

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
AFYONKARAHİSAR – MERKEZ
HİZMET BİNASI VE ÜÇ ADET LOJMANI OLAN
KARGİR APARTMAN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00069

Değer Tarihi: 30.06.2020



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-2020-00069
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi, 362 Ada 22 Parselde kayıtlı “Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman” nitelikli taşınmaz.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Burmalı Mahallesi, Milli Egemenlik Caddesi No:32/A, Merkez/Afyonkarahisar Lojmanlar: Burmalı Mahallesi, Tuz Pazar Caddesi No:2, Merkez/Afyonkarahisar
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	147,90 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	664,5 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+ Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	3.355.000
KDV Dâhil	3.958.900

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	15.700
KDV Dâhil	18.526

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Afyonkarahisar İli.....	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	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	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....	16
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	19
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	22
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
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	27
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00069

Raporun Türü : Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi Karaman Mahallesi, 362 Ada 22 Parselde Kayıtlı “Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman” nitelikli Ana Taşınmazda 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 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, Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi, 362 Ada 22 Parselde kayıtlı “Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman” nitelikli taşınmazın pazar değeri ve 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.

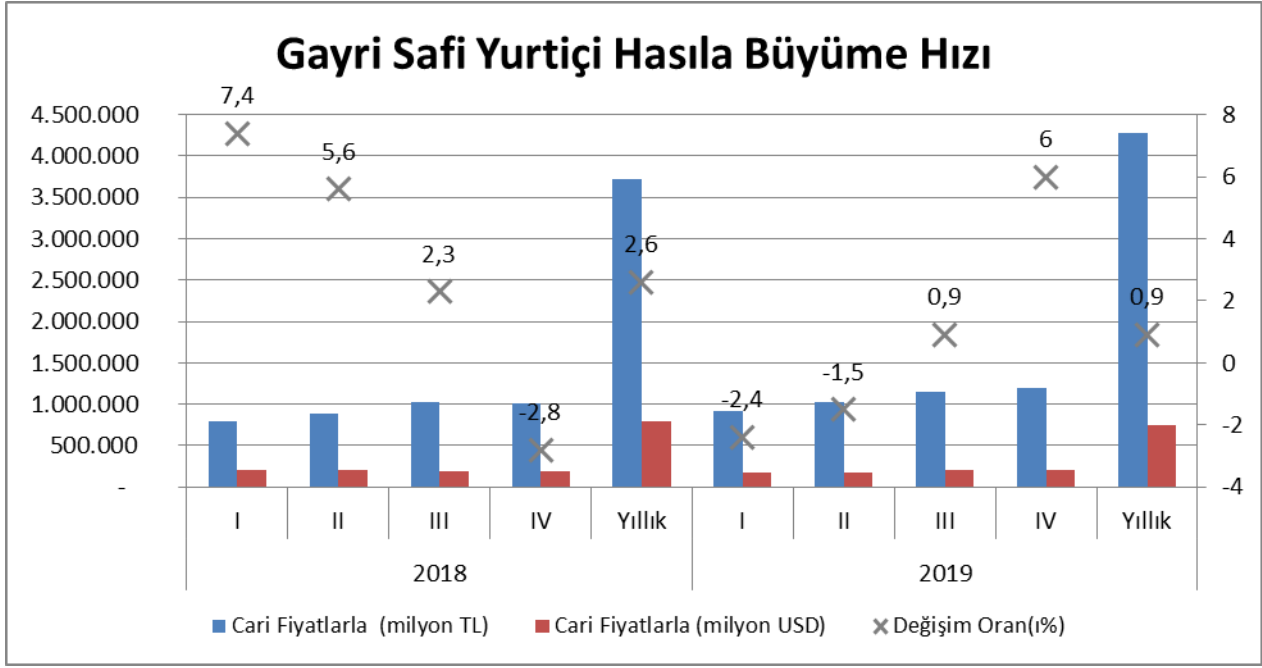
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

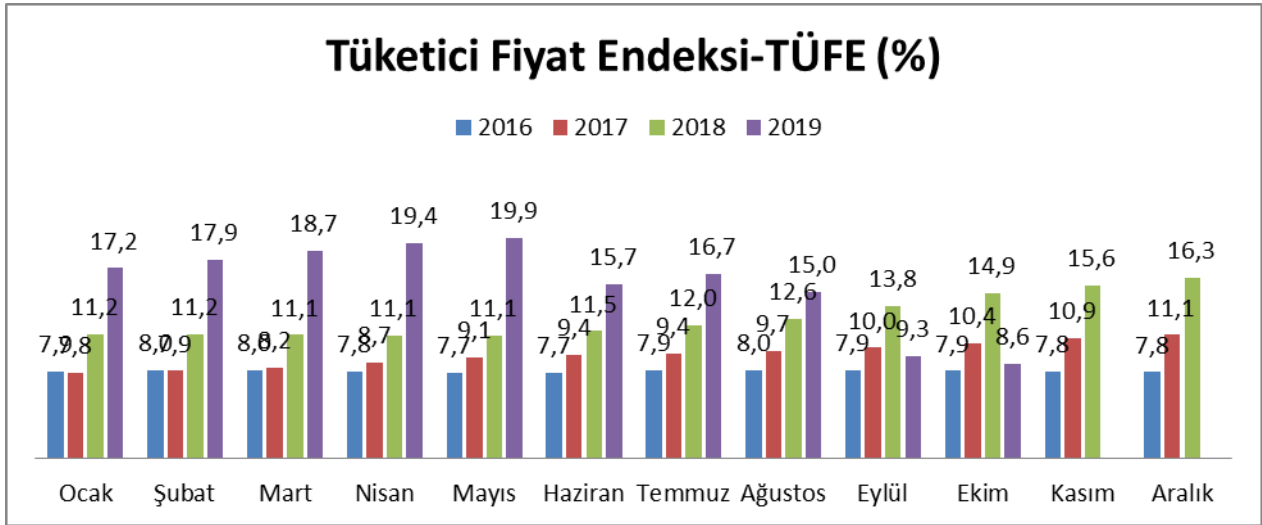
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

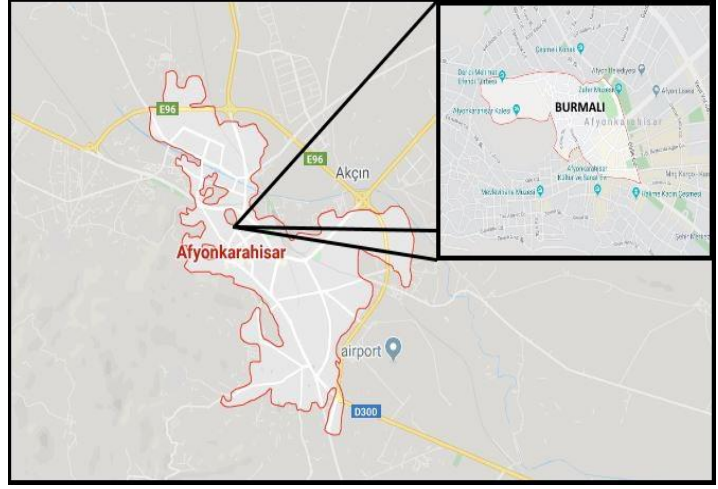
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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

Afyonkarahisar Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu bölümü sınırları içinde yer alır. Anadolu'nun batı yarısında, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan kara, hava ve demir yollarının kesiştiği kavşak noktasında doğal bir kilit konumundadır. Afyonkarahisar; doğuda Konya, kuzeyde Eskişehir ve Kütahya, batıda Uşak ve Denizli, güneyde Isparta ve Burdur ili ile çevrilidir. Yüzölçümü 14.295 km²'dir.



Toprakları Sultandağları, Burgaz, Eynihan ve Emirdağları arasında yer yer daralan ve genişleyen bir plato görünümündedir.

İl sınırları içinde, Merkez'de Akarçay, Sandıklı ve Hocalar'da Kûfi, Dinar'da ise Menderes ırmakları bulunmaktadır. Acıgöl, Akşehir ve Eber gölleri de il sınırları içindedir. Afyonkarahisar, Ege Bölgesi sınırları içerisinde yer almasına rağmen İç Anadolu iklimine daha yakındır. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kurak bir step iklimi görülür. İlkbahar ve sonbaharda ise yağışlar, yağmur şeklindedir.

Afyonkarahisar'ın Merkez, Başmakçı, Bayat, Bolvadin, Çay, Çobanlar, Dazkırı, Dinar, Emirdağ, Evciler, Hocalar, İhsaniye, İscehisar, Kızılören, Sandıklı, Sinanpaşa, Şuhut ve Sultandağı olmak üzere 18 ilçesi, 107 beldesi, 392 köyü vardır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Burmalı Mahallesi ise Afyonkarahisar Merkez İlçesi'nde yer alan ve Afyonkarahisar şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan, valilik, Afyonkarahisar Belediye Başkanlığı, Emniyet Müdürlüğü ve birçok kamu kurum ve kuruluşlarının yer aldığı bir merkezi bir mahalledir. 2019 yılı nüfusu 729.483 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Afyonkarahisar, Merkez İlçesi, Burmalı Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin ana arteri olan Atatürk Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametinde devam ederken sola Ordu Caddesi'ne dönlür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1 km gidildikten sonra dönel kavşaktan sola dönlerek Milli Egemenlik Caddesi'ne (Milli Birlik Caddesi) dönlür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 300 m devam edildiğinde sağda değerleme konusu taşınmazın olduğu konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup Milli Egemenlik Caddesi, Tuz Pazarı Caddesi ve Kurtuluş Caddesi'nin kesişim noktasında yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir.

Taşınmazın bulunduğu Burmalı Mahallesi, Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi sınırları bulunan şehrin en eski mahallerinden biridir. Yakın çevresinde Kadınana İmam Hatip Ortaokulu, Ekvur AVM, PTT Afyonkarahisar Merkez Şubesi, Yoncaaltı Cami, İmaret Cami, Gedik Ahmet Paşa Cami, Uzun Çarşı yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Afyonkarahisar
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Karaman
Mevkii	-
Pafta No	21
Ada No	362
Parsel No	22
Yüzölçümü	147,90 m ²
Niteliği	Bodrumu Olan Hizmet Binası ve Üç Adet Lojmanı Olan Kargir Apartman
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Yev: 31506 Tarih: 09.10.2019)

Not: Tapu kaydında bulunan ibarenin amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır. Bu minvalde bu beyan sayısallaştırmaya dayalı alan düzeltilmesi işlemi olup taşınmazın satışını ve değerini etkilememektedir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 19.03.2018 tarih 8393 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 22.01.2020 tarihinde 2213 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

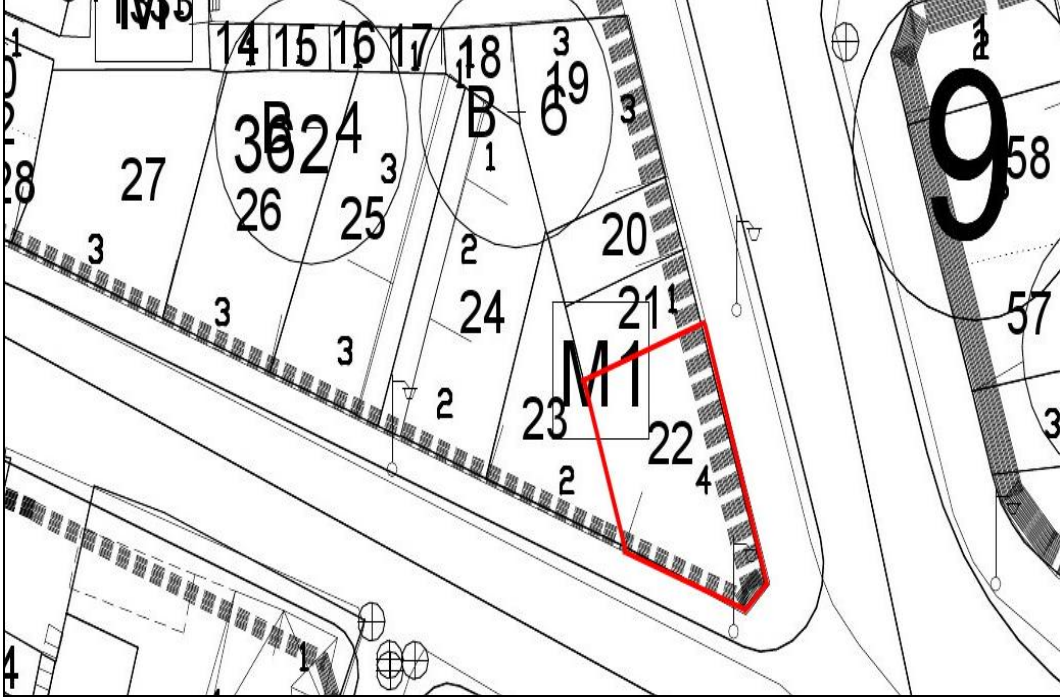
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada cins tashihi yapılmış olup, taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan beyan, tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Karaman Mahallesi, 362 ada 22 numaralı parsel; 06.02.1986 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Konut+Ticaret Alanı"nda kalmakta olup, Bitişik Nizam, 6 Kat, Zemin + Asma Kat, Hmax:20,50 m yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Parselin yola terki bulunmadığı, sit alanından etkilenmediği ancak konu parselin derinlik şartını sağlayamadığından yıkılıp yeniden yapılması durumunda komşu parsellerle tevhit şartı olduğu bilgisi alınmıştır. Yazılı imar durum belgesi ekte yer almaktadır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 22.10.1981 tarihli mimari projesi
- 23.11.1981 tarih 6/ 3/96 no.lu yapı ruhsatı
- 10.08.2000 tarih 12/7/12 no.lu tadilat amaçlı yapı ruhsatı(dış cephe boyası, çatı onarımı ve iç dekorasyon için)
- 14.09.1982 tarih 9/47/25 no.lu yapı kullanma izin belgesi

Gör÷lm÷ştür.

Gayrimenkul için 13.02.2020 tarihinde M2203BF2BEA54 no'lu enerji kimlik belgesi alınmıştır. Söz konusu belgeye göre gayrimenkulün enerji performansı ve sera gazı emisyonu C sınıfı olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durum 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

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

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.

Konu taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tahsisi yapılmış olduğundan, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.11 Projeyle 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+ 3 Normal Kat
Yaşı	:	~39
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 147,9 m ² Zemin Kat: 147,9 m ² Normal Katlar: 368,70 m ² (122,9 m ² x 3 kat) Toplam: 664,50 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz bodrum kat banka şubesine ait arşiv, kasa, otomasyon ve jeneratör bölümlerinden, zemin kat banka şubesi, 1. normal kat banka şubesine ait müşteri temsilciliği bölümü, bay-bayan WC mevcuttur. 2. ve 3. normal katlar daha önce lojman olarak kullanılmış, değerlendirme tarihinde kullanılmamaktadır. Her katta bir daire mevcuttur.
- Taşınmazın bulunduğu banka girişi zemin kat seviyesinde doğu cepheden Milli Birlik Caddesi üzerinden lojman girişi zemin kat seviyesinde güney cepheden Tuz Pazarı Caddesi üzerinden yer almaktadır.
- Bodrum kat zeminleri granit seramik duvarları alçı sıva üzeri saten boyadır.
- Zemin katta ise, zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı olup tavan asma tavanıdır.
- Zemin ve 1. normal kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Lojman olan katlarda hol ve ıslak hacimlerde zeminler seramik kaplama, salonlarda laminant parke, diğer odalarda yer yer laminant parke, halı kaplamadır. Lojmanlar boş durumda olup, tadilata ihtiyacı vardır.



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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazın bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. 2. ve 3. normal katlar daha önce lojman olarak kullanılmış olup, değerlendirme tarihinde boş olarak görülmüştür.

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 il merkezinde, ticari açıdan hareketli noktada yer almaktadır.
- Araç ve yaya trafiği yoğun noktada yer almaktadır.
- 3 Cepheli olup, algılanırlığı çok yüksektir.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 39 yıllık bir yapıdır.
- Binanın bulunduğu parselin yıkılıp yapılması durumunda tevhit şartı mevcuttur.

Fırsatlar

- Bankaları kredi faizlerinde indirme gitmesi, gayrimenkul sektörüne yönelik daralan talebi canlandıracaktır.

Tehditler

- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmesi üzerine alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileyeceği ve bunun da yakın gelecekte ticari gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunması.

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 değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın yaklaşık 39 yıllık bir yapı olması ve yakın çevrede boş arsa olmaması sebebi ile maliyet yaklaşımı kullanılamamıştır. Konu gayrimenkul için 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/büyüklik/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 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 büyüklik 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.

Taşınmazın mahallinde detaylı emsal araştırması yapılmıştır. Emsallerin konumu, yaşı 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 bölge il merkezinde çarşı niteliğinde olması nedeniyle çok fazla el değiştirmenin olmadığı bir bölgedir. Satış nadiren gerçekleşmektedir. Değerleme tarihinde satılık komple bina bulunamamıştır. Değerleme konusu taşınmazın üst katları her ne kadar lojman dairesi olarak planlanmış olsa da ofis kullanımına uygundur. Bu yüzden çevrede satılık dükkân ve ofis kullanımına uygun konut emsalleri araştırılmıştır.

Düzeltilmiş dükkân alanı hesaplarında emsallerde bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Milli Birlik Caddesi	190	115	1.500.000 TL	13.043 TL	Mal Sahibi, 0532 516 62 67	80m2 bodrum+80m2 zemin+30m2 asma kat olmak üzere toplam 190m2 alanlı dükkân
2	Dumlupınar 2 Caddesi	129	116,5	1.800.000 TL	15.451 TL	Günel Emlak, 0553 307 94 94	104m2 zemin+25m2 asma kat olmak üzere 129m2 alanlı dükkân
3	Milli Birlik Caddesi	60	50	600.000 TL	12.000 TL	Öztürk Emlak, 0272 121 41 70	40m2 zemin+20m2 asma kat olmak üzere 60m2 alanlı dükkân



Satılık Dükkân Emsal Kroki

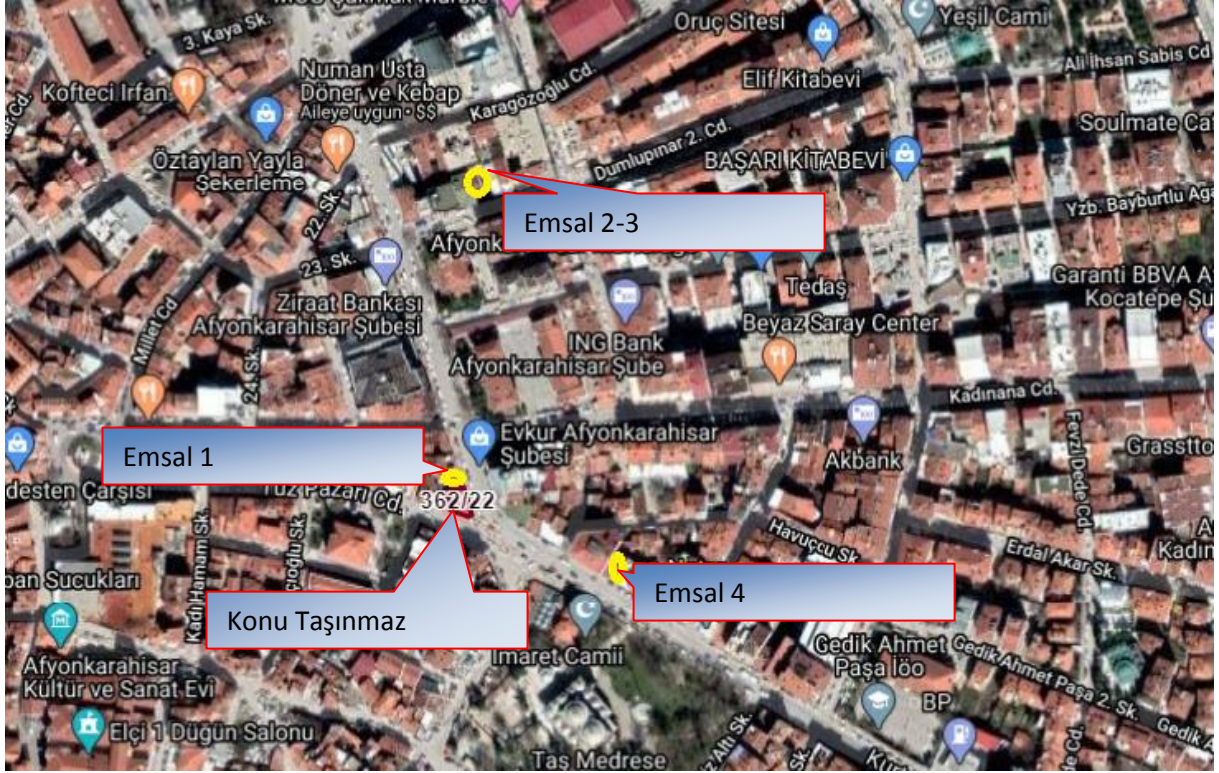
	SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.500.000	1.800.000	600.000
Pazarlık Payı	10%	20%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.350.000	1.440.000	570.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	115	116,5	50
Birim M2 Değeri	11.739	12.361	11.400
Konum Düzeltmesi	0%	5%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-5%	-10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	11.152	12.361	11.400
Ortalama	11.638 TL		

Binanın banka şubesi olarak kullanılan bodrum, zemin ve 1. normal katı birlikte değerlendirilmiştir. Bodrum kat 1/4, 1. kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.

	Büyüklük (m2)	Düzeltilmiş Metrekare (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Değer(TL)	Yuvarlanmış Değer (TL)
Banka Katları (Bodrum, Zemin ve 1. Kat)	418,7	246,3	11.638	2.866.623	2.867.000

Ardından 2. ve 3 normal katlar için ofis ve ofis kullanımına uygun konut emsalleri incelenmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Milli Birlik Caddesi	90	185.000 TL	2.056 TL	Göksu Emlak, 0534 640 97 50	Gayrimenkulün hisasında yer alan eski binanın 2. katında 2+1, 90m2 alanlı içi orta yapılı daire
2	Dumlupınar 2 Caddesi	130	350.000 TL	2.692 TL	Yörükoğlu Emlak, 0272 212 58 76	Dumlupınar 2 Caddesi üzerinde, asansörlü binada 4. katta yer alan ofis
3	Dumlupınar 2 Caddesi	120	320.000 TL	2.667 TL	Daire Sahibi, 0545 230 17 91	Dumlupınar 2 Caddesi üzerinde, asansörlü binada 4. katta yer alan ofis
4	Milli Birlik Caddesi	90	180.000 TL	2.000 TL	Daire Sahibi, 0531 834 24 84	Milli Birlik Caddesi üzerinde 2. katta yer alan 2+1, içi orta yapılı daire



Satılık Ofis Emsal Kroki

Değerleme konusu binanın 2. ve 3. katları lojman olarak planlanmış olup değerlendirme tarihinde boş olarak görülmüştür. Kat irtifakı kurulmamış olup, cins tashihi yapılmış bir bina olmasına rağmen, fonksiyon farklılıkları olduğu için bu katlar benzer şekilde ofis kullanımına uygun gayrimenkuller ile kıyaslanmıştır.

	SATILIK OFİS EMSALLERİ			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	185.000	350.000	320.000	180.000
Pazarlık Payı	5%	20%	20%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	175.750	280.000	256.000	171.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	90	130	120	90
Birim M2 Değeri	1.953	2.154	2.133	1.900
Konum Düzeltmesi	0%	5%	5%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	0%	0%	-5%
Asansör Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.855	2.154	2.133	1.805
Ortalama	1.987 TL			

Kat	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
2	122,9	1.987	244.000
3	122,9	1.987	244.000
TOPLAM	246		488.000

Buna bağı olarak binanın toplam değeri hesap edilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m2)	Pazar Değeri (TL)
Bodrum	147,9	2.867.000
Zemin	147,9	
1	122,9	
2	122,9	244.000
3	122,9	244.000
TOPLAM	665	3.355.000

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık emsallere ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller aşağıda gösterilmiştir.

Öncelikle kiralık dükkân emsalleri incelenip, banka şubesi olarak kullanılan bölümün kira değeri hesaplanmıştır.

Düzeltilmiş dükkân alanı hesaplarında emsallerde bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir.

KİRALIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)		Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Dumlupınar 2 Caddesi	129	116,5	7.000 TL	60 TL	Günel Emlak, 0553 307 94 94	104m2 zemin+25m2 asma kat olmak üzere 129m2 alanlı dükkân
2	Milli Birlik Caddesi	40	30	1.500 TL	50 TL	Öztürk Emlak, 0272 212 41 70	20m2 zemin+20m2 asma katlı dükkân
3	Dumlupınar 2 Caddesi	630	367,5	30.000 TL	82 TL	Mal Sahibi, 0532 366 20 38	210m2 bodrum+210m2 zemin+210m2 asma kat olmak üzere 630m2 alanlı dükkân



Kiralık Dükkân Emsal Kroki

Binanın banka şubesi olarak kullanılan bodrum, zemin ve 1 normal kat birlikte değerlendirilmiştir. Bodrum kat 1/4, 1. kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	7.000	1.500	30.000
Pazarlık Payı	10%	3%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	6.300	1.455	22.500
Büyükölük(m2)	116,5	30	367,5
Birim M2 Kirası	54	49	61
Konum Düzeltmesi	5%	25%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	-15%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	-20%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>10%</i>	<i>-15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	54	53	52
Ortalama	53 TL		

Banka olarak kullanılan alanın zemine indirgenmiş birim m² değeri 53 TL olarak hesaplanmıştır.

Kat	Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Brüt Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum	147,9	246,3	53	13.100
Zemin	147,9			
1	122,9			

Ardından 2. ve 3 normal katlar için ofis emsalleri incelenmiştir.

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Dumlupınar 2 Caddesi	90	900 TL	10 TL	Daire Sahibi, 0545 230 17 91	Dumlupınar 2 Caddesi üzerinde, asansörlü binada 2. katta yer alan ofis
2	Tuzpazarı Caddesi	80	850 TL	11 TL	Afyon Şahin Emlak 0 542 651 81 35	Dumlupınar 2 Caddesi üzerinde, asansörlü binada 4. katta yer alan ofis
3	Tuzpazarı Caddesi	60	800 TL	13 TL	Mal Sahibi 0 536 764 19 13	Tuzpazarı Caddesi, Belediye Çarşısı'nda 3. kat ofis



Kiralık Ofis Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	900	850	800
Pazarlık Payı	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	855	808	760
Büyükölük(m2)	90	80	60
Birim M2 Kirası	10	10	13
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%
Asansör Düzeltmesi	-5%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-5%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	9	10	13
Ortalama	11 TL		

Kat	Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Brüt Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri (TL)
2	122,9	122,9	11	1.292	1.300
3	122,9	122,9	11	1.292	1.300
TOPLAM	245,80	245,80			2.600

Kat	Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Brüt Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum	147,9	246,3	53	13.055	13.100
Zemin	147,9				
1	122,9				
2	122,9	122,9	11	1.302	1.300
3	122,9	122,9	11	1.302	1.300
TOPLAM	664,5	492,1			15.700

Bölgede yapılan görüşmelerde gayrimenkullerin geri dönüş sürelerinin 18-20 yıl aralığında olduğu tespit edilmiştir. Buna bağlı olarak konu bina için kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiş olup, buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

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

Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
15.700	188.400 TL	0,05	3.768.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 15.700 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapının mevcut kullanımı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli komple bina olup müşterek ve bölünmüş kısımları 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 ile Hesaplanan Değer	3.355.000
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	3.768.000

Değerleme konusu gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakındır. Bölgede satış değerleri ile kira değerleri arasında bir korelasyon bulunmadığından net bir kapitalizasyon oranı belirlemek güçtür. Bu yüzden pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha fazla ve sağlıklı olduğu değerlendirilerek nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri 3.355.000 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-2019-00020 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00020 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 “bina” 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

Taşınmazların 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	3.355.000
KDV Dâhil	3.958.900

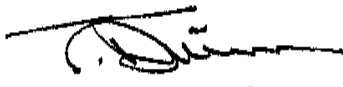
	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	15.700
KDV Dâhil	18.526

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

İli	AFYONKARAHİSAR	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	KARAMAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		21	362	22	ha	m ²	
					147,90 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BODRUMU OLAN HİZMET BİNASI VE ÜÇ ADET LOJMANI OLAN KARGIR APARTMAN					
	Sınırı	Planındadır					
	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.		2213	7	686		22/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Seval ŞENÇİ Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile eşitlik için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüne göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
081020169767	2020-05-04-20.07.49.054644	16976

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	362/22
Taşınmaz ID:	5508780	Yüzölçüm (m²):	147.90
İl / İlçe	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	BODRUMU OLAN HİZMET BİNASI VE UÇ ADET LOJMANI OLAN KARGIR APARTMAN
Kurum Adı:	Afyonkarahisar TM		
Mahalle / Köy Adı:	KARAMAN M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	7/686		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		Afyonkarahisar TM 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme Tesisi Yev: 31506 Tarih: 09/10/2019	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515947908	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Afyonkarahisar TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 2213 Tarih: 22/01/2020	

TARİH :24/04/2020
SAYI : 01/10

BELEDİYE BAŞKANLIĞI' NA
AFYONKARAHİSAR

Afyonkarahisar Karaman (Burmali) Mahallesi 21 Pafta 362 ada 22 Parsel nolu gayrimenkullere ait İmar Durumu ile ilgili bilgilerin dilekçemin altına çıkarılmasını müsaadelerinize arz ederim

24/04/2020

NOT : İmar durumu bildirimi verildiği tarihten itibaren 1 (Bir) yıl geçerlidir.

A D R E S :Merkez

AFYONKARAHİSAR

ADI ve SOYADI
Şeker Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.

Makbuz No :185557/13027
Tarih :24/04/2020

A C I K L A M A :

Afyonkarahisar Karaman (Burmali) Mahallesi 21 Pafta 362 ada 22 Parsel imar planlarımızda Bitişik Nizam 6 kat zemin katı asma katlı işyeri olup konut alanındadır. Ancak yerindeki mevcut yapı yıkılıp yeniden yapılmak istenildiği takdirde parsel yapılaşma şartlarını sağlamadığından dolayı komşu 20/21 ve 23 parsellerle tevhit (birleşme) durumunda bitişik nizam 6 kat inşaat izni verilecektir.


İmar Müdürlüğü Personelinin
Adı Soyadı ve İmzası
M. HIZAL
Pln. Birim. Sorm. Yrd

22-10-1981

8.11.2019

1981
613
(13)

K

21

22

23

ot pazarı
caddesi

milli birlik
caddesi

12.50
9.75
7.00
4.25
0.00
2.90

TASTİK OLUNUR
Belediye İmar Müdürlüğü

SAİM HACIHAİBOĞLU
MİMAR (M. 10.1)
Diyadin Oda No: 6378

PENCERELER RİFT CAM, GİRİŞ RÜ-
GARLI OLACAKTIR.

KİŞİNİN

BELEDİYE	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MEVKİİ
AFYON	MERKEZ	KARAMAN		21	362	22	27 MAYIS PAZARI CA

YAPININ				KULLANMA AMACI		LOJMAN + HİZMET	
MİMARİ HİZ SINFI	STATİK HİZ SINFI	MALİYET GURUBU	KAT ADEDİ	ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜYÜK KAT YÜK
			5	14790	1 YIL	B.A.	6.05M

ŞEKERBANK T.A.Ş.

AFYON
LOJMANLI HİZMET
BİNASI

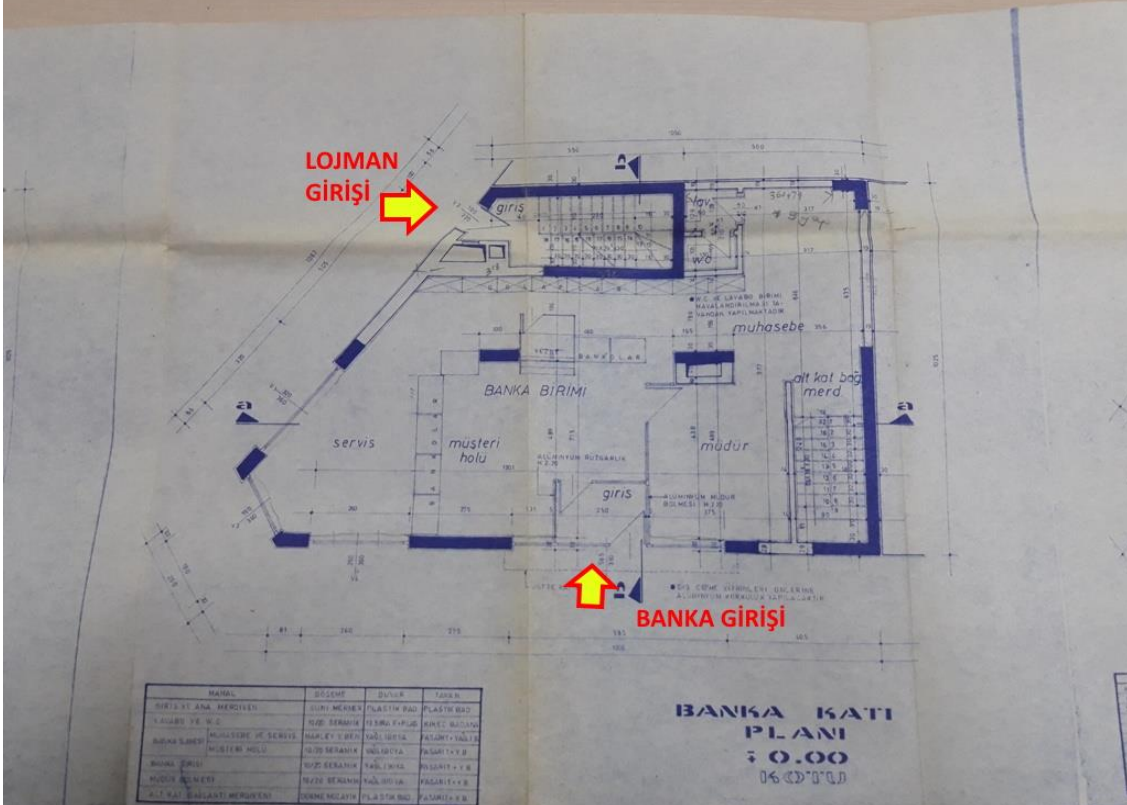
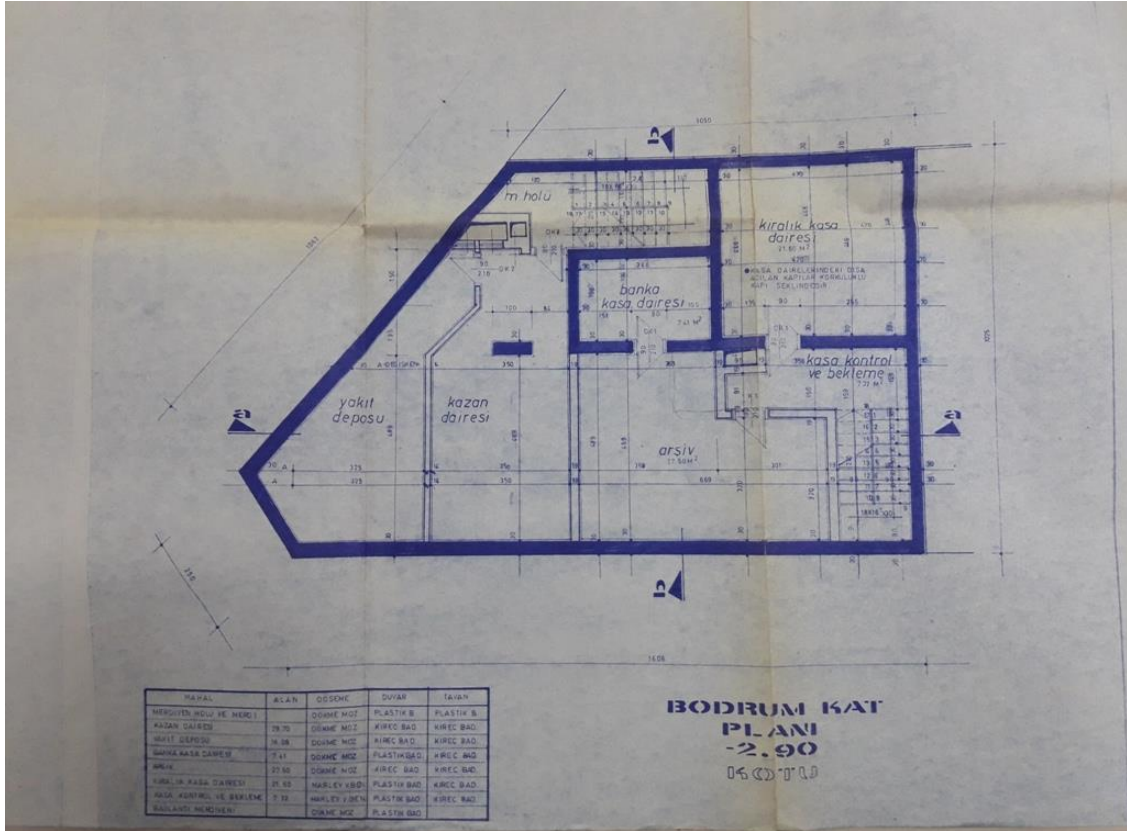
mimari uygulama projesi

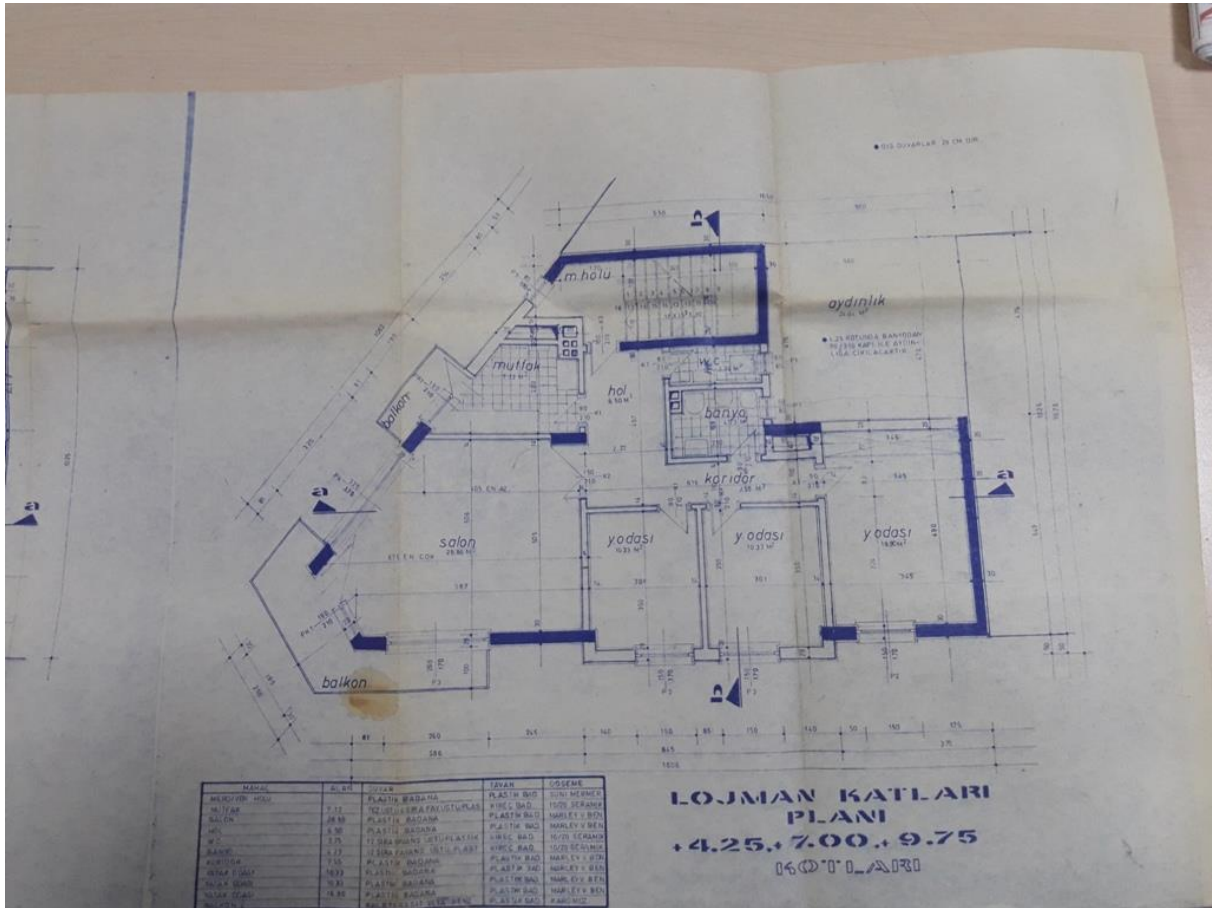
TARİH	ÖLÇEK	PAFTANO	PROJE NO
AGOSTOS 981	1/50	6/1	81.A.02

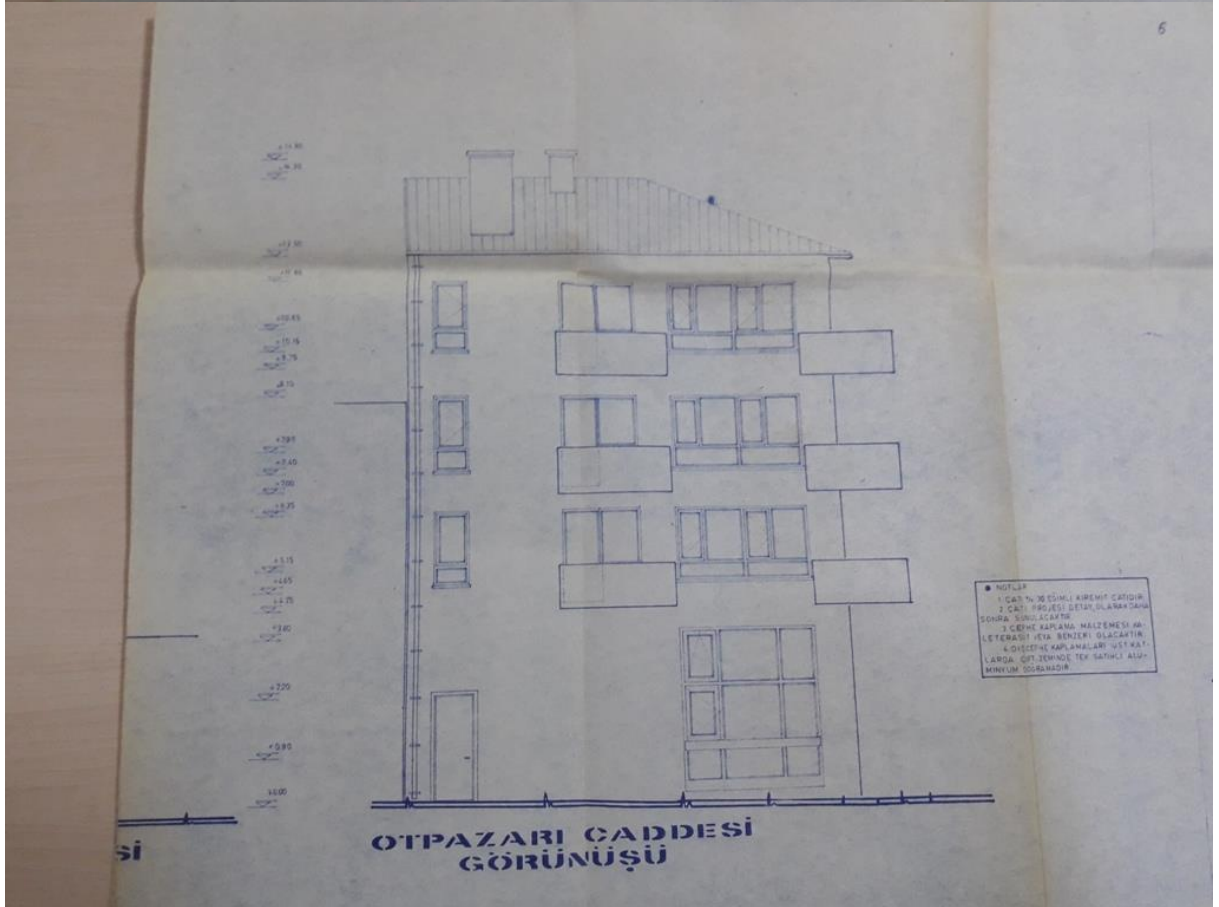
YAPAN	Y. MİMAR	ADİVE SOYADI	ODA NO	İMZA
YAPAN	Y. MİMAR	SAİM HACIHAİBOĞLU	5375	
ÇİZEN	Y. MİMAR	SAİM HACIHAİBOĞLU	5375	
KONTROL	Y. MİMAR	VEDAT KALAYCIOĞLU	5455	

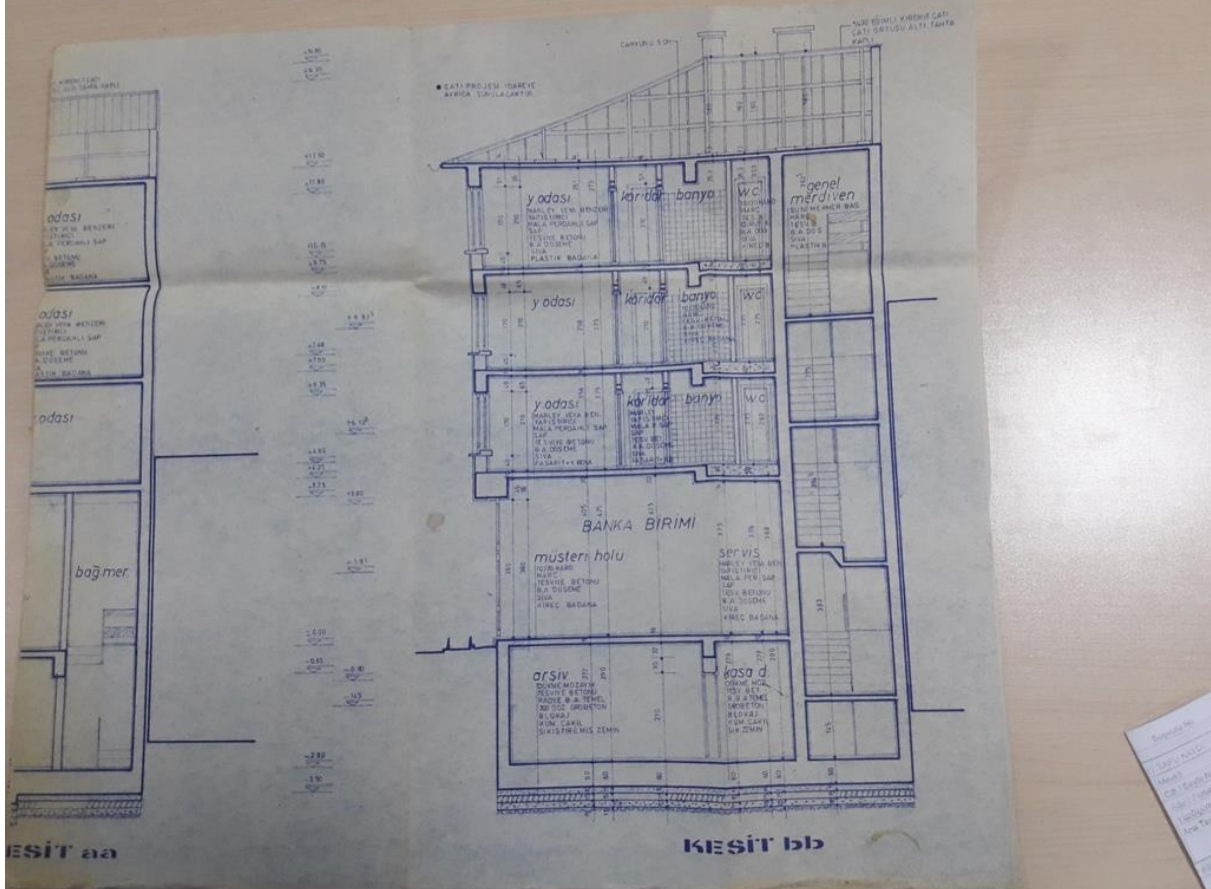
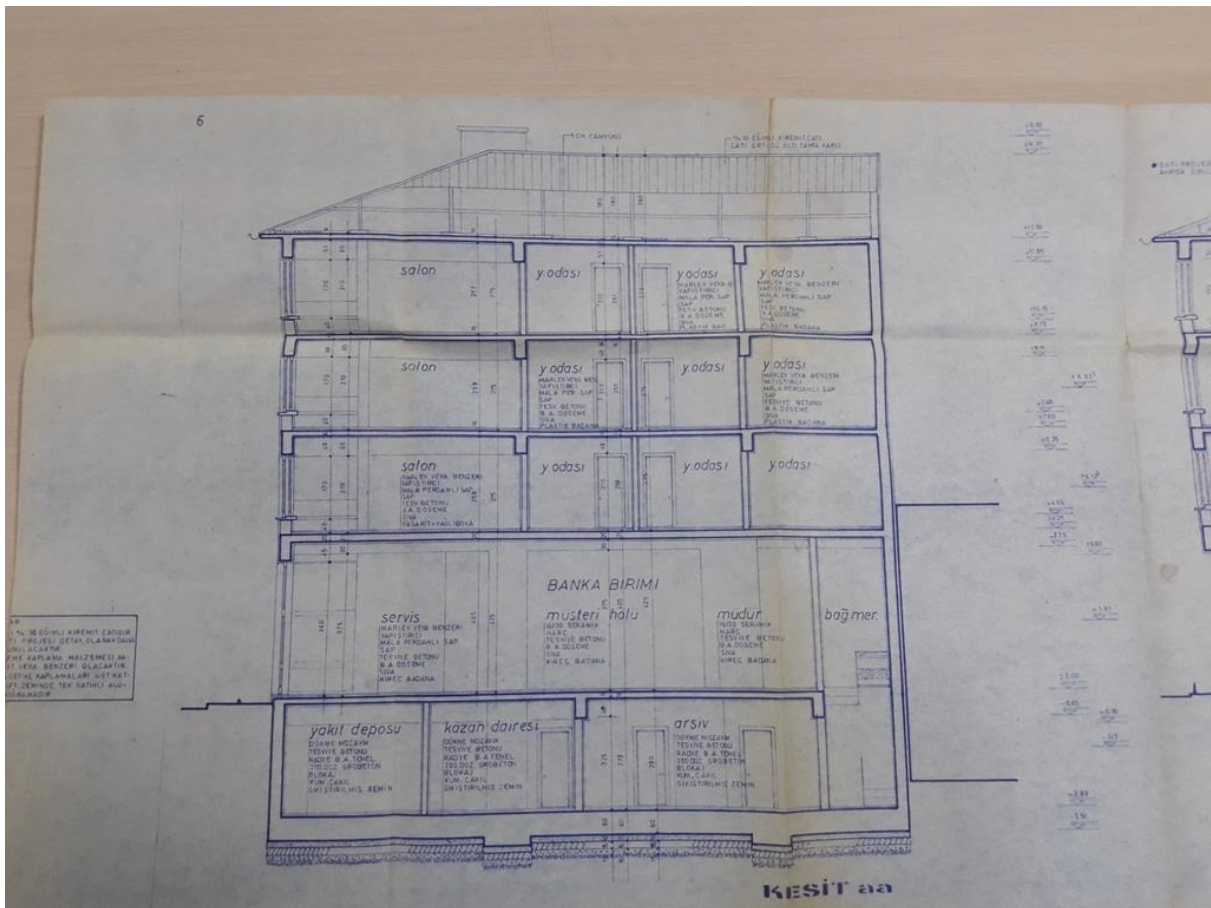
M
UYGULAMA

Saim HACIHAİBOĞLU
MİMAR.ulus işhanı E blok no:310 ANKARA
TEL: 11.24.45









YAPI RUHSATI

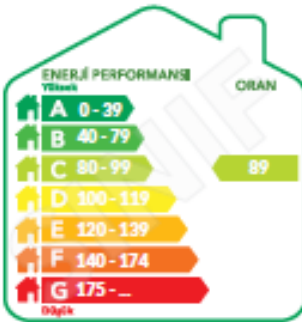
İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum AFYON BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 10. 8. 2000		3. Ruhsat Numarası 12/7-20042-12	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı Tamirat		5. Mahallesi Kardaman		6. Pafta No 21	
7. Ada No 362		8. Parsel No 22			
9. İmar Durumu Tarihi		10. İmar Durumu Numarası		11. Isınma Türü Kalorifer	
12. Yalıt Türü Katı		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Tapu Sicil Md. lüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 15. 5. 1986	
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası		16. Adı Soyadı/Ünvanı ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		19. Adresi Şekerbank Şb. Md. lüğü AFYON		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 Kullanım Maksudı		26. Ünite Sayısı	
27. Yüz Ölçümü		28. Yıl Sonuysa Alınan Kat Sayısı		29. Yıl Sonuysa Üstlenilen Kat Sayısı	
30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yıkılabilirliği		32. 1m2'lik Birim Maliyet	
33. Yıllık Birim Maliyet		34. Yıllık Birim Maliyet		35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç)	
36. Ait Olduğu Yıl		37. Yapının Arsa Değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
39. İskeletin Cinsi Betonarme		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKI PROJELER			FENNİ MES'ULUN (TUS)		
42. Mimari Proje			49. Adı Soyadı mehmet USTA		
43. Statik Proje			50. Adresi Şekerbank Şb. Md. lüğü AFYON		
44. Tesisat Projeleri			51. Taahhüdü		
45. Dolgu Toplamı			52. Kurum Sicil No		
46. Kazı Toplamı			53. Oda Sicil No 14693		
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı			54. İmzası		
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokümantasyonu Yeri					
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Maktuza Tarihi	57. Maktuza No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı					
Bina-İnşaat Harcı	10. 8. 2000	392822	200.000.000		
Ceza					
Toplam			200.000.000		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan İen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmektedir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Necip KARDAŞ İnşaat Teknisyeni		62. Kontrol Edeninin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası İsmail CAN Teknisyen		63. Onaylayanının Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür Ayfer ÖRTEN RUHSAT ve İSKAN ŞB.MD.	

1. Yapı Sahibi 2. Belediye 3. Mülkiyet ve Gümüş Bakanlığı 4. Devlet İstatistik Enstitüsü

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 22.10.1998 Teddit Tarihi: Toplam Alan: 661,30 Ada/Parçe/Pafta: 362 / 22 / 21 UAVT Bina No: 252291034 Adı: Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32 Adresi: BURMALI MAH. MİLLİ EGEMENLİK CAD. NO:32 A AFYONKARAHİSAR	Veriliş Tarihi: 13.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: Burmalı Mah. Milli Egemenlik Cad. No:32		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	88.211,96	175,07	0,00	0,00	C
Isıtma	70.665,67	140,25	0,00	0,00	C
Sahibi Sıcak Su	15.435,78	30,63	0,00	0,00	F
Soğutma	435,23	0,86	0,00	0,00	F
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.675,28	3,32			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2203BF2BEA54	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 13.2.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,47	LEJANT:	Bina dış bölge	Bina içi bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,57		Sivahı, Şap ve Diğer Hard Tabakaları		
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,05	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,57		Beton Yapı Elemanı		
Toplam Bina Alanı(m²):	661,30	Tavan Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93		Isı Yalıtım Malzemesi		
İklimlendirilen Alan(m²):	503,87	Konsole Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00		Kaplamaları		
Net Alan(m²):	453,32	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,31		Kapı Duvarlar (Hard kapılar dahil)		
Toplam Zon Adedi:	8	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	1,50		Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)		
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	5,50				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 528,80

Tipi:	Doğu Duvar	Doğu Duvar
Alanı(m²):	426,49	102,31
U Değeri:	0,45	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,19 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 167,38

Tipi:	Kolon/B.arme	Kiriş
Alanı(m²):	40,07	127,31
U Değeri:	0,57	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 140,37

Tipi:	Temel
Alanı(m²):	140,37
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 147,61

Tipi:	Kırmızı	Teras
Alanı(m²):	132,04	15,57
U Değeri:	0,31	0,31
Kalınlık(m):	0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,10 / 0,03	0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,10 / 0,03

Toplam Pencere Alanı(m²): 74,50

Tipi:	2007 Öncesi - Low E Kombinasyonlu Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı PVC Çerçeve)	Alanı(m²):
		74,50

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2203BF28EA54	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	13.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	13.2.2030	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		4
Sistemin Konumu: Mahal		Mahal
Sistemin Tipi: Yoğuşmalı Kombi		Elektrikli Depolamalı Su Isı
Sistemin Gücü (kW): 24		2
Yakıt Tipi: Gaz		Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi: 2	2	Bağlı Zon Adedi:
Sistemin Konumu: Mahal	Mahal	Sistemin Tipi:
Sistemin Tipi: Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler	Isı Eşanjörü:
Sistemin Gücü (kW): 2	1	
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatör Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 8	Kompakt Floresan (27 W) (1850 Lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 2.079,00	77	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 142.450,00		
Kojen, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Gelir Kazanımı (kWh): 0,00		Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıktısı (kW): 0		Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıktısı (kW): 0		
Yakıt Tüketimi (kW): 0		
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

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

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2203BF2BEA54	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 13.2.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.2.2030	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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan