ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA-İMAMOĞLU

1 BODRUM 1 ZEMİN 4 NORMAL KATLI BETONARME UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE TARLA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Numarası: SKR-2020-00060

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

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:	:	20.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00060
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Adana İli, İmamoğlu İlçesi, Saygeçit Mahallesi, 2631 parselde kayıtlı "1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla" nitelikli gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Fatih Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, No:405/Z1, Z2, Z3 İmamoğlu/Adana
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	13.362,44 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	4.105 m^2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Depolama Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	**4.127.000**
KDV Dâhil	**4.869.860**

Pazar Kirası(TL)	
KDV Hariç	**9.400**
KDV Dâhil	**11.092**

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

<u>Değerlemede Görev Alan Kişiler</u>

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

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(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılsa 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 edilebilindiği 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 değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 1

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 1

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 1

1.3 Değerleme Tarihi 1

1.4 Dayanak Sözleşmesi 1

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 1

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 2

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 2

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 2

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 2

2.4 İşin Kapsamı 2

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 3

3.1 Değer Tanımları 3

3.1.1 Pazar Değeri 3

3.1.2 Pazar Kirası 3

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 3

3.2.1 Pazar Yaklaşımı 3

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı 4

3.2.3 Gelir Yaklaşımı 5

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 6

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 6

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 8

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 9

4.3.1 Adana İli 9

4.3.2 İmamoğlu İlçesi 9

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 10

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler 10

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 11

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki 11

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 11

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 11

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi 12

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 12

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 13

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler 13

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 13

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 13

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 14

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri 14

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler 15

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu 15

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 16

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 16

6.2 SWOT Analizi 16

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 16

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 16

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 17

6.5.1 Pazar Yaklaşımı 18

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 18
6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 20
6.5.3 Gelir Yaklaşımı 21
6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 21
6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 23
6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 23
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 23
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 24
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 24
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 24
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 24
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 24
7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 25
7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 25
8 SONUÇ 26
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 26
8.2 Nihai Değer Takdiri 26
9 EKLER 27

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi **:** 07.07.2020

Rapor Numarası **:** SKR-2020-00060

Raporun Türü **:** Adana İli, İmamoğlu İlçesi, Saygeçit Mahallesi, 2631 parselde kayıtlı "1 Bodrum, 1 Zemin, 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla" nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti.

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Adana İli, İmamoğlu, İlçesi Saygeçit Mahallesi, 2631 parselde kayıtlı "1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla" nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

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 değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 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.

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) değerleme 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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

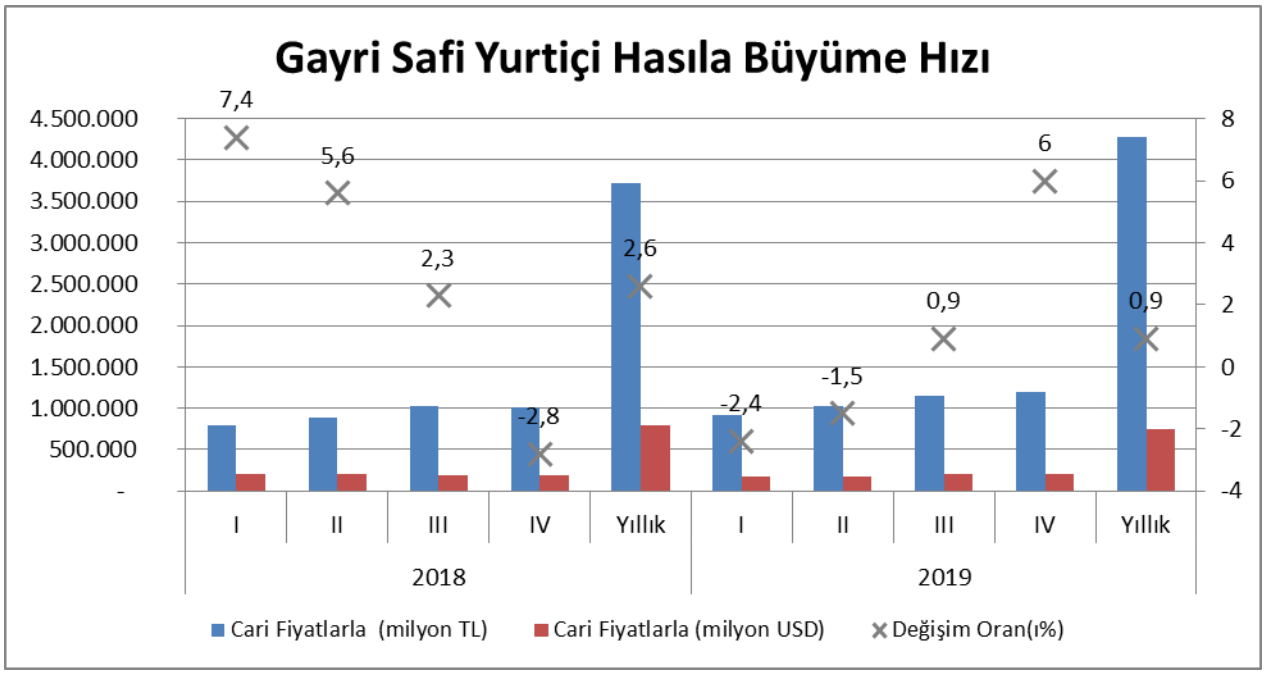
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

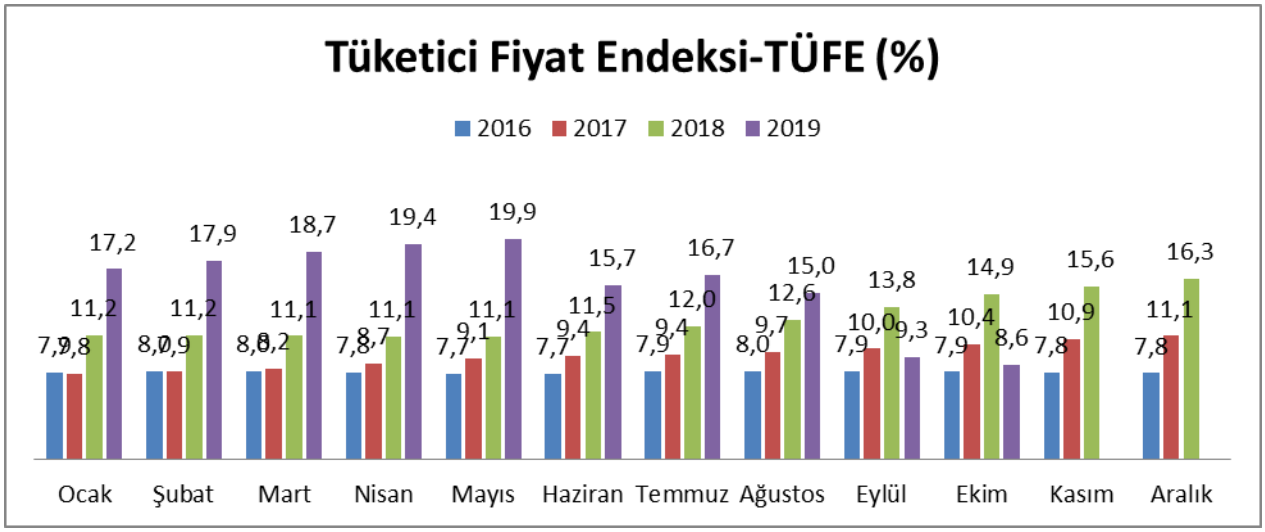
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da artığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Adana İli

Adana, Türkiye'nin en kalabalık altıncı şehridir. 2019 yılı verilerine göre, 2.237.940 nüfusa sahiptir. TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 İlçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

4.3.2 İmamoğlu İlçesi

İmamoğlu İlçesi, Adana İl merkezine 45 km, Kozan İlçe Merkezi'ne 27 km mesafede olup, Adana'dan Kozan, Feke, Saimbeyli ve Tufanbeyli'ye giden yol güzergâhı üzerinde bulunmaktadır.

Adana-Kayseri ticaret yolu üzerinde bulunmasının ve Çukurova'yı İç Anadolu'ya bağlayan güzergahın buradan geçmesinin bir sonucu olarak İmamoğlu önemini hiçbir zaman kaybetmemiştir. Anadolu-Suriye eski ticaret yolunun üzerinde bulunması nedeniyle de ticaret bakımından büyük bir önem taşımaktadır.

İmamoğlu, Çukurova'nın kuzey kısmında bulunan ova üzerine kurulmuştur. İlçenin tüm yüzölçümü 424 km² olup, bu alanın 347,5 km²'lik kısmı tarım arazisidir. İlçede tipik bir Akdeniz iklimi hâkimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Bitki örtüsü maki ve çalılıktır. .

İlçede yapılaşma konut fonksiyonludur. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın ilçe merkezine denk gelen kısmlarında, bulvara cepheli zemin katlarda banka şubeleri, çeşitli esnafların işlettiği işyerleri, basit marangozhaneler şeklinde ticari yapılaşma söz konusudur. Ayrıca Traktörcüler Sitesi ve Oto Sanayi Sitesi bulunmaktadır. İlçe halkının büyük çoğunluğu geçimini tarımdan sağlamaktadır. İlçenin merkezi ve çevre köyleri, verimli topraklardan oluşmaktadır. Tarımsal üretim tarlalara ekilen ürünlerden ibarettir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz İmamoğlu İlçesi , Fatih Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaz Adana'dan İmamoğlu'na giderken, ilçe merkezine yaklaşık 2 km. geri mesafede, Aladağ Kavşağı'nın güneyinde, DAS Petrol İstasyonu'nun güney bitişiğinde yer almaktadır. Konu taşınmaza özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılır. Adana-Kozan Karayolu olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'nın doğu kenarında konumludur.

Konu taşınmaz ilçenin güney girişinde, ilçe merkezi dışında yer almakta olup etrafında akaryakıt istasyonu ve tarım alanları yer almaktadır.

Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Adana
İlçesi	İmamoğlu
Mahallesi	Saygeçit
Mevkii	Gökbüet
Pafta No	-
Ada No	-
Parsel No	2631
Yüzölçümü	13.362,44 m²
Niteliği	1 Bodrum 1 Zemin 4 Normal Katlı Betonarme Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Tarla
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Tam)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerleme konusu taşınmazın herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 18.04.2018 tarihinde 1640 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işlemi ile Şeker Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. adına tescili yapılmış olup 22.01.2020 Tarihinde 443 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Taşınmazın cins değişikliği yapılmış olup, üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İmamoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Adana İli, İmamoğlu İlçesi, Saygeçit Mahallesi, 2631 numaralı parsel; 02.10.2013 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli İmamoğlu Uygulama İmar Planında da "Sanayi Depolama Alanı''nda iken 14.12.2018 tarih, 730 Sayılı Adana Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile yeni planda, imar planı dışında kalmıştır. Mevzii imar planı uygulamaları için Adana Tarım İl Müdürlüğü'ne başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.

(Bilgi amaçlı not: 2013 tarihli planda parselin E: 1,00 Yençok: 9.50m, ön bahçe çekme mesafesi: 25m., yan bahçe çekme mesafesi: 5 m., arka bahçe çekme mesafesi: 5m yapılaşma koşulları bulunmaktadır.)

Taşınmazın bulunduğu parsel yeni imar planında imarsız alanda kalmakta olsa da, daha önce alınmış olan yapı ruhsatları/yapı kullanım izin belgeleri ve yapı kayıt belgeleri hakkında herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. Yapı ruhsatı yapı kullanma izin belgeleri hakkında ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının/yapı kullanım izin belgelerinin geçerliliği kazanılmış hak olarak devam etmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54. Maddesi'nde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve plan değişikliğinden dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin müktesep hakkının devam edeceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu fabrikanın yapı kullanım izin belgesi ve yapı kayıt belgesinin alınarak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş, bütün yasal süreçleri tamamlanmış olması nedeni ile olumsuz bir durumun olmadığı bilgisi alınmıştır.

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak İmamoğlu İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaza ait

- 15.08.1997 tarih 10/13 No'lu yeni yapı ruhsatı (2.365 m^2 un fabrikası için)
- 27.04.1999 tarih 3/10 No'lu yapı kullanma izin belgesi (2.365 m^2 un fabrikası için)
- 14.05.2019 tarihli, AD3L48BV No'lu yapı kayıt belgesi (185 m^2 sundurma için)
- 14.05.2019 tarihli, T9SVBGUV No'lu yapı kayıt belgesi (toplam 1.565 m^2, idari bina 245 m^2, güvenlik kulübesi 20 m^2, yemekhane 100 m^2, her biri 400'er m^2 alana sahip toplamda 1.200 m^2 depo için)
- 14.05.2019 tarihli, T7F6CCBY No'lu yapı kayıt belgesi (80m^2 Silo için)

Görülmüştür.

İdari binaya ait 31.03.2020 tarih M2401162004C7 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamakta olup söz konusu belgeye göre idari bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "D sınıfı" olarak belirlenmiştir.

Taşınmazda yapı kayıt belgesi sonrası 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Taşınmazın bulunduğu parsel 02.10.2013 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli İmamoğlu Uygulama İmar Planında da "Sanayi Depolama Alanı" nda iken 14.12.2018 tarih, 730 Sayılı Adana Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile yeni planda, imar planı dışında kalmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak: 15.08.1997 tarih 10/13 nolu yeni yapı ruhsatı ile 27.04.1999 tarih 3/10 nolu yapı kullanma izin belgesi (2.365m^2 Un Fabrikası için) kayıtları mevcuttur. Ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi olmayan sundurma, silo, idari bina, yemekhane, depo ve güvenlik binasına ait "İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi" kapsamında yapı kayıt belgeleri alınmış olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve

şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Ayrıca 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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Bu sebeple mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu düşünülmektedir.

Un fabrikası için; 15.08.1997 tarih 10/13 no'lu yeni yapı ruhsatı ile 27.04.1999 tarih 3/10 no'lu yapı kullanma izin belgesi (2.365m^2 un fabrikası için) kayıtları mevcuttur. Taşınmazın mimari projesine ulaşılamamıştır. Ruhsat ve iskânı olmayan sundurma, silo, idari bina, yemekhane, depo ve güvenlik binalarına ait yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. Kanunen yapı kayıt belgesi ile mevcut durum yasallaştırılmış olup, imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum, Zemin, 4 Normal Kat
Yaşı	:	~21
Brüt Alanı	:	4.105 m^2
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu mülk, 13.362,44 m² yüz ölçümlü, 2631 parsel numaralı arsa ve üzerinde konumlu un fabrikası ve müştemilatıdır.
- Parsel düz bir topoğrafik yapıda olup belirli bir geometrik şekli yoktur. Etrafı duvar, tel çit vb. unsur ile çevrili değildir. Binalar dışında kalan alanın kısmen stabilize, kısmen topraktır. Binalar eski ve bakımsız görünümdedir ve özellikleri aşağıdaki gibidir.
- **Un Fabrikası Binası:** Betonarme ayrık karkas sistemde parselin kuzeyinde inşa edilmiştir. Bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katı 506 m^2, zemin katı 506 m^2, 1. normal katı 506 m^2, 2. normal katı 365 m^2, 3. normal katı 365 m^2, 4. normal katı 117 m^2 olmak üzere toplam brüt 2.365 m^2 kullanım alanlıdır. Her bir katı birçok hacimden oluşmaktadır. Zeminleri karo mozaik, duvar ve tavanları plastik boyalıdır. Alan olarak ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.
- **İdari Bina:** Betonarme ayrık karkas sistemde parselin güneyinde inşa edilmiştir. Zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Zemin katı 110 m^2, 1. normal katı 135 m^2 olmak üzere toplam brüt 245 m^2 kullanım alanlıdır. Ofisler ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri karo mozaik, duvar ve tavanları plastik boyalı, kapıları ahşap, pencereleri PVC doğramadır. Ruhsatsız bina olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- **Yemekhane:** Betonarme ayrık karkas sistemde parselin güneyinde inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 100 m^2 kullanım alanlıdır. Mutfak ve yemekhane hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri karo mozaik, duvar ve tavanları plastik boyalı, kapıları ahşap, pencereleri PVC doğramadır. Ruhsatsız inşa edilmiş olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- **Depo Binası:** Betonarme prefabrik sistemde parselin güneydoğusunda inşa edilmiştir. Tek kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Brüt 1.200 m^2 kullanım alanlıdır. Bina alanı, yapı kayıt belgesi ile uygundur. Zemini beton, duvarları kısmen beton kısmen tuğladır. Tavan kaplamaları trapez sacdır. Ruhsatsız inşa edilmiş olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- **Güvenlik Kulübesi Binası:** Yığma kargir sistemde parselin batı kenarında inşa edilmiştir. Tek kattan oluşmaktadır. Brüt 10 m^2 kullanım alanlıdır. Ruhsatsız inşa edilmiş olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.
- **Sundurma:** Direk ve çatı taşıyıcı elemanları çelik mamuldür. İz düşüm alanı yaklaşık 185 m^2 yüzölçümündedir. Ruhsatsız inşa edilmiş olup, yapı kayıt belgesi mevcuttur.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihi itibariyle boş olup faal durumda değildir.

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

- Anayol üzerinde yer almaktadır.
- Fabrikadaki yapıların ruhsat, yapı kullanma izin belgesi ile yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Belli bir amaca özgü olarak inşa edilmiş olup farklı amaçlarlar kullanımı kısıtlıdır.
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Bulunduğu parselin mevcut imarı bulunmamaktadır.

Fırsatlar

- Ana yol üzerinde, tarımsal üretim alanları yakınında yer almaktadır.

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır. Arsa değerinin saptanmasında Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın arsa değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs.) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE 0GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge nitel0iğindeki 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 değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın arsa değerinin tespitinde pazar yaklaşımı kullanılmış olup mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan arsalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık sanayi imarlı arsa, fabrika ile kiralık fabrika yoktur. Bölgede sanayi yapısı bulunmadığı için konut imarlı parseller dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

Fabrika arsası her ne kadar imar planı dışında yer alsa da, parsel üzerindeki yapılar ruhsat, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesine sahiptir. Parsel üzerindeki yapılar için yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Fabrika olarak kullanımında bir engel bulunmamaktadır. Bu yüzden her ne kadar parsel imarsız alanda kalsa da, üzerinde yasal fabrika binaları bulunması nedeniyle parsel “sanayi ve depolama” imarlı olarak değerlendirilmiş ve emsal karşılaştırmada bu husus göz önünde bu0lundurulmuştur.

EMSAL	Yeri	İmar Durumu	Alanı (m²)	Fiyatı(TL)	Birim m² Fiyatı(TL)	Kaynak
1	Saygeçit Mahallesi'nde konumlu arsa 6 ay kadar önce satılmıştır. (Cadde üzerinde konumlu olması ve konut imarlı olması nedeniyle şerefiyesi yüksektir.)	E=1,60 K0onut	500	60.000 TL	120 TL	Halaç Emlak 0537 897 52 60
2	Saygeçit Mahallesi'nde konumlu arsa satılıktır. (Konut imarlı olması nedeniyle şerefiyesi yüksektir.)	E=1,60 Konut	555	77.700 TL	140 TL	Mal Sahibi 0542 89 14 272
3	Adana Kozan Çevreyolu'na 2. parsel konumunda arsa satılıktır. (Konut imarlı olması nedeniyle daha yüksek alıcı kitlesine hitap etmektedir.)	Ayrık İkiz nizam 2 Kat Konut	400	48.000 TL	120 TL	Mal Sahibi 0507 404 16 65
4	İmamoğlu-Menteş Yolu üzerinde, araç yoğunluğunun düşük olduğu noktada	Kısmen akaryakıt, kısmen 2 kat ticaret imarlı arsa	4.900	290.000 TL	59 TL	Proje Best Gayrimenkul 0216 688 48 14

0Emsal Krokisi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı (TL)	60.000	77.700	48.000	290.000
Pazarlık Payı	0%	10%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	60.000	69.930	43.200	275.500
Büyüklük(m2)	500	555	400	4.900
Birim M2 Satış Değeri	120	126	108	56
Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	-10%	25%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-5%
İmar Durum Düzeltmesi	-15%	-15%	5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-40%	-40%	-25%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	72	76	81	67
Ortalama	**74 TL**			

Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim m2 Değeri (TL/m2)	Hesaplanan Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Arsa Değeri (TL)
13.362,44	74	988.821 TL	989.000 TL

Ardından arsa üzerindeki yapıların değerleri, maliyet yaklaşımına göre hesaplanmıştır.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz 3A grubuna göre inşa edilmiş olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı yaklaşık maliyetleri ve gayrimenkulün fiziki göz önünde bulundurularak yapı birim maliyeti 980 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Yapı yaşı ve mevcut durumu göz önünde bulundurularak %20 amortisman uygulanarak maliyet hesabı yapılmıştır. Sundurma maliyeti 250 TL/m^2 olarak takdir edilmiştir.

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
Arsa Alanı(m2)			13.362,44
Arsa Değeri			**989.000 TL**
ALANSAL DAĞILIM			
RUHSATLI ALAN	**İNŞAAT ALANI (M2)**	**AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ**	**AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ**
Un Fabrika Binası	2.365	784	1.854.160 TL
İdari Bina	245	784	192.080 TL
Yemekhane	100	784	78.400 TL
Depo Binası	1.200	784	940.800 TL
Güvenlik Kulübesi Binası	10	784	7.840 TL
Sundurma	185	200	37.000 TL
TOPLAM BİNA ALANI (M2)	**4.105**		
AMORTİSMANLI TOPLAM YAPI MALİYETİ (M2)			**3.110.280**
SAHA BETONU,ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER	**AMORTİSMANLI MALİYET**		
Saha Betonu			20.000 TL
Diğer Maliyetler(Bahçe peyzajı,tel çit,çevre duvarı üzeri cam,WC vs.)			8.000 TL
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER			**28.000 TL**
Toplam Arsa+ Bina Değeri			**4.127.000 TL**

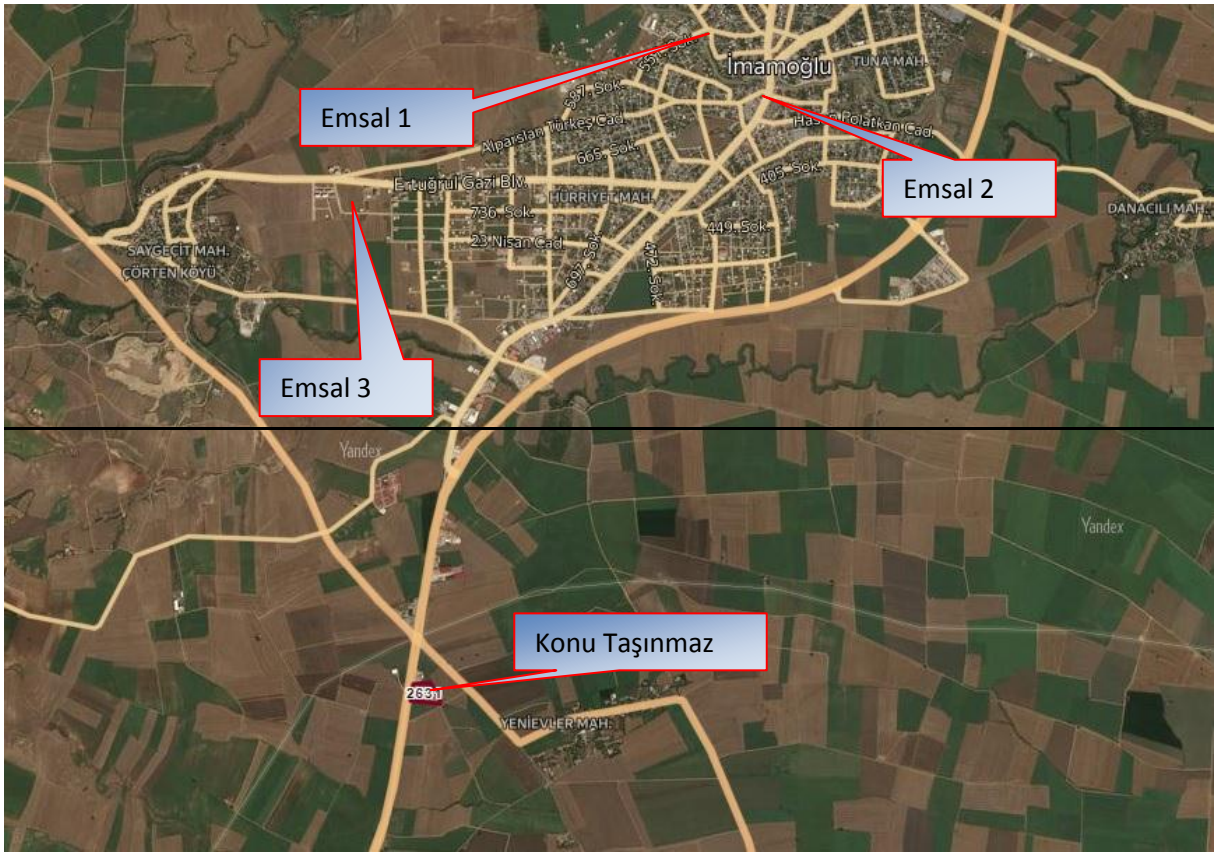
Toplam arsa+ bina değeri 4.127.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul gelir getiren nitelikte bir mülk olmadığı için bu yöntem uygulanmamıştır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz için kira değeri tahmini için çevrede benzer nitelikte taşınmazların kira değerleri araştırılmış ve emsaller üzerinden düzeltmeler yapılarak nihai kira takdiri yapılmıştır. Fakat bölgede benzer nitelikte taşınmaz bulunmakta sıkıntı yaşanmıştır. Merkezde kiralık bina verilerinden faydalanarak kira tahmini yapılmıştır.



KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	**Yeri**	**Alanı (m^2)**	**Düzeltilmiş Alanı**	**Aylık Kirası**	**Birim m^2 Kirası**	**Kaynak**	**Emsal Özellikleri**
1	İlçe çarşı merkezinde konumlu	60	60	500 TL	8 TL	Esnaf Hatunoğlu Soğuk Hava Deposu 0322 891 43 45	60m2 kullanım alanlı zemin kat dükkân kiralıktır.
2	İlçe çarşı merkezinde konumlu	100	100	600 TL	6 TL	Kurt Emlak 0322 891 41 66	100m2 kullanım alanlı zemin kat dükkân kiralıktır.
3	İlçe merkezine 2,5 km mesafede 2 katlı işyeridir.	400	520	1333	3 TL	Mal Sahibi 0 (506) 531 26 24	2 katlı 400 m2 kapalı alanı ve 600 m2 bahçesi olan kalabalık organizasyonların yapılabileceği bir işyeridir. Yıllık kirası 160.00 TL'dir..

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yakındaki diğer ilçelerde benzer nitelikli bir mülk bulunmamaktadır. Bu sebeple merkezdeki ticari alanlar için istenilen kira değeri araştırılarak, konu taşınmaz için kira takdiri yapılmıştır. Konu taşınmazın kira değeri takdiri için, konum ve büyüklük düzeltmesi yapılmıştır. Emsal 3'ün düzeltilmiş alanı hesaplanırken, bahçede organizasyon olabileceği için bahçenin alanı 20/100 oranında kapalı alana eklenmiştir.

Fabrika için birim m^2 kira değeri 1,05 TL olarak hesaplanmış olup, fabrikanın açık alanı için ise, kapalı alan için belirlenen birim kira değerinin %40 ı birim metrekare değeri takdir edilmiştir.

	Kiralık İşyeri Emsalleri		
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**
Kira Fiyatı (TL)	500	600	1.333
Pazarlık Payı	20%	20%	15%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	400	480	1.133
Büyüklük(m2)	60	100	520
Birim M2 Kira Değeri	6,67	4,80	2,18
Konum Düzeltmesi	-50%	-50%	-30%
Büyüklük Düzeltmesi	-25%	-20%	-10%
Ticari Kullanım Avantajı	-10%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-85%	-80%	-45%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	1,00	1,0	1,2
Ortalama	**1,05 TL**		

Kapalı Alan (m2)	4.336
Birim Metrekare Kira Değeri (TL)	1,05 TL
Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	4.565 TL
Açık Alan Kullanımı (m2)	11.536 TL
Birim Metrekare Kira Değeri (TL)	0,42 TL
	4.858 TL
Toplam Kira Değeri (TL)	9.424 TL
Yuvarlanmış Kira Değeri (TL)	9.400 TL

Konu taşınmazın pazar kirası 9.400 TL/ay olarak takdir edilmiştir

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne göre, değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Değerleme konusu taşınmazın değeri maliyet yaklaşımına göre hesaplanmıştır. Taşınmaz un fabrikası olarak inşa edilmiş olup kendine özgü niteliği ve çevrede başka bu tür bir mülk bulunmaması diğer yaklaşımların kullanılmasına engel teşkil etmektedir. Bu yüzden taşınmazın değerlemesinde yalnızca maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Buna göre taşınmazın değeri 4.127.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00012 numaralı değerleme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00012 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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.

Değerleme konusu taşınmaz için yapı kayıt belgesi alınmış olup 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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. denilmiştir. Tebliğ gereğince taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkulün ruhsatlı, iskânlı ve yapı kayıt belgeli olması sebebiyle sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "fabrika" olarak alınması uygundur.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin "r" bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	**4.127.000**
KDV Dâhil	**4.869.860**

Pazar Kirası(TL)	
KDV Hariç	**9.400**
KDV Dâhil	**11.092**

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

Hazırlayan	**Onaylayan**
Dilek YILMAZ	Neşecan ÇEKİCİ
Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 40566	SPK Lisans No: 400177

9 EKLER

- Tapu Fotokopisi
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Kadastro Tescil Bildirimi
- Kadastro Tescil Bildirimi Ekleri
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgesi
- Fotoğraflar
- SPK Lisans Örnekleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU ÖRNEĞİ

İli	ADANA
İlçesi	İMAMOĞLU
Mahallesi	
Köyü	SAYGEÇİT
Sokağı	
Mevkii	GÖKBÜET

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00 2			2631		13.362,44 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	1 BODRUM 1 ZEMİN 4 NORMAL KATLI BETONARME UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE TARLA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78128570 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
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.
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		443	56	5483		22/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		Siciline İşlendi Saadettin ÖKSÜZ Tapu Müdürü						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

D.M.D. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Sayı No 129

TAPU KAYIT BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ **Tarih: 04/05/2020 20:29**

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
064920023022	2020-05-04-20.01.26.584567	2302

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	**Ada / Parsel:**	/2631
Taşınmaz ID:	78128570	**Yüzölçüm (m²):**	13362.44
İl / İlçe	ADANA/İMAMOĞLU	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	1 BODRUM 1 ZEMİN 4 NORMAL KATLI BETONARME UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE TARLA
Kurum Adı:	İmamoğlu TM		
Mahalle / Köy Adı:	SAYGEÇİT K		
Mevkii:	GÖKBÜET		
Cilt / Sayfa	56/5483		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515958801	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	İmamoğlu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 443 Tarih: 22/01/2020	

1 / 1

T.C.
İMAMOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 99883035-000-E.550 28/05/2020
Konu : İmar Durumu

Sayın ŞEKER BANK T.A.Ş.

İlgi : 28.05.2020 tarihli ve sayılı yazınız

İlgide bahse konu, Adana ili İmamoğlu İlçesi Saygeçit Köyü Gökbüet mevkii 2 pafta 2631 nolu parsel Belediyemiz mücavir alan sınırlarımız içinde olup, imar planı dışındadır.
Gereği bilgilerinize rica olunur.

(e-İmzalıdır)
Kasım KARAKÖSE
Belediye Başkanı

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx adresine gircrek (LlVO0v-lcx7ax-emhYTq-IZGMFj-fFxgL4u6) kodunu yazınız.

Tuna Mah. Mareşal Fevzi Çakmak Bul. No:30 İmamoğlu/ Adana
Telefon No: (322)892 17 17 Faks No: (322)892 17 24
e-Posta: imamoglubelediyesi@mynet.com İnternet Adresi:

Bilgi için: Seydi TATAR
Teknisyen
Telefon No:

YAPI RUHSATI

RUHSATI

İşbu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat Veren Kurum: Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü ADANA		2. Ruhsat Tarihi: 15-8-1997	3. Ruhsat Numarası: 10/13
4. İnşaatın Veriliş Maksadı: Yeni Yapı	5. Mahallesi: İmamoğlu-Sağpınar	6. Pafta No.: 2	7. Ada No.: — / 8. Parsel No.: 1815
9. İmar Durumu Tarihi: 5-3-1997	10. İmar Durumu Numarası: 1997/20	11. Isınma Türü: —	12. Yakıt Türü: —
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: İmamoğlu Tapu Sicil		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 15-7-1997	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 968

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı, Soyadı / Ünvanı: İmamoğlu Un Sanayi ve Tic. Ltd. Şirketi

17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: İmamoğlu Vergi Dairesi

18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 4740000202

19. Adresi: İmamoğlu Yeniköy civarı Sağtaşı yol kavşağı İmamoğlu

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı, Soyadı / Ünvanı:

21. Kurum Sicil Numarası:

22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi:

23. Vergi Dairesi Sicil Numarası:

24. Adresi:

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Un Fabrikası	1	2365 m²	1	5	6	2200	27579128	3	A
Toplam	1	2365	1	5	6	2200	27579128	3	A

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç): 53.399.637.720 TL

36. Ait Olduğu Yıl: 1997

37. Yapının Arsa Değeri: 70.000.000

38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 53.469.637.720 TL

39. İskeletin Cinsi: Betonarme

40. İskeletin Dolgu Maddesi: Tuğla

41. Yığma Yapının Cinsi: —

RUHSAT EKİ PROJELER

42. Mimari Proje: M. Recep Akçalı (Mimar)

43. Statik Proje: Bahri Duru (İnş. Müh.)

44. Tesisat Projeleri: Eli Recep Kıpçak (Elek. Müh.)

FENNİ MES'ULÜN (TUŞ)

49. Adı, Soyadı: Bahri Duru

50. Adresi: Şaimbeyli cd. Çalışkan Pasajı No 374 KOZAN

51. Taahhüdü: Adana 10. Noterliği 7-8-1997 - 23770

54. İmzası: Bahri Duru

45. Dolgu Toplamı:

46. Kazı Toplamı:

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı:

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülüleceği Yer:

52. Kurum Sicil No.: 2414

53. Oda Sicil No.: 17589

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

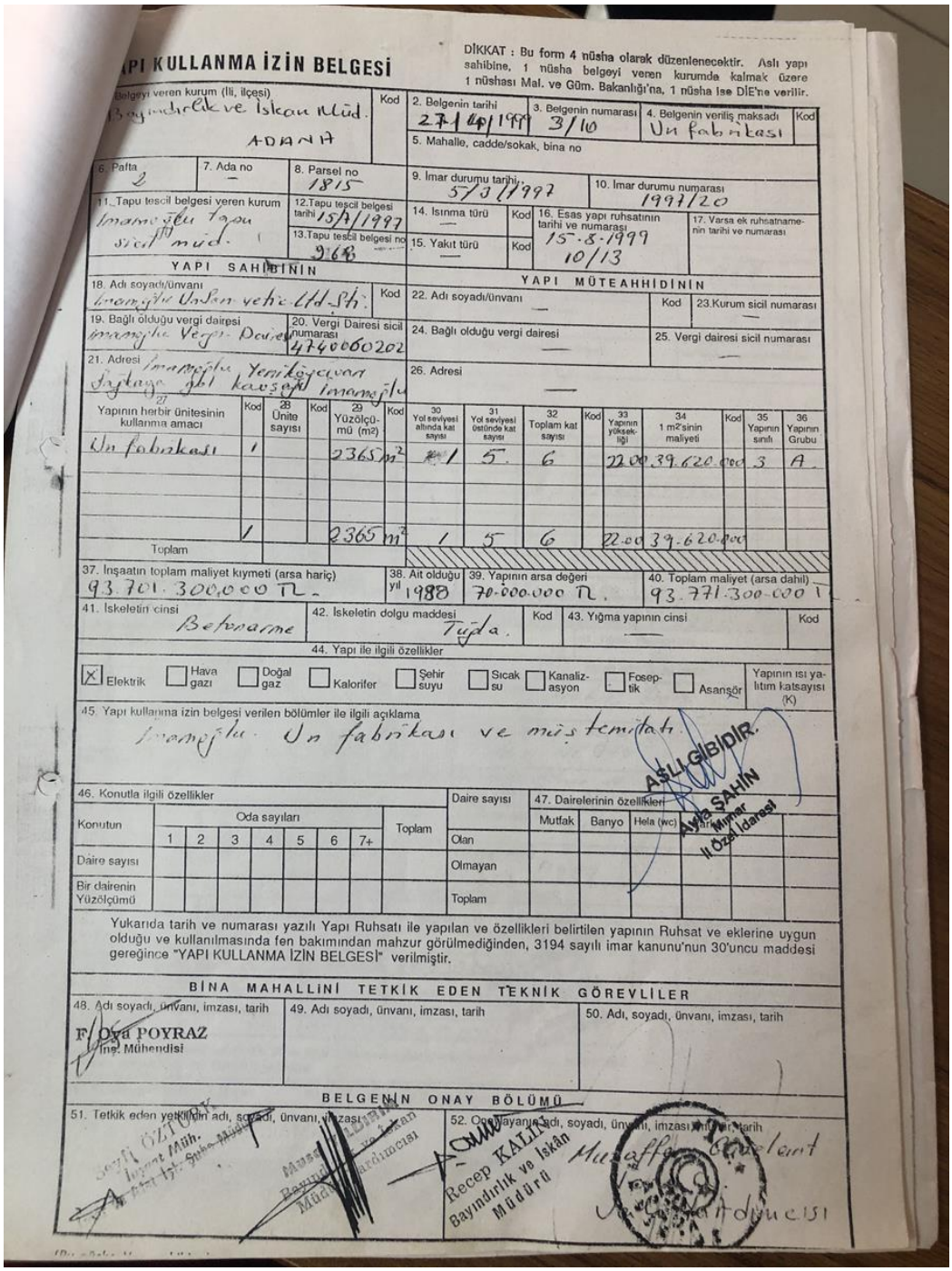
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... sayılı Kararı gereğince paselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından ..... TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı	15-8-1997	095607	54.050.000		
Ceza					
		Toplam	54.050.000		

ASLI GİBİDİR. Ayla ŞAHİN Mimar İl Özel İdaresi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı-Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı-Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı-Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür.
15-8-1997 İşletme Müdürü	HALİT ÖNAL İnş. Müh. İmar ve Arsa İşl./Şube Müdürü	Hasan SAYBAK Bayındırlık ve İskân Müdürü

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal. ve Güm. Bakanlığı'na, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İli, ilçesi): Bayındırlık ve İskan Müd. ADANA — Kod
2. Belgenin tarihi: 27/04/1999
3. Belgenin numarası: 3/10
4. Belgenin veriliş maksadı: Un fabrikası — Kod
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no
6. Pafta: 2
7. Ada no: —
8. Parsel no: 1815
9. İmar durumu tarihi: 5/3/1997
10. İmar durumu numarası: 1997/20
11. Tapu tescil belgesi veren kurum: İmamoğlu tapu sicil müd.
12. Tapu tescil belgesi tarihi: 15/7/1997
13. Tapu tescil belgesi no: 968
14. Isınma türü: — Kod
15. Yakıt türü: — Kod
16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası: 15-8-1999 10/13
17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası

YAPI SAHİBİNİN

18. Adı soyadı/ünvanı: İmamoğlu Ustan yetiş. Ltd. Şti. — Kod
19. Bağlı olduğu vergi dairesi: İmamoğlu Vergi Dairesi
20. Vergi Dairesi sicil numarası: 4740060202
21. Adresi: İmamoğlu Yenikoçuvan Sıyalage gbl kavşağı İmamoğlu

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

22. Adı soyadı/ünvanı: —
23. Kurum sicil numarası: —
24. Bağlı olduğu vergi dairesi: —
25. Vergi dairesi sicil numarası: —
26. Adresi: —

27 Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28 Ünite sayısı	Kod	29 Yüzölçümü (m²)	Kod	30 Yol seviyesi altında kat sayısı	31 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32 Toplam kat sayısı	Kod	33 Yapının yüksekliği	34 1 m²sinin maliyeti	Kod	35 Yapının sınıfı	36 Yapının Grubu
Un fabrikası	1			2365 m²		1	5	6		22.00	39.620.000		3	A
Toplam	1			2365 m²		1	5	6		22.00	39.620.000			

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç): 93.701.300,000 TL
38. Ait olduğu yıl: 1988
39. Yapının arsa değeri: 70.000.000 TL
40. Toplam maliyet (arsa dahil): 93.771.300.000 TL
41. İskeletin cinsi: Betonarme
42. İskeletin dolgu maddesi: Tuğla — Kod
43. Yığma yapının cinsi: — Kod

44. Yapı ile ilgili özellikler

☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☐ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör — Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama: İmamoğlu Un fabrikası ve müştemilatı.

AŞLI GİBİDİR. Ayla ŞAHİN İl Özel İdaresi Mimar

46. Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bir dairenin Yüzölçümü								

Daire sayısı	47. Dairelerinin özellikleri: Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Sıcak su	
Olan					
Olmayan					
Toplam					

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: F. Oya POYRAZ İnş. Mühendisi
49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih: Seyfi ÖZTÜRK İnşaat Müh. İl Özel İdare Müdürlüğü — Müşavirlik ve İskan Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü Şefi
52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih: Recep KALIN Bayındırlık ve İskân Müdürü — Muzaffer Güzelant Müşavir Mühendisi

KADASTRO DÖKÜMANI

Kadastro gören yerlerde yapıl acak düzeltme ve değişiklik işlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE ~~veya KÖYÜ~~	MEVKII	PAFTA NO
ADANA	İMAMOĞLU	SAYGEÇİT	GÖKBUET	2

~~(Düzeltme) (Ayırma) (Birleştirme)~~ (Cins Değişikliği) ~~(Irtifak Hakkı)~~

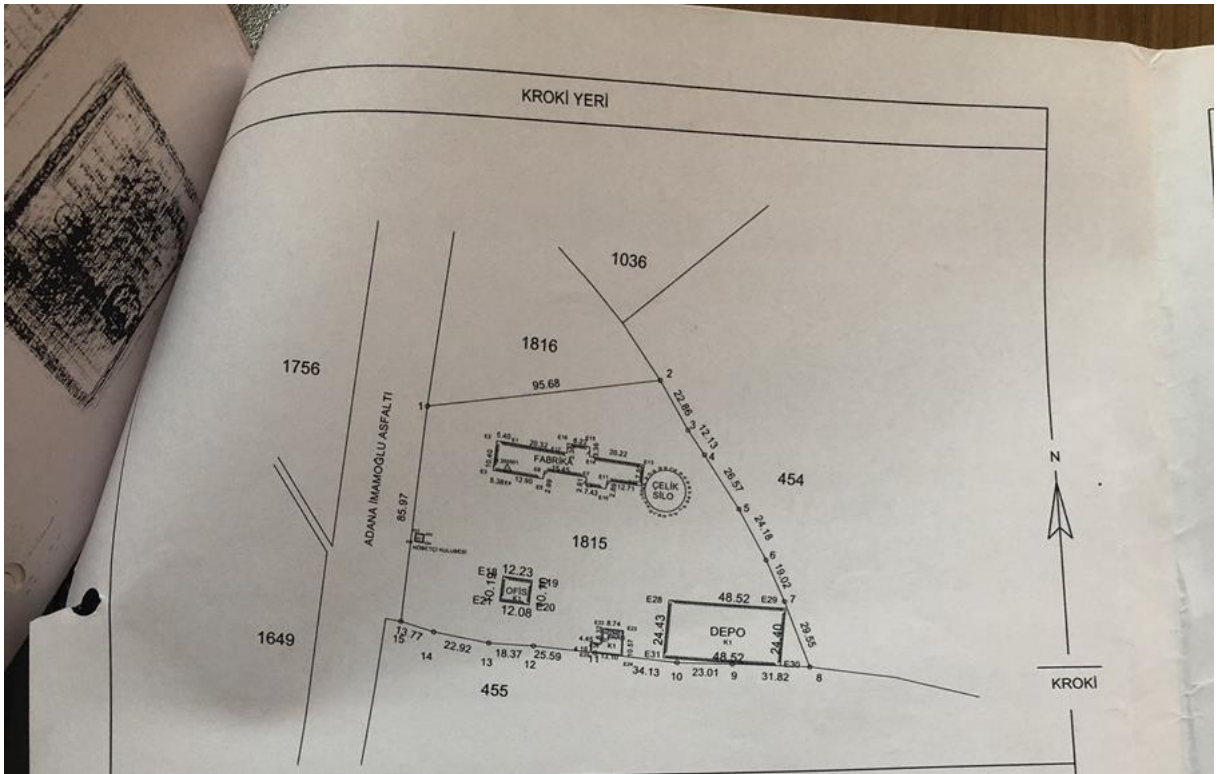
Kütük Sayfa	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm H	Yüzölçüm m²	Yüzölçüm dm²	Cinsi	Maliki	Düşünceler ve işlemin şekli
~~1820~~	~~2~~	~~---~~	~~1815~~	~~1~~	~~3627~~	~~00~~	~~TARLA~~	İMAMOĞLU UN SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	CİNS DEĞİŞİKLİĞİ
	2	---	1815	1	3627	00	1 BODRUM 1 ZEMİN 4 NORMAL KATLI BETONARME UN FABRİKASI ve MÜŞTEMİLATI ve TARLA	İMAMOĞLU UN SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	

Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.

İMAMOĞLU UN SANAYİ VE
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
YETKİLİSİ AHMET ALTUNKÖSE
T.C:10081878592

ONAY
Kadastro Müdürü
Bünyamin ACEMBEKİROĞLU
Kontrol Mühendisi
12.08.2011

Fen Kayıt No	Düzenleyen	Kontrol Eden		TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Paftasına ve Klasörüne		Belediye Encümeni / İl Encümeni
243	0107 NOLU LİHKAB BÜROSU	Kontrol Memuru	Kont. Mühendisi	27 Ocak 2012 Tarih 373 No ile Tescil Edilmiştir	İşlenmiştir.	Kontrol Edilmiştir.	Tarih:...../...../20.....
Adı Soyadı	ERCAN AKÇA	18.08.2011	08.11	Bayram OK			



Poligon ve Köşe Koordinatları,Açı-Mesafe Bilgileri

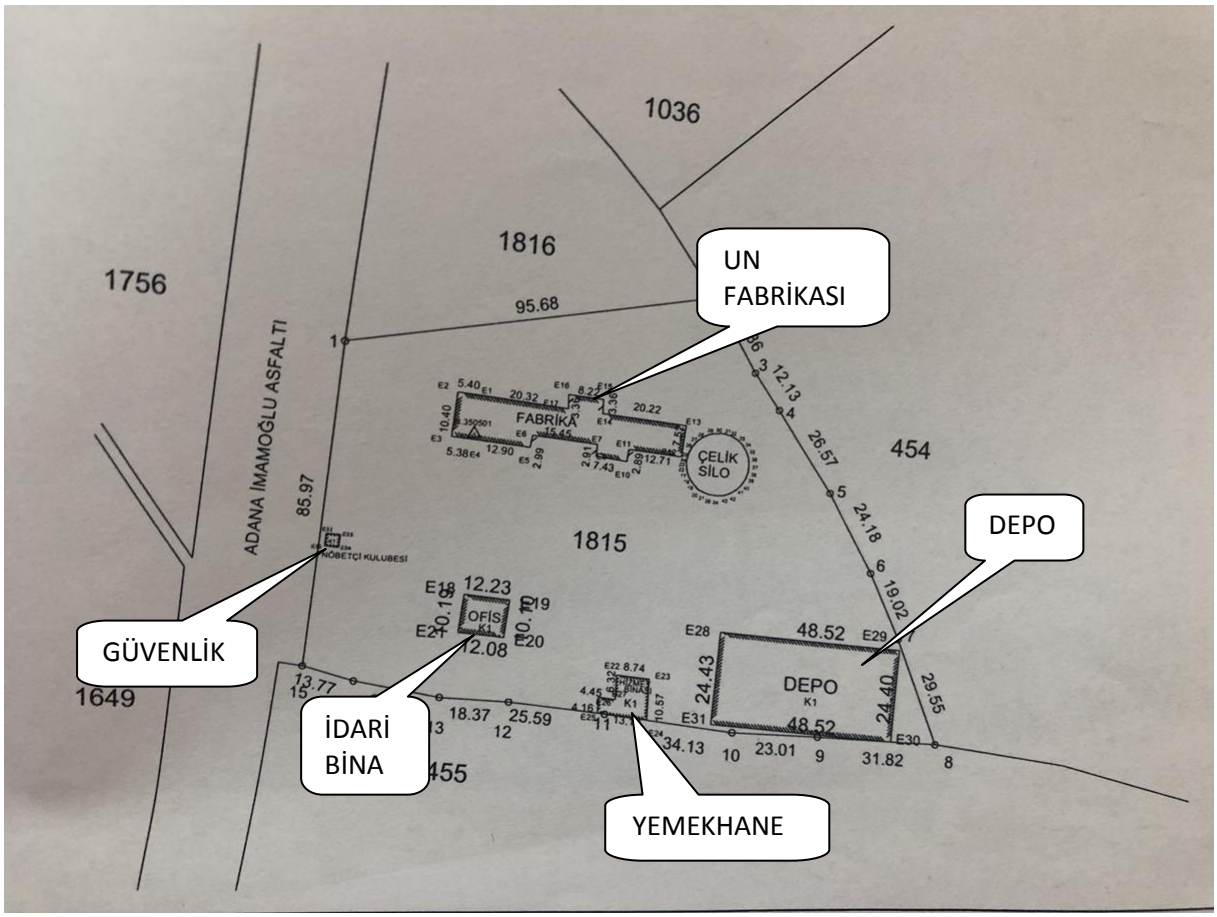
Duruan	Bakılan	Y	X	Yatay Açı	Uzaklık
N.350501		468064.682	4121983.807		
	N.541	467264.271	4122422.681	0.0000	912.84
	E1	468064.216	4121985.065	45.4861	1.34
	E4	468062.703	4121974.665	281.6423	9.35
	E5	468075.471	4121972.822	218.6437	15.40
	E6	468076.022	4121975.757	207.3707	13.91
	E17	468084.302	4121981.988	173.9560	19.70
	E7	468091.317	4121973.577	191.4160	28.53
	E8	468090.977	4121970.685	197.5379	29.39
	E11	468098.792	4121972.365	188.6748	35.98
	E14	468092.454	4121980.916	174.6739	27.92
	E3	468057.382	4121975.469	313.8511	11.08
	E2	468058.862	4121985.761	388.6916	6.14
	E16	468084.419	4121985.342	163.1294	19.80
	E33	468020.021	4121951.019	327.7547	55.40
	E32	468016.483	4121951.508	330.4854	58.02
	E35	468015.930	4121948.117	327.8408	60.42
	E18	468051.537	4121934.433	284.6353	51.09
	E21	468050.072	4121924.347	283.4092	61.23
	E19	468063.649	4121932.751	269.3585	51.07
	E20	468062.050	4121922.776	270.8144	61.09
	E12	468111.383	4121970.641	185.5643	48.52
	E13	468112.473	4121978.079	175.6646	48.13
	E28	468120.022	4121924.071	220.5014	81.43
	E31	468117.144	4121899.815	232.5271	99.03
	E24	468100.121	4121901.113	242.2953	89.97
	E23	468100.828	4121911.658	238.5035	80.70
	E22	468092.150	4121912.675	244.6103	76.25
	E26	468087.311	4121906.929	249.8468	80.14
	E25	468087.127	4121902.773	250.8686	84.08
	E29	468168.320	4121919.468	203.4663	122.02
	E27	468091.727	4121906.367	246.6805	82.03
	E34	468019.468	4121947.628	325.1086	57.91
	E15	468092.571	4121984.270	167.0138	27.89
	E30	468165.445	4121895.178	213.9975	134.19

Duruan	Bakılan	Y	X	Yatay Açı	Uzaklık
N.350501		468064.682	4121983.807		
	N.541	467264.271	4122422.681	0.0000	912.84
	1	468022.273	4122001.092	362.7087	45.80
	2	468117.132	4122013.623	135.1634	60.33
	3	468126.780	4121993.948	158.0817	64.90
	4	468135.659	4121983.956	167.9373	70.98
	5	468149.948	4121961.553	184.3238	88.12
	6	468160.826	4121939.963	195.3088	105.87
	7	468167.968	4121922.332	202.2495	120.20
	8	468177.480	4121894.350	210.7563	143.97
	12	468063.581	4121905.808	268.9693	78.01
	13	468045.266	4121907.163	283.8657	79.07
	14	468022.820	4121911.784	301.5869	83.31
	15	468009.726	4121916.044	311.4507	87.25
	9	468145.735	4121896.534	220.4220	119.11
	10	468122.759	4121867.735	230.2823	103.83
	11	468088.963	4121902.533	249.5887	84.82
	17	468113.118	4121966.271	190.1845	51.51
	18	468113.719	4121965.015	191.3683	52.51
	19	468114.591	4121963.801	192.3410	53.77
	20	468115.676	4121962.759	192.9913	55.17
	21	468116.892	4121962.089	193.1962	56.55
	26	468118.126	4121961.581	193.1908	57.88
	22	468112.750	4121967.679	188.6794	50.70
	23	468112.629	4121969.090	187.0301	50.15
	24	468119.698	4121961.338	192.7545	59.43
	44	468112.711	4121969.666	186.2993	50.07
	25	468113.117	4121971.353	184.0928	50.01
	28	468113.906	4121972.923	181.9241	50.41
	27	468115.032	4121974.267	179.9916	51.25
	28	468116.444	4121975.318	178.4191	52.45
	29	468118.056	4121976.013	177.3017	53.94
	30	468119.786	4121976.318	176.6700	55.61
	31	468121.539	4121976.216	176.5202	57.36
	32	468123.222	4121975.712	176.8184	59.10
	33	468124.743	4121974.834	177.5118	60.73
	34	468126.021	4121973.628	178.5397	62.18
	35	468126.986	4121972.181	179.8347	63.38
	36	468127.587	4121970.510	181.3224	64.30
	37	468127.791	4121968.765	182.9665	64.88
	38	468127.587	4121967.021	184.6718	65.11
	39	468126.986	4121965.371	186.3658	64.97
	40	468126.021	4121963.903	188.0460	64.49
	41	468124.743	4121962.697	189.5877	63.68
	42	468123.218	4121961.818	190.9469	62.53
	43	468121.542	4121961.316	192.0498	61.15

T.C.
ADANA / SEYHAN
Lisansüstü Harita Kadastro
Müh. Danışma Bürosu
Erdem AKÇA
Lisans No : 46

Bu kısım Merkez/ Bölge Müdürlüğü tarafından doldurulacaktır.

Geliş Tarih ve No'su	Tersimatı Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimatı Kontrol edilmiştir	Klasörü Kontrol edilmiştir


1036
1816
1756
95.68
UN FABRİKASI
ADANA İMAMOĞLU ASFALTI
85.97
FABRİKA
ÇELİK SİLO
454
1815
DEPO
GÜVENLİK
OFİS K1
İDARİ BİNA
DEPO K1
1649
455
YEMEKHANE

Yapı Kayıt Belgeleri

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

CSB010005200458601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	AD3L48BV
Başvuru Numarası	:	5200458
Düzenleme Tarihi	:	14.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ADANA, İlçe:İMAMOĞLU, Mahalle:FATİH, Cadde\Sokak:FATİH SULTAN MEHMET BULVAR, Dış Kapı No:405, Ada:0, Parsel:2631
Arsa Alanı	:	590,00 m²

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.*

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

CSB01000520039801

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	T9SVBGUV
Başvuru Numarası	:	5200398
Düzenleme Tarihi	:	14.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ADANA, İlçe:İMAMOĞLU, Mahalle:FATİH, Cadde\Sokak:FATİH SULTAN MEHMET BULVAR, Dış Kapı No:405, Ada:0, Parsel:2631
Arsa Alanı	:	13362,44 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	1565,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

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.*

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

CSB010005200031001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	T7F6CCBY
Başvuru Numarası	:	5200510
Düzenleme Tarihi	:	14.05.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:ADANA, İlçe:İMAMOĞLU, Mahalle:FATİH, Cadde\Sokak:FATİH SULTAN MEHMET BULVAR, Dış Kapı No:405, Ada:0, Parsel:2631
Arsa Alanı	:	13362,44 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	80,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	3

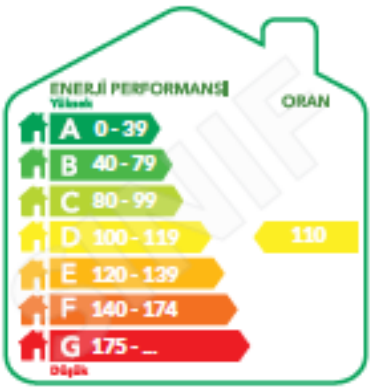
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*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.*

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin	
Tipi:	İşyeri Binası	Veriliş Tarihi:	31.3.2020
İnşaat Ruhsat Tarihi:	1.1.2000	Geçerlilik Tarihi:	31.3.2030
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	D
Toplam Alan:	245,05	Emisyon Sınıfı:	D
Ada/Parsel/Pafta:	0 / 2631 / 2		
UAVT Bina No:	258012673		
Adı:	Adana İmamoğlu İdari Bina		
Adresi:	FATİH MAH. FATİH SULTAN MEHMET BULVARI NO: 405 İMAMOĞLU/ADANA		
Sahibinin Adı Soyadı:	Adana İmamoğlu İdari Bina		

Binanın Görüntüsü



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	52.394,75	213,81	0,00	0,00	D
Isıtma	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	51.079,67	208,45	0,00	0,00	D
Havalandırma	531,83	2,17			C
Aydınlatma	783,25	3,20			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2401162004C7	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	31.3.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	31.3.2030			
İptal Edilen EKB No:	M2401C175E178	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 1/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	2	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,56
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	2,80	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Toplam Bina Alanı(m²):	245,05	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İklimlendirilen Alan(m²):	245,05	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Net Alan(m²):	224,01	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,44
Toplam Zon Adedi:	2	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30
İklimlendirilen Zon Adedi:	2	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	3,75

LEJANT: Bina dışı bölge, Bina içi bölge, Toprak
- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Kaçık Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)
- Kaplamalar

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 145,19

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	145,19
U Değeri:	1,56
Kalınlık(m):	0,02 / 0,19 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 89,82

Tipi:	Kolon/Bağ.arme	Kiriş
Alanı(m²):	43,76	46,06
U Değeri:	3,02	3,02
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 217,20

Tipi:	Toprak Temaslı	Konsol
Alanı(m²):	108,60	27,85
U Değeri:	1,93	3,02
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03	0,03 / 0,15 / 0,02

Toplam Çatı Alanı(m²): 136,45

Tipi:	Teras
Alanı(m²):	136,45
U Değeri:	3,44
Kalınlık(m):	0,03 / 0,15 / 0,02

Toplam Pencere Alanı(m²): 30,21

Tipi		Alanı(m²)
Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	PVC Çerçeve	30,21

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2401162004C7	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	31.3.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	31.3.2030			
İptal Edilen EKB No:	M2401C175E178	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 2/3

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

İklimlendirilen Zon Adedi: 2

Binanın Isıtma Sistemi

Bağlı Zon Adedi:	2
Sistemin Konumu:	Mahal
Sistemin Tipi:	Klima
Sistemin Gücü(kW):	2
Yakıt tipi:	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:	

Sıcak Su Sistemi

Binanın Soğutma Sistemi

Bağlı Zon Adedi:	2
Sistemin Konumu:	Merkezi
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı
Sistemin Gücü(kW):	57

Havalandırma Sistemi

Bağlı Zon Adedi:	2
Sistemin Tipi:	Besleme ve Egzoz Havaland
Isı Eşanjörü:	Yok

Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 2	Enkandesan (60 W) (710 lümen)	8
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 480,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 5.680,00		

Kojen. Sistemi Üretilen Enerji

Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0
Yakıt Tüketimi (kW):	0
Yakıt Tipi:	

Birincil Enerji Kazancı
% 0,00

Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji

Pik Güç (kW):	0
Alan (m²):	0

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

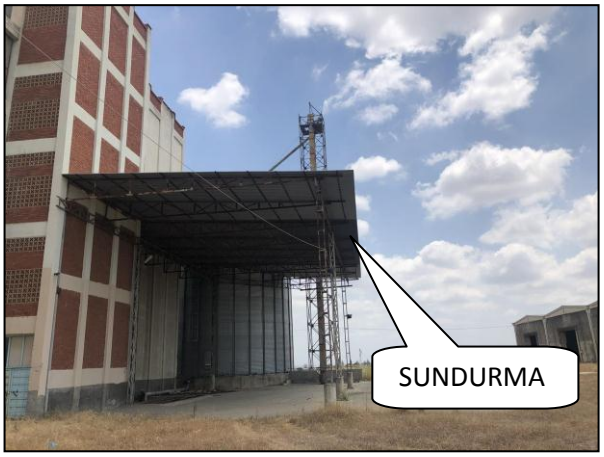
Bu proje aynı UavtNo'lu projeleri geçersiz kıldı. Eski Sertifika No: M2401C175E178

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2401162004C7	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	31.3.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	31.3.2030			
İptal Edilen EKB No:	M2401C175E178	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 3/3

FOTOĞRAFLAR



İDARİ
BİNA

DEPO

SPK LİSANSLARI

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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ: 2001

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004 No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ:2001

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019 **Belge No: 2019-01.2534**

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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