

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ORDU-ALTINORDU

KARGİR BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00064



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	15.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00064
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1 Parselde Kayıtlı "Kargir Bina" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Düz Mahallesi, Süleyman Felek Caddesi, No:40 Altınordu/Ordu
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	142,90 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	568 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı (Bitişik Nizam 5 Kat)

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.526.000
KDV Dâhil	5.340.680

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.600
KDV Dâhil	21.948

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(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 değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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	Ordu İli.....	9
4.3.2	Altınordu 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	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	11
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	12
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	12
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
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	13
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	14
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	14
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....	17
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	17
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	20
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	22
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	22
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	23
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	23
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
8	SONUÇ	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
8.2	Nihai Değer Takdiri	25
9	EKLER	26

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00064

Raporun Türü : Ordu İli, Altınordu İlçesi Düz Mahallesi 114 Ada 1 Parselde Kayıtlı 'Kargir Bina' nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş olup 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, Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada 1 Parselde Kayıtlı 'Kargir Bina' nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasının 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

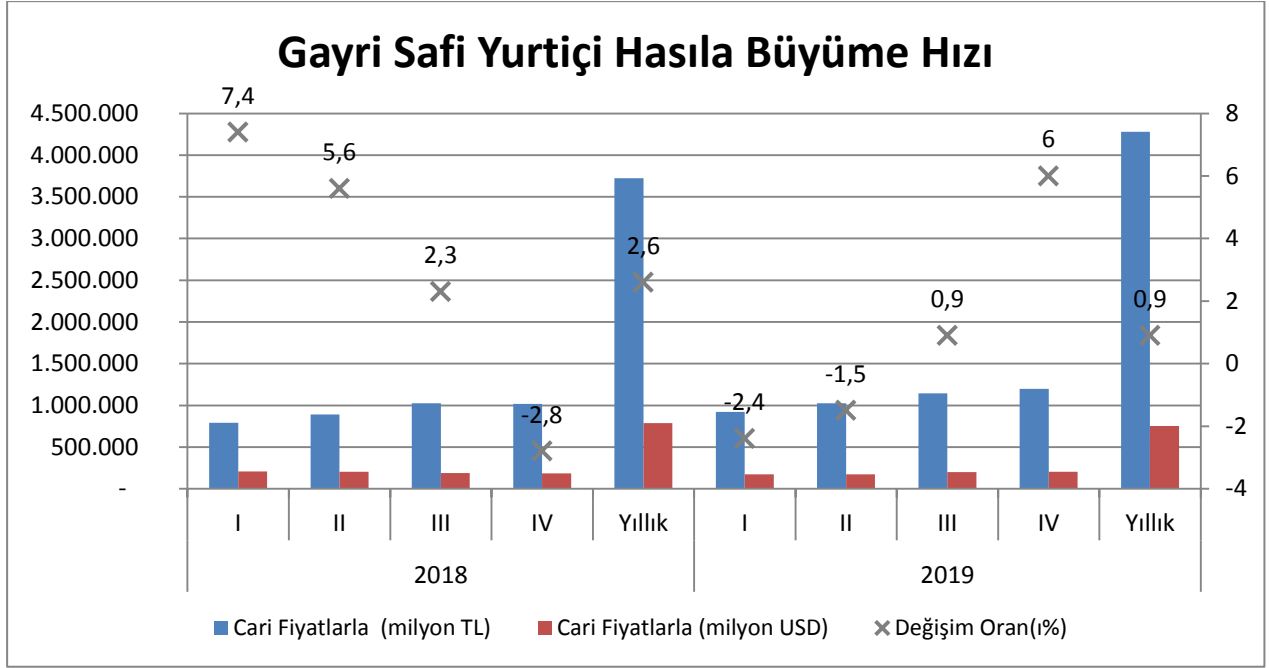
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

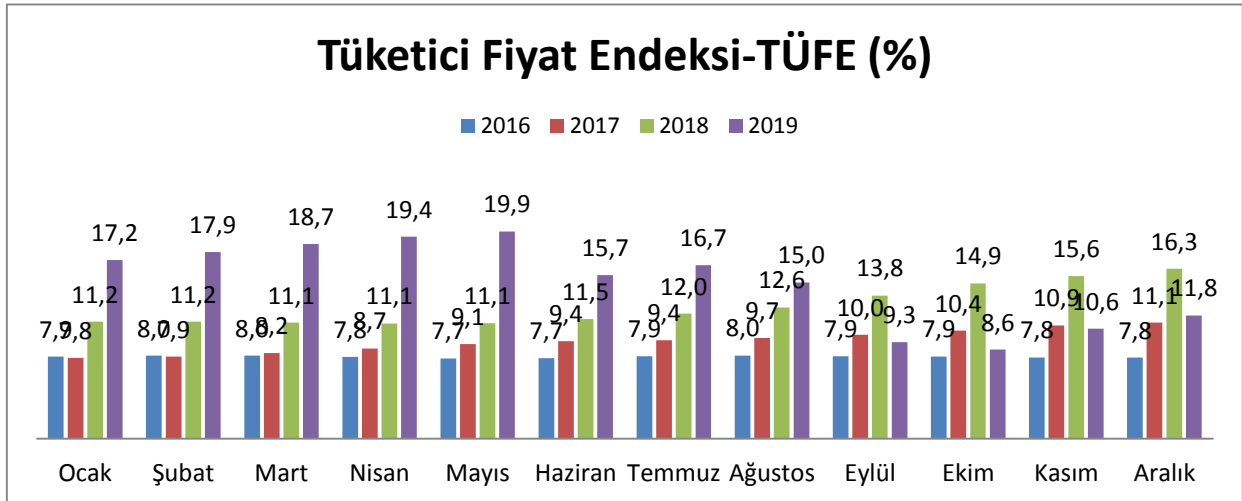
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre 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 arttığı 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, 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 Ordu İli

Ordu, 2019 itibarıyla 754.198 nüfusa sahiptir. Karadeniz Bölgesi'nde, Orta ve Doğu Karadeniz bölümünde yer alan ilin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun, doğusunda Giresun ili vardır. Büyükşehir statüsünde olan Ordu İli, 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüz ölçümü bakımından en büyük 57. ildir.

Ordu İli'nin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanır. İl Türkiye fındık üretiminin %51'ini sağlamaktadır. Nüfusun %70'inin geliri ise fındıktan karşılanır. Son zamanlarda fındık fiyatlarının 2000'li yılların bile altına düşmesinden dolayı alternatif tarım ürünü arayışları başlamıştır. Bu bağlamda kivi, soya gibi ekonomik değeri yüksek tarım ürünlerine yönelim başlamıştır.

Sanayi bakımından fazla gelişmemiş olsa da Türkiye'de alternatifi bulunmayan ve dalında tek olan Çamsan Poyraz Laminant Parke Fabrikası bugün evlerde kullanılan laminant parkenin ve diğer ahşap içerikli ürünlerin büyük çoğunluğunu tek başına karşılar. Ayrıca SAGRA Çikolata ve Fındık Fabrikası çikolata sanayiinde tek sayılabilir. İlde irili ufaklı fındık fabrikaları dağınık bir şekilde istihdama katkıda bulunmaktadır. Az da olsa çimento ve kâğıt sanayii de istihdama katkıda bulunur.

4.3.2 Altınordu İlçesi

Altınordu ilçesi, 22.03.2013 tarih ve 28595 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6447 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile Türkiye Cumhuriyeti'nin 30. Büyükşehir olan Ordu İli'nin Merkez İlçesi olarak kurulmuştur. İlçenin 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 217.640'dir. İlçenin il nüfusu içerisindeki payı %28,85'tir.

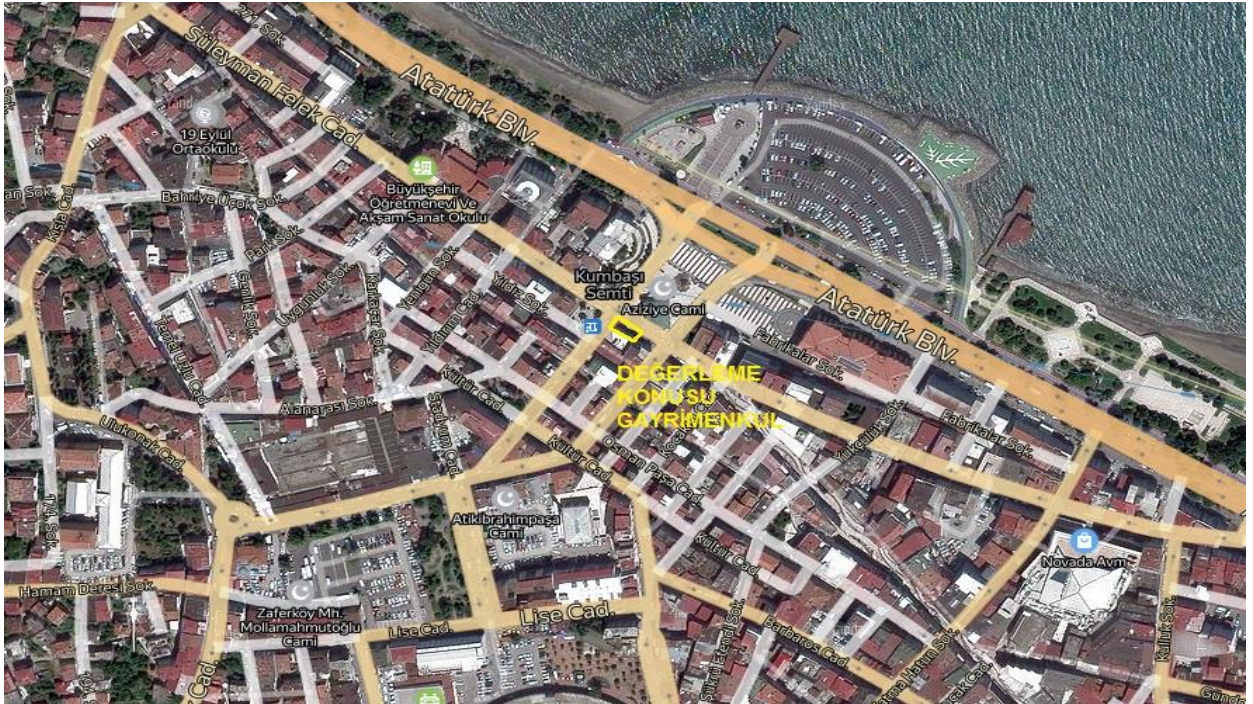


5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi sınırları içerisinde, Süleyman Felek Caddesi üzerinde konumlu 40 no'lu binadır. Lokasyon olarak bölgenin ana ulaşım akslarından olan ve Karadeniz Sahil yolu olarak adlandırılan Atatürk Bulvarı üzerinden Hükümet Caddesi'ne döndüğünde bu caddenin ilk kesişim noktası olan Süleyman Felek Caddesi ile kesiştiği noktada yer almaktadır.

Konum olarak araç ve yaya trafiğinin yüksek olduğu bir lokasyonda yer almaktadır. Bulunduğu Süleyman Felek Caddesi ve Hükümet Caddesi üzerinde; Denizbank, Garanti Bankası, Türkiye İş Bankası gibi finans kuruluşlarının şubeleri yer almaktadır. Süleyman Felek Caddesi tek yönlü araç trafiğine açık, belirli kısımlarında ticari hareketliliğin yoğun, belirli kısımlarda ise yoğunluğun düşük seviyede olduğu bir caddedir. Cadde; gayrimenkulün bulunduğu kısımdan itibaren güneydoğu yönüne doğru yaya trafiğinin azaldığı, aynı durumun caddenin Hükümet Caddesi ile kesiştiği noktadan itibaren kuzeybatı istikametinde de düşük olduğu gözlemlenmiştir. Gayrimenkulün karşı cephesinde tarihi eser niteliğinde olan Aziziye Camii, aynı cadde üzerinde yakın mesafede Novada AVM yer almaktadır. Süleyman Felek Caddesi'nin Kazım Karabekir Caddesi ile kesiştiği noktadan itibaren cadde araç trafiğine kapalı durumdadır. Bu cadde; Ordu İli'nin ticari potansiyelinin en yüksek olduğu caddedir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ordu
İlçesi	Altınordu
Mahallesi	Düz
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	114
Parsel No	1
Yüzölçümü	142.90 m ²
Niteliği	Kargir Bina
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı görülmektedir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 16.03.2018 tarih 5566 yevmiye numarası ile tüzel kişilerin unvan değişikliği işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 1568 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 tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Altınordu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 ada 1 numaralı parsel; 31.03.2017 onay tarihli imar planı kapsamında 'Bitişik Nizam 5 Katlı Ticaret Alanı' imarlı olduğu bilgisi verilmiştir. Parselin çekme mesafeleri bulunmamakta olup, saçak seviyesi 15.50 m olarak belirtilmiştir. Karşı tarafında tarihi eser nitelikli cami olması nedeniyle her türlü imar durum bilgisinde, yeniden imar durum alınmasında, yeniden ruhsat alınması gibi işlemlerde Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş yazısı alınması zorunludur bilgisi verilmiştir.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 13.04.2007 tarihli mimari projesi
- 17.04.2007 tarih 4/53 numaralı yapı ruhsatı
- 23.01.2008 tarih 01/57 numaralı yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkule ait 15.02.2020 tarih M245258B6B8BA numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup, söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "C sınıfı" olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu binanın yapı ruhsatı tarihinin 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun Ordu İli'nde yürürlüğe girdiği tarih olan 01.01.2011 tarihinden önce olması nedeniyle taşınmazın yapı denetim firması bulunmamaktadır.

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

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

Taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~12
Brüt Alanı	:	568 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; Süleyman Felek Caddesi ile Hükümet Caddesi kesişiminde yer alan bodrum + zemin + 2 normal katlı binadır.
- Bina, çekme mesafesi olmadan parselin tamamını kullanacak şekilde inşa edilmiştir.
- Binanın Süleyman Felek Caddesi'ne yaklaşık olarak 16.50 m, Hükümet Caddesi'ne ise yaklaşık 8.50 m cephesi bulunmaktadır.
- Yapının her katının 142 m² alanı ve dikdörtgen şeklinde geometrik yapısı mevcuttur.
- Bodrum kat; kasa odası, arşiv odası olarak, zemin kat; banka hizmet bölümü, 1.kat müdür ve idari kat alanı, 2.kat ise toplantı odası ile bay, bayan wc ve mutfak kısımlarından oluşmaktadır.
- Bina girişi zemin katta, Süleyman Felek Caddesi ile Hükümet Caddesi kesişiminde yer almaktadır.
- Binanın Süleyman Felek Caddesi cephesinde ayrı bir girişi mevcuttur.
- Binanın dış cephesi dış cephe boyalı, bina içi zeminler seramik ve halıfleks kaplıdır.
- Ofis kısımlarında müdür odası bölümü cam malzeme ile diğer bölümlendirmeler alçıpan malzeme ile yapılmıştır.
- Yapı doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi ve klimalar ile ısıtma ve soğutmasını sağlamaktadır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.



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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve ofis olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz 3 katlı olup, imar planına göre ilave 2 kat izni bulunmaktadır.
- Ordu İl merkezinin lokasyon olarak oldukça bilinen bir noktasındadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın otoparkı bulunmamaktadır.
- Bulunduğu noktadan itibaren her iki yönde de ticari hareketlilik azalmaktadır.
- Binanın bulunduğu parselin ön tarafında yer alan tarihi eser nedeniyle her türlü yeni yapılacak yapılaşma durumunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan onay alınması gerekmektedir.

Fırsatlar

- Bulunduğu lokasyon içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması ve tek malikli olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

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 değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari nitelikli olması sebebi ile değer takdirinde pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların 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 karşılaştırılması 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 değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat 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 değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük 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 öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE 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 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.

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

Konu taşınmaz Ordu il merkezinde yer almaktadır. İl merkezi eski yapılaşmanın bulunduğu bir bölgedir. Binaların büyük çoğunluğu komple ticari amaçlı kullanılmaktadır. Süleyman Felek Caddesi, Kazım Karabekir Caddesi, Fidangör Caddesi bölgenin ticari faaliyetlerinin yoğunlaştığı, çarşı şeklinde caddelerdir. Konumuna göre ticari yoğunluk farklılık göstermektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yakın çevresinde benzer nitelikte komple satılık bina emsaline ulaşamamış olup değerlendirme konusu binanın bir bütün olarak kullanılıyor olması ve mimari yapısı, konumu ve büyüklüğü itibarıyla çok katlı mağaza kullanımına uygun olması nedeniyle bina çok katlı mağaza olarak değerlendirilmiş, buna göre emsal araştırılmıştır. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan emsal gayrimenkuller aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Sırrı Paşa Caddesi	100	100	1.800.000 TL	18.000 TL	Royal Gayrimenkul 533 334 8587	Tek katlı mağaza
2	Bülbülderesi Caddesi	200	150	2.250.000 TL	15.000 TL	Uzman Emlak 0539 344 97 42	100 m2 giriş 100 m2 asma kat kullanımı olan köşe konumlu mağaza
3	Süleyman Felek Caddesi	220	220	2.750.000 TL	12.500 TL	Esendal Emlak 0452 222 70 70	Yanyana 3 dükkandan oluşan tek katlı mağaza
4	Sırrı Paşa Caddesi	200	125	2.200.000 TL	17.600 TL	Esendal Emlak 0452 222 70 71	Ticari hareketliliğin düştüğü noktada 100 m2 giriş 100 m2 bodrum kat kullanımı olan mağaza



Emsal Krokisi

Emsal tablosunda yer alan emsaller konum, büyüklük ve yaş/İNŞAAT kalitelerine göre düzeltilmelere tabi tutulmuş olup düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTMESİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	1.800.000	2.250.000	2.750.000	2.200.000
Pazarlık Payı	15%	5%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.530.000	2.137.500	2.475.000	1.870.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	150	220	125
Birim M2 Değeri	15.300	14.250	11.250	14.960
Konum Düzeltmesi	0%	10%	25%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-5%	0%	-5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	0%	10%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>35%</i>	<i>5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	15.300	14.963	15.188	15.708
Ortalama	15.290 TL			

Değerleme konusu binanın emsaller ile benzer olarak bodrum katı $\frac{1}{4}$ oranında, 1. Katı $\frac{1}{2}$ oranında, 2. Katı ise $\frac{1}{3}$ oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alanı hesaplanmış ve düzeltilmiş alana göre birim m^2 değeri ile çarpılarak değeri hesaplanmıştır.

Bina Alanı	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
568	296	15.290 TL	4.526.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul cins tashihi yapılmış ticari binadır. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olup, boş arsa bulunmamaktadır. Bu sebeple maliyet yaklaşımı değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/ m^2 pazar değerine ulaşılmıştır.

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



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Süleyman Felek Caddesi	270	165	13.000 TL	79 TL	Aktif 52 Emlak 0532 441 73 99	90 m2 zemin, 90 m2 1. kat, 90 m2 2. kat kullanımı olan mağaza
2	Sırrı Paşa Caddesi	360	188	16.000 TL	85 TL	Çol İnşaat 0532 483 2266	Trafiğe kapalı caddede köşe konumlu yeni bina olup zemin+3 katlı olup her kat 90 m ² kullanım alanıdır.
3	Sırrı Paşa Caddesi	120	120	14.000 TL	117 TL	Haluk Yüksek 0539 322 4166	Trafiğe kapalı caddede tarihi restore edilmiş her katı 60 m2 alanlı zemin+1 katlı köşe bina
4	Yıldırım Caddesi	180	105	4.000 TL	38 TL	Mabel Gayrimenkul 0452 212 04 52	Her katı 60 m2 alanlı bodrum+zemin+asma katlı dekore edilmiş mağaza (ödenen kira)

Emsaller gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan gayrimenkullerdir. Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin inşaat kalitesi, konum ve büyüklüklerine göre kiralarda düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	13.000	16.000	14.000	4.000
Pazarlık Payı	15%	10%	10%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	11.050	14.400	12.600	4.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	165	188	120	105
Birim M2 Kirası	67	77	105	38
Konum Düzeltmesi	0%	-10%	-10%	40%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-5%	-5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-5%	-20%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-15%</i>	<i>-35%</i>	<i>35%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	67	65	68	51
Ortalama	63 TL			

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş kira değeri 63 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün aylık kirası 18.600 TL olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı formülünden hesaplanır.

3 No'lu satılık emsalin aylık 10.000 TL kira getirisi olabileceği belirtilmiştir. Mahallinde yapılan araştırmada Süleyman Felek Caddesi üzerinde ticari gayrimenkullerin geri dönüş süresinin 20 yıl civarında olduğu tespit edilmiş olup taşınmazın kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiştir.

Takip eden tabloda taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri gösterilmiştir.

Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
568	296	63 TL	18.600 TL	223.200 TL	0,050	4.464.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık kirası 18.600 TL 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 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 taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.526.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.464.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile takdir edilen değerleri birbirine yakındır. Nihai değer olarak Pazar yaklaşımında kullanılan veriler daha sağlıklı görüldüğünden pazar yaklaşımı esas alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın değeri 4.526.000 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 taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00016 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. İlgili rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarih ve SEKR-2020-00016 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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.526.000
KDV Dâhil	5.340.680

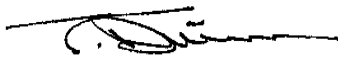
Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	18.600
KDV Dâhil	21.948

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ORDU
	İlçe:	ALTINORDU
	Mahalle/Köy:	DÖZ
	Mevki:	
	Ada:	114
	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	142,90 m ²
	Çiz/Sayfa No:	1 - 36
	Nispeti:	KARŞI BİNA

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissesi düşen m ² :
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	142,90

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	5336220	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Korum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yerine No:	Sicilne Üzerinde:	
	16/01/2020 - 1568	Veriliş Tarihi: 16/01/2020 Yerine: İPİR Yerine: Yabancıca	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve bakımlar için tapu siciline müraaat edilmesi gerekmektedir.



TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:03

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
055720131266	2020-05-05-13.26.57.127485	13126

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	114/1
Taşınmaz ID:	5336220	Yüzölçüm (m²):	142.90
İl / İlçe	ORDU/ALTINORDU	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BINA
Kurum Adı:	Altınordu TM		
Mahalle / Köy Adı:	DÜZ M.		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	1/36		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515353361	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Altınordu TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1568 Tarih: 16/01/2020	

1 / 1



T.C.
ALTINORDU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 79471317-754 -5364
Konu : İmar Durumu Sorgulama

28/04/2020

Sayın Özgür Cem BİNİCİ

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahalle, Ada No: 114, Parsel No: 1'de bulunan taşınmaz, belediye sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Bitişik Nizam-5 katlı Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ayşegül KELEŞOĞLU
Şehir Plancısı
Altınordu Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Adres: Yeni Mahalle 321 Nolu Sokak No:1 52200

Altınordu/ORDU

Tel: 0452 223 14 64

Web Adresi: www.altinordu.bel.tr

Faks: 0452 223 14 64

E-Posta Adresi: imar@altinordu.bel.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: A. KELEŞOĞLU-Şehir Plancısı

MİMARİ PROJE

YAPI SAHİBİNİN		PROJE NİTELİĞİ			
Adı Soyadı	ŞEKERBANK T.A.Ş.	KAT	m ²	KAT	m ²
Unvanı	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	3.BODRUM		2.NORMAL KAT	142
Vergi Dairesi		2.BODRUM		3.NORMAL KAT	
Vergi No		1.BODRUM	142	4.NORMAL KAT	
Adres		ZEMİN KAT	142	5.NORMAL KAT	
		1.NORMAL KAT	142	ÇATI KAT	
		TOPLAM METREKARE		568	RÖLEVE

YAPININ		YAPININ	
Kullanma Maksudı	İŞYERİ	İskeletin Cinsi	B.A.K.
Ünite Sayısı	1	Dolgu Malzemesi	-
Yüzölçümü	568 m ²	Yapının Türü	3A
Toplam Kat Sayısı	3	Isınma Türü	SOGA
Yapının Yüksekliği	11.84	Yakıt Türü	KATI

ARSANIN		ARSANIN	
T	İli	ORDU	Pafta No
A	İlçesi	MERKEZ	Ada No
P	Mahallesi	DÜZ	Parsel No
U	Tapu Sicil No.	23.12.1998	Alanı
K.			142.90 m ²

İMAR DURUMU	İMAR DURUM TARİHİ	İMAR DURUM NUMARASI
	24.10.2005	250

MİMARİ PROJE

PROJE MÜELLİFİNİN	BELEDİYE İNCELEME
ADI SOYADI	
VERGİ DAİRESİ	
VERGİ NUMARASI	
ODA SİCİL NO	
İMZA - MÜHÜR	

FENNİ MESUL (T.U.S.) 13.04.2007

ADI SOYADI	ODA SİCİL NO
Necmi ŞAHİN	16428

ODA ONAYI

SAMSUN KÜLTÜR VE TABİAT YARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDA SUNULMAK ÜZERE ONAYLANMIŞTIR.

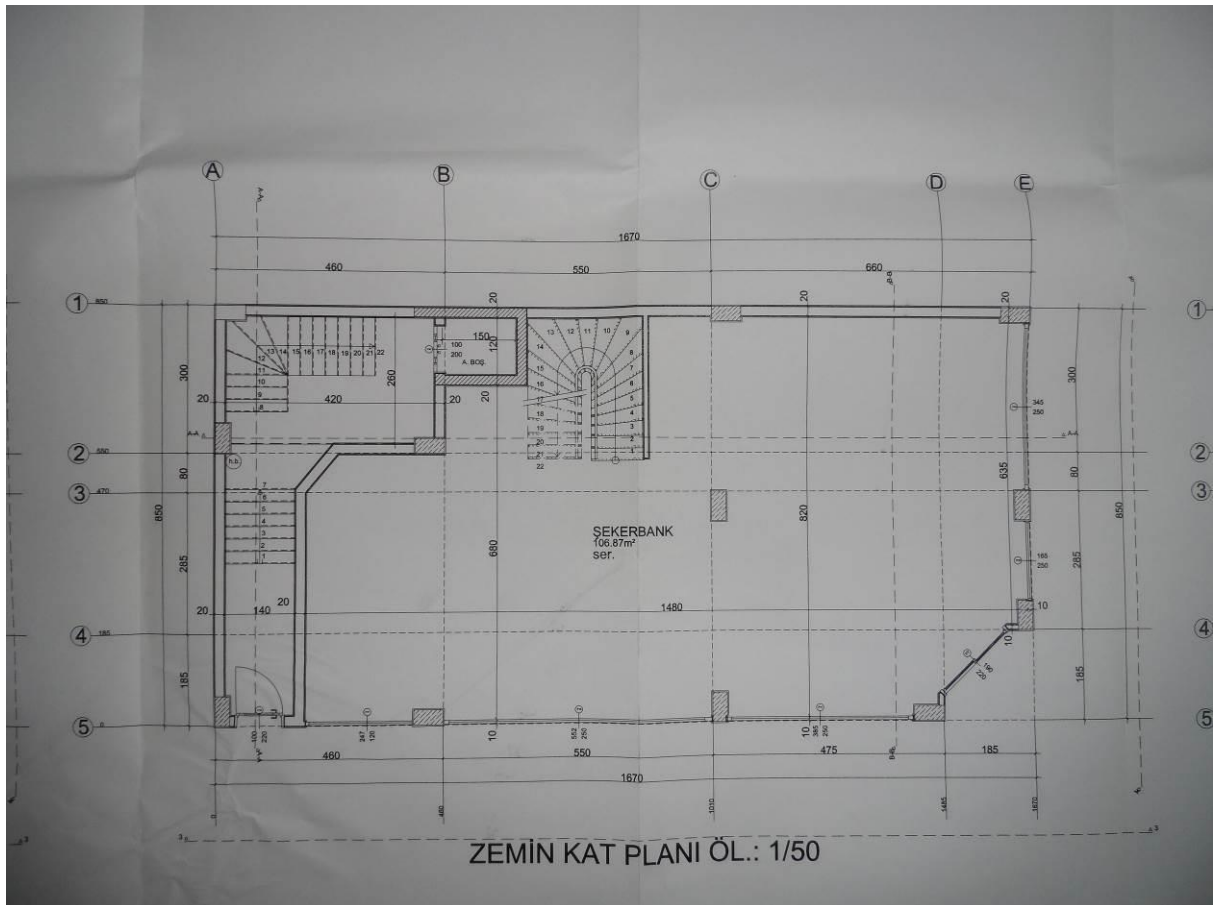
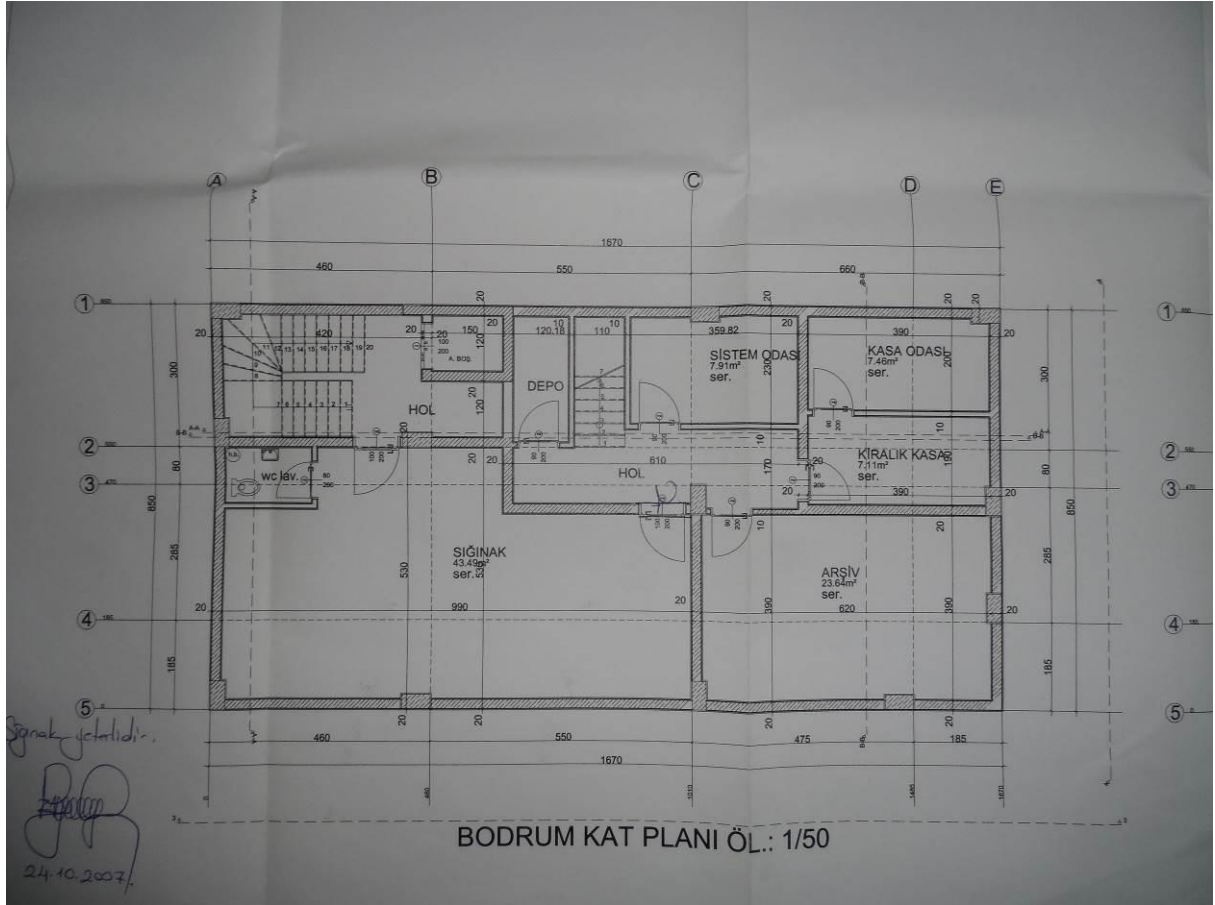
Belediye Başkanlığı
Nurhan YILMAZ

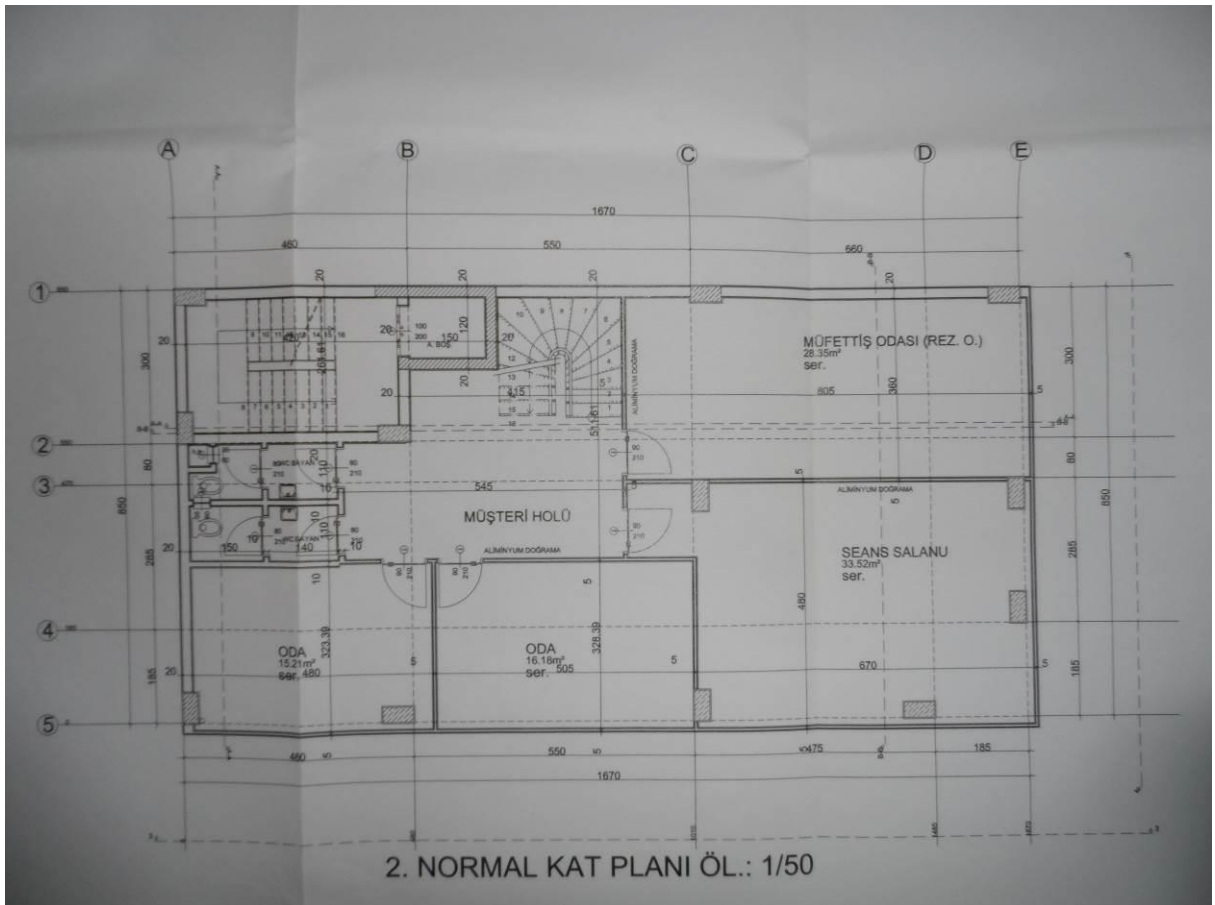
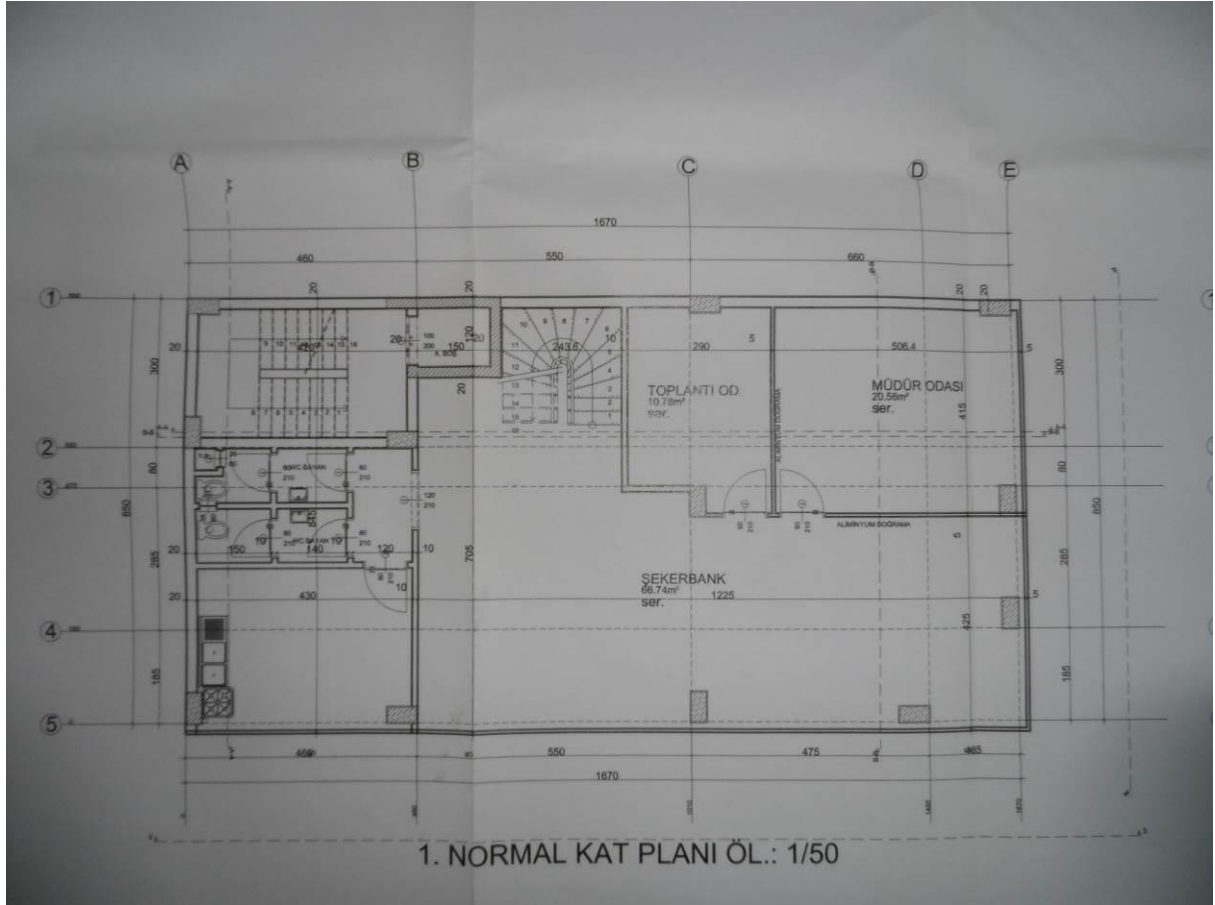
BELEDİYE ONAYI

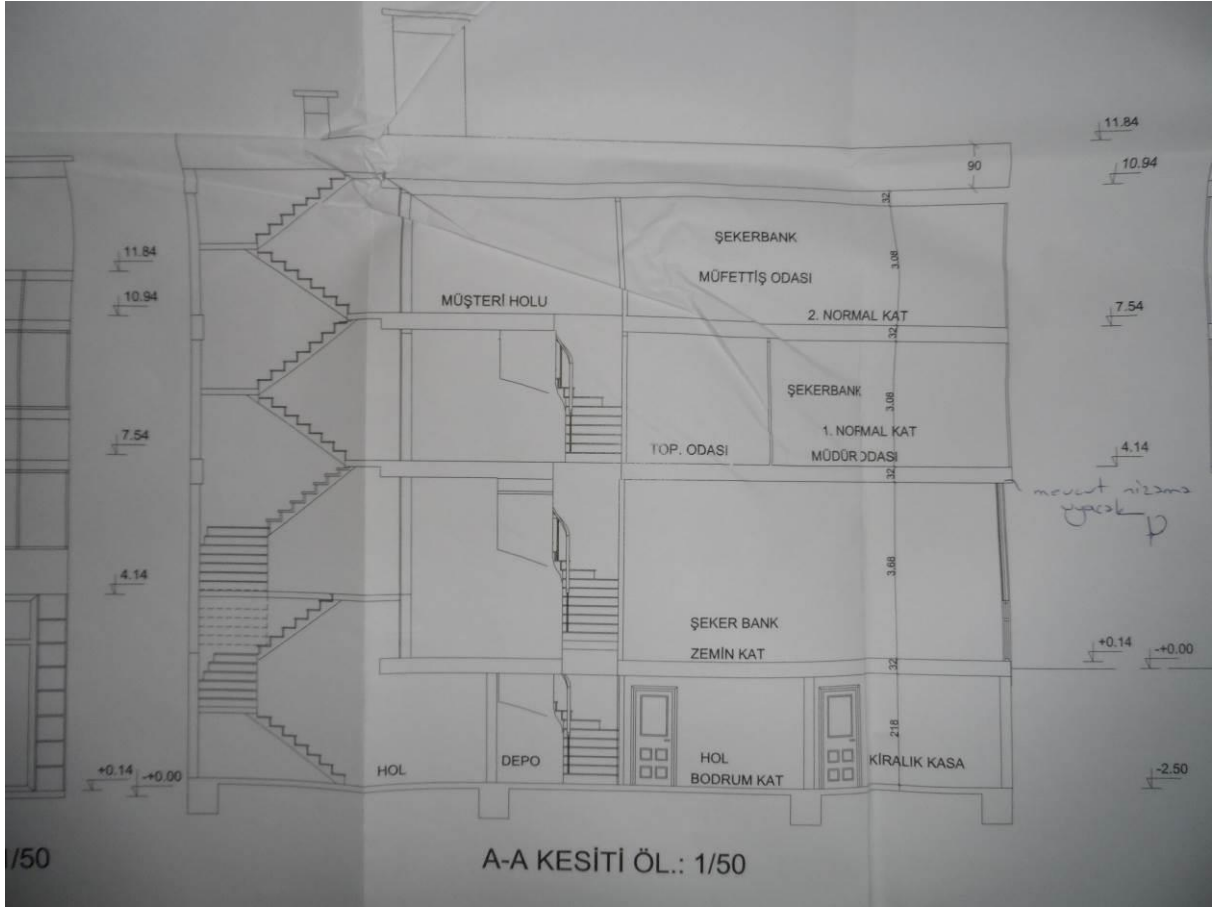
Belediye Başkanlığı
Nurhan YILMAZ

Bu Proje YALÇIN KOPYALAMA MERKEZİNDE çekilmiştir. Tel:0452 214 58 80 E-Mail: kopyalamamerkezi@hotmail.com

09.03.2007.



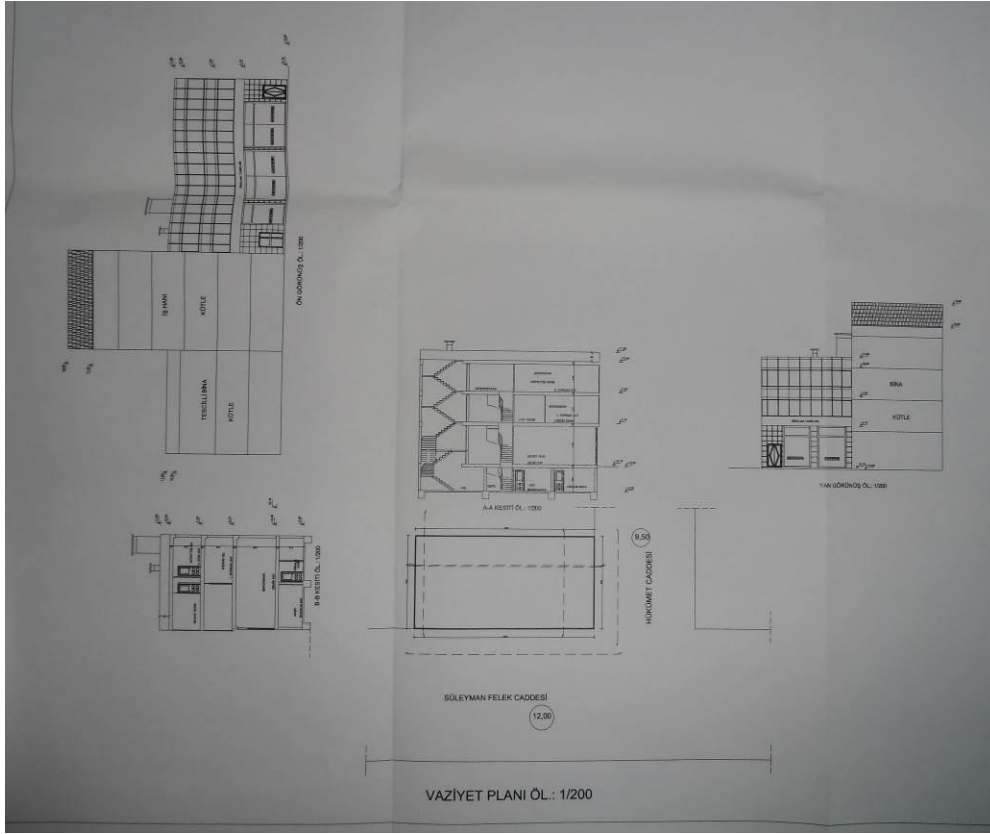




1/50

A-A KESİTİ ÖL.: 1/50

VAZİYET PLANI



İNŞAAT RUHSATNAMESİ

T. C. ORDU İLİ
Mehmet Akif Ersoy İlçesi
Ordu Belediyesi

Cilt No: 5
Sayfa No: 1/1

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Bölüm I— Yapının yeri (Adresi)

Bölüm II— Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

Bölüm III— İnş. ruhsatnamesinin kap.

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

Bölüm V— Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Bölüm VI— Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Bölüm VII— Belediye geliri ve gerekli açıklama

Yukarıda yerli «Adresi» özellikleri ve fenni şartları yazılı İmar Kanununun 2ci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 5237 sayılı Belediye gelirleri Kanununun 33 ncü maddesine göre 14/11/1986 tarih ve 2446 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapi sorumluluğunu alanın imzası: *[Signature]*

Ruhsatnamayı dolduran memurun imzası: *[Signature]*

Muhasebeci imzası: *[Signature]*

Belediye İmar Müdürlüğünün imzası: *[Signature]*

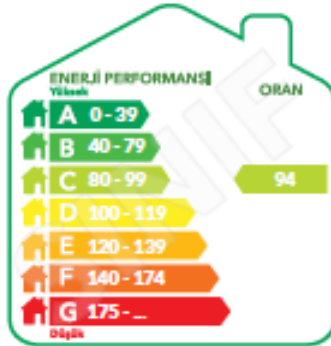
YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No : 000327 07	
1. Ruhsatı veren kurum Ordu Belediyesi		☒ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme		☐ İlave ☐ Fosseptik ☐ Yeniden	
2. Ruhsatın onay tarihi 17.04.2007		3. Ruhsatın onay tarihi 17.04.2007		4. Ruhsatın no 4/53	
5. Pafta no 23		6. Ada No 14		7. Parsel No 1	
8. İmar planı onay tarihi / / 2006		9. Parselasyon planı onay tarihi / / 2006		10. İmar durumu tarih ve no 24.10.2005/250	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) Ticaret- 142.90 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Ordu Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarih ve no 23.02.1998-692	
14. Zemin etüdü onay tarihi 13.11.2006		15. ÇED raporu onay tarihi / / 2006		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 17.04.2007	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 17.04.2012		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 17.04.2012			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
19. Adı, soyadı, ünvanı Pekerbank T.A.Ş. Genel Müd.		24. Adı, soyadı, ünvanı -		25. Hukuki durumu -	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Büyük Mükellefler v.d.-151		26. Kurum sicil no -		27. Bağlı olduğu vergi dalı -	
21. Vergi dairesi sicil no 8010048575		28. Vergi dairesi sicil no -		29. Sigorta sicil no -	
22. Adres Bucak Mah. Dr. Sadık. Ahmet Cad. No: 12/A		32. Adres -		33. İmza -	
23. İmza ORDU		34. Adı, soyadı, ünvanı -		35. Oda sicil no -	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m²) 142 m²	
45. Benzer yapı sayısı -		46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m²) 142 m²	
48. Toplam taban alanı (m²) 142 m²		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	
51. Yapı inşaat alanı (m²) 568 m²		52. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 568 m²		53. Yapının toplam kat sayısı 4	
54. Yapının kat sayısı 3		55. Yapının toplam kat sayısı 4		56. İlave kat sayısı -	
57. Yapının yüksekliği (m) +9,50		58. İlave kat yüksekliği (m) -		59. Yapının sınıfı 3	
60. Yapının grubu B		61. 1 m² maliyeti (Bin TL) 427,00,-		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 242.536,00	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 57.160,00		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 299.696,00,-			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
☐ Uzaktan ısıtılmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor		☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☒ Elektrik		☐ Temin Şekli ☐ Yakıt Cinsi ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel - oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Komposit ☐ Prefabrik	
				71. KULLANILAN MALZEME	
				☐ Briket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☒ Plak kırış ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
72. DOŞEME					
YAPI PROJELERİ					
73. Onay Tarihi	74. Adı, soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi
Mimari 24.11.2006	Hecmi ŞAHİN	16429	52017	52.58.M.	Fatma Hatun Sok. No:14/4 ORDU.
Statik 24.11.2006	Şenel ÖZTÜRK	19535	01575	2006.11377	Hattatoglu İşhanı Kat: 4 ORDU.
Elektrik 09.12.2006	Hüsnü YÜCELI	11267	55/52	34186	Düz Mah. Alancarası Sok. No:4 ORDU.
Mekanik tesisat 11.12.2006	Tsmail YÜCELI	23802	3034	646	" " " "
Jeolojik 13.11.2006	Murat AYDIN	6830	349.99.	52.B	Karakış Cadd. No:43/3 ORDU.
Harita 07.12.2006	Gürçan AKSU	3054	5737	12149	Kazım Karabekir Cadd. No:13 ORDU.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										85610																																		
1. Belgeli veren kurum Belediye					9. Belgelin veriliş amacı ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni		10. Belgelin onay tarihi 23.01.2008		11. Belge no 01/57																																			
2. Ruhsat verilen yapının adresi ORDU Bucak : MERKEZ İlçe : MERKEZ Belediye : MERKEZ BELEDİYESİ Köy : MERKEZ Mahalle : DÜZ Mahalle tarifi kodu : 10 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe ad : SÜLEYMAN FELEK Caddesi Cadde/Sokak tahmin kodu : 4 Dış kapı no : 40 Site adı : _____ Mavi adı : _____					12. Belgeliye esas ruhsat ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat katması ☐ 6.Yave ☐ 7.Düzen ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Düzeltilme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İşin değişikliği ☐ 17.İstisnai duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19...		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 17.04.2007		14. İlk yapı ruhsatı no 4/53		15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no		17. Yenileme ruhsatı tarihi																													
3. Plotsa no 23					4. Ada no 114					5. Parsel no 1					6. Blok no																													
7. Kişisel kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no					8. Daha önce kişisel kullanma izni alınan bağımsız bölüm no					23. Zemin etüdü onay tarihi					24. ÇED raporu onay tarihi					25. Tapu tesisi belgesi tarihi 23.02.1998					26. Tapu tesisi belgesi no 692																			
27. Tapu tesisi belgesi veren kurum ORDU TAP SİC MÜD.					28. Parselasyon planı onay tarihi					29. Parselin kullanma amacı TİCARET					30. Parselin alanı(m2) 142.90																													
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜD. ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER VD.BŞK.LİĞİ 33. Vergi kimlik no 8010048575 34. Adres DÜZ MAK SÜLEYMAN FELEK CAD NO:40 ORDU 35. İmza										Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no 37. Oda sicil no 38. Oda sicil durum belge no 39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 40. Vergi kimlik no 41. Sigorta sicil no 42. Sözleşme tarihi 43. Sözleşme no 44. Yapı müteahhidi yetki belge no 45. Sicile esas adres 46. İmza										Şantiye Şefinin 47. Adı soyadı, unvanı 48. TC kimlik no 49. Oda sicil durum belge no 50. Sigorta sicil no 51. Sözleşme tarihi 52. Sözleşme no 53. Adres 54. İmza																								
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler																																		
55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları					56. Bağımsız bölüm sayısı					57. Yüzölçümü (m2)					58. Benzer yapı sayısı					59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı					60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı					61. Yapının taban alanı(m2)					62. Yapı inşaat alanı (m2)									
12202 - Banka binası					1					426.00					1					1					142.00					568.00														
Toplam 12202 - Banka binası					1					426.00					1					1					142.00					568.00														
68. Yapının yol kotu altı kat sayısı					69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı					70. Yapının toplam kat sayısı					71. İlave kat sayısı					72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)					73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)					74. Yapının toplam yüksekliği (m)					75. İlave kat yüksekliği (m)									
1					3					4										3.00					9.50					12.50														
76. Yapının sınıfı					77. Yapının grubu					78. 1 m2 maliyeti (YTL)					79. Yapının maliyeti (YTL)					80. Yapının arsa değeri (YTL)					81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)					82. Form düzenlenirken maliyeti (YTL)														
III					B					427.00					242536.00					61527.02					304063.02					181902.00														
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Yapısal Özellikleri																																		
83. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☒ 2. Dış içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz ısıtması ☐ 6. Klima ☐ 7...					84. Isıtma A-şaklı Kullanılan Yakıt Cinsi ☒ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9...					85. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şifon ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kimli ☐ 5. Müşterek ☐ 6...					86. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7... ☐ 8... ☐ 9...					87. Isıtma suyu ☒ 1. Sellar suyu ☐ 2. Kuyru suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınma suyu					88. Aşır su ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik					89. Tesisatlar ☐ 1. Arama ☐ 2. Buz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Piasu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...					90. Ortak Kullanım Alanları ☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kimliklik ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12...					91. Yapının Tesisatı Sistemi ☐ 1. Lakeret (Karkas) ☐ 2. Yığılma (Kagıt) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yanı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6... ☒ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığılma (Kagıt) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yanı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6... 92. Dışarı Dolgu Malzemesi Cinsi ☐ 1. Braket ☐ 2. Taçla ☐ 3. Taç ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kırpık ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9... 93. Döşeme ☒ 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Anmolon ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6...				
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kişisel Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartı. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen üniteler ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire,1....adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamını belediye hizmetlerinden faydalanır.																																												
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin										Konut ile ilgili Özellikler																																		
94. Belge tarihi					95. Belge no					96. Blok no					97. Bağımsız bölüm no					98. Konutun salon dahil oda sayısı																								
																				1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727																								

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.1.2008 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 567,80 Ada/Parsel/Pafta: 114 / 1 / 27 UAVT Bina No: 636162497 Adı: Şekerbank Ordu Merkez Şubesi Adres: DÖZ MAH. SÖLEYMAN FELEK CAD. NO: 40 A ALTINORDU/ORDU	Veri Tarihi: 15.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 15.2.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: Şekerbank Ordu Merkez Şubesi		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	42.962,00	93,41	0,00	0,00	C
Isıtma	22.104,77	48,06	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	4.510,22	9,81	0,00	0,00	C
Soğutma	8.077,48	17,56	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.314,34	2,86			C
Aydınlatma	6.955,20	15,12			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M245258B688BA Veri Tarihi: 15.2.2020 Son Geçerlilik Tarihi: 15.2.2030 İptal Edilen EKB No:	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN Firması: HASAN ERDOĞAN Sertifika No: ATLASLT-06-0169 İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	4	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,48	LEGANT: ■ Bina dış bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak ■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları ■ Beton Yapı Elemanı ■ Isı Yalıtım Malzemeleri ■ Kaplamalar ■ Kâğıt Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil) ■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,57	
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,50	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,57	
Toplam Bina Alanı(m²):	567,80	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	
İklimlendirilen Alan(m²):	459,92	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	
Net Alan(m²):	415,35	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,28	
Toplam Zon Adedi:	8	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30	
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00	

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 430,75

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	430,75
U Değeri:	0,48
Kalınlığı(mm):	0,02 / 0,19 / 0,05 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 138,00

Tipi:	Kolon/Şarj
Alanı(m²):	37,20
U Değeri:	0,57
Kalınlığı(mm):	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	100,80
U Değeri:	0,57
Kalınlığı(mm):	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 141,95

Tipi:	Temel
Alanı(m²):	141,95
U Değeri:	1,93
Kalınlığı(mm):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 141,95

Tipi:	
Alanı(m²):	
U Değeri:	
Kalınlığı(mm):	

Tipi:	Teras
Alanı(m²):	141,95
U Değeri:	3,28
Kalınlığı(mm):	0,02 / 0,12 / 0,01 / 0,03

Toplam Pencere Alanı(m²): 127,78

Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	PVC Çerçeve	Alanı(m²): 127,78
-------	------------------------------------	-------------	-------------------

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M24525886888A	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	15.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	15.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:



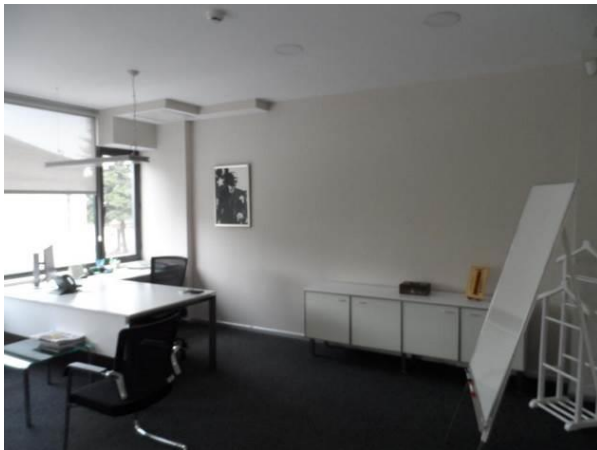
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 4		
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi		
Bağlı Zon Adedi:	4	Bağlı Zon Adedi:	4	
Sistemin Konumu:	Mahal	Sistemin Konumu:	Mahal	
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kombi	Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kombi	
Sistemin Gücü (kW):	24	Sistemin Gücü (kW):	24	
Yakıt Tipi:	Gaz	Yakıt Tipi:	Gaz	
Güneş Enerjisi Katkısı:				
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi		
Bağlı Zon Adedi:	4	Bağlı Zon Adedi:	4	
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Besleme ve Egzoz Havalandırma	
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Isı Eşanjörü:	Yok	
Sistemin Gücü (kW):	35			
Aydınlatma Sistemi				
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi		
A (Çıptak) - 8		Kompakt Floresan (20 W) (1200 lümen)		
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.200,00		60		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 72.000,00				
Koçen, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji		
Isı Geri Kazanımı (kW):	0,00	Pik Güç (kW):	0	
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m²):	0	
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0			
Yakıt Tüketimi (kW):	0			
Yakıt Tipi:				
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR				
Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.				
Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M245258B688A	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	15.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	15.2.2030	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		











TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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