsü

Taşınmazların bulunduğu bölge eski yerleşim bölgesi olup, konut olarak yapılaşmış iken, daha sonradan kentin ana ticaret merkezi olmuştur. Bölgede konut yapıları büyük çoğunlukla büro tarzı ticari vasma dönüşmüş olup, konut kullanımı neredeyse bulunmamaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge ve cadde yaya aksının çok yoğun olduğu bir bölgedir. Bölge genelinde ticari yoğunluk fazla olup, zemin katları dükkan üst katlarında büro/ofis kullanımı yaygındır. Bölge yapılaşma karakteristiğini 3-7 katlı çok eski apartman tipi yapılar oluşturmaktadır. Bölge ticaret vasıflı olduğundan hizmet amaçlı olarak genel itibarıyla bütün gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede birçok banka şubesi, birçok küçük-orta ölçekli esnaf tarzı işletmeler ve büyük mağaza şubeleri, Kayseri Kalesi, Kazancılar Çarşısı,

Kapalı Çarşı, Ulu Cami (Camikebir) ve Vezirhanı gibi belirleyiciler bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır.

Taşınmazlar Kayseri Kalesi'ne yaklaşık 250 m, Kazancılar Çarşısı'na yaklaşık 90 m, Kapalı Çarşı, Ulu Cami (Camikebir) ve Vezir Hanı'na yaklaşık 200 m mesafededirler.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Melikgazi
Mahallesi	Cumhuriyet (Eski:Kiçikapı)
Mevkii	-
Pafta No	11
Ada No	321
Parsel No	5
Yüzölçümü	120,00 m ²
Niteliği	Bodrumlu Zemin Katı Banka Olan Üç Katlı Teras Katlı Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Bodrum Kat 1 No'lu	50/500	Depo	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kalorifer Dairesi
Zemin Kat 2 No'lu	100/500	Banka Binası	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-
1. Kat 3 No'lu	100/500	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kalorifer Dairesi
2. Kat 4 No'lu	100/500	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kalorifer Dairesi

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Y.P.24/02/1971 (Tarih, yevmiye belirtilmemiştir.)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

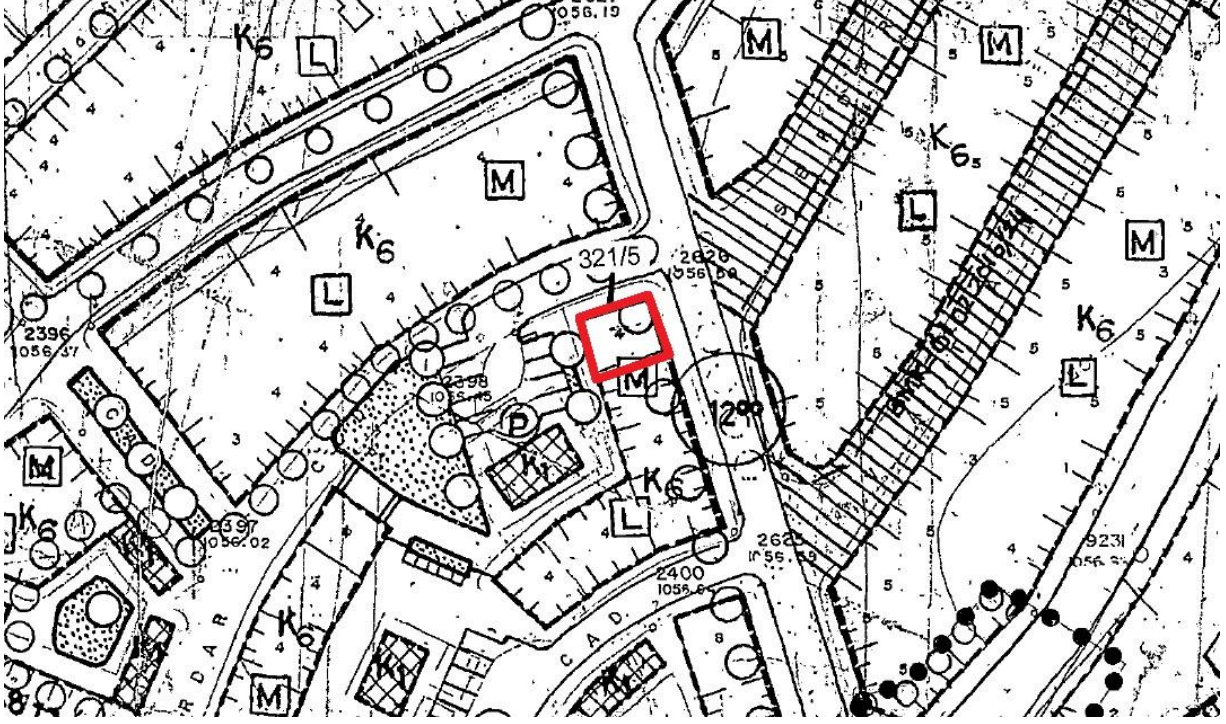
Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 02.04.2018 tarihinde 12778 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, 16.01.2020 tarih 2561 yevmiye no'su ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 321 ada 5 numaralı parsel; Uygulama İmar Planına göre; kütle nizam, 6 kat konut alanında kalmakta olup, ayrıca M lejantı bulunmaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre; "M, M1, M2 ve M3 işaretli bölgelerde; Sinema, Tiyatro, Otel, Lokanta, Banka, Bürolar, Çok Katlı Mağazalar, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Kamu Tesisleri gibi her türlü ticaret kullanımları ile çok katlı konutlar yapılabilir" ifadesi bulunmakta olduğundan aynı zamanda ticaret niteliklidir. Resmi İmar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- Bila onay tarihli mimari projesi,
- 12.11.1965 onay tarihli mimari projesi,
- 18.01.1966 tarih 1/13 No'lu yapı ruhsatı,
- 26.09.1975 tarih 1*/28 No'lu tadilat yapı ruhsatı,
- 23.12.19** tarih 8/3 No'lu yapı kullanma izin belgesi,

Binaya ait Melikgazi Tapu Müdürlüğü'nde;

- 20.01.1971 onay tarihli mimari projesi

Görölmüştür. (Belgeler çok eski tarihli olması nedeniyle net olarak okunaklı değildir. Okunabildiği kadarıyla tarih ve sayıları belirtilebilmiştir.)

GSPN7K24 numaralı 04.05.2019 tarihli 1,2,3 ve 4 numaralı taşınmazlar için alınmış yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

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

Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Melikgazi 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 ve yapı kayıt belgesi mevcut olup binanın zemin katında yer alan taşıyıcı sistem değişiklikleri esaslı tadilat kapsamında olup imar Kanununun 21. Maddesi gereğince ruhsat gerektiren işlemler sınıfındadır. Yapı için güçlendirme/tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşıyıcı sistem değişikliği binanın tümünü etkilemektedir. Bu yüzden mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olmadığı kanaatine varılmıştır.

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.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

GSPN7K24 numaralı 04.05.2019 tarihli 1,2,3 ve 4 numaralı taşınmazlar için alınmış yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan edinilen bilgiye göre yapı kayıt belgesi Bodrum katta yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm depo-arşiv olarak kullanması, zemin katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm merdiven yardımı ile 1. normal kattaki 3 no.lu bağımsız bölüm ve 2. normal kattaki 4 no.lu bağımsız bölüm birleştirilerek tamamı ticari olarak kullanılmaktas, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlere yaklaşık 15'er m² balkon hacimleri kapalı alan olarak dahil edilmiş olması, 3. ve 4. bağımsız bölümler tapu ve onaylı mimari projede konut niteliğinde iken mevcut durumda ticari olarak kullanılması ve iç tefrişlendirmelerde revizyon yapılmış olması nedeniyle alınmıştır. Binanın taşıyıcı sistemindeki değişiklikler yapı kayıt belgesi kapsamında değildir.

Binanın zemin katında yer alan taşıyıcı sistem değişiklikleri esaslı tadilat kapsamında olup imar Kanununun 21. Maddesi gereğince ruhsat gerektiren işlemler sınıfındadır. Yapı için güçlendirme/tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşıyıcı sistem değişikliği binanın tümünü etkilemektedir. Bu şartlar altında konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

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	:	Kütle
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat+ Teras Kat
Yaşı	:	~53
Brüt Alanı	:	1 No'lu Depo ~45 m ² 2 No'lu Banka Binası:~103 m ² 3 No'lu Mesken ~131 m ² 4 No'lu Mesken ~131 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazların bulunduğu binaya ait Melikgazi Belediyesi ve Melikgazi Tapu Müdürlüğü'nde mimari projeleri incelenmiştir. Belediye dosyasında 2 adet mimari proje bulunmakta olup, biri tapu müdürlüğündeki proje ile aynıdır. Diğerinde ise onay tarihi vb. bulunmamakta olup, kapak kısmında Şekerbank Kayseri Şubesi yazmaktadır. Bu projede sadece bodrum, zemin ve 1. kat planı gösterilmiş olduğundan tadilat projesi olduğu düşünülmektedir. Bu proje de tapu müdürlüğündeki proje ile genel itibarıyla uyumludur, ancak farklı olarak zemin kat planında banka giriş kapısının yeri değiştirilmiş ve zemin kattaki banka binası içinden 1. normal katla bağlantılı bir iç merdiven çizilmiştir. Bu projenin kapağında onay tarihi bulunmaması, belediye dosyası içindeki tadilat ruhsatının okunaklı ve açıklamalı olmaması nedeniyle bu projeye esas olup-olmadığının tespitinin yapılamıyor olması ve ayrıca yerinde mevcut banka şubesinin bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katları kullanıyor olması nedeniyle her durumda mahallindeki ile uyumsuz olduğundan bu proje dikkate alınmamıştır. Yapılan bütün tespitlerde tapu müdürlüğünde bulunan 20.01.1971 onay tarihli mimari projesi esas alınmıştır.
- Belediye dosyası içindeki statik projesi ve mimari projesi karşılaştırıldığında projeler arasında 2 kolonun yerinde ve şeklinde farklılık bulunmaktadır. Yerinde gözlemlendiği kadarıyla mimari projedeki kolon yerinin esas alınarak uygulama yapılmış olduğu kanaati oluşmuştur. Ancak kesin tespit için uzmanlarınca incelemesi yapılması gereklidir. Projelerdeki kolon yerlerinin birbirleriyle uyumsuz olması nedeniyle söz konusu iki kolon değerlemede elimine edilmiştir.

- Taşınmazların incelenen projesindeki kat planlarında bağımsız bölüm numaralandırması bulunmamakta olup, zemin, 1 ve 2. normal katlarda 1'er bağımsız bölüm bulunduğundan tapu kayıtlarındaki kat numaralandırmasına göre konumlarının uyumlu olduğu kanaati oluşmaktadır. Bodrum katta ise banka deposu ve 3 adet depo bölümleri bulunmaktadır. TKGM Sistemi'nden yapılan sorgulamada binanın bodrum katında sadece bir deponun bağımsız bölüm olarak tescil edildiği tespit edilmiştir. Değerlemeye esas depo kısmının zemin kattaki banka ile bağlantılı olarak projelendirilmiş olması nedeniyle bağımsız bölüm olarak tescil edilen deponun değerlemeye konu bağımsız bölüm olduğu ve projesiyle konum olarak uygun olduğu kanaati oluşmuştur.
- Taşınmazlardan 1, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına göre kalorifer dairesi eklentisi görünmektedir. İncelenen projede bodrum katta sadece 1 adet kalorifer dairesi alanı bulunmakta olduğundan bu alanın bina geneline hitap ettiği ve bina ortak alanı vasfı taşıdığı kanaati oluşmuştur. Bu kanaate göre eklenti olarak belirtilen kalorifer dairesi alanının bina ortak alanı vasfı taşınmasından dolayı değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 6 adet bağımsız bölümden oluşan bir binada yer alan depo, banka binası ve mesken vasıflı gayrimenkullerdir.
- Taşınmazların bulunduğu binanın Kıkıkapı Caddesi ile Serdar Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler binanın bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katlarında yer almaktadır.
- **1 No'lu Bağımsız Bölüm - Depo vasıflı taşınmaz**, binanın bodrum katında konumlu olup, projesine göre girişi zemin kattan olan banka binası içinden bodrum kata inen merdivenle sağlanmaktadır. Projesinde ofis odası, wc ve banka deposu, sığınak, kiralık kasalar hacimleri olmak üzere toplam 3 bölümden oluşmakta olup, brüt ~45 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede ofis ve wc hacimlerinin yerinde inşa edilmemiş olduğu ve banka içinden sağlanan girişin kapatılarak bodrum kattan harici bir kapı açılmış olduğu tespit edilmiştir. Yerinde ilgili banka şubesi bina ortak alanı vasfı taşıyan kalorifer dairesi kısmını da arşiv olarak kullanmakta olduğundan kalorifer dairesi ile depo arasındaki ara duvar depo kısmına doğru kaydırılmış olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın zemin döşemeleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Harici açılan giriş kapısı ahşap doğramadır. Taşınmazda yapılan proje hilafları belli bir maliyet ve basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir.
- **2 No'lu Bağımsız Bölüm - Banka Binası vasıflı taşınmaz**, binanın zemin katında konumlu olup, projesine göre salon-kabul holü, müdür odası, müdür yardımcısı bölümü ve muamelat bankosu kısımlarından oluşmaktadır. Brüt ~ 103 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede

projesinden farklı olarak bodrum kata iniş merdivenleri iptal edilmiş, giriş kapısının yeri değiştirilmiş ayrıca girişi iç kısma doğru girintili olması gerekirken yerinde dışa doğru yaklaşık 2 m² büyüme yapılarak düz olarak inşa edilmiş olduğu, projede muamelat bankosu yanlarında görülen 2 adet kolonun yerinde kaldırılmış olduğu, bağımsız bölüm içerisinde binanın 1. Normal ve 2. Normal katlarındaki bağımsız bölümlere çıkılan harici bir iç merdiven inşa edilmiş olduğu, bu iç merdiven ile bina merdiven dairesi arasında kalan ~2 m² lik kısmın daha önceden kasa kısmı olarak kullanıldığı ancak daha sonra kapatılarak mevcut kullanım alanı dışında bırakıldığı ve ayrıca oturma masaları, banko vb. kullanımların ihtiyaca göre dizayn edildiği tespit edilmiştir. Kapatılan kısım istenildiği takdirde kullanılabilecek durumda olduğundan brüt kullanım alanı içinde hesaplanmış olup, giriş kısmında yapılan büyüme alanının ise değere çok ciddi etkisi olmaması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazda yapılan proje hilaflarından kolon kaldırılması dışındakiler belli bir maliyet ve basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir. Ancak kaldırılan kolonların taşıyıcı sisteme zarar verip-vermediğinin ve statik açıdan uygunluğunun uzmanlarınca yapılması gerekli olup, projesine uygun hale getirilmesinin güç olduğu kanaati oluşmuştur. Zemin kat yer döşemeleri seramik, duvarları saten boyalı ve tavanları spot ışıklıdır. Dış kapı ve pencereleri alüminyum doğramadır.

- **3 No'lu Bağımsız Bölüm-Mesken vasıflı taşınmaz**, binanın 1. Normal katında konumlu olup, projesine göre büro bekleme, büro kabul, 2 adet oda, yemek ve istirahat salonu, hol, mutfak banyo, 1 balkon ve 1 teras hacimlerinden oluşmaktadır. Balkon hacmi üzerinde kullanım fonksiyonu belirtilmemiş olup, balkon olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca teras olarak belirtilen kısım her ne kadar teras olarak belirtilmiş ise de balkon vasfı taşınmakta olduğundan brüt kullanım alanı içerisinde hesaplanmıştır. Buna göre taşınmaz brüt ~ 131 m² alanlıdır. Projesine göre bina içi merdiven kısmından 2 adet girişi bulunmaktadır. Taşınmaz tapu kayıtlarında mesken vasıflı olup, projesine göre mesken+büro kullanımlı şeklinde tasarlanmış ve projelendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede ise taşınmazın zemin katta bulunan banka binası vasıflı taşınmazın büro/ofis kısmı olarak kullanıldığı ve bina merdiven alanından olan girişlerinin kapatılarak zemin kattaki banka hacmi içinden harici bir iç merdiven alanı ile girişinin sağlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Projesinden farklı olarak balkon ve teras alanlarının kullanım hacmi içerisine dahil edilmiş olduğu, ara duvarların bir kısmının kaldırılarak ihtiyaca yönelik ofis kullanımları, wc ve mutfak hacmi vb. gibi kullanımlar oluşturulmuş olduğu tespit edilmiştir. Brüt kullanım alanında farklılık bulunmamakta olup, taşınmazda yapılan proje hilafları belli bir maliyet ve basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir. Zeminleri hol kısmında seramik, ofis kısımlarında halıflex kaplıdır.

Duvarları saten boyalı olup, tavanlarında spot ışık uygulaması bulunmaktadır. İç kapı ve pencereleri alüminyum doğramadır.

- **4 No'lu Bağımsız Bölüm -Mesken vasıflı taşınmaz**, binanın 2. Normal katında konumlu olup, projesine göre büro bekleme, büro kabul, 2 adet oda, yemek ve istirahat salonu, hol, mutfak banyo, 1 balkon ve 1 teras hacimlerinden oluşmaktadır. Balkon hacmi üzerinde kullanım fonksiyonu belirtilmemiş olup, balkon olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca teras olarak belirtilen kısım her ne kadar teras olarak belirtilmiş ise de balkon vasfı taşınmakta olduğundan brüt kullanım alanı içerisinde hesaplanmıştır. Buna göre taşınmaz brüt ~ 131 m² alanlıdır. Projesine göre bina içi merdiven kısmından 2 adet girişi bulunmaktadır. Taşınmaz tapu kayıtlarında mesken vasıflı olup, projesine göre mesken+büro kullanımlı şeklinde tasarlanmış ve projelendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede ise taşınmazın zemin katta bulunan banka binası vasıflı taşınmazın büro/ofis kısmı olarak kullanıldığı ve bina merdiven alanından olan girişlerinin kapatılarak zemin kattaki banka hacmi içinden harici bir iç merdiven alanı ile girişinin sağlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Projesinden farklı olarak balkon ve teras alanlarının kullanım hacmi içerisine dahil edilmiş olduğu, ara duvarların bir kısmının kaldırılarak ihtiyaca yönelik ofis, kasa odası vb. gibi kullanımlar oluşturulmuş olduğu tespit edilmiştir. Brüt kullanım alanında farklılık bulunmamakta olup, taşınmazda yapılan proje hilafları belli bir maliyet ve basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir. Zeminleri bir odada laminat parke, hol kısmında seramik, diğer kısımlarda ise marley+halifleks kaplıdır. Duvarları saten boyalı olup, tavanlarında kısmi spot ışık uygulaması bulunmaktadır.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişikliklerden zemin kattaki bağımsız bölüm içerisinde kaldırılan 2 adet kolon taşıyıcı unsuru etkileyen bir durum olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir niteliktedir. Bu durum konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında engel teşkil etmektedir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlardan 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların tamamı banka şubesi olarak, 1 bağımsız bölüm nolu taşınmaz ise depo/arşiv 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

- Taşınmazlar ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir konumda yer almaktadır.
- Kent merkezinde konumludur.
- Bölgeye özel araçla ulaşım trafik açısından problemli olsa da yaya olarak ulaşım kolaydır.
- Köşe parselde konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede ciddi bir otopark ve araç trafiği sorunu vardır.
- Çok eski bir binada konumludur.
- Proje hilafı bulunmakta olduğundan projesine uygun hale getirilmesi maliyetli olacaktır.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Bulunduğu merkezi konum itibarıyla bölgede konut kullanımının fazla olmaması nedeniyle günün belli bir saatinden sonra bölgede nüfus ciddi şekilde azalmakta olduğundan her türlü ticari kullanıma uygun olmayabilir.
- 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 taşınmazların işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 taşınmazlarla 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 taşınmazların bulunduğu bölgede konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Bu yüzden emsal olarak komple binalar da araştırılmıştır.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (dükkan)	Konu Mülkle aynı bölgede, bölgenin ana caddelerinden biri olan ve ticari potansiyel olarak taşınmazla benzer Millet Caddesi üzerinde	266	158	3.800.000 TL	24.051 TL	Turgem Seçkin Gayrimenkul 0352 222 00 10	Benzer ticari konumda, bodrum kat 100 m ² , zemin kat 100 m ² , asma katı 65 m ² alanlı dükkan
2 (banka şubesi)	Konu Mülkle aynı cadde üzerinde 100 m mesafede	320	173	4.400.000 TL	25.434 TL	Turgem Seçkin Gayrimenkul 0352 222 00 10	Benzer ticari konumda, bodrum kat 110 m ² , zemin kat 90 m ² , 1. kat 90 m ² , 2. kat 30 m ² alanlı banka şubesi
3 (bina/ banka şubesi)	Konu Mülkle aynı cadde üzerinde/ 2 bina yanı	660	274	7.500.000 TL	27.372 TL	Sızır Emlak 0530 328 43 58	Benzer ticari konumda, bodrum kat 80 m ² , zemin kat 100 m ² , 4 normal kattan katların her biri 120 şer m ² olmak üzere toplam 6 katlı, bodrum, zemin ve 2 normal katı banka şubesi olarak kullanılan bina(Konu emsalin 5.500.000 TL ye kadar satılabileceği bilgisi edinilmiştir.)
4 (bina)	Konu Mülkle aynı bölgede, bölgenin ana caddelerinden biri olan ve ticari potansiyel olarak taşınmazla benzer Nazmi Tokar Caddesi üzerinde, ancak pasaj içinde	80	49	1.400.000 TL	28.571 TL	Hazar Aksoy Gayrimenkul 0553 100 24 96	Benzer ticari konumda, bodrum kat 25 m ² , zemin kat 30 m ² , asma katı 25 m ² alanlı dükkan
5 (bina/ plaza)	Konu Mülkle aynı bölgede, bölgenin ana caddelerinden biri olan ve ticari potansiyel olarak taşınmazla benzer Millet Caddesi üzerinde	1000	457	8.750.000 TL	19.147 TL	Emko Gayrimenkul 0543 733 56 35	Benzer ticari konumda, her bir katı ~200 m ² alanlı olarak beyan edilen toplam da 1000 m ² alanlı, zemin+4 normal katlı plaza
6(bina)	Konu Mülkle aynı bölgede, bölgenin ana caddelerinden biri olan ve ticari potansiyel olarak taşınmazla benzer Millet Caddesi üzerinde	820	321	12.500.000 TL	38.941 TL	CB Avantaj Gayrimenkul 0533 447 41 47	Benzer ticari konumda, teras katı ~100 m ² , bodrum, zemin ve 4 normal katın her biri ~120 şer m ² alanlı olarak beyan edilen toplam da 820 m ² alanlı, bodrum+zemin+4 normal+terasa katlı bina. Emsal için istenilen bedelin bölge ortalamasına göre çok yüksek olduğu kanaati oluşmuştur.

Taşınmazlardan banka binası vasıflı taşınmazın zemin katta ve bulunduğu ticari konum itibariyle dükkan olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaati oluşmuştur. Ancak bölgenin yerleşik yapısı itibariyle bölgede dükkan bazında satılık gayrimenkul kısıtlıdır. Bu nedenle emsallerde taşınmaza benzer banka şubesi olarak kullanılan yada komple bina/plaza bazında olan emsallere de yer verilmiştir.

Emsallerde 1. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 ve normal katlar ise kat sırasına göre 1/2, 1/3, 1/4 şeklinde artan oranla zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Emsallerin tamamında normal piyasa şartlarında olması muhtemel pazarlık payı oranları düşülmüştür.

1 no.lu emsal konu mülke yakın konumda benzer ticari potansiyeli olan cadde üzerinde olduğundan konum düzeltmesi yapılmamış olup, dükkan bazında ise zemin kat alanlarının benzer olması, benzer yaşta binada konumlu olmasından dolayı büyüklük ve bina kalitesi açısından da düzeltme uygulanmamıştır.

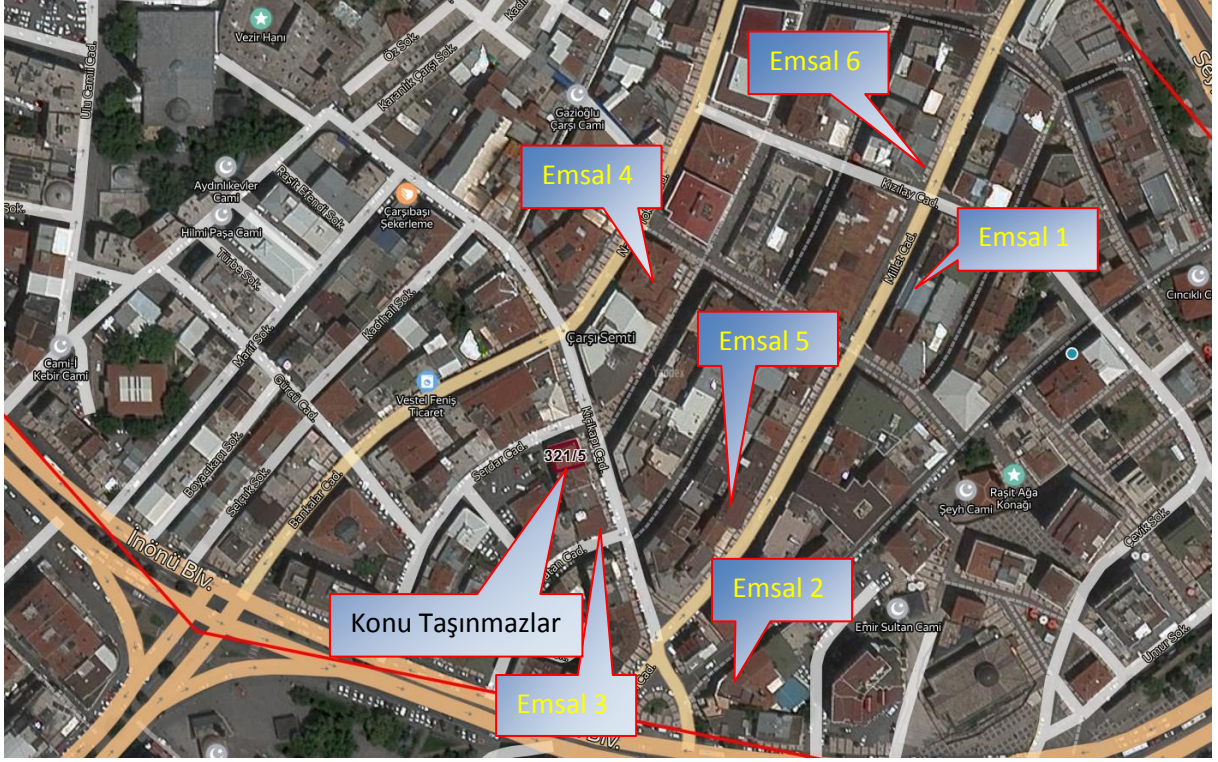
2 no.lu emsal konu mülkle aynı cadde üzerinde ancak caddenin bitiş kısmında yer aldığından %5 konum düzeltmesi, inşai kalite açısından bakımlı olması ve taşınmaza göre kısmen daha yeni binada konumlu olduğundan -%5 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal konu mülkün 2 yan binası olup, konum olarak aynı cadde üzerinde olduklarından konum düzeltmesi yapılmamış ancak komple bina şeklinde alan bazında taşınmaza göre çok daha büyük alanlı olduğundan %5 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca konu emsal için istenilen satış bedeli ve en son satılabileceği satış rakamları arasında ciddi fark olduğundan bu durum pazarlık payı oranında dikkate alınmıştır.

4 no.lu emsal konu mülkle aynı bölgede, benzer ticari potansiyele sahip cadde üzerinde ancak pasaj içinde konumludur. Caddeye cepheli olmaması nedeniyle %20 konum düzeltmesi, dükkan bazında ise zemin kat alanının konu emsale göre çok küçük olmasından dolayı -%40 büyüklük düzeltmesi uygulanmıştır.

5 no.lu emsal konu mülke yakın konumda benzer ticari potansiyeli olan cadde üzerinde konumludur ancak plaza şeklinde projelendirilmiş olması nedeniyle vafından dolayı taşınmazın bulunduğu konuma göre avantajlı durumda kaldığında -%5 konum düzeltmesi, toplam alan bazında alanının taşınmaza göre çok büyük olmasından dolayı %25 büyüklük düzeltmesi ve inşai kalite açısından taşınmaza göre daha yeni bina olması, bakımlı olması vb. nedenlerinden dolayı ise -%5 inşaat kalite düzeltmesi yapılmıştır.

6 no.lu emsal ise konu mülke yakın konumda benzer ticari potansiyeli olan cadde üzerinde ancak caddenin bitimine doğru taşınmazların bulunduğu konuma benzer merkezi özellik taşıyan Hunat Mahallesi tarafında geçiş noktası arasında kaldığından konum olarak avantajlı hale geldiğinden -%10 konum düzeltmesi yapılmış olup, toplam alan bazında alanının taşınmaza göre büyük olması nedeniyle %5 büyüklük düzeltmesi, iç mekan bakımlılığı nedeniyle -%5 inşaat kalite düzeltmesi yapılmıştır. Ancak konu emsalin son 1,5-2 yıl içerisinde el değiştirilmeye çalışıldığı bilinmekte olup, halen satış görememiştir. Bu nedenle vasfı nedeniyle istenilen fiyatın piyasa ortalamasının üzerinde olduğu kanaati oluşmuştur.



Satılık Emsal Krokisi

Satılık Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İstenen Fiyat(TL)	3.800.000	4.400.000	7.500.000	1.400.000	8.750.000	12.500.000
Pazarlık Payı	10%	15%	25%	10%	10%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.420.000	3.740.000	5.625.000	1.260.000	7.875.000	8.750.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	158	173	274	49	457	321
Birim M2 Değeri	21.646	21.618	20.529	25.714	17.232	27.259
Konum Düzeltmesi	0%	5%	0%	20%	-5%	-10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	5%	-40%	25%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-5%	0%	0%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	5%	-20%	15%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	21.646	21.618	21.556	20.571	19.817	24.533
Ortalama	21.623 TL					

Banka zemine indirgenmiş birim m2 değeri 21.623 TL olarak hesaplanmış olup konu taşınmazın taşıyıcı sisteminde yapılan tahrifat nedeniyle %20 oranında değer düşüklüğü yaşayacağı öngörülmüştür. Konu taşınmaz için takdir edilen birim değer 17.299 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Banka Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
2	103	103	17.299 TL	1.782.000 TL

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüme benzer birebir depo özelliği olan satılık gayrimenkul emsali bulunmadığından dükkan/iş yeri nitelikli emsal araştırması sonuçları gözetilerek emsal zemin kat birim fiyatlarının 1/4 ü şeklinde olacağı kanaati ile değer takdir edilmiştir. Buna göre depo nitelikli taşınmazın birim m² değeri 4.325 TL (dükkan zemin kat birim fiyatı/4) olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Depo Alanı(m2)	Depo Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
1	45,74	45,74	4.325 TL	198.000 TL

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen ofis emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
1 (ofis)	Taşınmazın cepheli olduğu Serdar Caddesi üzerinde	90	150.000 TL	1.667 TL	Bereket Gayrimenkul 0507 283 70 91	Konum olarak taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı, zemin+3 katlı binada 3. katta konumlu, 3+1, içerisi bakım gerektiren ofis
2(ofis)	Konu Mülkle aynı bölgede, bölgenin ana caddelerinden biri olan ve ticari potansiyel olarak taşınmazla benzer Millet Caddesi üzerinde	140	250.000 TL	1.786 TL	Remax Katılım 0553 614 34 21	Konum olarak taşınmazlara göre kısmen avantajlı, zemin+5 katlı binada 3. katta konumlu, 3+1, içerisi bakımlı ofis
3(ofis)	Konu Mülkle aynı bölgede, bölgenin ana caddelerinden biri olan ve ticari potansiyel olarak taşınmazla benzer Millet Caddesi üzerinde	260	470.000 TL	1.808 TL	Akdamar Gayrimenkul 0533 955 87 47	Konum olarak taşınmazlara göre kısmen avantajlı, zemin+4 katlı binada 2. katta konumlu, 5+1, içerisi bakımlı ofis

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Emsallerin tamamında normal piyasa şartlarında olması muhtemel pazarlık payı oranları düşülmüştür.

1 no.lu emsal taşınmazlara göre konum olarak ara kısımda kaldığından dezavantajlıdır. Bu nedenle %5 konum düzeltmesi, alan olarak taşınmazların alanına göre küçük olduğundan -%10 büyüklük düzeltmesi, iç mekanının bakım gerektirmesinden dolayı ise %5 inşaat kalite düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal vasfından dolayı taşınmazlara göre bulunduğu konum itibarıyla avantajlı olduğundan - %5 konum düzeltmesi, alan olarak taşınmazların alanına göre büyük olduğundan %5 büyüklük düzeltmesi, iç mekanının bakımlı olmasından dolayı ise -%5 inşaat kalite düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal vasfından dolayı taşınmazlara göre bulunduğu konum itibariyle avantajlı olduğundan - %5 konum düzeltmesi, alan olarak taşınmazların alanına göre çok büyük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi, iç mekanının bakımlı olmasından dolayı ise -%5 inşaat kalite düzeltmesi uygulanmıştır.

Satılık Ofis Emsal Düzeltme Tablosu

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	150.000	250.000	470.000
Pazarlık Payı	10%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	135.000	225.000	399.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	90	140	260
Birim M2 Değeri	1.500	1.607	1.537
Konum Düzeltmesi	5%	-5%	-5%
Büyüklük Düzeltmesi	-10%	5%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	-5%	-5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-5%</i>	<i>0%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.500,00	1.526,79	1.536,54
Ortalama	1.521 TL		

Taşınmazlardan Mesken/Ofis nitelikli olanlar için birim m2 değeri 1.520 TL olarak hesaplanmış olup taşınmazda gerçekleştirilen taşıyıcı sistem tahrifatları nedeniyle %20 değer düşüklüğü öngörülmüş ve birim değer 1.217 TL/m² seviyelerine çekilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Büro Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
3	131	1.217 TL	159.000 TL
4	131	1.217 TL	159.000 TL

Pazar yaklaşımına göre değerlendirme konusu dört adet taşınmazın değerleri toplamı 2.298.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere 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. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							Emsal Özellikleri
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	
1(bina)	Konu Mülkle aynı cadde üzerinde/ 2 bina yanı	660	274	16.650 TL	61 TL	Sızır Emlak 0530 328 43 58	Benzer ticari konumda, bodrum kat 80 m2, zemin kat 100 m2, 4 normal kattan katların her biri 120 şer m2 olmak üzere toplam 6 katlı, bodrum, zemin ve 2 normal katı banka şubesi olarak kullanılan binanın yıllık toplam kirasının 200.000 TL olduğu ancak gayrimenkul içerisindeki kiracıların büyük kısmının uzun yıllardır konu mülkü kullanmalarından dolayı kira bedelinin çevre emsallerine göre kısmen daha uygun olduğu beyan edilmiştir.
2(dükkan)	Konu Mülkle aynı bölgede, ticari potansiyel olarak taşınmaza göre daha düşük Bankalar Caddesi üzerinde	242	151	6.950 TL	46 TL	CB Avantaj Gayrimenkul 0553 085 32 16	Ticari potansiyel açısından daha kötü konumda, bodrum 121 m2, zemin katı 121 m2 alanlı, içerisi bakımsız dükkan aylık 6.950 TL bedelle kiralıktır.
3(bina)	Konu Mülkle aynı cadde üzerinde/ Yan binası	560	256	27.000 TL	105 TL	Remax Birikim 0 555 071 83 84	Taşınmazın yan binası olan ve daha önceden lokanta kullanılan, her bir katı ortalama 112 m2 alanlı olarak beyan edilen toplam 560 m2 alanlı binanın aylık 23.000 TL+KDV bedelle çok yakın zamanda kiralanmış olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsallerde 1. Bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 ve normal katlar ise kat sırasına göre 1/2, 1/3, 1/4 şeklinde artan oranla zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal konu mülkün 2 yan binası olup, konum olarak aynı cadde üzerinde olduklarından konum düzeltmesi yapılmamış ancak komple bina şeklinde alan bazında taşınmaza göre çok daha büyük alanlı olduğundan %5 büyüklük düzeltmesi yapılmıştır. Ayrıca bina içerisindeki mevcut

kiracıların uzun yıllardır konu mülkü kullanmalarından dolayı kira bedelinin uygun olduğu bilgisi edinildiğinden yeni kiracı gelmesi durumunda oluşabilecek kira bedeline göre -%35 pazarlık payı düzeltmesi yapılmıştır.

2 no.lu emsal taşınmaza göre ticari potansiyeli çok daha düşük konumdaki cadde üzerinde konumlu olduğundan %55 konum düzeltmesi, alanı taşınmaza göre kısmen daha büyük olduğundan %5 büyüklük düzeltmesi iç mekanı ise çok bakımsız olduğundan %25 inşaat kalitesi düzeltmesi ayrıca piyasa şartlarına göre %5 pazarlık payı düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal taşınmazın yan binası olup, konumları benzer olduğundan herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Ancak toplam alanı taşınmaza göre büyük olduğundan %10 büyüklük düzeltmesi, iç mekan bakımlılığı gerektiği için ise %15 inşaat kalite düzeltmesi uygulanmıştır.



Kiralık Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	16.650	6.950	27.000
Pazarlık Payı	-35%	5%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	22.478	6.603	27.000
Büyüklik(m2)	274	151	256
Birim M2 Kirası	82	44	105
Konum Düzeltmesi	0%	55%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	5%	5%	10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	25%	15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>5%</i>	<i>85%</i>	<i>25%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	86	81	132
Ortalama	100 TL		

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 100 TL/m²/ay olarak hesaplanmış olup konu taşınmazda yaşanan tahrifatlar nedeniyle %20 değer düşüklüğü öngörülmüş ve kira değeri 80 TL/m²/ay seviyelerine çekilmiştir.

Çevredeki dükkan/mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 15-16 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı % 6,00 olarak kabul edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
2	103	103	80 TL	8.000 TL	96.000 TL	0,06	1.600.000 TL

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüme benzer birebir depo özelliği olan kiralık gayrimenkul emsali bulunmadığından dükkan/iş yeri nitelikli emsal araştırması sonuçları gözetilerek emsal zemin kat birim kira fiyatlarının 1/4 ü şeklinde olacağı kanaati ile değer takdir edilmiştir. Buna göre depo nitelikli taşınmazın birim m² kira değeri 20 TL (dükkan zemin kat birim kira fiyatı/4) olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkân kapitalizasyon oranı %6,00 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan depo nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Depo Alanı(m2)	Depo Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
1	45,74	45,74	20 TL	1.000 TL	12.000 TL	0,06	200.000 TL

Yapılan araştırmalarda elde edilen ofis emsalleri ve ofis düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(ofis)	Konu Mülkle aynı cadde üzerinde/ 2 bina yanı	450	450	7.000 TL	16 TL	Turgem Erkilet Emlak 0532 726 54 89	Taşınmazla aynı cadde üzerinde 2 bina yanı tarafında, banka şubesi üzerinde, zemin+4 katlı binada 3. katta konumlu, 3+1 ancak salon bölünerek birkaç oda daha oluşturulabilecek şekilde, içerisi bakımlı ofis aylık 7.000 TL bedelle kiralıktır.
2(ofis)	Konu Mülkle aynı bölgede, ticari potansiyel olarak taşınmazla benzer Vatan Caddesi üzerinde	85	85	1.375 TL	16 TL	Sahibi 0552 400 67 58	Benzer konumda, zemin+5 katlı binada, 3. katta konumlu, 2+1, 85 m2 alanlı olarak beyan edilen, içerisi kısmi bakım gerektiren ofis yıllık 16.500 TL bedelle kiralıktır.
3(ofis)	Taşınmazın cepheli olduğu Serdar Caddesi üzerinde	180	180	3.000 TL	17 TL	Exper Gayrimenkul 0543 575 13 79	Benzer konumda, zemin+3 katlı binada, 2. katta konumlu, 4+1, 180 m2 alanlı olarak beyan edilen, içerisi çok bakımlı ofis yıllık 36.000 TL bedelle kiralıktır.
4(ofis)	Taşınmazın arka tarafında, İnönü Bulvarı üzerinde	60	60	750 TL	13 TL	MS Referans Gayrimenkul 0551 797 99 91	Taşınmaza göre kısmen daha kötü konumda, zemin+5 katlı binada, 5. katta konumlu, 2+1, 60 m2 alanlı olarak beyan edilen, içerisi çok bakımlı ofis aylık 750 TL bedelle kiralıktır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal taşınmazla benzer konumlu olduğundan düzeltme yapılmamıştır. Ancak alan olarak taşınmazların alanına göre çok büyük olduğundan %5 büyüklük düzeltmesi, iç mekanının çok bakımlı olmasından dolayı -%30 inşaat kalite düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal taşınmazlarla benzer konuma sahip olduğundan düzeltme yapılmamıştır. Ancak alan olarak taşınmazların alanına göre küçük olduğundan -%30 büyüklük düzeltmesi, iç mekanının bakım gerektirmesinden dolayı ise %5 inşaat kalite düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal taşınmazlarla benzer konuma sahip olduğundan düzeltme yapılmamıştır. Ancak alan olarak taşınmazların alanına göre büyük olduğundan %5 büyüklük düzeltmesi, iç mekanının çok bakımlı olmasından dolayı ise -%30 inşaat kalite düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu emsal taşınmazlara göre çok daha dezavantajlı konumda olduğundan %10 konum düzeltmesi, alan olarak taşınmazların alanına göre küçük olduğundan -%40 büyüklük düzeltmesi, iç mekanının bakımlı olmasından dolayı ise -%20 inşaat kalite düzeltmesi uygulanmıştır.

Kiralık Ofis Emsal Düzeltme Tablosu

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	7.000	1.375	3.000	750
Pazarlık Payı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	5.600	1.100	2.400	600
Büyüklik(m2)	450	85	180	60
Birim M2 Kirası	12	13	13	10
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%
Büyüklik Düzeltmesi	10%	-30%	5%	-40%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-30%	5%	-35%	-20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-20%	-25%	-30%	-50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	10	10	9	5
Ortalama	8,5 TL			

Taşınmazlardan Mesken/Ofis nitelikli olanlar için birim m² kirası 8,5 olarak takdir edilmiş olup binada yapılan tahrifat nedeniyle %20 değer düşüklüğü uygulanmış ve kira değeri 6,8 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ofis kapitalizasyon oranı %5 olarak tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan ofis değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
3	131	6,8 TL	900 TL	10.800 TL	0,05	216.000 TL
4	131	6,8 TL	900 TL	10.800 TL	0,05	216.000 TL

Gelir yaklaşımına göre dört adet taşınmazın değerleri toplamı 2.232.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun 6.4.3 bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık Toplam Kirası 10.800 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 taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Depo	Banka Binası	Mesken/Ofis	Mesken/Ofis
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	198.000 TL	1.782.000 TL	159.000 TL	159.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	200.000 TL	1.600.000 TL	216.000 TL	216.000 TL

Taşınmazların gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında farklar olduğu görülmektedir. Bunun başlıca nedenleri bölgede ticari hareketliliğin yüksek olduğu noktalarda ve geleneksel ticaretin yapıldığı işyerleri için oturmuş, belirli bir rayicin olmamasıdır. Aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden farklı olabilmektedir. Ayrıca bölgede özellikle finans sektörüne yönelik banka kullanımlarının daha fazla olması, merkezi konum nedeniyle kiralama bazında ofis/büro nitelikli taşınmazlara olan talep ve bölgede konut kullanımının bulunmamasından dolayı günün belirli bir saatinden sonra bölgedeki nüfusun ciddi şekilde azalması gibi birçok neden yaklaşımlar arasındaki fiyat farkını etkilemektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Depo	Banka Binası	Mesken/Ofis	Mesken/Ofis
198.000 TL	1.782.000 TL	159.000 TL	159.000 TL

Dört adet taşınmazın toplam değeri 2.298.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00035 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır. Ayrıca 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. GSPN7K24 numaralı 04.05.2019 tarihli 1,2,3 ve 4 numaralı taşınmazlar için alınmış yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.”

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’ndan edinilen bilgiye göre yapı kayıt belgesi Bodrum katta yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm depo-arşiv olarak kullanması, zemin katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm merdiven yardımı ile 1. normal kattaki 3 no.lu bağımsız bölüm ve 2. normal kattaki 4 no.lu bağımsız bölüm birleştirilerek tamamı ticari olarak kullanılması, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlere yaklaşık 15’er m² balkon hacimleri kapalı alan olarak dahil edilmiş olması, 3. ve 4. bağımsız bölümler tapu ve onaylı mimari projede konut niteliğinde iken mevcut durumda ticari olarak kullanılması ve iç tefrişlendirmelerde revizyon yapılmış olması nedeniyle alınmıştır. Binanın taşıyıcı sistemindeki değişiklikler yapı kayıt belgesi kapsamında değildir.

Binanın zemin katında yer alan taşıyıcı sistem değişiklikleri esaslı tadilat kapsamında olup imar Kanununun 21. Maddesi gereğince ruhsat gerektiren işlemler sınıfındadır. Yapı için güçlendirme/tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşıyıcı sistem değişikliği binanın tümünü etkilemektedir.

Ayrıca mevcut durumda konu taşınmazlardan 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği ile mevcut kullanım nitelikleri birbirlerinden farklıdır.

Tüm bu etkenler göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Ancak mevcut durumda konu taşınmazlardan 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği ile mevcut kullanım nitelikleri birbirlerinden farklıdır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu konum, 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 – ılık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağılı olarak değerleme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.298.000
KDV Dâhil	2.481.840

	Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	10.800
KDV Dâhil	12.744

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

TAPU FOTOKOPİLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZİ						
	Mahallesi	CUMHURİYET						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
11	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
		321	5	BODURLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²	
						120,00 m2		
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 7374000 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
	0,00		DEPO		50/500	-/-	BODRUM	
	Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : KALORİFER DAİRESİ YÖN.PLANI : Y.P.24/02/1971					
	Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		2561	28	2748		16/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZI					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	11	321	5	BODRULU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGİR APARTMAN	ha	m ²	dm ²
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 7374001 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	☒ KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	BANKA BİNASI		100/500	-/-	ZEMİN	2
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :Y.P. 24/02/1971					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2561	28	2749		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZİ					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
1	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		321	5	BODRURLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN	ha	m ²	
						120,00 m ²	
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 7374002 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
KAT MÜLKİYETİ		☒	KAT İRTİFAKI		☐	DEVRE MÜLK	☐
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	MESKEN		100/500	-/-	1. KAT	3
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : KALORİFER DAİRESİ YÖN.PLANI :Y.P. 24/02/1971					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2561	28	2750		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

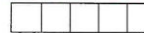
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZİ					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
1	321	5	BODRULU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGİR APARTMAN	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 7374003 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		MESKEN		100/500	-/-	2.KAT	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : KALORİFER DAI YÖN.PLANI : Y.P.22/04/1971					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2561	28	2751		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Sicilğe Uygundur. Ömer KAYKAR Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:14

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520044834	2020-01-21-10.56.36.561805	4483

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	321/5
Taşınmaz ID:	7374000	AT Yüzölçümü (m²):	120.00
İli / İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM/1
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	50/500
Cilt / Sayfa	28/2748	Ana Taşınmaz Nitelik	BODRURLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	17/1655

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.24/02/1971			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	KALORİFER DAİRESİ		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515396189	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2561 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:15

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520044854	2020-01-21-10.57.18.187012	4485

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	321/5
Taşınmaz ID:	7374001	AT Yüzölçümü (m²):	120.00
İli / İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:	BANKA BİNASI
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/2
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	100/500
Cilt / Sayfa	28/2749	Ana Taşınmaz Nitelik	BODRURLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	17/1655

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P. 24/02/1971			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515396190	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2561 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:17

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520044864	2020-01-21-10.57.48.266039	4486

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	321/5
Taşınmaz ID:	7374002	AT Yüzölçümü (m²):	120.00
İ / İpe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT/3
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	100/500
Cilt / Sayfa	28/2750	Ana Taşınmaz Nitelik	BODRUMLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	17/1655

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P. 24/02/1971			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	KALORİFER DAİRESİ		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştrakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515396191	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 2561 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:18

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520044874	2020-01-21-10.58.09.839099	4487

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	321/5
Taşınmaz ID:	7374003	AT Yüzölçümü (m²):	120.00
İ / İpe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	/2.KAT/4
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	100/500
Cilt / Sayfa	28/2751	Ana Taşınmaz Nitelik	BODRUMLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	17/1655

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.22/04/1971			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	KALORİFER DAİ		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştrakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515396192	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 2561 Tarih: 16/01/2020	



T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
Harita Şefliği

Sayı : 75535474-730.11-E.73818
Konu : Kicikapi Mahallesi 321 ada 5 parselin imar
durumu.

11.11.2019

ŞEKERBANK T.A.S GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
Cumhuriyet Mh. Kicikapi Cd. No: 16 D.
Melikgazi Kayseri Türkiye

İlgi : 08.11.2019 tarih ve 2019-998013 MİM sayılı evrak.

İlgi dilekçenizde bahse konu tapunun Kicikapi Mahallesi 321 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret nitelikli 6 katlı konut alanı olarak planlı alanda bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

E-imzalıdır

Mustafa TÜRKMEN
Belediye Başkan Yardımcısı

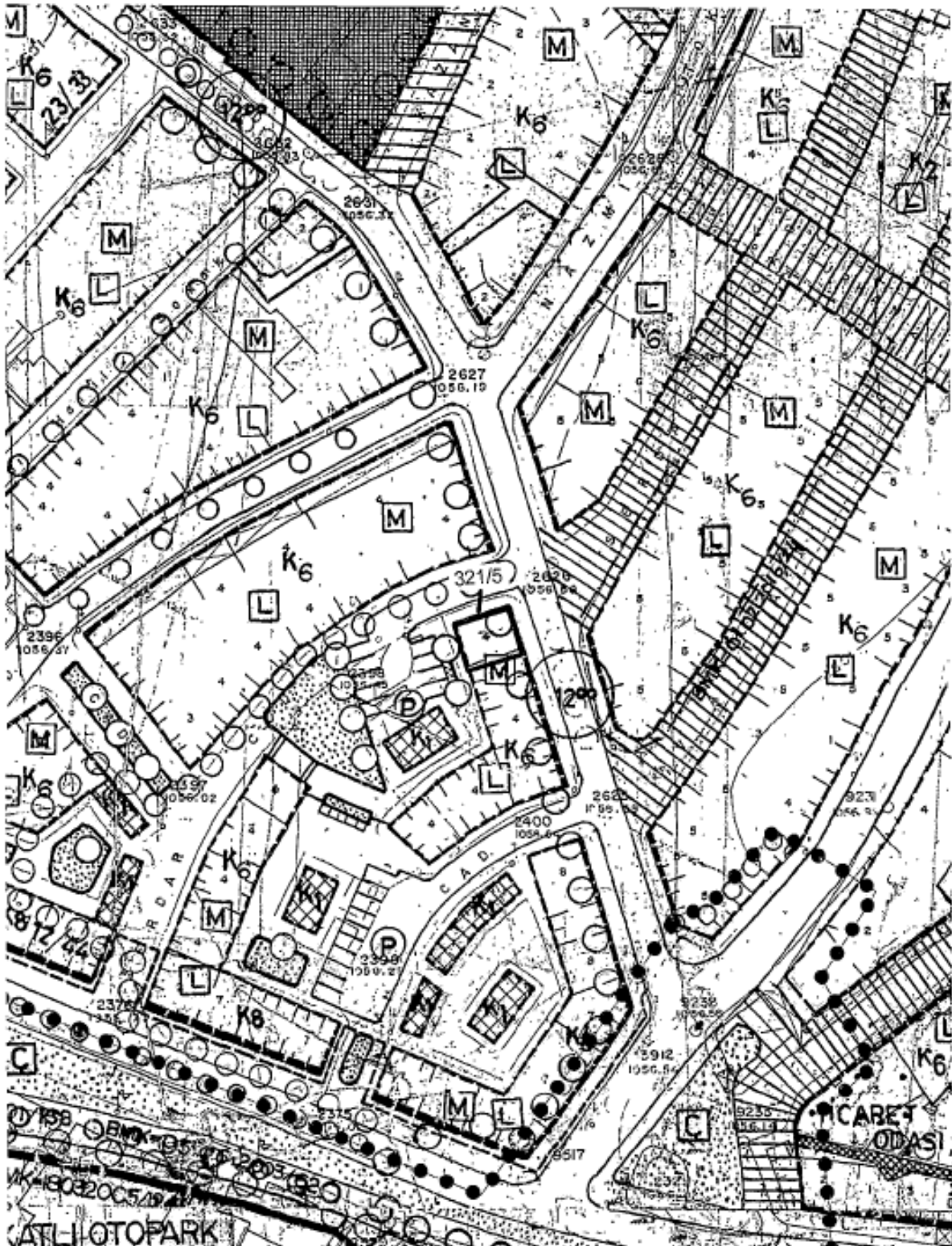
Ek : İmar Plan Fotokopisi

Güvenli Elektronik imatlı Aslımın Aynısıdır.

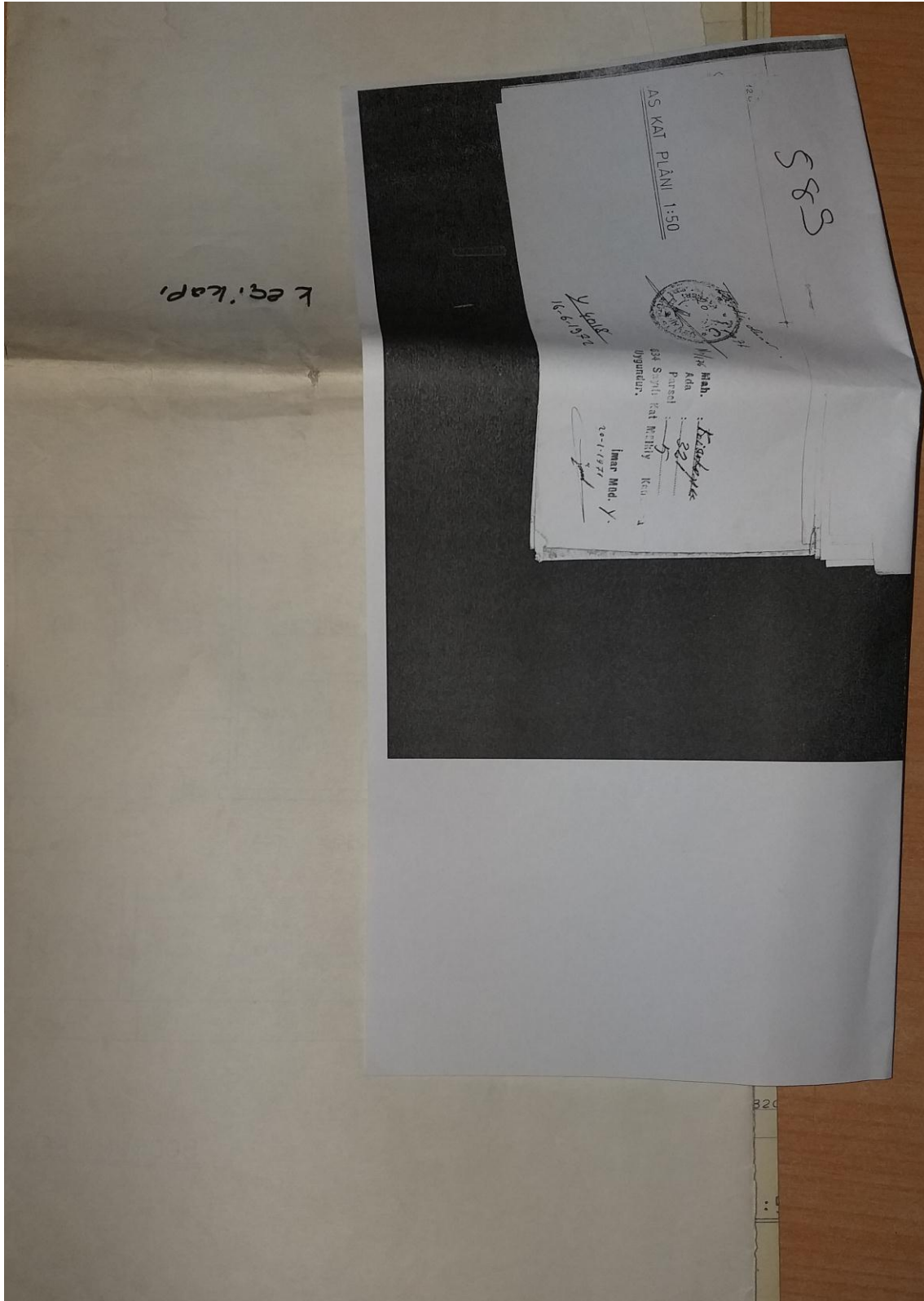
11.11.2019
Yusuf BOZBEY
Memur

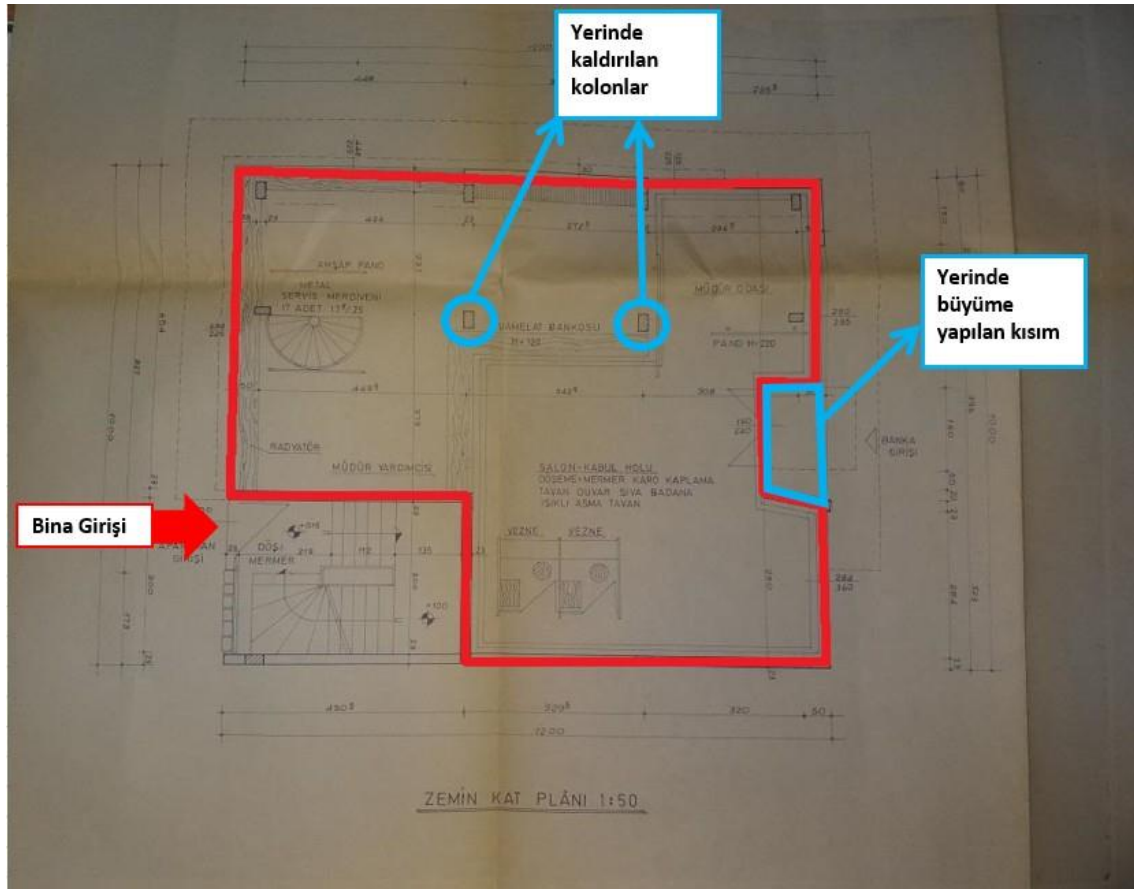
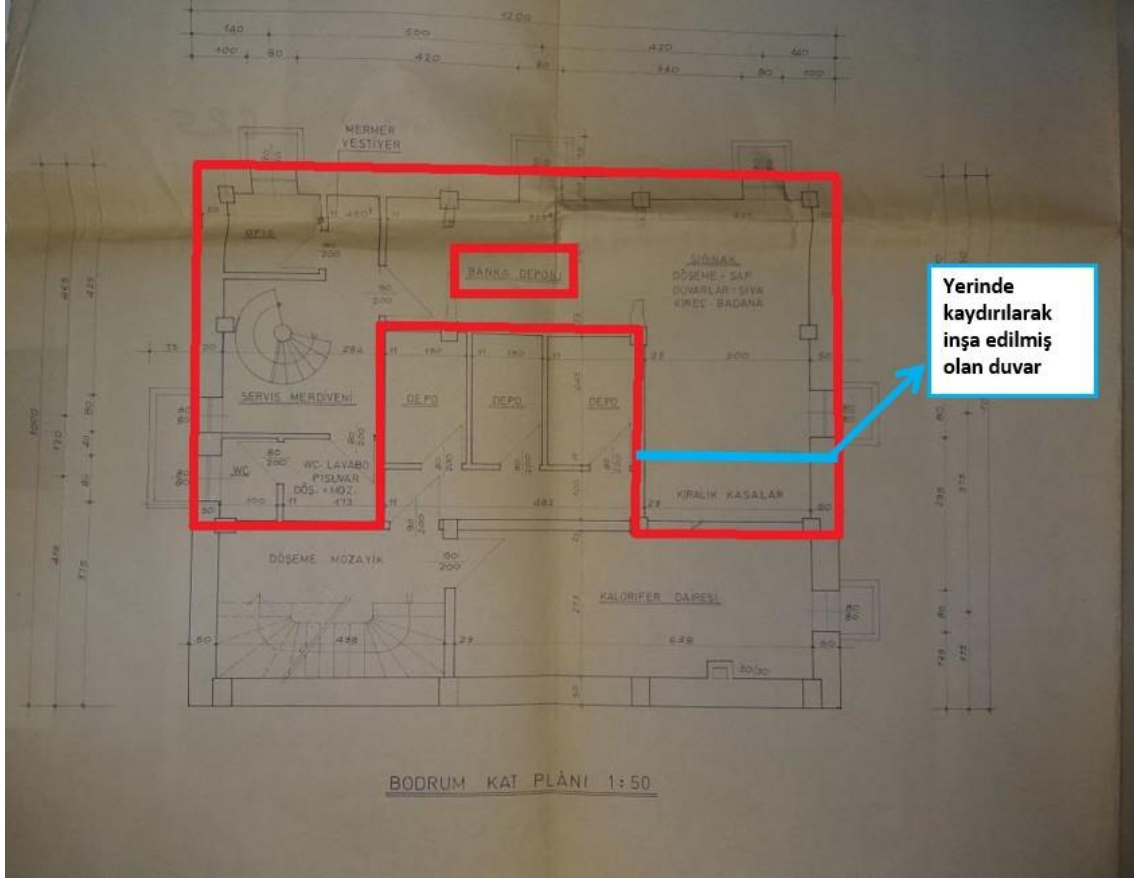
Hunat Mah. Nuh Naci Yazgan Cad. No:38 38030 Melikgazi/KAYSERİ
Telefon: (0352) 252 13 33 Faks: (0352) 222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr Web: www.melikgazi.bel.tr

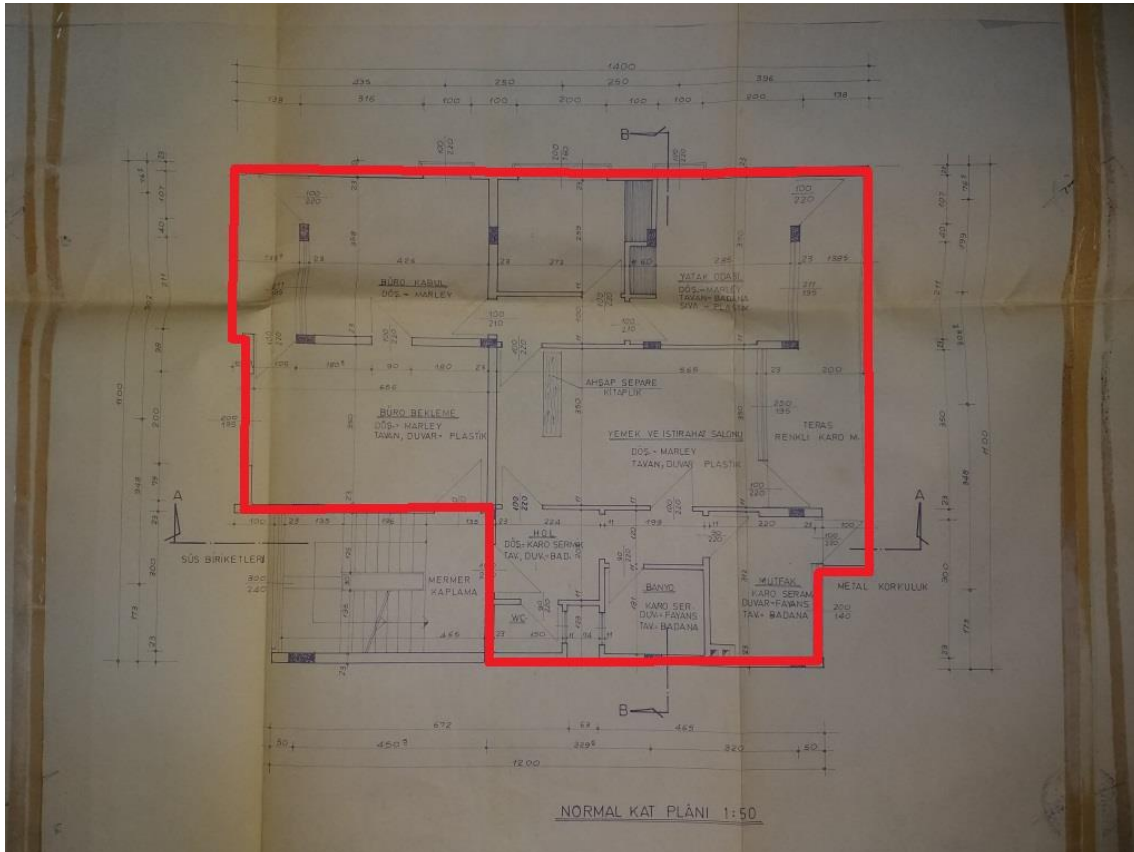
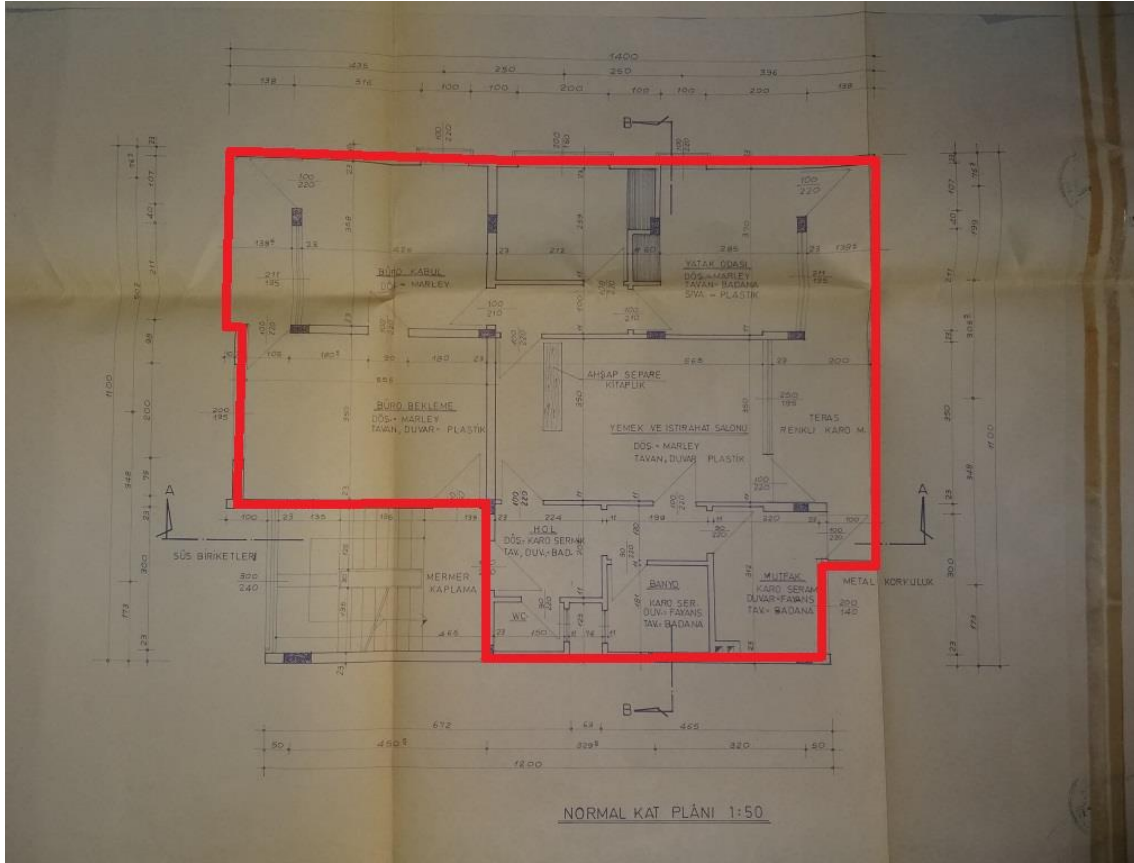
MB5900 Bu belge 5070 sayılı kanuna göre e-İmzalıdır. Doğrulama için <http://belediye.melikgazi.bel.tr> Kod: wq3KKuKmk



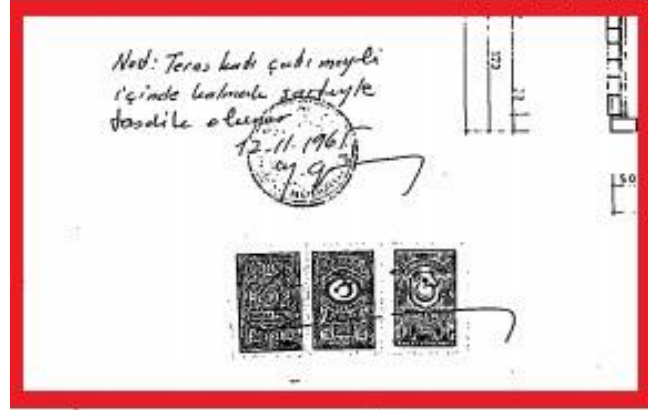
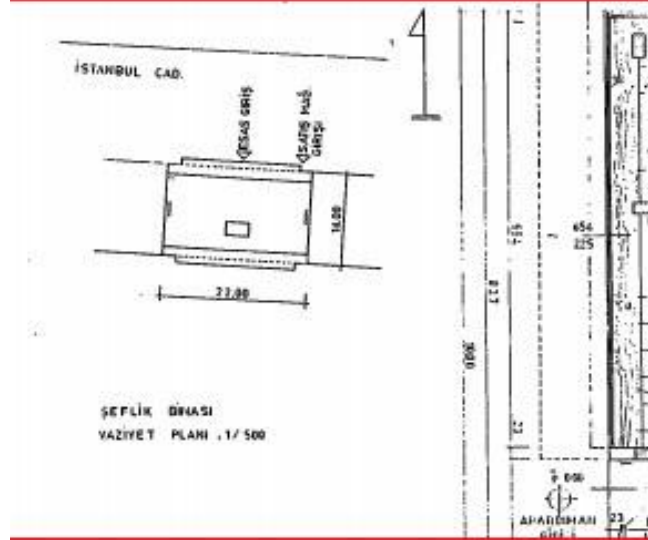
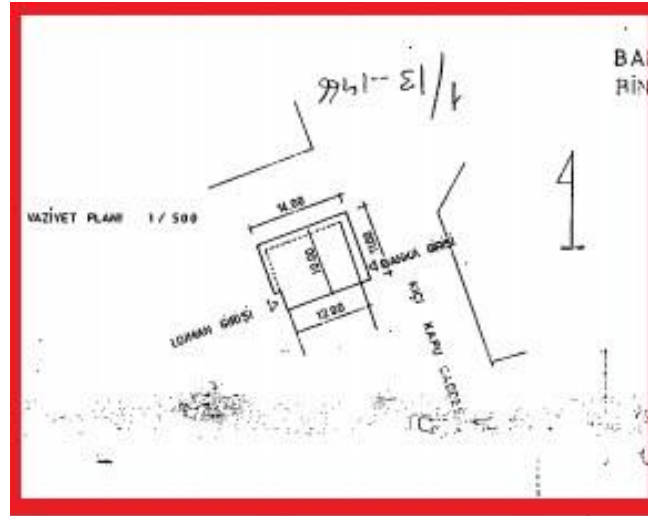
ONAYLI MİMARİ PROJE FOTOĞRAFLARI
TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE BULUNAN PROJE

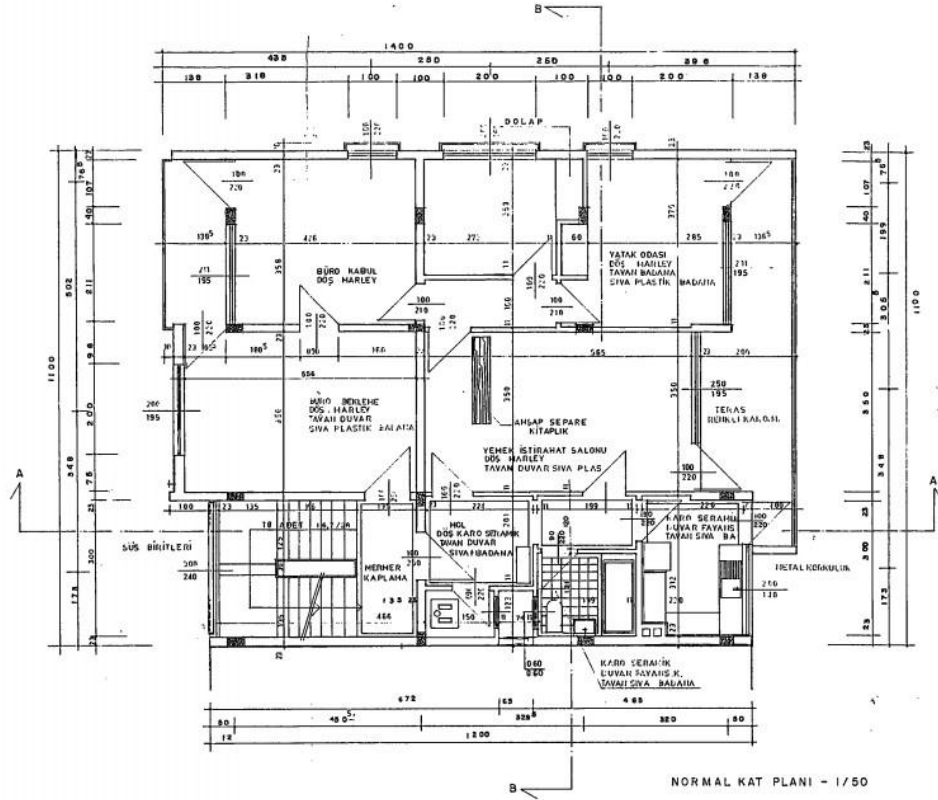




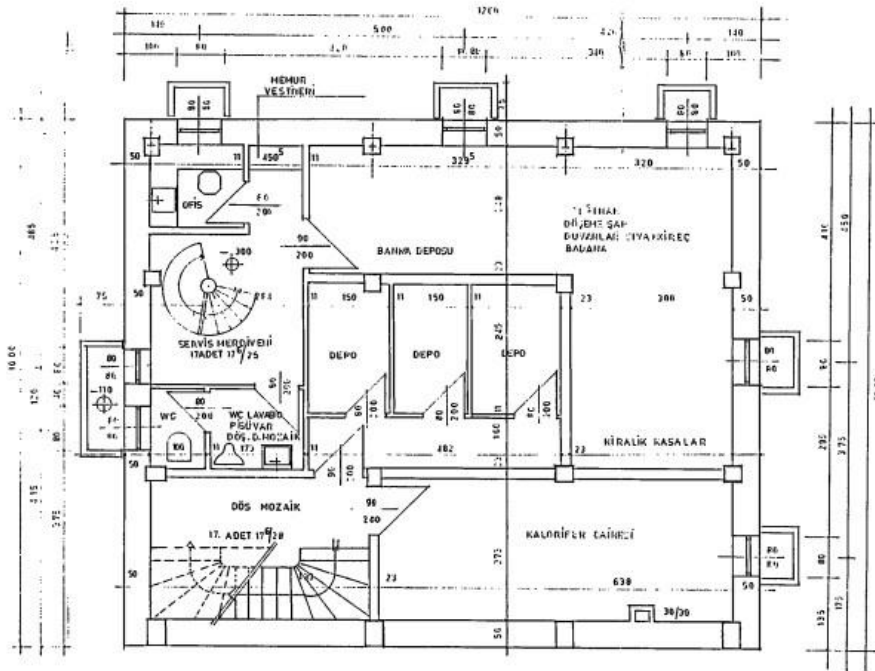


BELEDİYEDE BULUNAN MİMARİ PROJE

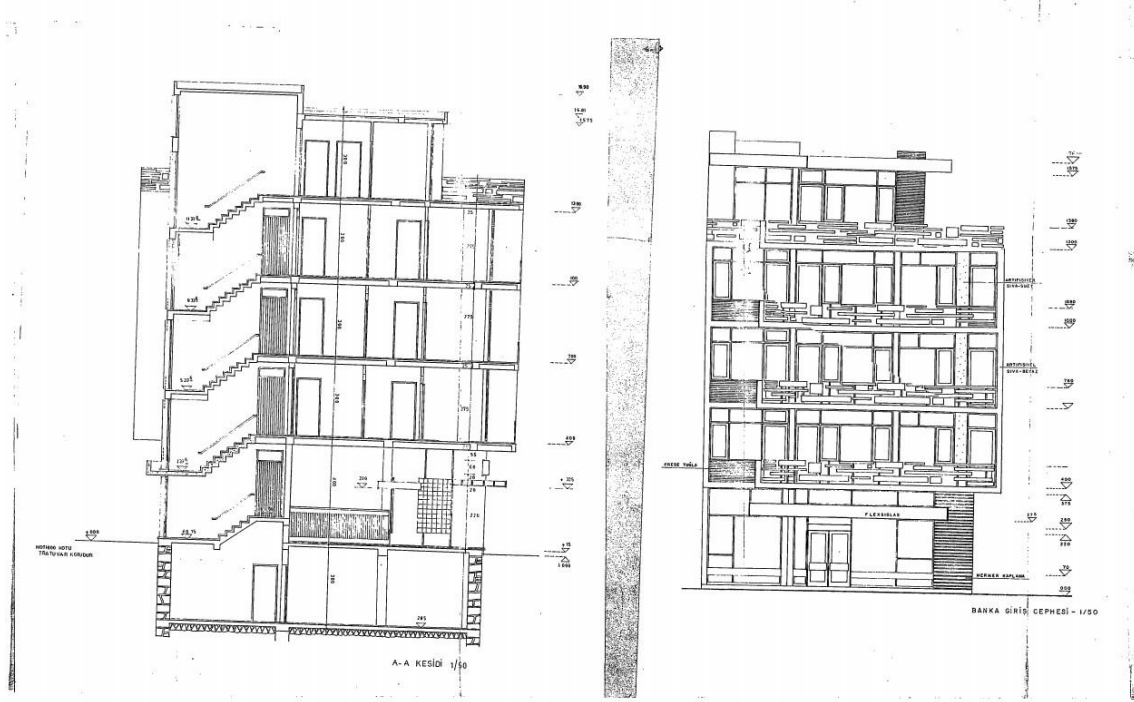




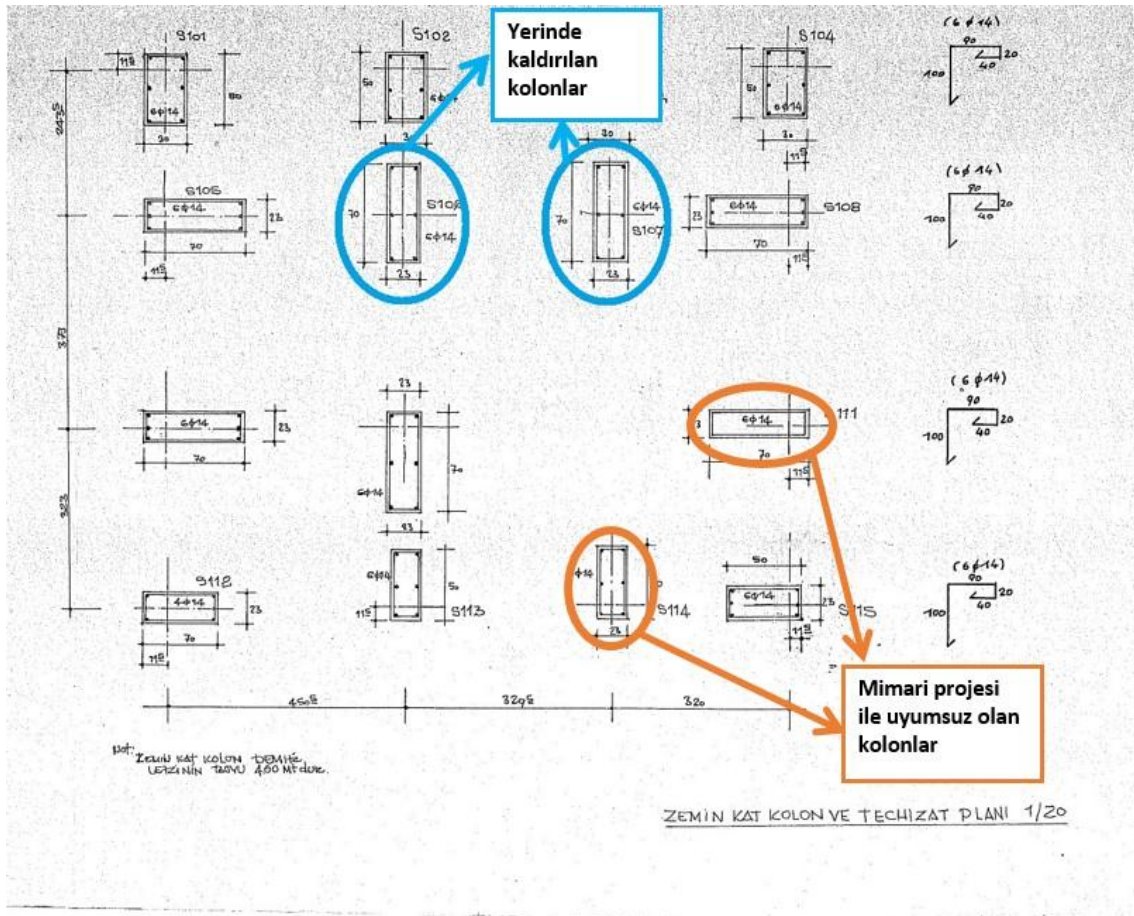
NORMAL KAT PLANI - 1/50



BODRUM KATI PLANI 1:50



BELEDİYEDE BULUNAN STATİK PROJE



YAPI RUHSATLARI

T. C.
KAYSERİ BELEDİYESİ

Yapı, Tamir ve İlâveler
İçin İzin Kâğıdı
(RUHSATNAME)

Cilt No. : 1
Sayfa No. : 1

(Ruhsatnameyi Doldurmadan Önce Kapaktaki İzahatı Mutlaka Okuyunuz)

Bölüm 1 - Yapının Yeri (Adresi)

Semti : Kocahayır
Mahallesi : Kocahayır
Sokağı : Kocahayır
Varsa yapı numarası : 2-8
Ada ve Parsel Numarası : 2-8
Kadastro : 2-8
İmar : 2-8

Bölüm 2 - Yapının Sahibi ve Fenni Mesulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı : Yeni Yapı
Resmi daire ise ismi : Yeni Yapı
Şirket veya kurum ise : Yeni Yapı
Unvanı : Yeni Yapı
Yapı mesuliyetini Alanın : Yeni Yapı
Adı ve Soyadı : Yeni Yapı
Unvanı : Yeni Yapı

Bölüm 3 - Yeni inşaat (Bu ruhsatname "Yeni Yapı", "Kat veya Yapı ilâvesi", "Tadilat", "Müstemilat inşaa veya ilâvesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? Yeni Yapı)
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI ve HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanış maksadına göre ayrılığı (m2 olarak)	b. Yapının kullanış maksadına göre cinsi nedir?	c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır.	d. Yapı kaç katlı olacaktır?
Kullanış maksadı	m2	Kullanış maksadı	m2
1. Ev	1	10. Kütüphane	
2. Apartman	690	11. Resmi daire	
3. Otel		12. Hastane	
4. Han		13. Depo	190
5. Dükkan		14.	
6. Fabrika		15.	
7. Sinema		16.	
8. Okul		Toplam	810
9. Cami			

(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise herbirinin karşısına tm2 lerini ayrı ayrı yazınız)

(Hangisi ise karşısındaki kare içerisine x işareti koyunuz)

b. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet fiatı kaç liradır? TL

Bölüm 4 - Tamirat

a - Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir?

b - Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır? TL

Bölüm 5 - Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.	DÜŞÜNCELER
Harç	121	50	
Toplam	121	50	

Yukarıda mahal, evsaf ve fenni şartları yazılı 1/20023 için 1/20023 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı ruhsatname verilmiş, harcı 121-1-1966 tarih 1/20023 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı ruhsatname liyetini deruhte edenim imzası alınmıştır.

Yapı Mesuliyetini Belediye Fenn Memuru Muhasebecinin Belediye Fenn Müdürü

Alanın İmzası İmzası İmzası İmzası

Nüsha Belediyede Kalacaktır)

T. C.

İlçe: Karşıyaka

Belediyesi: 2358

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

1003

Cilt No. : 1

Sahife No. : 2

Dosya No. :

BÖLÜM : I — Yapının Yeri (Adresi)

Semt : Karşıyaka

Mahallesi :

Sokağı :

Varsa bina numarası :

Pafta numarası : 211

Ada numarası : 5

Parsel numarası :

İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu:

A. Yapı sahibi ;

Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi : Scherhank

Resmî daire veya kuruluş ise ismi : M. S. K.

Yapı kooperatifi ise ünvanı : Sikası

Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :

Yapı, müteahhit tarafından yapılacak ise

Adı, Soyadı ve Adresi : Alihan Aktepe

B. Yapı sorumluluğunu alanın

Adı ve Soyadı : Alihan Aktepe

Unvanı : Mühür

Adresi : Karşıyaka

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat Ruhsatnamesi

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☐

2 - Kac veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐

«Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz»

3 - Tadilat için verilmiştir. ☒

4 - Tamirat için verilmiştir. ☐

5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2	Kullanma amacı	Yüzölçümü eM2	KOD
1. Ev Daire sayısı (.....)		8. Sinema tiyatrosu		
2. Apartman Daire sayısı «.....»		9. Otel, Motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı «.....»		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj, içindeki dükkan sayısı «.....»		11. Fabrika		
5. İşhanı içindeki işyeri sayısı «.....»		12. Atölye		
6. Depo ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj hangar		14. Hastane		
6 ve maddelerde yazılan ticari yapılar «Fabrika atölye imalathane gibi» alt depo, ardiye garaj ve hangarlar ile boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.»		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire ismi		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsini :

Taşıyıcı Sistem	
a) İskelet	b) Yığma
İskeletin Cinsi :	Yığmanın Cinsi :
1. Çelik	1. Briket
2. Betonarma	2. Tuğla
3. Ahşap	3. Taş
4. Diğer	4. Kerpiç
İskeletin dolgu mad. cinsi	5. Diğer
1. Saç çelik levha	
2. Beton blok	
3. Briket	
4. Tuğla	
5. Ahşap	
6. Taş	
7. Kerpiç	
8. Diğer	

NOT : İskele ve yığma yapılar da inşaat malzeme-leri karışık kullanı-lacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

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

a. Yapının kat Sayısı(*)	Toplam Kat sayısı
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
b. Yapının yüksekliği (Metre (**))	
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) sinin tahmini maliyet fiyatı TL.
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet kıymeti (Araç kıymeti hariç) TL.

BÖLÜM : VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	1	50
Ceza		
Toplam	1	50

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı 1003 için Scherhank tarafından bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 6 / 1975 tarih ve 17 423 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın, imzası alınmıştır. 26.9.1975

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: Alihan Aktepe

Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası:

Muhasebecinin imzası:

Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası:

(Bu nüsha Belediyede kalacak.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İli : Kocaeli

Belediyesi : Şile

Cilt No. : 2

Sahife No. : 5

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
 (Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Kocaeli Şile

Ada ve parsel No. : 2

Yapının sahibi : Emre Akın

(Adı soyadı veya unvanı) Emre Akın

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Kullanma izin kâğıdı :

Yapının tamamı için verilmiştir ☒

Yapının bir kısmı için verilmiştir ☐

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

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : _____
 Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. sı ve tarihi : 18-1-1986

Bölüm : III — Yapının Kullanış ve Yüzölçümü

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

Kullanış maksadı (x)	m²	Kullanış maksadı	m²
1. Ev		1. Ardiye	
2. Apartman	<u>612</u>	2. Okul	
3. Dükkan		3. Hastahane	
4. Otel		4. Spor salonu	
5. İğhane		5. _____	
6. Sinema		6. _____	
7. Fabrika		17. _____	
8. Atelye		18. _____	
9. Depo	<u>120</u>		
10. Garaj		Toplam	<u>812</u>

Taşıyıcı sistemi :

Yığma ☐ Cıslı ☐

İskelet ☒ Cıslı ☐

Dolgu maddesi cinsi : Tuğla

Bölüm : V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde 5 Yol seviyesi altında 7 Toplam 12

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 18-1-1986
 Yapının bittiği tarih : 29-12-1986

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (araç hariç) 112.000 T.L.
 Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
 Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

b) Daire ile ilgili özellikler

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

Daire Sayısı	Daire	
	Bir adedinin yüzölçümü m² (x)	
1 odalı		
2 "		
3 "		
4 "		
5 "	<u>4</u>	<u>11250</u>
6 "		
7 ve +		
Toplam	<u>4</u>	

Dairelerin özellikleri	Olan		Olma-yan	Toplam
	Müsta-kil	Mügte-rek		
Mutfak	<u>4</u>			<u>4</u>
Banyo	<u>4</u>			<u>4</u>
Held	<u>4</u>			<u>4</u>
Parke dö-şeme				

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

18-1-1986 tarih 1 cilt 13 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayeneinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) için (Yapı Kullanma İzin Kâğıdı) verilmiştir.

Belediye Tabibi

[Signature]

Tasdik

Belediye İnşaat Kontrol Anı

[Signature]

Teknisyen

[Signature]

(Bu nüsha Belediyede kalmaktadır)

YAPI KAYIT BELGESİ



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : GSPN7K24
Başvuru Numarası : 5166965
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:KAYSERİ, İlçe:MELİKGAZI,
Mahalle:CUMHURİYET, Cadde\Sokak:KİÇİKAPI
CADDE, Dış Kapı No:14, Ada:321, Parsel:5
Arsa Alanı : 120,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 410,74 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1,2,3,4

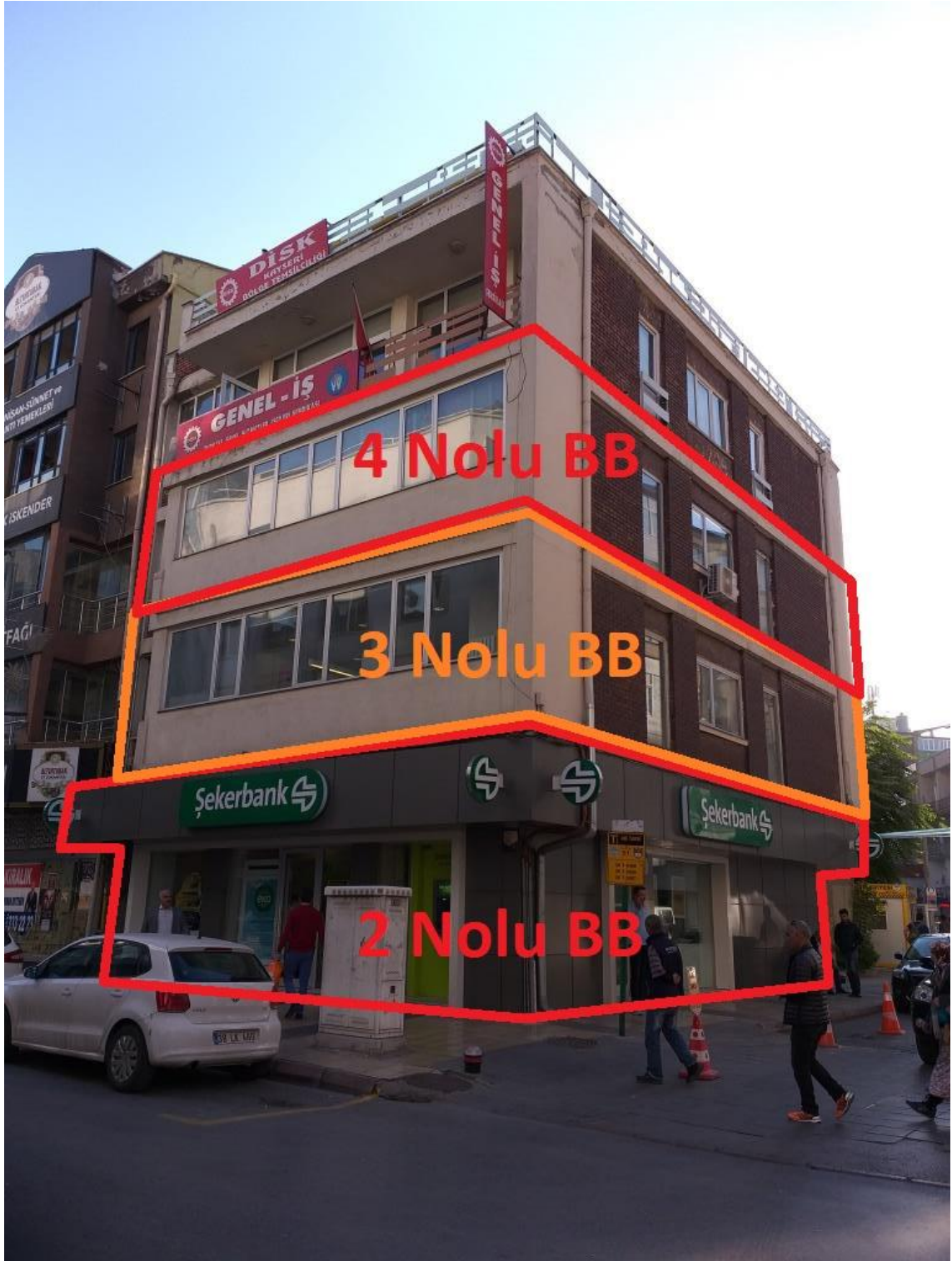
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

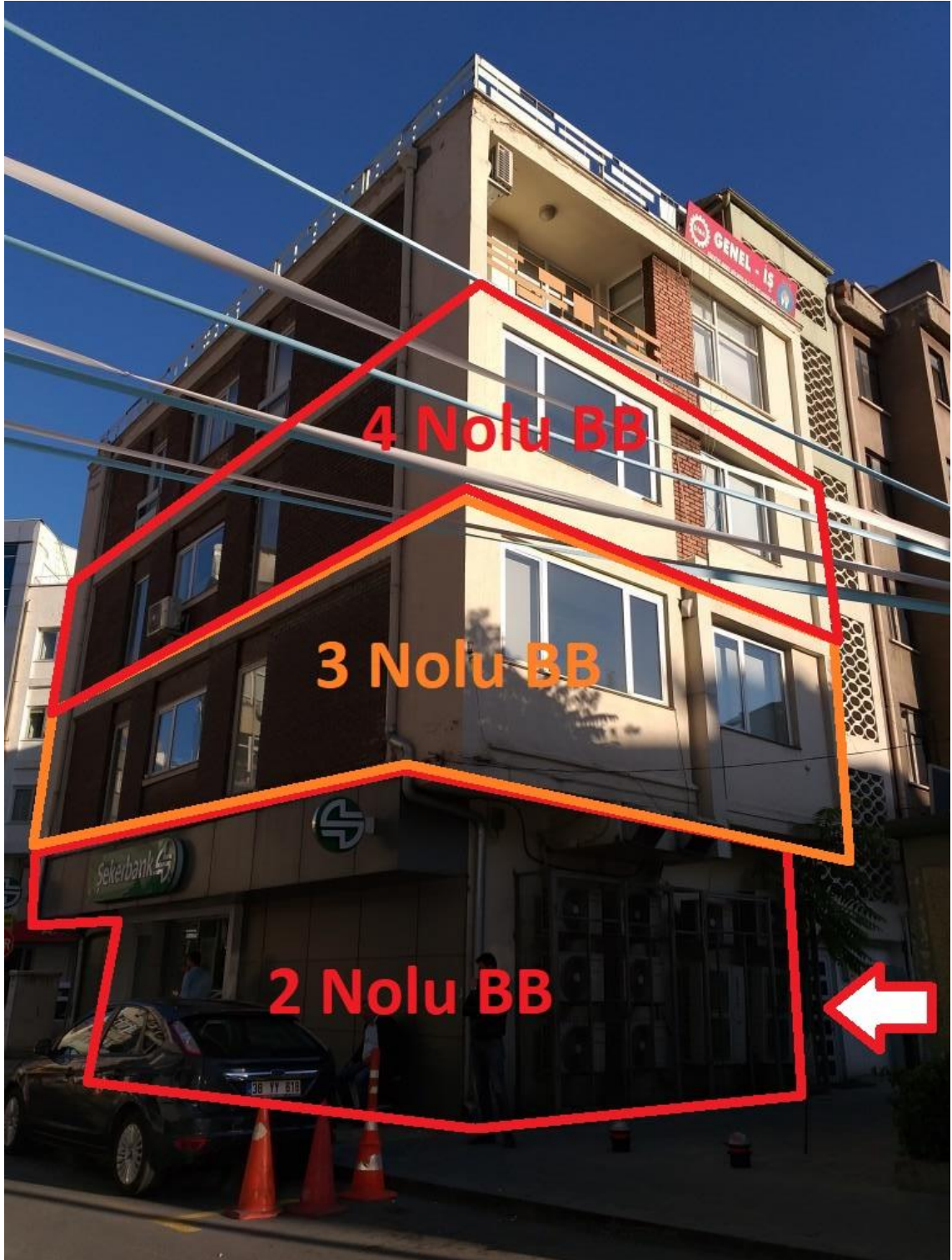
Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI

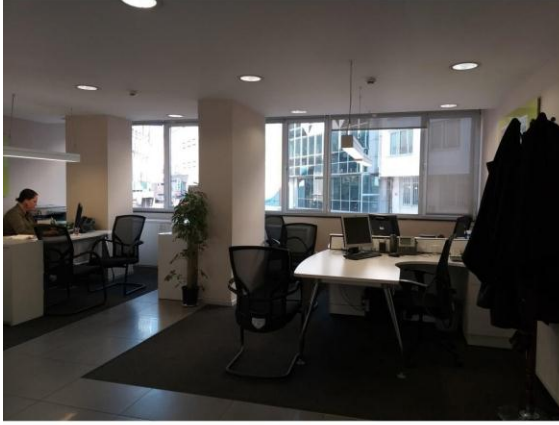
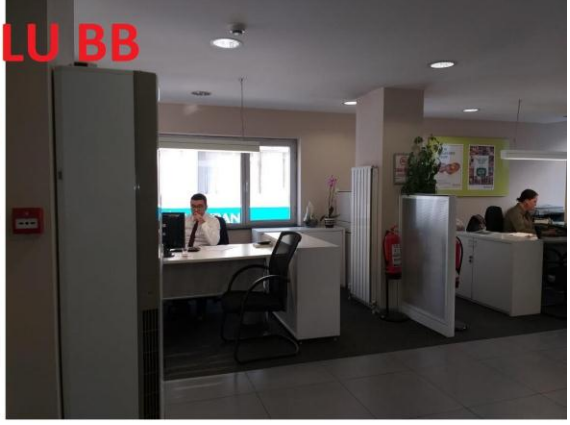
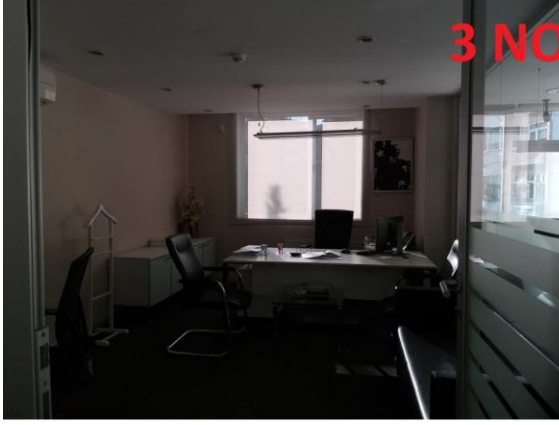


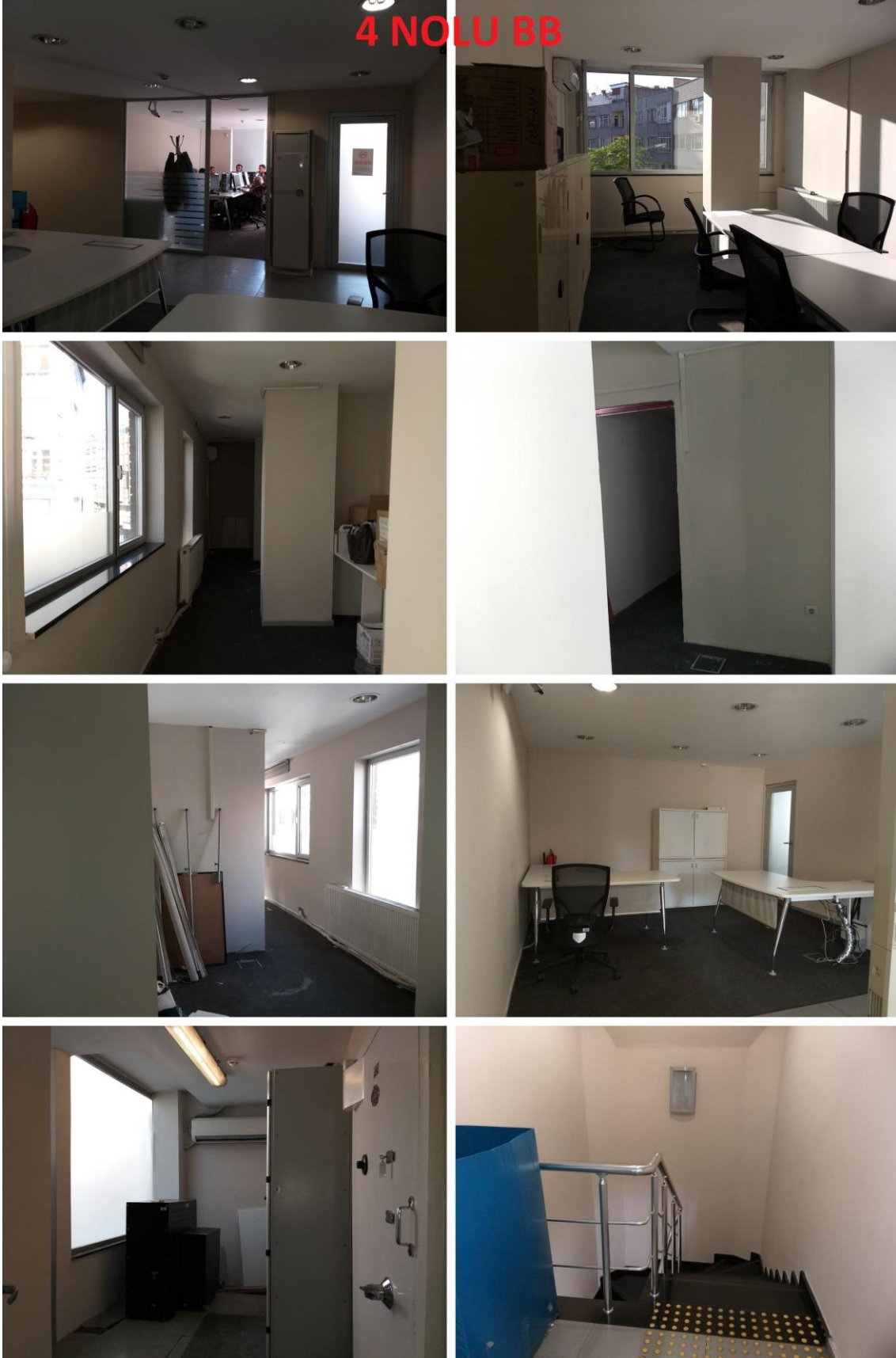












Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan