

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
AMASYA – MERZİFON

BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI
KARGİR BETONARME HİZMET BİNASI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00070



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:	:	05.06.2020- 30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00070
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada, 9 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli taşınmaz.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Camicedit Mahallesi, Hacırabat Caddesi No:4A/A, Merzifon/Amasya Lojmanlar: Camicedit Mahallesi, Hacırabat Caddesi No:4/1-2-3, Merzifon/Amasya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	166,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	753 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut+ Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.681.000
KDV Dahil	3.163.580

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	11.400
KDV Dahil	13.452

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 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	Merzifon İlçesi	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	11
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	11
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	11
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	12
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	12
5.8	Gayrimenkulün 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.....	12
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	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	13
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	14
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	14
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	15
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
6.2	SWOT Analizi	15
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	16
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	16
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	16
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	17

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17
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	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkulün 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-2020-00070

Raporun Türü : Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 Ada 9 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” 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 05.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış,30.06.2020 tarihinde çalışmalar sona 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 “Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi 382 Ada 9 Parselde kayıtlı “Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer 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.

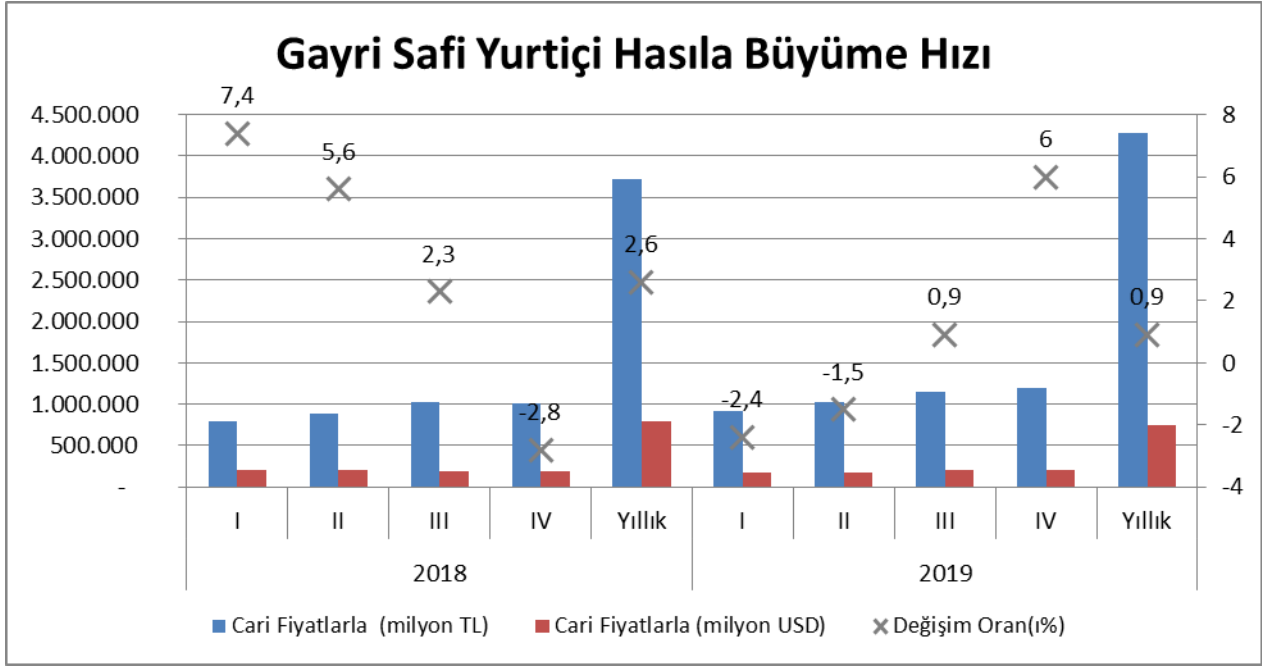
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

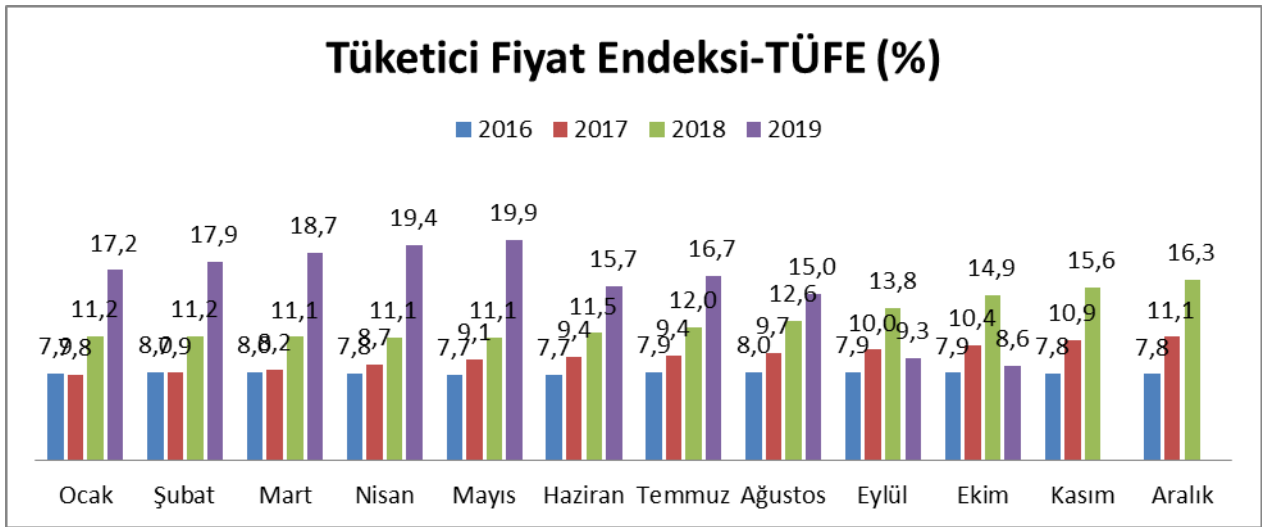
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

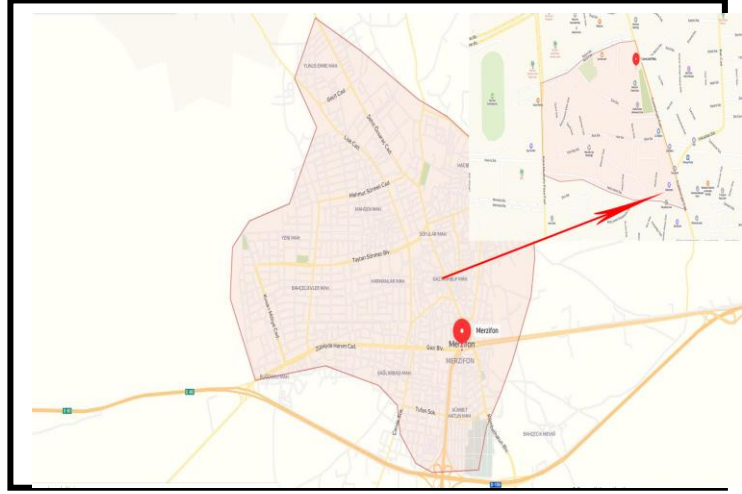
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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

Orta Karadeniz bölümünde kıyıya paralel uzanan dağların gerisinde, dağlar ve platolar arasında küçüklü büyüklü havza ve ovalar uzanmaktadır. Bu kuşakta Tavşan (Taşan) Dağı'nın (1900 m) güney eteklerinde Doğudan Akdağ (2062 m.), batıdan İnegöl (1864 m.) güneyden Çakır ve Avratan Dağları ile



çevrili Merzifon, Meşruf Deresi ile Paşa Deresi vadileri arasında kendi adıyla anılan ovada yer almaktadır. İlçe doğuda Suluova, batıda Gümüşhacıköy, güneyde Amasya Merkez İlçe, Çorum İli ve Mecitözü İlçesi, kuzeyde ise Samsun'un Vezirköprü ve Havza ilçeleri ile komşudur.

Merzifon'un, Karadeniz Bölgesi ile İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş alanında bulunması öncelikle iklimine, dolayısıyla bitki örtüsü ve tarımsal yapısına, nüfus ve yerleşme özelliklerine büyük etkide bulunmaktadır. 710 m. rakıma sahip Merzifon, 971 km² yüzölçümü ile il topraklarının % 17,1'ine sahiptir. Tarıma elverişli arazisi 54911 dönüm olup Amasya ilinin tarıma elverişli toprakların % 21,7 sini oluşturmaktadır (MBSP, 2015: 12). 70 köy idari ünitesi bulunan Merzifon, kıyı kuşağındaki dağların yapısal düzeninin bozulduğu, kıyından iç kesimlere elverişli geçişin olduğu, yükseltilerin alçaldığı ve Samsun Limanı'na kolayca ulaşım sağlanabilen bir geçit üzerindedir. Araştırma sahası tarih boyunca önemli yol güzergâhları üzerinde ve kavşak noktasında bulunmaktadır. Bunlardan biri geçmişteki önemi koruyamamakla birlikte yöresel hareketliliğe sahip olan Çorum- Merzifon- Havza- Vezirköprü- Oymaağaç güzergâhıdır. Diğeri ise bugünkü kara yolunu oluşturan Çorum-Merzifon- Havza- Kavak- Samsun yolu çağlar boyunca yörenin sosyo ekonomik açıdan hareketli olmasında etkili olmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Camicedit Mahallesi ise Amasya'nın Merzifon İlçesi'nde yer alan ve Merzifon İlçesi'nin en eski mahallelerinden olup, şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan, Büyük Hacı Hasan Cami, Taşhan, Bozacı Cami, Atatürk Anıtı ve çeşitli banka şubeleri ile sosyal donatı alanlarının yer aldığı bir merkezi bir mahalledir.

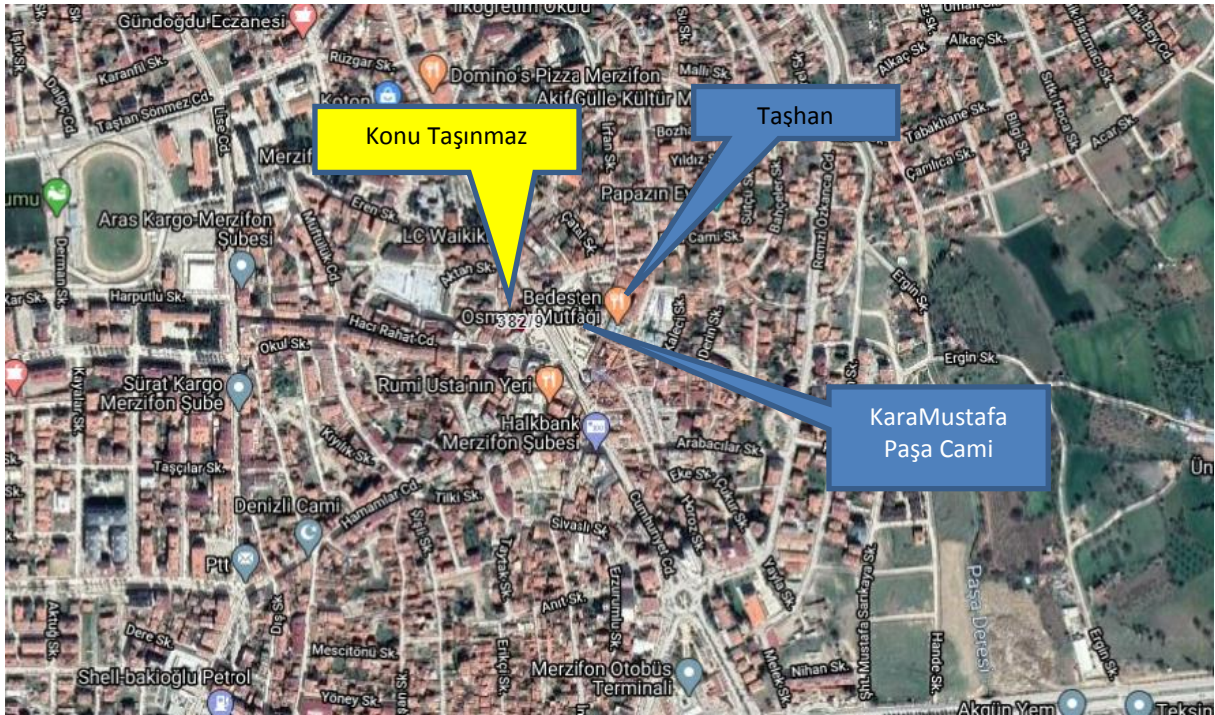
İlin toplam nüfusu 2019 ADNKS sonuçlarına göre 337.800 kişidir. Merzifon ilçe nüfusu 72.277 kişi olup, il nüfusunun yaklaşık %21'i ilçe sınırlarında bulunmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Amasya, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin ana arteri olan Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan Kara Mustafa Paşa Heykeli önünden kuzey istikametinde yaklaşık 400 m ilerlenir ve sola Hacı Rahat Caddesi'ne sapılır. Ardından cadde boyunca yaklaşık 25 m ilerlenir caddenin sağ kolunda yer alan değerlendirme konusu taşınmazın konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup Cumhuriyet Caddesi ve Hacırahahat Caddelerinin kesişim noktasında yer almaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Camicedit Mahallesi ise Amasya Merzifon İlçesi'nde yer alan ve Merzifon'un en eski mahallelerinden olup, şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan, Büyük Hacı Hasan Cami, Taşhan, Bozacı Cami, Atatürk Anıtı ve çeşitli banka şubeleri ile sosyal donatı alanlarının yer aldığı bir merkezi bir mahalledir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Amasya
İlçesi	Merzifon
Mahallesi	Camicedit
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	382
Parsel No	9
Yüzölçümü	166,00 m ²
Niteliği	Bir Bodrum Bir Zemin ve Üç Lojman Katlı Kargir Betonarme Hizmet Binası
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen 04.05.2020 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 14.03.2018 tarih 2125 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 Tarihinde 520 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 değişikliği yapılmış olup, taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat yer almamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Merzifon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Amasya İli, Merzifon İlçesi, Camicedit Mahallesi, 382 ada 9 numaralı parsel; 03.04.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre ticaret lejantlı, bitişik nizam, 5 Kat, Hmax:15,50 m yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Parselin yola terki bulunmadığı, SİT alanından etkilenmediği bilgisi alınmıştır. Resmi imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- Bila tarihli mimari projesi
- 08.10.1985 tarih 112/22 nolu yeni yapı ruhsatı
- 12.11.1987 tarih ve 6/4 nolu yapı ruhsatı
- 20.11.1987 tarih 33/29 no.lu yapı kullanma izin belgesi
- 07.08.2014 tarih 99/14 no.lu tadilat yapı ruhsatı
- 02.08.2019 tarih 52/19 No'lu tadilat yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi toplam 612 m² için düzenlenmiştir. Ancak tadilat ruhsatında "Banka Binası: 41.200 m², ortak alan 40 m² olmak üzere 41.240 m² olarak yazmaktadır. Yapı taban alanı aynı ruhsatta 166 m², yapı toplam inşaat alanı 73.200 m² olarak yazılmıştır. Ruhsattaki rakamlarda ondalık verilerin hatalı yazıldığı, bu nedenle tadilat ruhsatında 41.240 m² toplam alanın sehven hesaplandığı düşünülmektedir. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır. Gayrimenkule ait 18.02.2020 tarih M2405BC39D71F numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "C sınıfı" olarak belirlenmiştir.

Taşınmazda yapı kullanma izin belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

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 Gayrimenkulün 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.

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; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tapuda cins değişikliği yapılmıştır. Tebliğin ilgili maddesi uyarınca taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat
Yaşı	:	~39
Brüt Alanı	:	Bodrum Kat: 166 m ² Zemin Kat: 166 m ² Normal Katlar: 140 m ² (140 m ² x 3 kat) Toplam: 752,00 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, depo, mutfak, ana kasa, kiralık kasa, sistem odası ve wc bölümlerinden, zemin kat banka şubesi gişe, bekleme holü ve diğer bölümler ile depo; 1. normal kat banka şubesine ait müdür odası, toplantı odası, bekleme odası ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.
- 2. ve 3. normal katlar lojman olarak tasarlanmış olup hali hazırda arşiv olarak kullanılmaktadır.
- Birinci normal kat 2014 yılına alınan tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile banka şubesi kullanımına çevrilmiştir.
- Lojmanlar 3 oda, salon, mutfak, hol, WC, banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.
- Banka girişi ve lojman girişi zemin kat seviyesinde doğu cepheden Hacırabat Caddesi üzerinden yer almaktadır.
- Bodrum, zemin ve 1. kat zeminleri granit seramik duvarları alıç sıva üzeri saten boyadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup tavan asma tavandır.
- Zemin ve 1. normal kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Lojman zeminleri mozaik-seramik kaplı duvarları plastik boyalı, dış ve iç kapılar ahşap doğrama ve pencereleri alüminyum doğramadır. Lojmanların tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazın bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi kullanılmaktadır. 2. ve 3. normal katlar lojman olarak tasarlanmış olup boş durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Çarşı merkezli konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Taşınmaz eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 40 yıllık bir binadır.

Fırsatlar

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

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 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

Değerleme konusu gayrimenkul cins tashihi yapılmış ana taşınmaz vasfındadır. Fiili durumda zemin kat banka şubesi üst katlar lojman olarak kullanılmaktadır. Bu değerleme çalışmasında bölgede detaylı emsal araştırması yapılmıştır. Gayrimenkul ilçenin merkezinde, çarşı merkezi olarak adlandırılan ticari açıdan hareketli kısmında yer almaktadır. Dükkânlarda el değiştirme nadiren olmaktadır. Bölgede satılık bina, dükkân, büro ile kiralık dükkân ve büro emsallerine ulaşılmıştır. Değer tespitinde 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 değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/İNŞAAT kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise 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

düzeltilme 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 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.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan bina, dükkan ve bürolar dikkate alınmıştır. 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 ilçe merkezinin ticari açıdan en hareketli noktasıdır. Bölgede dükkan niteliğinde gayrimenkullerde el değiştirme nadiren yapılmaktadır. Bölgenin ticari açıdan hareketli olması nedeniyle ticari nitelikli gayrimenkullerde talep edilen fiyatlarda tutarsızlık gözlemlenmiştir. Son yıllarda kurumsal markaların (Gratis, Watsons, Lc Waikiki vb) bölgede gelmesi ile kira fiyatlarında yükselme yaşanmıştır. Bu da mal sahiplerinin beklentilerini yükseltmiş, kira ve satış değerlerine yansımıştır. Emlakçılar ve esnaflar ile yapılan görüşmelerde kira ve satış değerlerinin de uyumsuz olduğu, kira değerlerinin satış değerleri ile kıyaslandığında geri dönüş sürelerinin 15 yılın

üzerine çıktığı 20, 22 yıllara yaklaştığı gözlemlenmiştir. Düzeltmeler yapılırken bu etkenler de göz önünde bulundurulmuştur.

Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ofis ve dükkân emsal bilgileri takip eden tablolarda derlenmiştir.

Pazar yaklaşımında zemin kat dükkân ve üst katlar büro olarak ayrı bağımsız bölümler şeklinde varsayılarak değer takdiri yapılmıştır. Bölgede satışta olan dükkân ve bürolar aşağıda yer almaktadır.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Hacırahhat Caddesi	300	175	1.100.000 TL	6.286 TL	Arma Emlak, 0358 513 39 39	Bodrum+zemin+1 katlı, her katı 100m2 alanlı toplam 300m2 alanlı dükkân
2	Cumhuriyet Caddesi	450	338	4.000.000 TL	11.852 TL	Seçkin Emlak, 0545 315 65 77	Zemin+ asma katlı, her iki katı da aynı büyüklükte toplam 450m2 alanlı dükkân
3	Hacırahhat Caddesi	270	160	1.050.000 TL	6.563 TL	Arma Emlak 0530 309 44 66	Bodrum 100 m2, zemin kat 100 m2, 1 normal kat 70 m2 dükkân



Satılık Dükkan Emsal Kroki

Emsal 1-3, Hacırhat Caddesi üzerinde, Emsal 2, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu banka şubesi olarak kullanılan dükkanın olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Satılık Dükkan Emsalleri		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.100.000	4.000.000	1.050.000 TL
Pazarlık Payı	10%	35%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	990.000	2.600.000	945.000
Büyükölük(m2)	175	338	160
Birim M2 Değeri	5.657	7.704	5.906
Konum Düzeltmesi	45%	5%	45%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	0%	-10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>45%</i>	<i>5%</i>	<i>35%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	8.203	8.089	7.973
Ortalama	8.088 TL		

Emsallerde ve değerleme konusu gayrimenkulün değer takdirinde bodrum katlar 25/100, asma ve 1. katlar katlar 50/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları

hesaplanmıştır. Değerleme konusu dükkanın birim m² satış değeri 8.088 TL olarak takdir edilmiştir. Bu değer bina ortak alanları hariç, kullanılan brüt alan için takdir edilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
Bodrum, Zemin, 1	278	8.088	2.244.529	2.245.000

Bölgede satışta olan bürolar aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Sepetçi Sokak	100	135.000 TL	1.350 TL	Ünlüler Emlak, 0553 860 36 38	Sepetçi Sokak'ta ara katta, 100m2 alanlı ofis 135.000TL'den satılıktır.
2	Cumhuriyet Caddesi	130	180.000 TL	1.385 TL	Baylan Emlak, 0545 514 25 40	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 3+1, 130m2 alanlı 5. kat konumlu büro
3	Cumhuriyet Caddesi	100	140.000 TL	1.400 TL		Cumhuriyet Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 100m2 ofis 140.000TL'den satılıktır.
4	Cumhuriyet Caddesi	120	162.000 TL	1.350 TL	Vakıfbank, 0216 724 38 17	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 120m2 ofis 162.000TL'den satılıktır.



Satılık Ofis Emsal Krokisi

Emsaller gayrimenkulün yakın çevresinde satışta olan bürolardır. Değerleme konusu gayrimenkuller ticari açıdan emsallere göre daha avantajlıdır. İçlerinin yapısız olması emsallere göre dezavantajlarıdır. Düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Satılık Ofis Emsalleri			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	135.000	180.000	140.000	162.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	121.500	162.000	126.000	145.800
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	130	100	120
Birim M2 Değeri	1.215	1.246	1.260	1.215
Konum Düzeltmesi	15%	10%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	25%	25%	25%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.580	1.558	1.575	1.519
Ortalama	1.558 TL			

Büroların birim m² değeri 1.558 TL olarak takdir edilmiştir. Bu değer bina ortak alanları hariç, kullanılan brüt alan için takdir edilmiştir.

Kat	Brüt Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Yuvarlanmış Pazar Değeri (TL)
2	140	1.558	218.083	218.000
3	140	1.558	218.083	218.000
TOPLAM				436.000

Buna göre dükkan ve büro olarak ayrı bağımsız bölümler olarak varsayıldığında toplam değer 2.681.000TL olarak takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

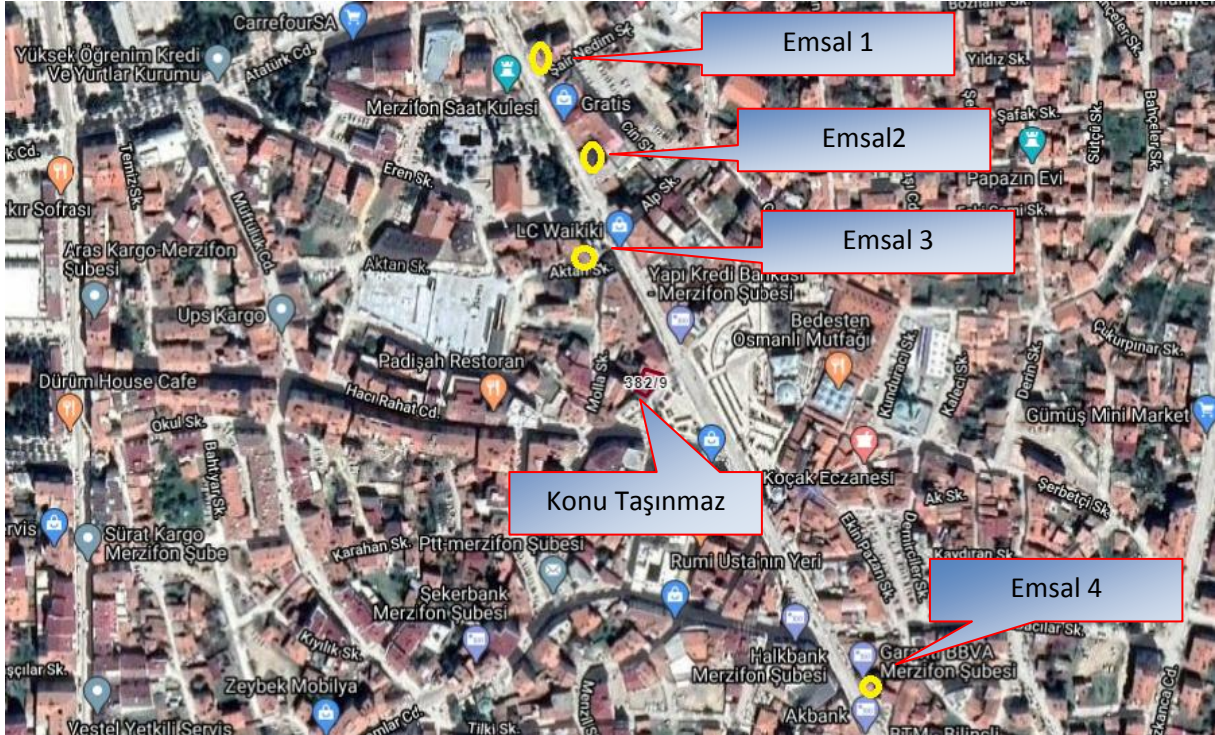
Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri ve bina emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir. Konu mülkte ve emsallerde 2. Bodrum kat 1/5 oranında 1. Bodrum kat ¼ oranında, zemin kat ½ oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alana ulaşılmıştır.

KİRALIK DÜKKÂN LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi	500	375	14.000 TL	37 TL	Baylan Emlak 0545 514 25 40	250m2 zemin+250m2 asma kat olmak üzere 500m2 alanlı dükkân
2	Cumhuriyet Caddesi	500	375	12.000 TL	32 TL		250m2 zemin+250m2 asma kat olmak üzere 500m2 alanlı dükkân Mavi Jeans tarafından kiralanmış olup, aylık kirası 12.000TL'dir.
3	Cumhuriyet Caddesi	500	375	14.000 TL	37 TL		250m2 zemin+250m2 asma kat olmak üzere 500m2 alanlı dükkân Arma tarafından kullanılmakta olup, aylık kirası 14.000TL'dir.
4	Cumhuriyet Caddesi	640	335	15.000 TL	45 TL	Mal Sahibi 0532 232 89 82	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 100m2 2. bodrum+180m2 1. bodrum+180m2 zemin+180m2 asma kat olmak üzere 640m2 alanlı dükkân



Kıralık Dükkan Emsal Listesi

	Kiralık Dükkan Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	14.000	12.000	14.000	15.000
Pazarlık Payı	10%	0%	0%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	12.600	12.000	14.000	12.750
Büyükölük(m2)	375	375	375	335
Birim M2 Kirası	34	32	37	38
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	34	32	37	38
Ortalama	35 TL			

Değerleme konusu banka şubesi olarak kullanılan dükkanın aylık birim m² kira değeri 35 TL olarak takdir edilmiştir.

Kat	Brüt Alan	Birim m2 Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)
Bodrum, Zemin, 1	278	35	9.781	9.800

2 ve 3 kattaki yerler için çevredeki ofisler incelenmiştir.

KİRALIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Cumhuriyet Caddesi	130	825 TL	6 TL	Baylan Emlak, 0545 514 25 40	Cumhuriyet Caddesi üzerinde 3+1, 130m2 alanlı 4. kat konumlu büro aylık 825'TL'den kiralıktır.
2	Cumhuriyet Caddesi	100	600 TL	6 TL		Cumhuriyet Caddesi üzerinde 3. katta yer alan 100m2 ofisin kira getirisi 600TL'dir.
3	Cumhuriyet Caddesi	120	1.250 TL	10 TL	Mal Sahibi, 0533 778 67 37	Cumhuriyet Caddesi üzerinde yeni binada 2. katta yer alan 120m2 alanlı sıfır ofis aylık 1.250TL'den kiralıktır.



Kiralık Büro Emsal Listesi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Kiralık Ofis Emsalleri		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	825	600	1.250
Pazarlık Payı	10%	0%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	743	600	1.125
Büyükölük(m2)	130	100	120
Birim M2 Kirası	6	6	9
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-15%	-15%	-15%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	-15%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	5	5	8
Ortalama	6 TL		

Değerleme konusu 2. ve 3. Katta yer alan daireler için ticari kullanıma yönelik aylık birim m² kira değeri 6 TL olarak takdir edilmiştir. Bu değer bina ortak alanları hariç, kullanılan brüt alan için takdir edilmiştir.

Kat	Brüt Alan	Birim m2 Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL)
2	140	6	795	800
3	140	6	795	800
TOPLAM				1.600

Değerleme konusu gayrimenkulün aylık toplam kira değeri 11.400TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgede 1.050.000 TL 'ye satılık olan bir dükkânın 5.000 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir. Geri dönüş süresi 210 aydır. Yine 730.000 TL'ye satılık olan dükkânın kirası 2.500 TL'dir. Geri dönüş süresi 292 aydır. Bu veriler ışığında geri dönüş süresi 20 yıl olarak kabul edilmiş ve kapitalizasyon oranı %5 olarak alınmıştır

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

Aylık Toplam Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
11.400	136.800	0,05	2.736.000

.Gelir yaklaşımı ile toplam değer 2.736.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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 toplam kirası 11.400 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 için en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	2.681.000
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer	2.736.000

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı birbirine yakın olup kapitalizasyon oranlarının pazarlık paylarına göre değişkenlik gösterebilmesi nedeniyle Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer konu mülkün değerinin daha iyi yansıttığı değerlendirilmiş, nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı esas alınmıştır. Konu taşınmazın değeri, 2.681.000 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-2019-00021 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00021 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 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne 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 uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.681.000
KDV Dahil	3.163.580

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	11.400
KDV Dahil	13.452

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 Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planı
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Enerji Kimlik Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: AMASYA			
	İlçe: MERZİFON			
	Mahalle/Köy: CAMİCEDİT			
	Mevki:			
	Ada: 182	Parsel: 9		
	Yüz Ölçümü: 166,00 m2	Cik/Sayfa No: 1 - 45		
Kısmi:				
BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGIR BETONARME HİZMET BİNASI				

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	Hissesi düşen m²:
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam	166,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	27808328	Tüzel Kişilerin Ortası Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yenisiye No:	Siline Uygundur	
	15/01/2020 - 520	Veriliş Tarihi: 15/01/2020 Cemal ÇİFTÇİ Yetkili Müdür Yardımcısı	



Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve belölmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:48

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
055320045325	2020-05-04-20.09.11.613089	4532
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	27808328	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	AMASYA/MERZİFON	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Merzifon TM	BİR BODRUM BİR ZEMİN VE ÜÇ LOJMAN KATLI KARGIR BETONARME HİZMET BİNASI
Mahalle / Köy Adı:	CAMICEDİT M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	1/45	
Kayıt Durum:	Aktif	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515296962	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Merzifon TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 520 Tarih: 15/01/2020	



T.C.
MERZİFON BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 64162473-115.02.01-E.4161
Konu : İmar Durum Belgesi talebi

30/04/2020

ŞEKERBANK MERZİFON ŞUBESİNE

İlgi : 28.04.2020 tarihli ve 2020-2604959 sayılı yazınız

İlgi yazı ile istenen, Amasya ili Merzifon ilçesi camıcedit mahallesi, 382 ada 9 parsel, 1/ 1000 ölçekli uygulama imar planında Bitişik nizam 5 kat (B-5) Ticaret alanında yer almaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Mehmet Tuncer BASMACI
Belediye Başkan Yardımcısı

*Bu belge elektronik formdadır. İmza suretinin ailesi görmek için
<https://uygulama.belofis.gov.tr/GenelGecisIsiSayfasi/GenelGecisIsiSayfasi/GenelGecisIsiSayfasi/GenelGecisIsiSayfasi.aspx> adresine
giderik (a8E04Q-c0xajC-XXEggV-z7uKAn-ET5wAVZd) koduna yazınız.

Sofular Mah. Cumhuriyet Cad. No: 163/A Merzifon / Amasya
Telefon No: (358)513 13 87 Dahili: 1109 - 1137 Faks No: (358)513 12 41
e-Posta: imar@merzifon.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.merzifon.bel.tr>

Bilgi için: Ela ALAÇAM KIZIL
Müdür
Telefon No:

MERZİFON BELEDİYESİ

PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPTIRAN

ADI SOY ADI - UNVANI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİCİL NO
TC SEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	MERZİFON		

ARSA BELGİLERİ	İLİ	AMASYA	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI
	İLÇESİ	MERZİFON	CAMİKECİ	50.27.A.8	382	0	166 m²
	BELDESİ						

YAPININ	RUHSAT CİNSİ	KAT ADEDI	TASIVICI SİSTEMİ	KULLANIM AMACI
	TAMİLAT	2	BA KARKAS	İS YERİ

PAFTA	VAZİYET PL.	KAT PLANI	KENİTLER	CEPHELER	DETAYLAR	DETAYLAR	AÇIKLAMA

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI SOY ADI	SELDA EYMİRLİ KELES
ADRESİ	ARTIKABAT MAH. ZÜBEYDEHANIM BULVARI NO:25 GÜMÜSHACIKYI / AMASYA
VERGİ DAİRESİ	GÜMÜSHACIKYI
VERGİ SİCİL NO	3150071822
TC KİMLİK NO	15658446100
ODA SİCİL NO	25483
BÜRO TESCİL NO	05-021

İMZA VE KASE
Selma EYMİRLİ KELES
Mimar
Dip. No: 1039
Oda Sicil No: 25483

SANTİYE ŞEİ	İMZA KASE	T.M.M.O.B. MİMARLAR ODASI VİZESİ
ODA SİCİL NO		27-ARALIK-00A GÜN RESMİ GAZETESİ YAYINLANAN VERGİ USUL KANUNU GENEL TEBLİĞİ KURULU MİMARLAR ODASI
BÜRO TESCİL NO		TARİH
TC KİMLİK NO		
TUS GÖREVLİSİ	İMZA KASE	ODA BELGE NO
	Selda EYMİRLİ KELES	
ODA SİCİL NO		
BÜRO TESCİL NO		
TC KİMLİK NO		

T.M.M.O.B. MİMARLAR TEMSİLCHİĞİ ONAYI

RUHSAT TARİHİ	ÇİLT NO	SAYFA NO	KARTEKS NO	DOSYA NO

BELEDİYE KONTROL

Serdar NEVCANOĞLU
İnşaat Teknikeri

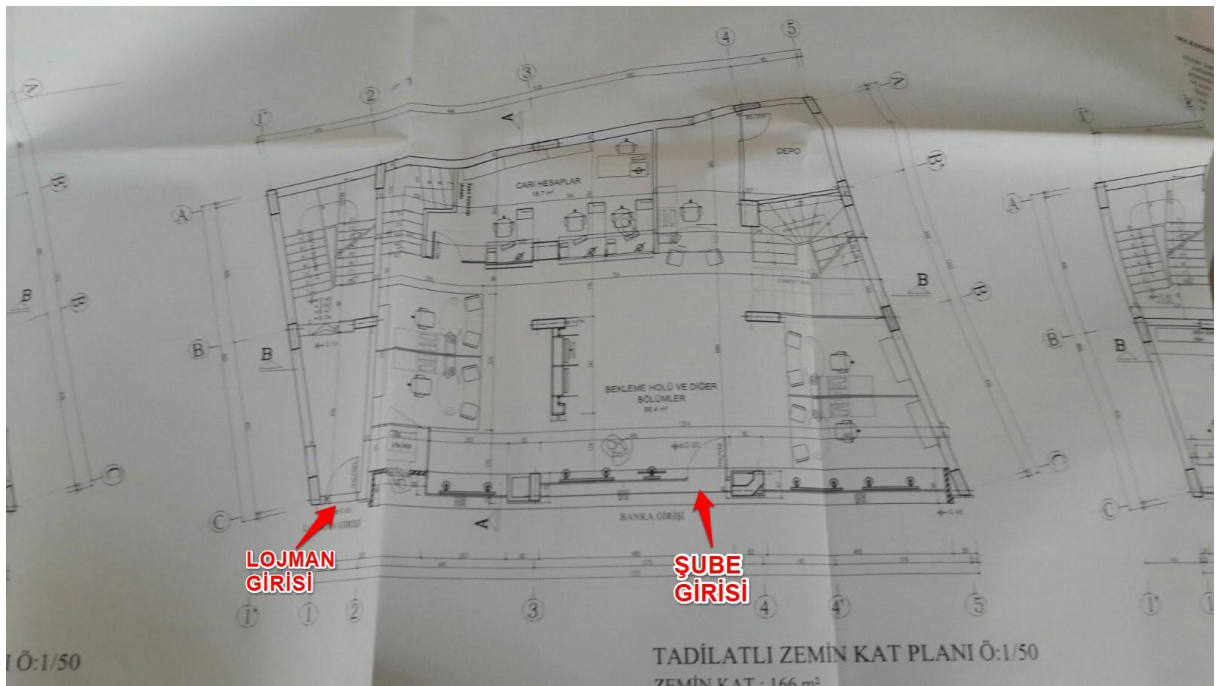
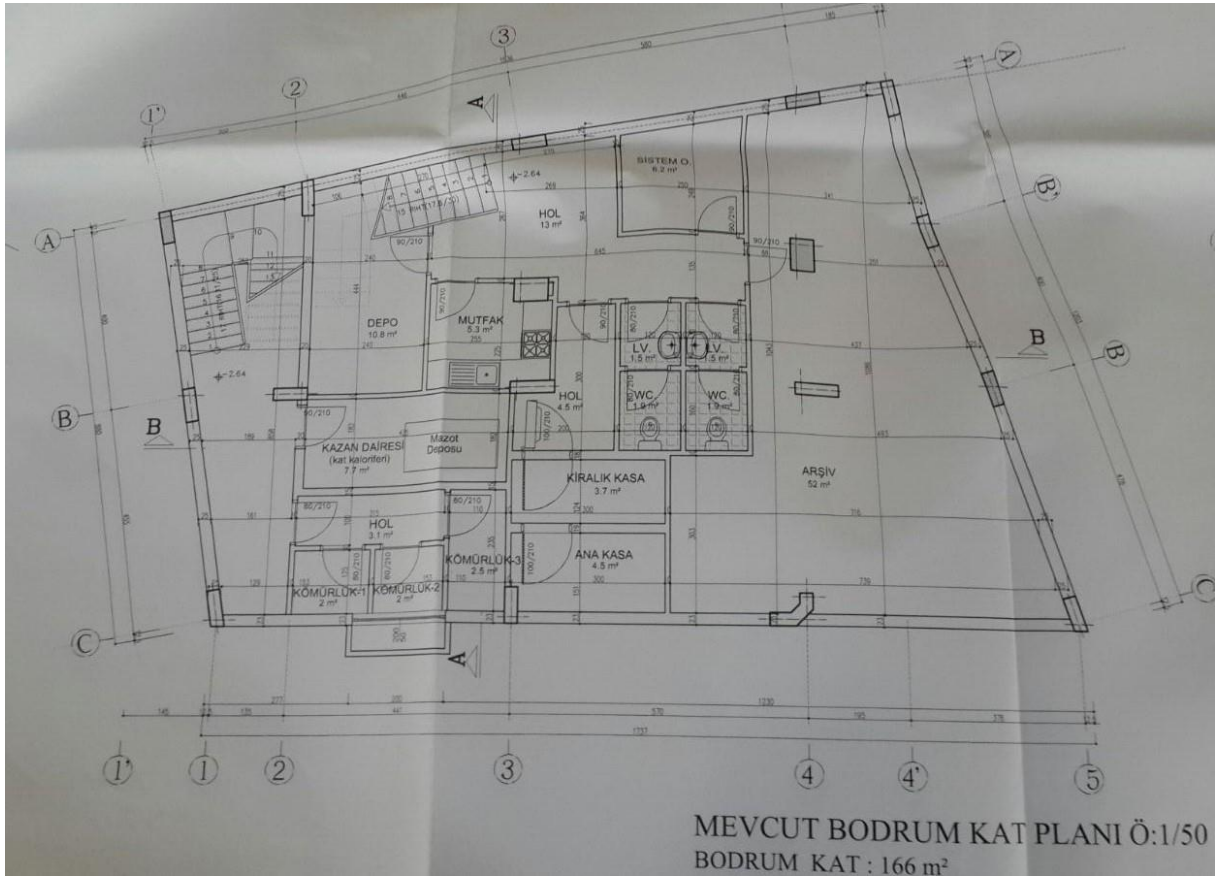
Mehmet AKSOY
İnşaat Teknikeri

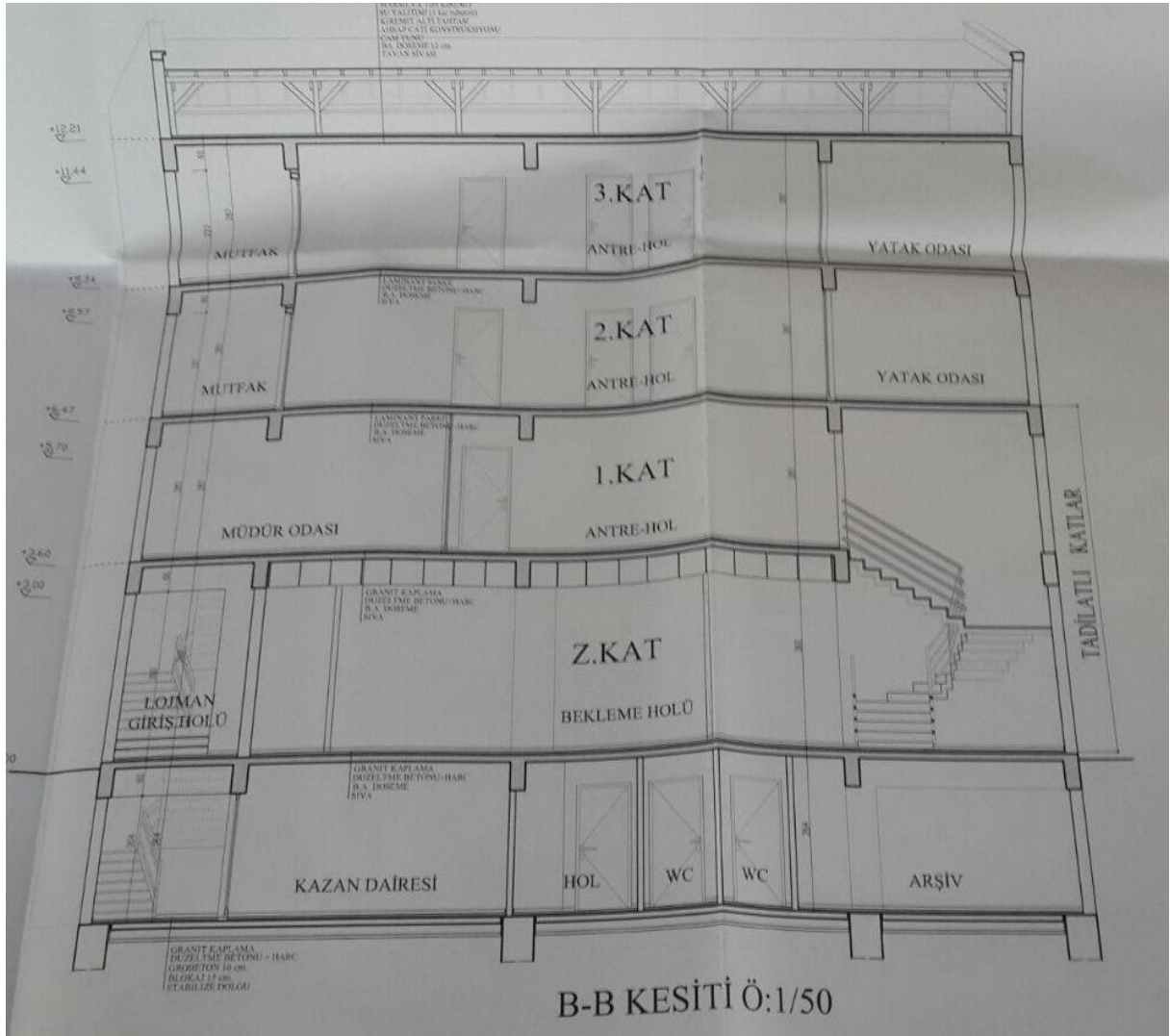
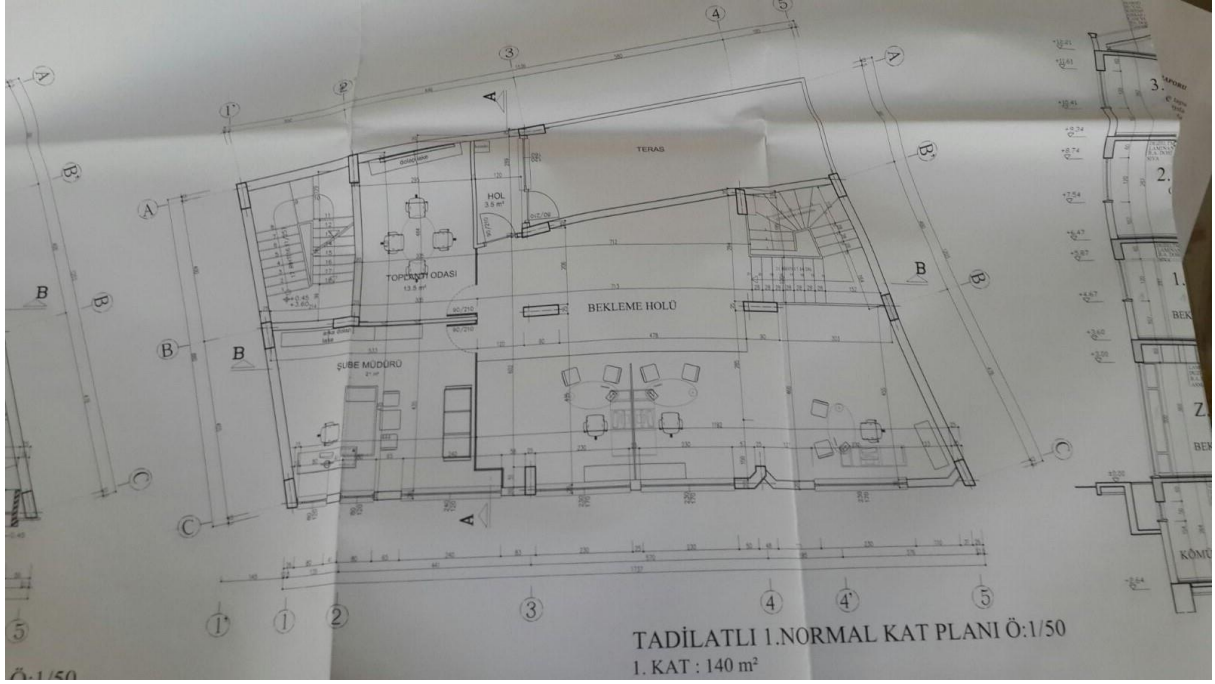
ONAY İMARİŞLERİ MÜDÜRÜ



5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI UYARINCA, PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İZİN OLMADAN YAYINLANAMAZ.
COĞALTI, AMAZ MİMARLAR ODASI DENETİMİ VE İLGİLİ İDARENİN ONAY KASELERİ DIŞINDA EKLENİTİ VE SİLİNTİ YAPILAMAZ.







T. C. AMASYA İl Belediyesi

Cilt No. : 33
Sahife No. : 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Bilâhazırda bir kopyası, mühürlenmiş olarak)

Yapının adresi : Yenişehir Mah. 1. Cad. 1. Blok 1. Kat
Ada ve parsel No. : 332 Ada 7 Parsel 1

Yapı Sahibi : Sakir Gül T.A.Ş.
Adı, soyadı veya ünvanı :

Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı	Tarihi yapının tamamı için verilmiştir, ☒ İlâve yapı için verilmiştir, ☐ Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir, ☐
	Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıdının varsa
	Tarihleri : _____ Cilt No. : _____ Sahife No. : _____

Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 11/7/1952 310/425
Varsa bir ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 6/4 127/1987

Bölüm III — Yapının kullanma maksadı ve Yüzölçümü

Kullanma maksadı (x)	M ²	Kullanma maksadı (x)	M ²
1. Ev	42	11. Atriyum	
2. Apartman		12. Ofis	
3. Dükkan	42	13. Hamam	
4. Ofis	42	14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. -	
6. Sinema		16. -	
7. Fabrika		17. -	
8. Atölye		18. -	
9. Depo		19. -	
10. Geni		TOPLAM	642

Bölüm IV — Yapının Yapı Sistem ve Kullanılan İnşaat Materyallerinin Cinsi

Yapı Sistem { Yünlü ☐ Çelik ☐
İskelet ☒ Çelik ☒

Doğru maddeyi çizgi : Tuğla

Bölüm V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesinde katında ☒ Yol seviyesinde altında ☐ Toplam ☒

Bölüm VI — Yapının Sırası

Yapının ~~birinci~~ tarihi : 3.10.1952
Yapının birinci tarihi : 13.11.1952

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : 35.042.000 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müfahhilde mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konuların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Isıtma	☒		Kalorifer		
Isınması			Sıcak su		
Selâhiyeti	☒		Kanalizasyon	☒	
(Kanalizasyon)			Fosforik		
Isı yalıtımı	☒		Asfalt		
Akustik	☐				
Özellik	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (x)
1. Odalı	
2. -	
3. -	133
4. -	
5. -	
6. -	
7. ve 8.	
Toplam	399

Dairenin özellikleri	Olan		Olan	Toplam
	Mümkün	Mümkün		
Mutfak	☒			3
Banyo	☒			3
Hall	☒			3
Park ve bahçe				

(*) Oda sayıları ayrı olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir arada diğer odaya göre hesaplanmıştır.

8.10.1952 tarih 112 cilt 22 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının mukayemesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunumuz 16. maddesi gereğince (tamamı) (kısmen) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir. 20/11/1952

Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol Amir

Tebliğden

Belediye Tabiri

1. nüsha (yapı sahibine verilecektir.)
2. nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)
3. nüsha (Belediyede kalacaktır.)

YAPI RUHSATI												2758614			
1. Ruhsat veren kurum MERZIFON BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosforifik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekânlar tesisi ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisi ☐ 7.Geçici ☐ 16.İsmi değişikliği ☒ 8.Tadilat ☐ 17.İnsinat duvarı ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.				9. Ruhsatın onay tarihi 07.08.2014		10. Ruhsat no 99/14		11. İlk ruhsat tarihi 08.10.1985		12. İk. ruhsat no 11222	
2. Ruhsat veren yapının adresi İl: AMASYA İlçe: MERZIFON Bucak: Köy: Belediye: MERZIFON BELEDİYESİ Mahalle: CAMİCEDİT Mahalle sınırları kodu: 2 Meydan,bulvarı,cadde,sokak,köşe adı: HACIRAHAT CADDESİ Cadde/Sokak tarifi kodu: 10 Diş kapı no: 4 - A Site adı: Menkı adı:				13. İmar planı onay tarihi 04.10.2011		14. İmar durumu tarihi 28.09.1984		15. İmar durumu no 20 M IV		16. Zemin etüdü onay tarihi ...					
3. Parça no. 30.27 A				4. Ada no. 382		5. Parsel no. 9		6. Blok no.		7. Bağlımsız bölüm no: BOD+ZEM+1 KAT TAD.					
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ☐ Özel ☒ Kamu ☐ Yabancı 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 29. Vergi kimlik no. 30. Adres CAMİCEDİT MAH. HACIRAHAT CAD. NO:4 MERZIFON				Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. 33. Oda sicil no. 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 35. Vergi kimlik no. 36. Sigorta sicil no. 37. Söleşme tarihi 38. Söleşme no. 39. Yapı müteahhidi yetki belge no. 40. Sicile esas adres 41. İmza				Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı 43. TC kimlik no. 44. Oda sicil no. 45. Sigorta sicil no. 46. Söleşme tarihi 47. Söleşme no. 48. Adres 49. İmza							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler															
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları (12202) Banka binası		51. Bağimsız bölüm sayısı 1		52. Yüzölçümü (m2) 41200		53. Benzer yapı sayısı 1		54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1		55. Yapıda konut binası(daire) sayısı 2					
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - delay belirtilmeyecek)		40		56. Toplam yapı sayısı 1		57. Toplam bağimsız bölüm sayısı 4		58. Toplam konut binası(daire) sayısı 2		59. Toplam taban alanı(m2) 166					
				60. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 73200		61. Toplam taban alanı(m2) 166		62. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 73200		63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1					
				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4		65. Yapının toplam kat sayısı 5		66. İlave kat sayısı		67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 2.5					
				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 12.2		69. Yapının toplam yüksekliği(m) 14.7		70. İlave kat yüksekliği(m)		71. Yapının sınıfı III					
				72. Yapının grubu B		73. 1 m2 maliyeti (TL) 650		74. Yapının maliyeti (TL) 29300000		75. Yapının arsa değeri (TL) 138610					
				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 29518610		77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 26006000									
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☒ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kİma ☐ 7.				84. Tesisatlar ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pır su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisi ☐ 12.				85. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kâmişik ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. KAZAN DAİRESİ				86. Yapının Tesisatı Sistemi ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesel sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesel+Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.			
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Katı yakıt ☒ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				80. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☒ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. MÜpserlik ☐ 6.				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.				87. Dışarı Dolgu Mühürsü Cinsi ☐ 1. Beton ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.			
82. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pırar suyu ☐ 4. Taşma suyu				83. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforifik				88. Döşeme ☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Manzar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.							
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi Mimar: / / 20 Statik: / / 20 Elektrik: / / 20 Mekanik tesisat: / / 20 / / 20 / / 20 / / 20		90. Adı soyadı SELDİ EYMİRLİ KELEŞ CELAL ALPASLAN ÜNAL ÇETİN NİHATTİN BAL		91. TC kimlik no. 15658446100 11809574432 13288547334 22678229064		92. Oda sicil no. 25483 68836 17831 17348		93. Adres ARTUKABAT MAH. ZÜBEYDE HANIM BULVARI NO:25 G. HACIKÖY CUMARA MAH. MEHMETPAŞA SOK. NO:1 G. HACIKÖY BELEDİYE İŞHANI MERZIFON HARMANLAR MAH. HARMANLAR CAD. NO:39/B MERZIFON		94. İmza 					

[illegible]

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 8.10.1985 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 765,09 Ada/Parsel/Pafta: 382 / 9 / 30.27.aa. UAVT Bina No: 116159021 Adı: Şeker GYO Merzifon Şube Adresi: CAMİCİDİ MAH. HACIRAHAT CAD. NO: 4 MERZİFON/AMASYA	Veri Tarihi: 18.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Merzifon Şube		



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	124.986,53	226,24	0,00	0,00	C
Isıtma	46.804,36	84,72	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	3.167,98	5,73	0,00	0,00	F
Soğutma	65.437,29	118,45	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.468,90	2,66			D
Aydınlatma	8.108,00	14,68			A
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2405BC39D71F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veri Tarihi: 18.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	5	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,56
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	2,97	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Toplam Bina Alanı (m²):	765,09	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İkinci katın alanı (m²):	552,44	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00
Net Alan (m²):	509,65	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,08
Toplam Zon Adedi:	13	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,90
İkinci katın Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	3,73

LEJANT: ■ Bina dış bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak

■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları

■ Beton Yapı Elemanı

■ Kırık Duvarlar (Harç fugaları dahil)

■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)

■ Kaplamalar

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı (m²): 512,53

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı (m²):	512,53
U Değeri:	1,56
Kalınlık (m):	0,02 / 0,19 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı (m²): 200,55

Tipi:	Kolon/Barme
Alanı (m²):	38,02
U Değeri:	3,02
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı (m²):	162,53
U Değeri:	3,02
Kalınlık (m):	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı (m²): 167,19

Tipi:	Temel
Alanı (m²):	167,19
U Değeri:	1,93
Kalınlık (m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı (m²): 167,20

Tipi:	Kırma
Alanı (m²):	143,57
U Değeri:	3,02
Kalınlık (m):	0,03 / 0,15 / 0,02

Tipi:	Teras
Alanı (m²):	23,63
U Değeri:	3,44
Kalınlık (m):	0,03 / 0,15 / 0,02

Toplam Pencere Alanı (m²): 92,56

Tipi: 2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)

Alüminyum Çerçeve

Alanı (m²): 92,56

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2405BC39D71F	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 18.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

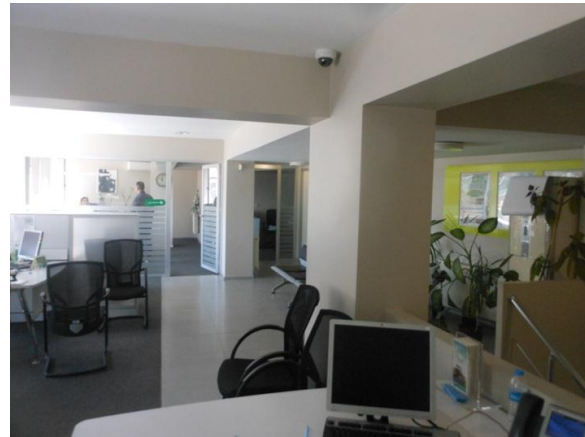
MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 4	
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	4	Bağlı Zon Adedi:	4
Sistemin Konumu:	Mahall	Sistemin Konumu:	Mahall
Sistemin Tipi:	Kilma	Sistemin Tipi:	Elektrikli Ani Su Isıtıcı
Sistemin Gücü(kW):	2	Sistemin Gücü(kW):	2
Yakıt tipi:	Elektrik	Yakıt tipi:	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:			
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	4	Bağlı Zon Adedi:	4
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Baskı ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Isı Eşanjörü:	Yok
Sistemin Gücü(kW):	129		
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 13		Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 2.133,00		79	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 146.150,00			
Koşan, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh):	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:			

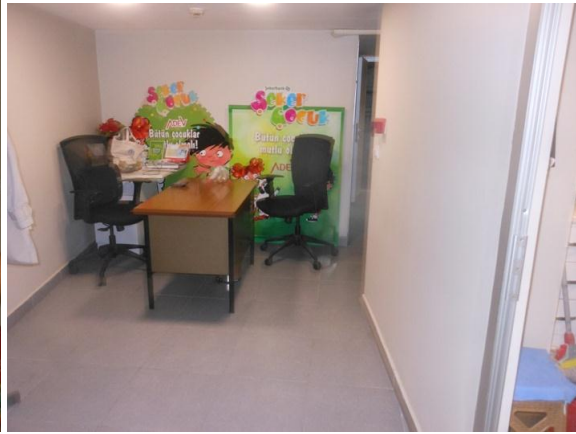
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M24058C39D71F	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	18.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	18.2.2030	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.

İlkay 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.

İlkay 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