

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

AMASYA – MERKEZ

DÜKKÂN VE MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00071



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:	:	25.06.2020- 30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00071
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Amasya İli, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No’lu Dükkan” ve “1. Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken”
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	<u>Dükkan:</u> Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi, Şekerbank Sitesi, No:47/A, Merkez/Amasya <u>Mesken:</u> Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi, Şekerbank Sitesi, No:47/1, Merkez/Amasya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	136,69 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Dükkan: 189 m ² Mesken: 110 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	4.970.000
KDV Dahil	5.864.600

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	14.700
KDV Dahil	17.346

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 değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	7
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	7
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Merkez İlçesi.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	13
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	14
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	18
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
6.2	SWOT Analizi	18
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	19
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	20

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
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	29
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00071

Raporun Türü : Amasya İli, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 Ada 2 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No’lu Dükkan ve 1. Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken” in 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 değerlendirme raporu için 25.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Amasya İli, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No’lu Dükkan ve 1. Normal Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken” niteliğindeki bağımsız bölümlerin 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 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.

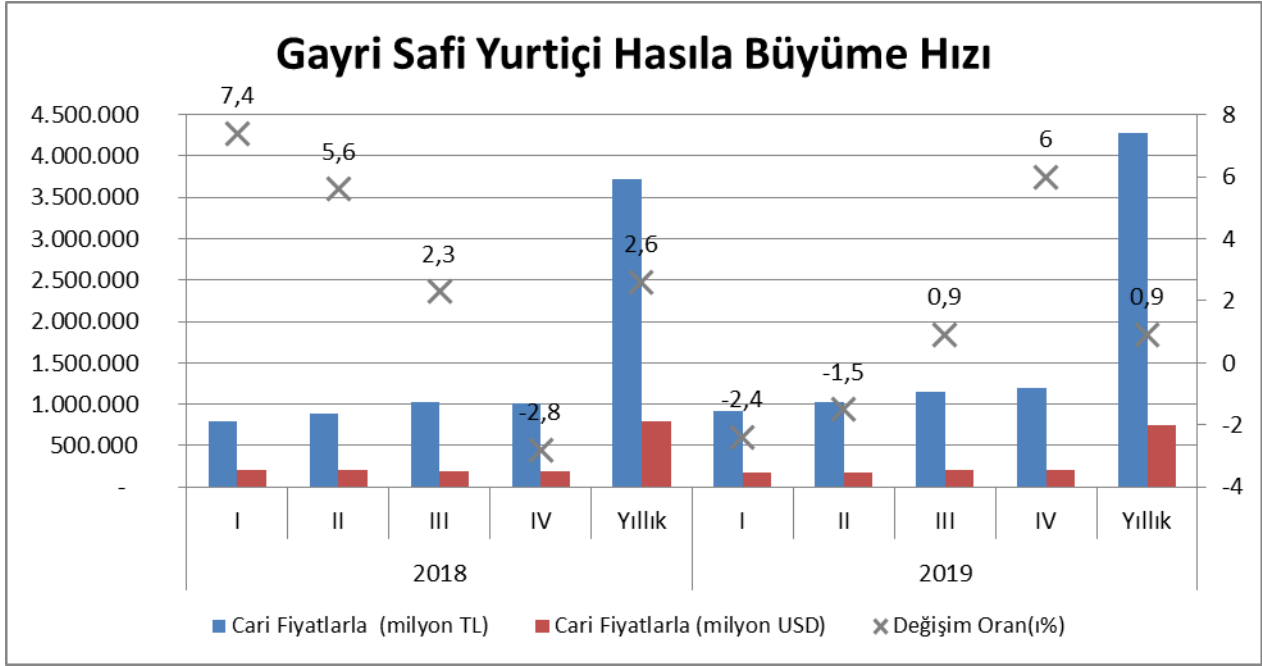
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

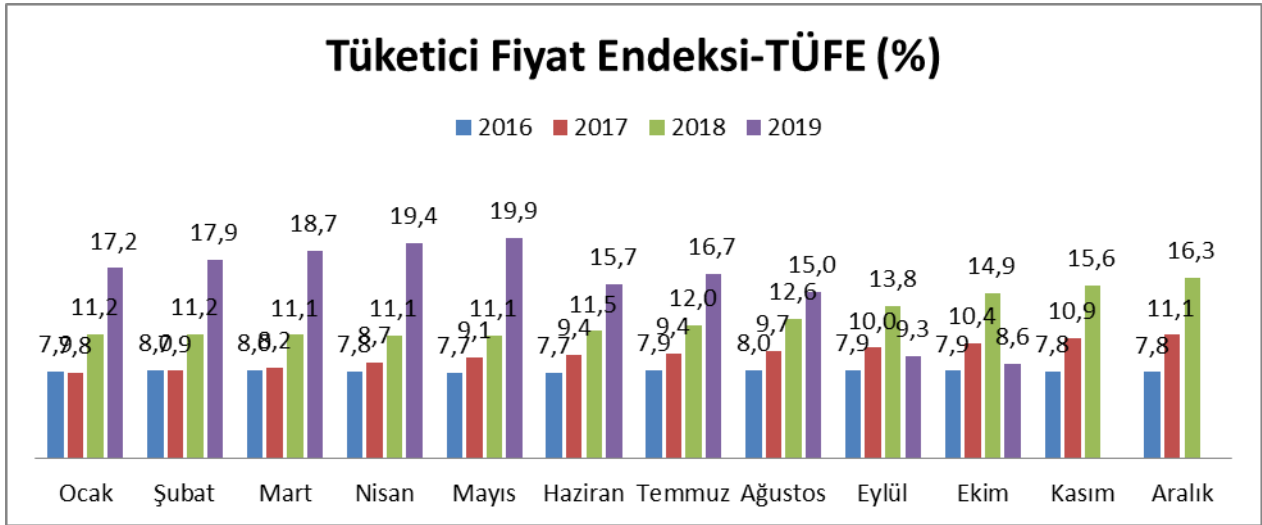
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



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



Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının

toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

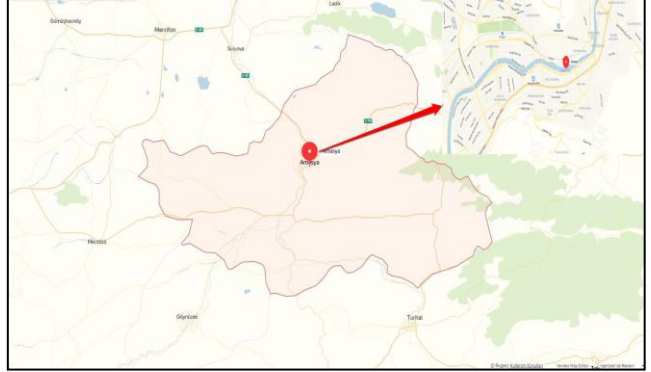
COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülemezlikte birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Merkez İlçesi

Amasya İli; Orta Karadeniz Bölümü'nün iç kısmında yer almaktadır. Doğudan Tokat, güneyden Tokat ve Yozgat, batıdan Çorum, kuzeyden Samsun illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 5.701 km² dir.

Amasya ilinde sanayi gelişmemiştir. Şeker fabrikası, tuğla, kiremit, un, iplik, tekstil ve maya fabrikaları ve Amasya Motor Yenileme Sanayii vardır.



Amasya'da tarım ırmak ve derelerin meydana getirdiği koridor halindeki vadilerde yapılır. Bu vadiler akarsuların getirdiği alüvyonlu topraklarla zengindir. Taşova ve Suluova en bereketli yerleridir. Tahıllardan en çok buğday ekilir. Tütünü kalitelidir. Turhal civarında ise bol miktarda şekerpancarı yetiştirilir. Ayrıca mısır, fasulye, pamuk, nohut, arpa, haşhaş, kenevir, patates yetişir. Üzüm bağları ve bostan bakımından zengindir.

Amasya İli'nde arazinin yarısından fazlası otlaktır. Üçte ikisi ekime elverişlidir. Meralar fazladır. 550 bin baş hayvan bu meralarda otlar. Ayrıca, arıcılık, ipekböcekçiliği yapılır. Bir zamanların ünlü ipek kozacılığı yerini kiraza terk etmiştir. 26.048 dekarlık bir sahada kurulan, Gökhöyük Devlet Üretim Çiftliğinde meyvecilik ve hayvancılık yapılmaktadır.

İlin 2019 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 337.800 kişidir. İlçe merkezi nüfusu 150.828 kişidir. İl nüfusunun yaklaşık %45'lik bölümü merkez ilçede ikamet etmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Amasya, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin ana arteri olan Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde yer alan Sultan Bayezid Külliyesi önünden kuzeybatı istikametinde yaklaşık 160 m devam edildiğinde sağda değerlendirme konusu taşınmazın olduğu konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup bölgenin ana arteri olan Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde ticari hareketliliğin oldukça yoğun olduğu bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Yüzevler Mahallesi, Amasya ili, Merkez ilçesi sınırları bulunan şehrin en eski mahallerinden biridir. Taşınmazın yakın çevresinde Sultan II. Bayezid Cami, Amasya Defterdarlığı, Amasya Ağız ve Diş Hastanesi, çeşitli özel ve kamu bankaları ile sosyal donatı alanları ve Amasya Lisesi yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Amasya
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Yüzevler
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	268
Parsel No	2
Yüzölçümü	136,69 m ²
Niteliği	Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 6 No.lu	60/100	Dükkân	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bodrum Katta E1, E2 DEPO
1. Normal Kat 1 No.lu	8/100	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 25.12.1985

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

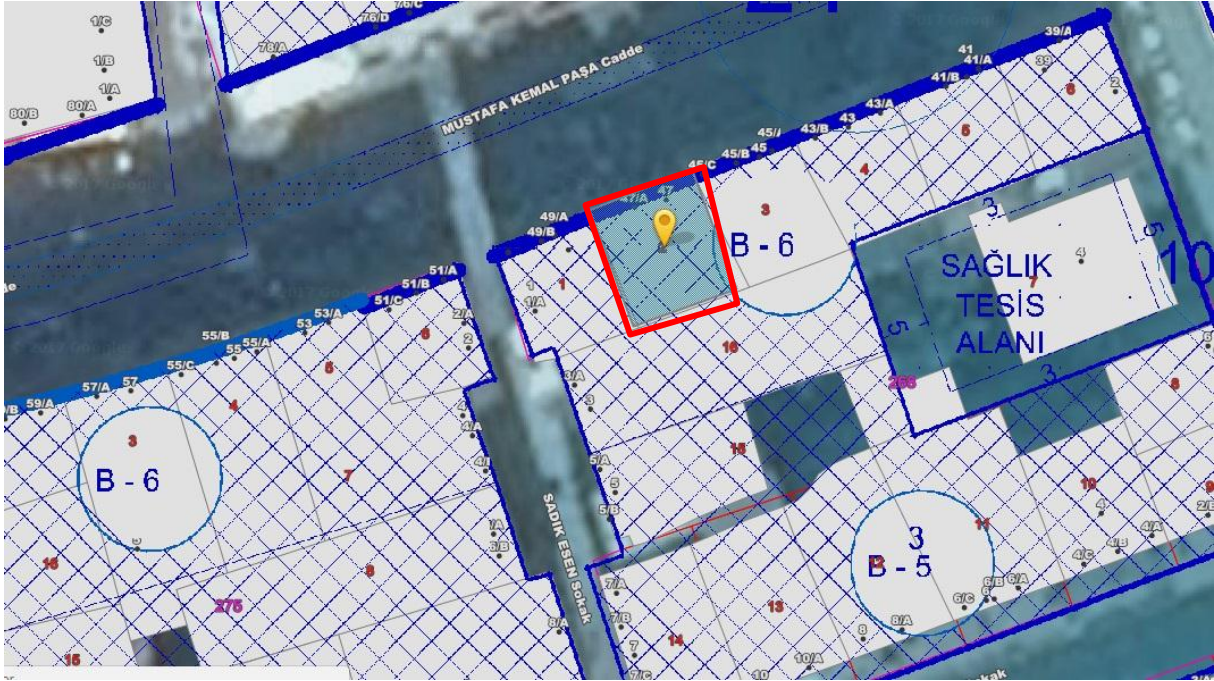
Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.04.2018 tarih 5963 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 20.01.2020 Tarihinde 1474 Yevmiye numarası ile tüzel 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 kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Amasya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Amasya İli, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 ada 2 numaralı parsel; 05.06.2009 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli U.İ.P göre Bitişik Nizam, 6 Kat, H: 18,50 m yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Parselin herhangi bir terki bulunmamakta olup binanın yıkılıp yenisi yapılması durumunda parselin tamamına oturabileceği bilgisi alınmıştır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Amasya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait

- 15.08.1972 tarih bila no.lu yapı ruhsatı
- 23.05.1973 tarihli yapı kullanma izin belgesi
- 24.09.1973 tarihli 95/22 no.lu yapı kullanma izin belgesi
- 21.11.1985 tarih bila no.lu mimari projesi
- 21.11.1985 tarih bila no.lu ilave kat ruhsatı
- Bağımsız bölümler için alınmış 04.05.2019 tarihli 6DJ2D8VY no'lu yapı kayıt belgesi

Görölmüştür.

Yapı kayıt belgesi 1 ve 6 numaralı (konu taşınmazlar) bağımsız bölümler için toplam 299,64m² alan için alınmıştır.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin 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, konu taşınmazlar için 04.05.2018 tarihinde edinilmiş 6DJ2D8VY belge numaralı yapı kayıt belgesi de bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

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

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

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

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin birlikte kullanılmaları sebebiyle yapı kayıt belgesi de alınmıştır. Ancak, 1. kat 1 numaralı bağımsız bölümün tapudaki niteliği mesken olmasına karşın yerinde yapılan düzenlemeler ile zemin kattaki dükkân ile ilişkilendirilmiş ve ticari bir alan olarak kullanılmaktadır. Bu şartlar altında konu taşınmazın tapudaki niteliği ve fiili kullanım niteliği uyumsuz olduğu için Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınması uygun değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 5 Normal Kat
Yaşı	:	~45
Brüt Alanı	:	6 No’lu Dükkan ~189m ² 1 No’lu Mesken: 110 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut(50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 6 adet bağımsız bölümden oluşan Kargir Apartmanda yer alan dükkân ve mesken nitelikli taşınmazlardır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Mustafa Kemal Paşa Caddesi’ne cephesi bulunmaktadır.
- Dükkan girişi Mustafa Kemal Paşa Caddesi’nden yapılmakta olup bodrum ve zemin ve 1 kattan meydana gelmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar birleşik şekilde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- 1. normal kattaki meskene giriş, 6 no’lu dükkân içerisinden sağlanmaktadır.

- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve 1. normal kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Zemin katta yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm, 1. katta konumlu 1 no'lu bağımsız bölüm ve bodrum kattaki eklentileri ile birleştirilerek toplu olarak kullanılmaktadır. Ayrıca 1 no'lu bağımsız bölüm tapuda mesken olarak gözükmekte olup, mevcut durumda ticari alan olarak kullanılmaktadır.
- Zemin katta binanın ortak kullanım alanına ve merdiven altına doğru yaklaşık 3 m²'lik büyüme yapılmış, yine bu katta binanın dışına doğru yaklaşık 7,5 m²'lik kapalı alan oluşturulmuştur.
- 6. no'lu bağımsız bölümün bodrum katında projesine göre 1 ve 2 no.lu depolar yer almaktadır. Bodrum, zemin ve 1. kat arasında içeriden merdiven yapılarak bağlantı sağlanmıştır. İç dekorasyonda kısmi değişiklikler yapılmıştır.
- Mevcut durumda bankanın bodrum katı 79 m² zemin katı 110 m² ve 1. normal katı 110 m² alanlıdır.
- Taşınmazların içerisindeki değişiklikler imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi ile yasalığa kavuşturulmuştur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar, 6 no'lu dükkân içerisinde 1. katta yer alan meskene merdiven inşa edilmek suretiyle tek bir hacim şeklinde kullanılacak hale getirilmiş olup, banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 45 yıllık bir binada yer almaktadırlar.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması 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

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller 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 büyük 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 yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmaz fiili durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Bodrum+zemin+1 katlı, tek bağımsız bölüm şeklinde dükkan niteliğindedir. Mevcut duruma uygun yapı kayıt belgesi alınmıştır. Ancak tapu kayıtlarında düzeltme yapılmamış, dükkan ve mesken olmak üzere 2 bağımsız bölüm olarak tescillidir. Değerlemede yapı kayıt belgesi alınmış olması nedeniyle, fiili kullanıma göre değer takdiri yapılmıştır. Bölgede satılık ve kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır.

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

Konu taşınmazlar il merkezinde, ticari açıdan hareketli noktada yer almaktadır. Bölgede satılık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Emsaller oldukça kısıtlı ve talep edilen rakamlar oldukça farklılık göstermektedir. Cadde üzerinde el değiştirme nadiren yapılmakta olup, ticari potansiyeli itibarı ile satılık dükkanlar için talep edilen fiyatlar yüksektir. Bölgede değerlendirme tarihinde ulaşılan satılık dükkan emsalleri aşağıda tabloda yer almaktadır.

SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	36	36	2.250.000 TL	62.500 TL	Vega Emlak, 0534 858 88 87	Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde 36m2 alanlı dükkan 2.250.000TL'den satılıktır.
2	Ziya Paşa Bulvarı	220	131	6.500.000 TL	49.618 TL	Çınar Gayrimenkul, 0532 486 06 95	Ziya Paşa Bulvarı üzerinde 110m2 zemin+140m2 1. kat olmak üzere 220m2 alanlı dükkan 6.500.000TL'den satılıktır.
3	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	45	45	2.200.000 TL	48.889 TL	Yiğit Gayrimenkul, 0541 829 23 56	Mustafa Kemal Paşa üzerinde 45m2 alanlı dükkan 2.200.000TL'den satılıktır.
4	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	60	36	3.000.000 TL	83.333 TL		Mustafa Kemal Paşa üzerinde 30m2 zemin+30m2 asma kat olmak üzere 60m2 alanlı dükkan 3.000.000TL'den satılıktır.



Satılık Emsal Krokisi

Emsaller ve konu taşınmazlar için bodrum katlar 10/100, asma kat için 20/100, 1. normal katlar 15/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Konu taşınmazın bodrum katı ve zemin katı birlikte ele alınmış, 1. normal katı çevrede konut emsalleri ile karşılaştırılmıştır.

Emsal 1, 3, 4 gayrimenkulün bulunduğu caddede; emsal 2 Ziya Paşa Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Emsallerin konum, büyüklük ve bulundukları noktadaki ticari hareketliliğe göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.250.000	6.500.000	2.200.000	3.000.000
Pazarlık Payı	35%	35%	30%	40%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.462.500	4.225.000	1.540.000	1.800.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	36	131	45	36
Birim M2 Değeri	40.625	32.252	34.222	50.000
Konum Düzeltmesi	0%	20%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	0%	-20%	-20%
Cephe Düzeltmesi	15%	15%	15%	15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	35%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	38.594	43.540	32.511	47.500
Ortalama	40.536 TL			

Gayrimenkulün emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu gayrimenkulün zemin kat birim m² değeri 40.536 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değer takip eden tablodaki gibidir.

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Düzeltilmiş Pazar Değeri
189	118	40.536 TL	4.779.222 TL	4.779.000 TL

Zemin ve bodrum kat için değer 4.779.000 TL olarak belirlenmiştir. Ardından çevredeki satılık konut fiyatları incelenmiş, ticari olması hali için ek düzeltme yapılmış ve 1. normal kat için değer takdir edilmiştir.

SATILIK DAİRE LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Örgücü Sokak'ta	120	185.000	1.542	Hedef Emlak 0 (532) 258 54 02	Merkezde çarşıya yakın, 3. katta
2	Milli Egemenlik Caddesi ve Sümbül Sokak köşesinde	91	130.000	1.429	Vakıfbank'tan Satılık 0 (216) 724 29 62	Merkezde çarşıya yakın, 4. katta
3	Sümbül Sokak'ta	120	138.000	1.150	Başkol Emlak Müşavirliği 0 (532) 392 69 51	Merkezde çarşıya yakın, 3. katta



Satılık Konut Emsal Kroki

	SATILIK DAİRE EMSALLERİ		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	185.000	130.000	138.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	166.500	117.000	124.200
Düzeltilmiş Büyüklük(m ²)	120	91	120
Birim m ² Değeri	1.388	1.286	1.035
Konum Düzeltmesi	20%	20%	20%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	5%	5%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	20%
Ticari Kullanım Avantajı	10%	10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>35%</i>	<i>35%</i>	<i>55%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1.873	1.736	1.604
Ortalama	1.738 TL		

Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Düzeltilmiş Pazar Değeri
110	1.738 TL	191.147 TL	191.000 TL

Konu taşınmazın pazar yaklaşımına göre değeri 191.000 TL olarak belirlenmiştir. Konu taşınmazın toplam değeri 4.970.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 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. 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 taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Emsaller için bodrum katlar 10/100, asma kat için 20/100, 1. normal katlar 15/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Konu taşınmazın bodrum katı ve zemin katı birlikte ele alınmış, 1. Normal katı çevrede ofis emsalleri ile karşılaştırılmıştır.

KİRALIK DÜKKAN LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	40	40	2.250 TL	56,25 TL	Mal Sahibi, 0 535 821 57 50	Belediye iş hanında tek katlı dükkan
2	Milli Egemenlik Caddesi	27	27	3.250 TL	120 TL	Bülbül Emlak, 0505 227 73 00	Te katlı dükkan
3	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	25	16	2.000 TL	125 TL	Mal Sahibi, 0505 455 59 45	15m ² zemin+10m ² bodrum kat olmak üzere 25 alanlı dükkan



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	2.250	3.250	2.000
Pazarlık Payı	10%	12%	25%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	2.025	2.860	1.500
Büyükölük(m2)	40	27	16
Birim M2 Kirası	51	106	94
Konum Düzeltmesi	100%	10%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%
Cephe Düzeltmesi	20%	20%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>115%</i>	<i>25%</i>	<i>15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	109	132	108
Ortalama	116,4 TL		

Emsallerin konum, alan ve inşaat kalitesine göre düzeltmeleri uygulanmıştır. Kira değerleri ile satış değerleri karşılaştırıldığında geri dönüş sürelerinin 20 yıl ve üzerine çıkmış olduğu görülmektedir. Talep edilen kiralarda da yüksek olup, küçük dükkanların kira kabiliyeti daha yüksektir. Kiralamada bu etken doğrultusunda alan düzeltmeleri satış değerlerindeki düzeltmeler kadar yapılmamış; daha düşük düzeyde uygulanmıştır.

Konu emsaller üzerinden konu taşınmazın bodrum ve zemin katı için indirgenmiş kira değeri 116,4 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri
189	118	116,4 TL	13.730 TL	13.700 TL

Ardından 1 kat için kira değeri belirlenmiştir. Benzer emsaller aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DAİRE LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Göçür Pehlivan Sokak'ta	165	800	5	Çakmak Emlak 0 (505) 478 46 33	4. katta daire
2	Toruntay Sokak'ta	130	1.050	8	Mal Sahibi 0 (534) 776 62 19	Merkezde çarşıya yakın, 3. katta
3	Ziya Paşa Bulvarı'nda	115	1.050	9	Çakmak Emlak 0 (505) 478 46 33	Merkezde ofis kullanımında



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	KİRALIK DAİRE EMSALLERİ		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	800	1.050	1.050
Pazarlık Payı	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	760	998	998
Büyükölük(m ²)	165	130	115
Birim m ² Değeri	5	8	9
Konum Düzeltmesi	20%	20%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	5%	5%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	0%
Ticari Kullanım Avantajı	10%	10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>45%</i>	<i>35%</i>	<i>15%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	7	10	10
Ortalama	9 TL		

Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Kira Değeri
110	9 TL	990 TL	1.000 TL

Konu taşınmaz için kira değeri 1.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki kapitalizasyon araştırmasına esnasında bölgedeki aracılık firmaları ve mal sahipleri ile yapılan görüşmelerde konu caddenin bölgedeki en önemli ana arterlerden olması ve ticari

hareketliliğin yüksek olduğu bir nokta olması nedeniyle geri dönüş sürelerinin 20 yılın üstüne çıktığı tespit edilmiştir. Bu bilgi üzerinden bölgedeki kapitalizasyon oranı %4,5 olarak belirlenmiştir.

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

Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
14.700	176.400	0,045	3.920.000

Bu yöntemle göre taşınmazın değeri 3.920.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların elde edeceği kira geliri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 14.700 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 yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir.

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	4.970.000
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer	3.920.000

2017 yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları 10.6 maddesine göre farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. no'lu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bölgede homojen bir piyasa söz konusu değildir, konu taşınmaz çok merkezi bir lokasyonda olması sebebiyle kira değerleri düşük olmasına rağmen, o bölgede mülk sahibi olmak çok önemsendiği için kira ile elde edilen değerden çok daha yüksek değerlere işlem görmektedir. Bu sebeple konu taşınmazların değer tespitinde pazar yaklaşımı esas alınmıştır.

Nihai olarak pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00022 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00022 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

Mevcut durumda konu taşınmazlardan 1. Kat 1 numaralı bağımsız bölüm tapu niteliği olarak mesken olarak sınıflandırılmış olmasına karşın fiili kullanımda zemin katta yer alan 6 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölüm ile bir arada ticari faaliyet (banka şubesi) olarak kullanılmaktadır. Bu durum yapı kayıt belgesi ile de tescil edilmiştir. Bu durumda konu taşınmazların tapudaki niteliği ile mevcut kullanımını uyumsuz hale gelmektedir. Bu şartlar altında değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiri ile uyumlu değildir. 1 numaralı bağımsız bölümün tapudaki niteliği mesken olmasına karşın fiili kullanımda 6 No’lu bağımsız bölümle birleştirilmek suretiyle ticari amaçlı kullanılmakta olup bu şartlar altında taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir.

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

	Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	4.970.000
KDV Dahil	5.864.600

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	14.700
KDV Dahil	17.346

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AMASYA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	YÜZEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
18	268	2	KARGIR APARTMAN		ha	m ²	dm ²
						136,69 m2	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 11630392 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	Mesken		8/100	-/-	1	1
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : EKLENTİSİ: YOK YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 25/12/1985					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1474	2	103		20/01/2020		Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uyğundur. Ersin Aykut AVŞAR Yetkili Müdür Yardımcısı 						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayın hakları ile taşınmazın tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AMASYA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	YÜZEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
18	268	2	KARGIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²	
Sınırı				Planındadır			
Zemin Sistem No : 11633796 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
X							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
	0,00	DÜKKAN	60/100	-/-	ZEMİN	6	
	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİLER : EKLENTİSİ: E1 DEPO, EKLENTİSİ: E2 DEPO 19/3/1999 YEV:1086 YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:25/12/1985						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1474	2	108		20/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih					NOT : * Mülkün gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.		Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:45

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
055020094356	2020-05-04-20.08.20.891831	9435

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	268/2
Taşınmaz ID:	11630392	AT Yüzölçümü (m²):	136.69
İl / İlçe	AMASYA/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Amasya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1/1
Mahalle / Köy Adı:	YÜZEVLER	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	8/100
Cilt / Sayfa	2/103	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/27

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/12/1985			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	EKLENTİSİ: YOK		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515753714	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Amasya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1474 Tarih: 20/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 04/05/2020 20:47

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
055020094366	2020-05-04-20.08.50.117089	9436

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	268/2
Taşınmaz ID:	11633796	AT Yüzölçümü (m²):	136.69
İl / İlçe	AMASYA/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Amasya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/8
Mahalle / Köy Adı:	YÜZEVLER	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay / Payda	60/100
Cilt / Sayfa	2/108	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	1/27

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/12/1985			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Depo	EKLENTİSİ: E1 DEPO		
Depo	EKLENTİSİ: E2 DEPO 19/3/1999 YEV:1086		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515753715	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Amasya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1474 Tarih: 20/01/2020	

MAHALLE :YÜZEVLER
PAFTA : G35C 12B 1A
ADA : 268
PARSEL : 2



- Kadastral ve imar durumunun aynıdır.
- Gayrimenkul 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret alanında kalmaktadır.
- İnşaat nizamı bitişik nizam altı (B-6) kattır.

HAZIRLAYAN 11.05.2020

Ahmet Ç. Ç. Ç.
Kartu Tolunçak

KONTROL

Serhat ÖZTÜRK
İmar ve Şehircilik Müd. V.

T.C. AMASYA İli AMASYA İlçesi AMASYA Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
DOLURMADAN ÖNCE RAPARTAKİ
AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ

Cilt : 4
Seri no : 26
Dos. no : 166

Bölüm I- Yapının yeri (Adresi)

Sokak :
Mahalle : KIZILIR
Pafta no : 18
Ada numarası : 268
Parcel numarası : 2
İmar durumu numarası :

Bölüm II Yapının sahili ve fonat ayrıntıları

Yapı Sahibi : RAHİM KILIÇ
Özellik ve Ada Sayısı : M.K.P. CAD. AMASYA
P. daire veya kucukluklar :
Yapı kooperatifi ile :
Diğer şirket veya kurum :
İle :
Yapı müessesesi tarafından :
Yapılacak :
Adı ve adresi : AHMET SEVEN
B- Yayıncı : P.N. MUHİT

Bölüm III İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2- Kurum yapısı için verilmiştir. ☒
Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi verilir.
3- Tadilat için verilmiştir. ☐
4- Yarımlar için verilmiştir. ☐
5- Buhar duvarı için verilmiştir. ☐

Bölüm IV Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri Cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM

a- İskelet ☒
b- Yığma ☐
İskeletin Cinsi :
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu Maddesi Cinsi :
1. Taç, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Brüks ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taç ☐
7. Kerpis ☐
8. Diğer ☐
NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri her bir kat, malzeme ile miktar bilgileri fazla kullanılacak olan katlardaki içine ☐ içine ☒ yazılır.

Bölüm V- Yapının kat sayı ve yüksekliği bilgileri

Toplam kat sayısı :
Kat sayısı :
Yatay kesit alanı (m²) :
Yapının yüksekliği (Metre) (%) :
Yapının Malzemesi :
Yapının Kat Sayısı :
Yapının Yüksekliği (Metre) (%) :

Bölüm VI- Kullanılacak inşaat malzemeleri

Kullanılacak malzeme	Yüzölçümü (m ²)	Kullanılacak malzeme	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev	120.00	8. Sinema binaları		
2. Apartman		9. Oteli		
3. Dükkan		10. Lokanta		
4. Pazar		11. Fabrika		
5. İşyeri		12. Atölye		
6. Depo		13. İmalathane		
7. Garaj		14. Hapshane		
8. Diğer		15. Okul		
9. Diğer		16. Cami		
10. Diğer		17. Resmi daire		
11. Diğer		18. Diğer		
12. Diğer		19. Diğer		
13. Diğer		20. Diğer		
TOPLAM	120.00 m ²			

NOT 1: Birden fazla kullanma amacı için Apr. ve altında dükkanlar gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazılacaktır.
NOT 2: Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız kusurları göstermeyiniz.

BÖLÜM VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
2982 SAYILI YASAYA GÖRE İZLENLERDEN		
TOPLAM		

29. EYLÜL 1995 TARİHİNDE İZLENLER SAĞLIĞI EKİMİ GAZETESİNDE YAYINLANAN KAZANCIYI TERS KAT TAM KATA İZLENİ EDİLMİŞTİR.

Yapı Sahibi : RAHİM KILIÇ
Adres : KIZILIR
İmza :
Tarih : 29. EYLÜL 1995
Mühür : AMASYA BELEDİYESİ

AMASYA BELEDİYESİ

YAPININ	SAHİBİ	KAT ADEDİ	TASYICI SİS	KULLANMA AMA
	RAHMI KILIÇ	KAT MÜLCİYETİ	B. A	KONUT - İŞYERİ

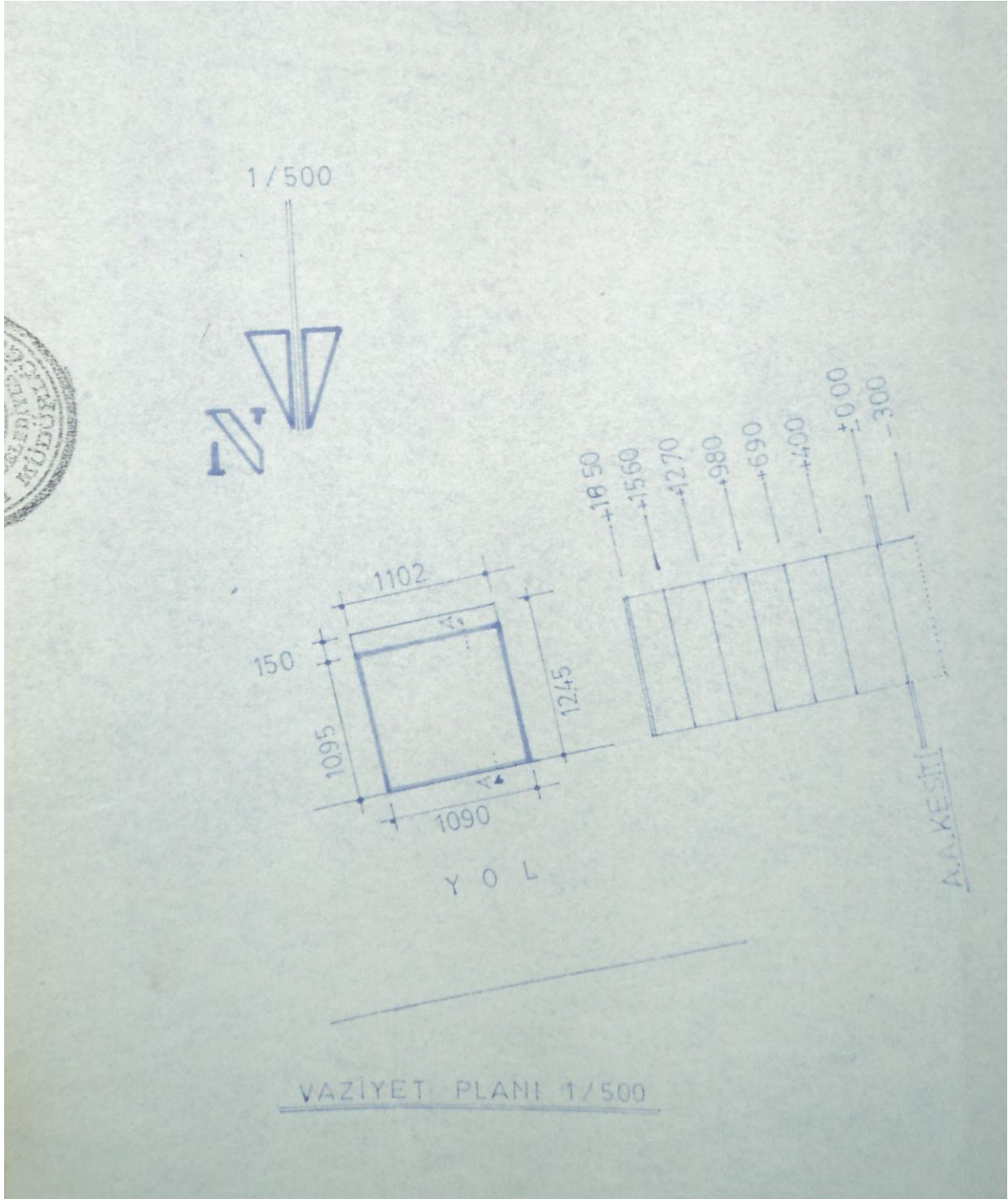
ARSANIN	MAH.	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR ÇAPINDI
	YÜZEVLER	18	268	2	

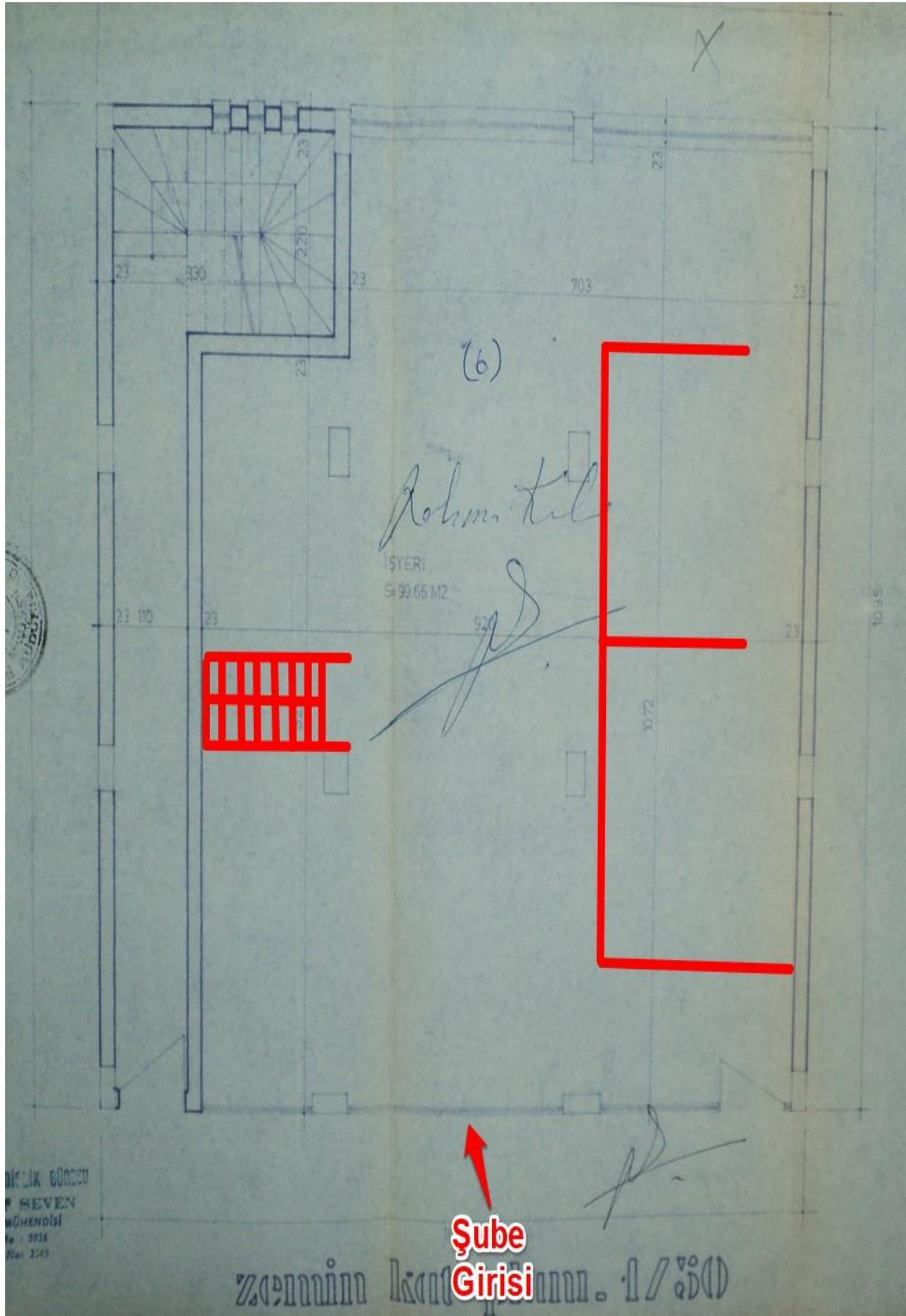
PROJENİN	ADİ SOYADI UNVANI	DDA SİCİL	BEL SIRA	SORUMLU İMZA
MİMARİ	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN			<i>[Signature]</i>
STATİK	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN İNŞAAT MÜHENDİSİ			<i>[Signature]</i>
SIHHİTE. İSL YAL.				
ELEKTRİK				

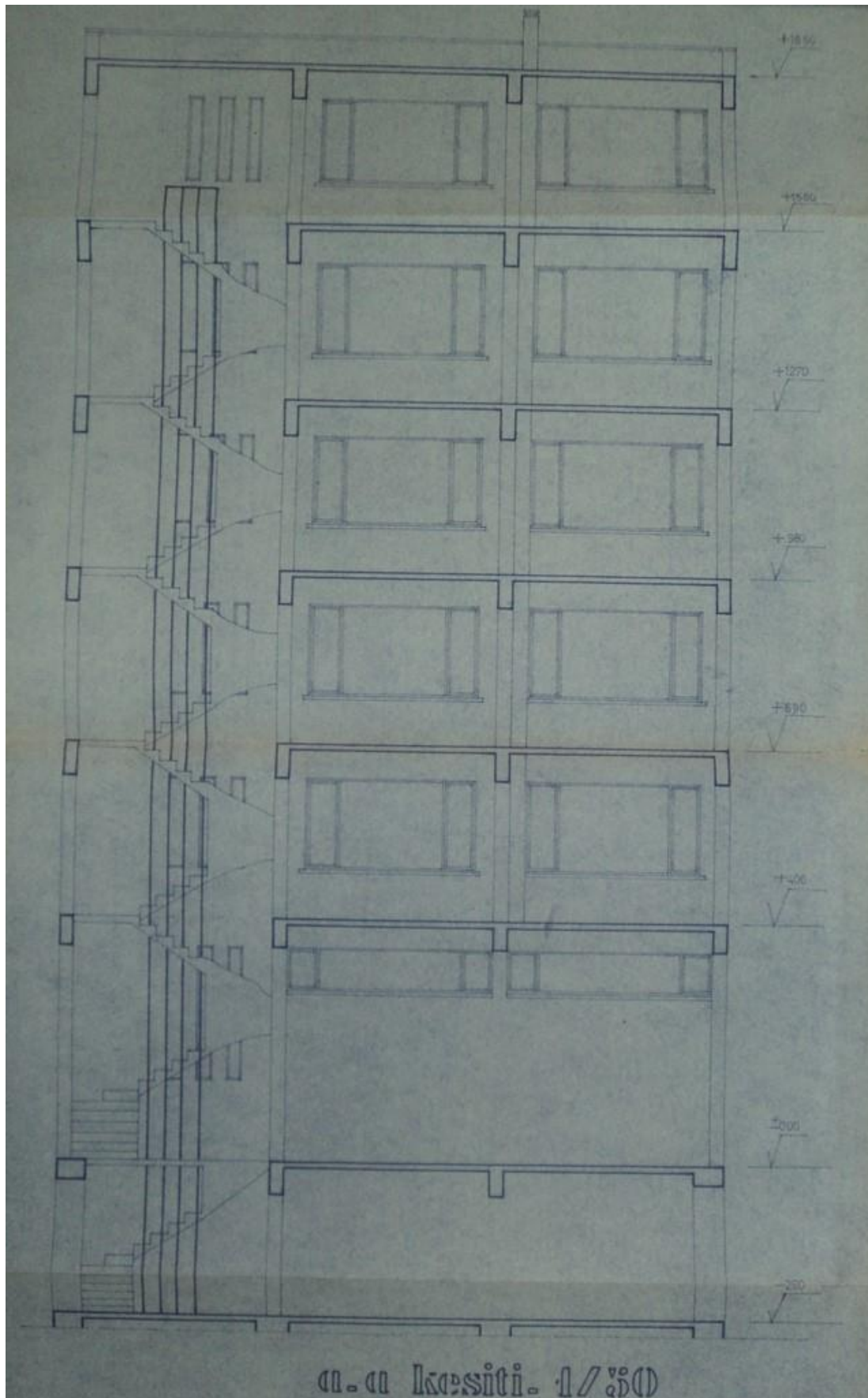
FENNİ MESUL	İNŞAAT	SIHHİTES. İSL YAL.	ELEKTRİK
	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN İNŞAAT MÜHENDİSİ		

PRJ NO:

RUHSAT SAHİBİ:	CİLT: 4	SAHİFE: 16
KONTROL 21 Kasım 1985		ONAY:
<i>[Signature]</i> Yalçın BULUT İnşaat Teknikeri		<i>[Signature]</i> H. ERER İmar İşleri Müdürü







AMASYA İLİ
Amasya Belediye Başkanlığı

2864
8264

Cilt No. :
Sayfa No. : 95
22

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Yüzürlü Caddesi

Yapının sahibi : Rahmi Kılıç
(Adı soyadı veya unvanı)

Bölüm : I— Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Kullanma izin kâğıdı { Yapının tamamı için verilmiştir. ☒
Yapının bir kısmı için verilmiştir. ☐

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

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. sı ve tarihi :

Bölüm : III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (x)	m ²	Kullanılış maksadı	m ²
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman	119	12- Okul	
3- Dükkan	119	13- Hastane	
4- Otel	78	14- Spor salonu	
5- İşyeri		15- Tesisat	
6- Sinema		16- Tesisat	114,90
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo			
10- Garaj		Toplam	

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

Taşıyıcı sistem { Yığma ☐ Cinsi Betonarme
İskelet ☐ Cinsi İskelet
Dolgu maddesi cinsi :

Bölüm : V— Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde 25 Yol seviyesi altında 1 Toplam 26

Bölüm : VI— Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 15-8-1972-9-2-973
Yapının bittiği tarih : 24-8-1973

Bölüm : VII— Yapının Mahiyeti

Yapının tüm mahiyet değeri (arsa hariç) TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII— Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒		Kalorifer	☒	
Havagazı	☒		Sıcak su	☒	
Şehir suyu	☒		Kanallı taşıma	☒	
İçeride	☒		Fosseptik	☒	
Akıllıca	☐		Asansör	☒	
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

DAİRE	Eşyası	Bir adedinin yüzölçümü m ² (X)	Olan		Olma-yan	Toplam
			Müstakill	Müşterek		
1 odalı						
2 "						
3 "	3	316				
4 "						
5 "						
6 "						
7 ve +						
Toplam	3	316				

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

15-8-1972 Tarih Cilt
de tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Amirliği
İmza
Dünyen Diken

Takipçisi
Miyazi Albayrak

(Bu Kâğıda Yapı Sahibiye Verilecektir.)

AMASYA İLİ
Amasya Belediyesi

2266

Cilt No. : 93
Sahife No. : 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Yüzüncü
Ada ve Parsel No. : 119

Yapının sahibi : Rahmi Kılıç
(Adı soyadı veya unvanı) Mamur fabrikası

Bölüm : I— Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Kullanma izin kâğıdı : ☐ Yapının tamamı için verilmiştir.
☒ Yapının bir kısmı için verilmiştir.

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

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 15-8-1972
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. sı ve tarihi : 2

Bölüm : III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (x)	m ²	Kullanılış maksadı	m ²
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman	119	12- Okul	
3- Dükkan	119	13- Hastane	
4- Otel		14- Spor salonu	
5- İşhanı		15- <u>İşhanı</u>	
6- Sinema		16- <u>Banka</u>	109,32
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo			
10- Garaj		Toplam	

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

Taşıyıcı sistemi	Yığma ☐	Cinsi <u>B Arma</u>
	İskelet ☐	Cinsi <u>İskelet</u>
		Dolgu maddesi cinsi <u>İskelet</u>

Bölüm : V— Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde 3 Yol seviyesi altında — Toplam 3

Bölüm : VI— Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 15-8-1972
Yapının bittiği tarih : 23-5-1973

Bölüm : VII— Yapının Mahiyeti

Yapının tüm mahiyet değeri (arsa hariç) — TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII— Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

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

b) Daire ile ilgili özellikler

DAİRE	Olan			Toplam
	Müstakil	Müşterek	Olma-yan	
Bir adedinin yüzölçümü m ² (X)				
1 odalı				
2 "				
3 "				
4 "				
5 "				
6 "				
7 ve +				
Toplam	2	238		2

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

15-8-1972

Tarih Cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli profesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi
Dr. İsmail Ökür

Tastik
Belediye İnşaat Kontrol Anđri
İmâm
İnşaat Kontrol.

23-5-1973
Teknisyen

(Bu Nüsha Yapı sahibine verilecektir.)



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000514990101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 6DJ2D8VY
Başvuru Numarası : 5149901
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

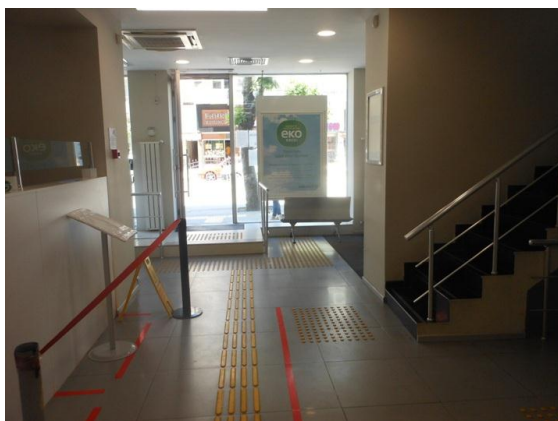
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:AMASYA, İlçe:MERKEZ, Mahalle:YÜZEVLER,
Cadde\Sokak:MUSTAFA KEMAL PAŞA CADDE,
Dış Kapı No:47 A, Ada:268, Parsel:2
Arsa Alanı : 136,69 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 299,64 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1 ve 6

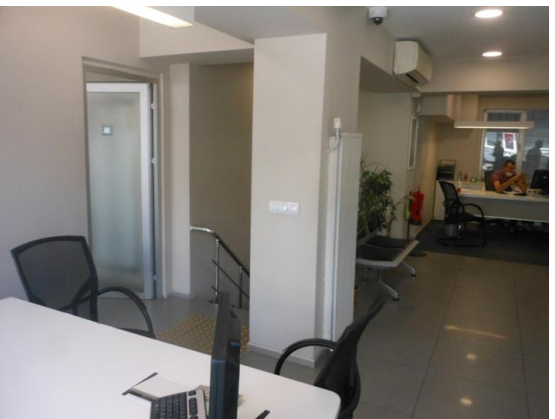
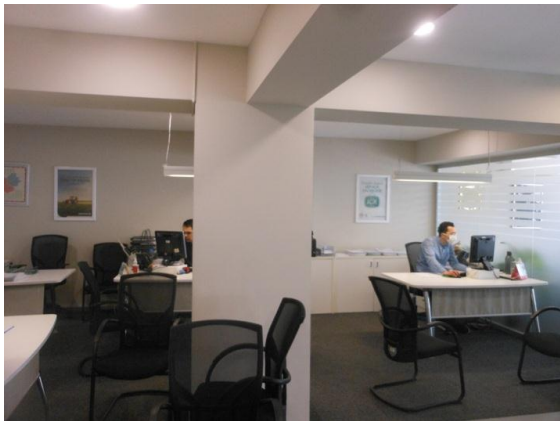
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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











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