ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EDİRNE-UZUNKÖPRÜ

KARGİR BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00073

GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	**:**	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	**:**	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	**:**	05.06.2020 – 30.06.2020
Rapor Tarihi	**:**	07.07.2020
Rapor Numarası	**:**	SKR-2020-00073
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	**:**	Edirne İli, Uzunköprü İlçesi, Rıza Efendi Mahallesi 205 Ada 2 Parselde Kayıtlı "Kargir Bina" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	**:**	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	**:**	Rıza Efendi Mahallesi, Gazi 1 Caddesi, Şekerbank Apartmanı, No:56, Uzunköprü/Edirne
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	**:**	114,70 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	**:**	184 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	**:**	Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	**1.939.000**
KDV Dâhil	**2.288.020**

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	**11.700**
KDV Dâhil	**13.806**

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

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 (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1 RAPOR BİLGİLERİ 1

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü 1

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri 1

1.3 Değerleme Tarihi 1

1.4 Dayanak Sözleşmesi 1

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 2

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 2

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 2

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 2

2.4 İşin Kapsamı 2

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 3

3.1 Değer Tanımları 3

3.1.1 Pazar Değeri 3

3.1.2 Pazar Kirası 3

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı 3

3.2.1 Pazar Yaklaşımı 3

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı 4

3.2.3 Gelir Yaklaşımı 5

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 6

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm 6

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu 7

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 9

4.3.1 Uzunköprü 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 13
5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 13
5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 13
5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 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 14
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 15
6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 15
6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 16
6.5.1 Pazar Yaklaşımı 16

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 17
6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 19
6.5.3 Gelir Yaklaşımı 19
6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 21
6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 21
6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 21
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 21
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 22
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 22
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 22
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 22
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 22
7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 22
7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 23
8 SONUÇ 24
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 24
8.2 Nihai Değer Takdiri 24
9 EKLER 25

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi **:** 07.07.2020

Rapor Numarası **:** SKR-2020-00073

Raporun Türü **:** Edirne İli Uzunköprü İlçesi Rıza Efendi Mahallesi 205 Ada 2 Parselde Kayıtlı "Kargir Bina" nitelikli Taşınmazın Güncel pazar değeri ve pazar kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 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 Edirne İli, Uzunköprü İlçesi Rızaefendi Mahallesi 215 Ada 2 parselde kayıtlı “Kargir Bina” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

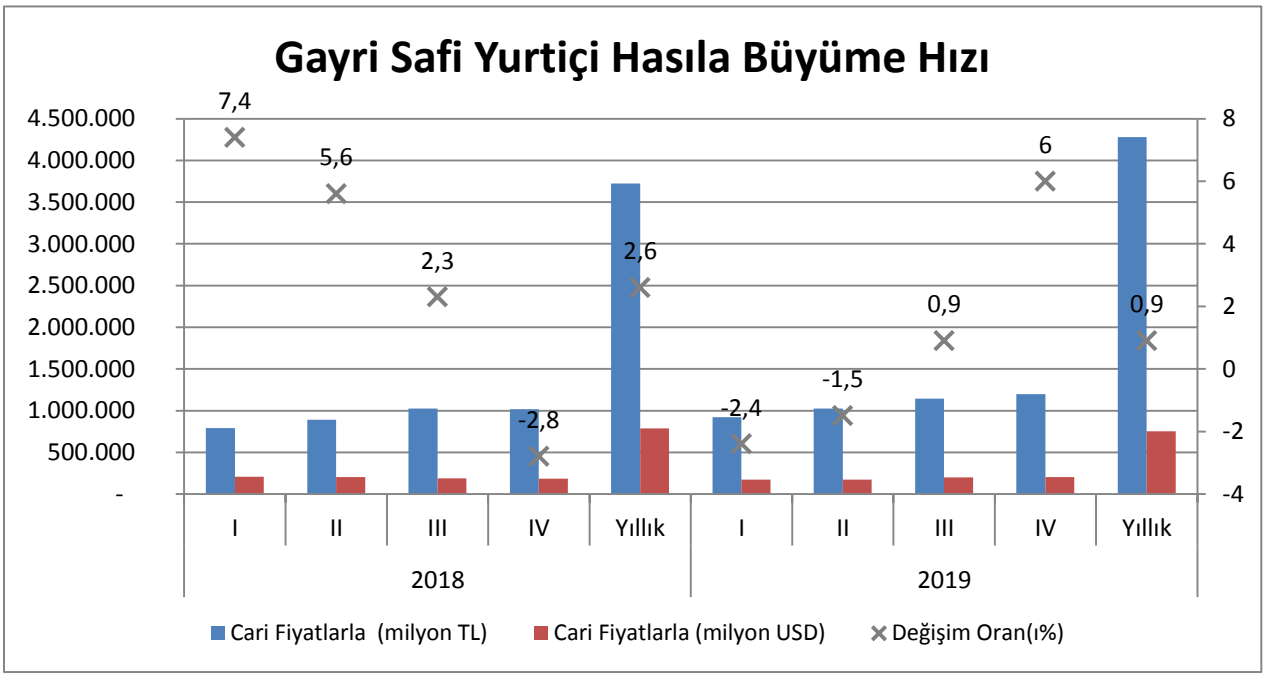
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

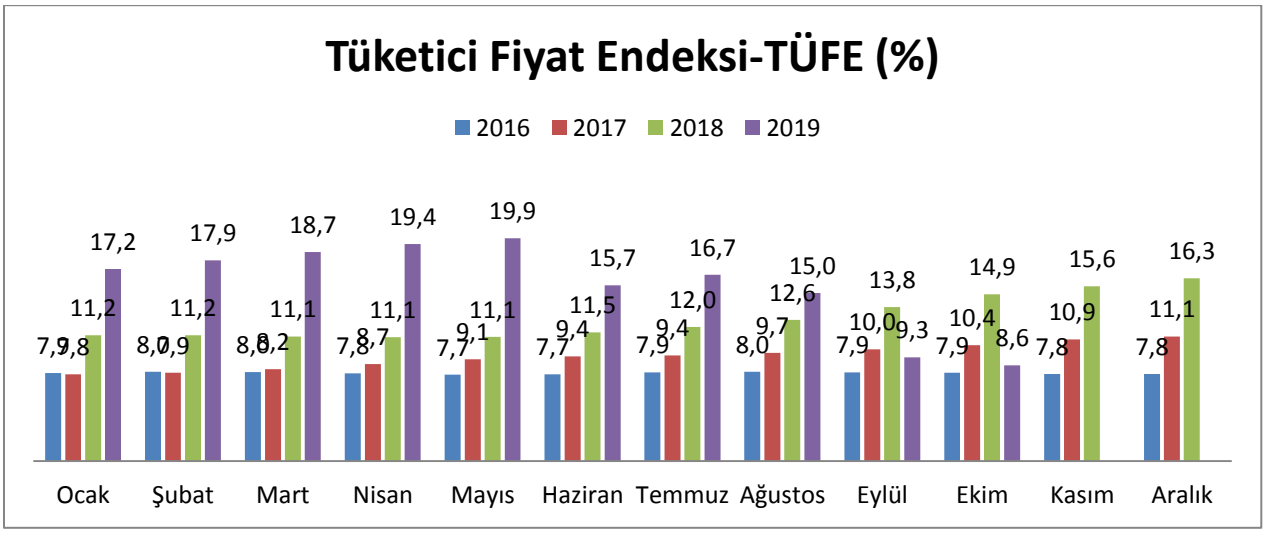
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

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



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



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

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan

etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

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

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Uzunköprü İlçesi

Uzunköprü Türkiye'nin en batı sınırındadır. İlçe Edirne ilinin orta kısmında ve Trakya yontukdüzü üstündedir. Doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, batıda Meriç ilçesi ve Yunanistan, kuzeyde Edirne merkez ve Havsa ilçeleri, güneyde İpsala ve Keşan ilçeleriyle komşudur.

Kapladığı yer bakımından Edirne ilçeleri arasında birinci gelir. İstanbul'a 275 km. uzunluğunda demiryolu, 250 km. karayolu ile bağlıdır. Istranca silsilesinin batı eteklerinden akan bir takım dereleri alan Ergene Nehri, kentin kenarından geçerek İpsala ilçesinin Sarıcaali Köyü'nden Meriç Nehri'ne dökülür. İlçe topraklarının ortasını kaplayan Ergene ovası, Ergene Irmağı taştığı zaman ovaya bolca mil bırakır. Bu nedenle ova toprakları çok verimlidir. Her çeşit ürün yetiştirmeye elverişlidir. Ergene Ovası'nın Uzunköprü bölümünde artezyen kuyuları açılması olanakları da vardır. Ergene Ovası'nda genellikle sulu tarım yapılmaktadır. Son yıllarda Devlet Su İşleri yaptığı ıslah çalışmaları sonucu, su taşkınları büyük ölçüde önlenmiş durumdadır. İlçe, Akdeniz ikliminin "Trakya Geçit Tipi" alanındadır. Bu iklim deniz ve kara iklimleri arasında bulunan sert bir iklimdir. Rüzgârlar, genellikle kuzey yönlerden ve orta şiddette eser. İlçe, yağış bakımından yarı nemlidir. Doğal bitki örtüsü, kuru ormandır. Ormanın ortadan kaldırıldığı yerlerde bozkır oluşmuştur. Bozkır, tarla ve otlak olarak kullanılır.

Halkın % 60'ı kırsal kesimde yaşar ve geçimini tarımdan sağlar. En çok buğday, pirinç, ayçiçeği, şeker pancarı yetiştirilir. Hayvancılığa bağlı olarak kurulmuş olan mandıralarda peynircilik yapılır. Tarıma dayalı bir sanayi yapısı vardır. Başlıca sanayi kuruluşları peynir, bitkisel yağ, un, yem ve çeltik fabrikalarıdır.

Uzunköprü İlçesinin 2019 yılı nüfusu 61.087 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Edirne ili, Uzunköprü İlçesi, Rızaefendi Mahallesi, Gazi Caddesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza, tarihi Uzunköprü'den ilçe merkezine girdikten sonra hiçbir yöne sapmadan Gazi Caddesi üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 280 m gidilerek ulaşılabilmektedir.

Taşınmazın bulunduğu cadde, Uzunköprü ilçesinde kaymakamlık binasını ve ilçe merkezini, tarihi Uzunköprü'ye bağlayan cadde olup, ilçe merkezinde ticari yoğunluğu araç ve trafik yoğunluğun en yüksek olduğu bölge olarak göze çarpmaktadır. Genellikle banka şubeleri, kuyumcu dükkânları, kurumsal markalı mağazalar bu cadde üzerinde konumludur. Taşınmaz Uzunköprü Belediyesi'ne 240 m, Uzunköprü Kaymakamlığı'na 300 m uzaklıktadır.

Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Edirne
İlçesi	Uzunköprü
Mahallesi	Rızaefendi
Mevkii	-
Pafta No	70
Ada No	205
Parsel No	2
Yüzölçümü	114,70 m²
Niteliği	Kargir Bina
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi takyidat yer almamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

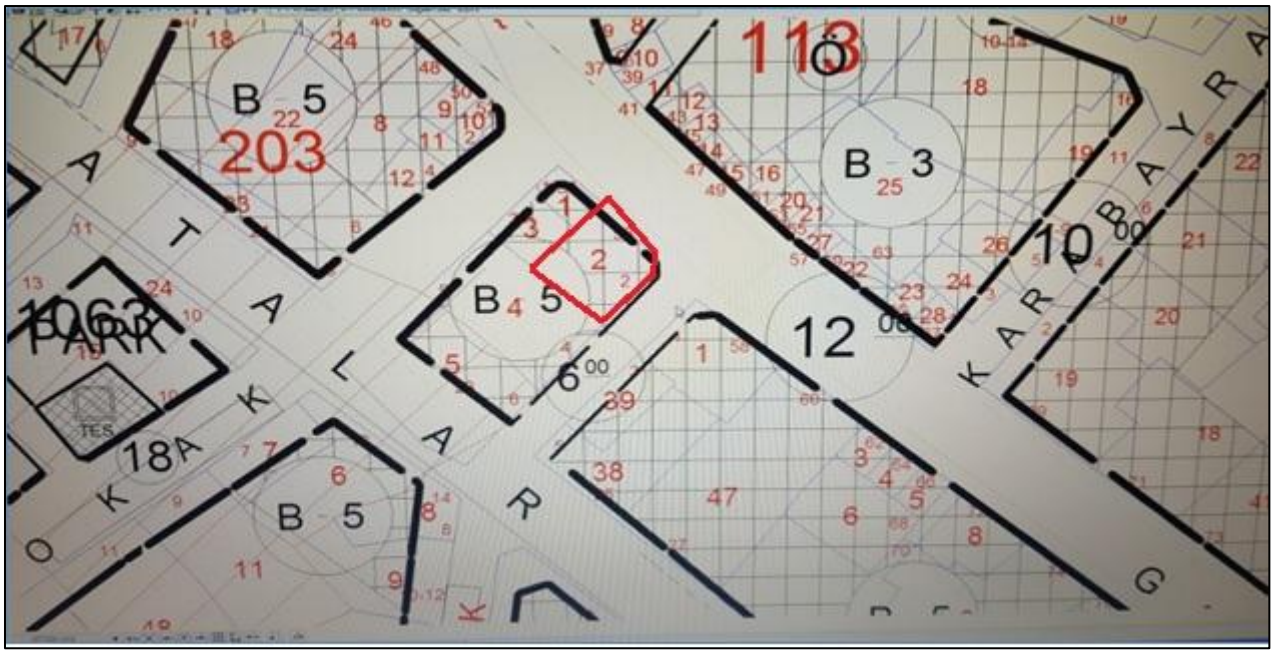
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine ayni sermaye konulması işleminden 30.04.2018 tarih 4979 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 23.01.2020 Tarihinde 1196 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin 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, taşınmaz üzerinde bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Uzunköprü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Uzunköprü İlçesi, Rızaefendi Mahallesi, 205 ada 2 numaralı parsel; 06.03.2018 tarih ve BMK 41 sayılı 1/1000 ölçekli Uzunköprü Uygulama İmar Planı içinde kalmakta olup, Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı imar lejantı içerisinde yer almaktadır. Uzunköprü Belediyesi İmar Bürosu'ndan alınan bilgiye göre parselin yola yaklaşık 10 – 12 m² terki vardır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 28.12.1981 tarih Bila no'lu mimari projesi
- 28.12.1981 tarih 82/18 no'lu Yapı Ruhsatı
- 28.05.1982 tarih 36/20 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi

görülmüştür.

Gayrimenkul için alınmış bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb durum bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) 13.02.2020 tarihinde alınmış olup taşınmazın Enerji Performansı F Grubu, Sera Gazı Emisyonu ise G Grubu olarak sınıflandırılmıştır. İlgili Belge rapor ekinde sunulmuştur.

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

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

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

Taşınmaz yapı kullanım izin belgesi almış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + 1 Normal Kat
Yaşı	:	~38
Brüt Alanı	:	184 m²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mazotlu Kat Kaloriferi ve Klima
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz zemin ve 1 normal katlı banka şubesi maksatlı kullanılan binadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina kuzeydoğu yönden Gazi Caddesi'ne, güney yönden Bezirci Sokak'a cephelidir.
- Ana arter olan Gazi Caddesi'ne olan cephe uzunluğu yaklaşık 10 m genişliğindedir.
- Banka şubesi girişi Gazi Caddesi'nden, zemin kattan ve orta akstan verilmiştir.
- Bina dış cephesi zemin katta kompozit kaplı olup 1. normal katta ise dış cephe boyalıdır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavandır.
- Zemin ve 1. normal katta ihtiyaca göre kısımlar alçıpan ile bölümlendirilmiştir.
- Zemin katta vezne, 1. normal katta müdür odası, arşiv, kasa dairesi, kazan dairesi 2 adet WC, mutfak bulunmaktadır.
- Mevcut durumda binanın zemin katı 92 m², normal katı 92 m² alanlıdır.

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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz 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.
- Kaymakamlık, belediye gibi kamu kurumlarına yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç, toplu ulaşım araçları ve yaya olarak ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.
- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 40 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum da gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.
- İmar durumu parsel üzerine 5 kat yapılaşmaya müsaade etmektedir. Mevcut yapı 2 katlı olup mevcut yapının yerine 5 katlı yapı yapma imkânı vardır.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın bina nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

KONU GAYRİMENKULE 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.

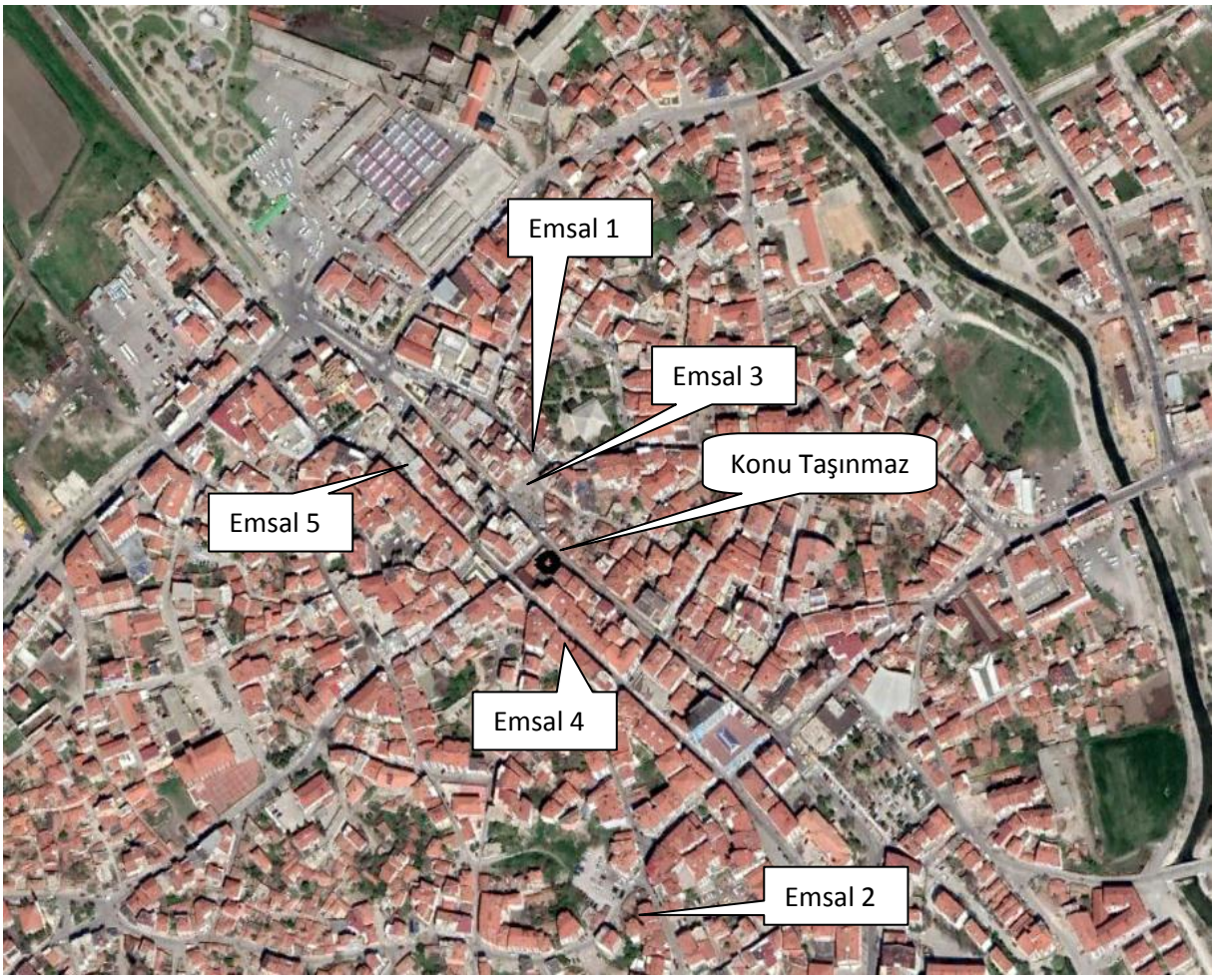
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan dükkân ve binalar 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 küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bina ve dükkân emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN VE BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m^2)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m^2 Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Telliçeşme Meydanı	39	39	2.100.000	53.846	Levent Bey 0543 497 4914	30 yaşından fazla oldukça yıpranmış zemin kat dükkan (istenen fiyatın bölge rayiçlerine göre çok yüksek olduğu düşünülmektektir.)
2	Atalar Caddesi	70	57	350.000	6.140	Zafer Emlak 0284 518 11 57	Ticari hareketliliğin daha düşük olduğu noktada 50 m2 giriş 20 m2 bodrum kat alanı olan dükkan
3	Telliçeşme Meydan Bölgesinde	294	174	3.400.000	19.540	Re-Met Emlak 0541 514 0841	Meydan bölgesinde oldukça eskimiş komple bina (54 m2 zemin 60 m2 4 normal kat)
4	Atalar Caddesi'ne cepheli 131 Ada 44 parselde konumlu	21	21	100.000	4.762	Vakıfbank 0216 724 26 69	Vakıfbank tarafından konum itibarıyla yaya hareketliliğin düşük olduğu bölgede 100.000 TL başlangıç fiyatı ile satılık dükkân
5	Atalar Caddesi'nde	75	75	350.000	4.667	Zafer Altay 0850 2520366	Cadde cepheli bakımsız yıpranmış tek katlı dükkan



Satılık Emsal Krokisi

Yapılan saha çalışmalarında konu taşınmaza uygun nitelikte ve konumda satılık dükkân / bina nitelikli mülk bulunamamıştır. Konu taşınmaz konum itibariyle kentin en önemli caddesinde, hemen hemen de caddenin en önemli noktasındadır. Gazi Caddesi gayrimenkul fiyatlarının en yüksek olduğu konum olup düşük arz ve yüksek talep ile fiyatlar bu mertebelere ulaşmıştır. Bölgede faaliyet gösteren nitelikli aracılık firmaları ile yapılan görüşmelerde Gazi Caddesi'nin bölgeye göre çok yüksek fiyatlandığı ve bu fiyatlardan alım – satım gerçekleştiği öğrenilmiştir. Cadde üzerindeki alım satımların büyük çoğunlukla ilana çıkılmadan gizli şekilde pazarlanmakta ve satışı gerçekleşmektedir. Alım satım faaliyetlerinde aktif rol oynayan aracılık firması yetkililerine göre Gazi Caddesindeki istenen birim satış fiyatları 15.000 – 20.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Bu cadde bir yan caddeye göre en düşük şartlar altında dahi iki kat fazla fiyatlıdır. Bu yüzden yüksek düzeltme faktörleri kullanılmıştır.

Elde edilen emsaller üzerinden konu taşınmaza uygun düzeltme çalışmaları yapılmıştır. (1 ve 3 no'lu emsaller kent meydanında yer aldığından daha iyi konumda olarak değerlendirilmişlerdir)

Dükkân ve Bina					
SATILIK EMSAL DÜZELTME	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
İstenen Fiyat(TL)	2.100.000	350.000	3.400.000	100.000	350.000
Pazarlık Payı	50%	5%	15%	0%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.050.000	332.500	2.890.000	100.000	332.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	39	57	174	21	75
Birim M2 Değeri	26.923	5.833	16.609	4.762	4.433
Konum Düzeltmesi	-25%	50%	-20%	50%	200%
Büyüklük Düzeltmesi	-30%	-30%	0%	-30%	-25%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	30%	30%	30%	80%	30%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*-25%*	*50%*	*10%*	*100%*	*205%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	*20.192*	*8.750*	*18.270*	*9.524*	*13.522*
Ortalama	14.052 TL				

Emsallerde ve konu mülkte bodrum katlar 1/3 normal katlar ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 14.052 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı	Düzeltilmiş Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
184	138	14.052 TL	1.939.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması ve binanın yaklaşık 40 yıllık bir yapı olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

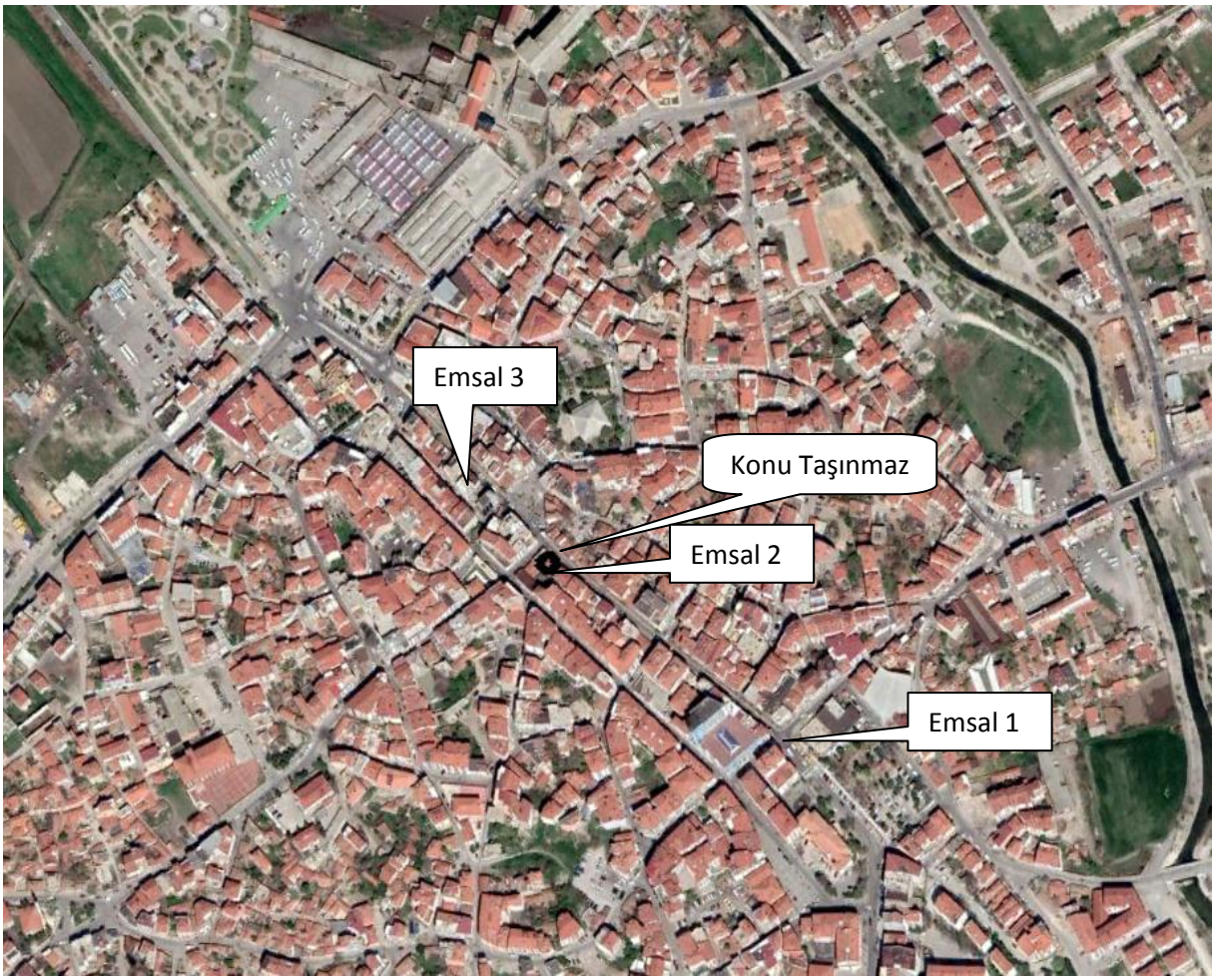
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Değerleme konusu taşınmazın ticari bir mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. 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. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m^2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Kira	Birim m^2 Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Belediye Meydanı	100	100	10.000 TL	100 TL	ESÇ Emlak 0532 280 19 18	Belediye karşısı Kaya Kardeşler mağazası (tek katlı) ödenmekte olan kira
2	Gazi Caddesi	100	100	8.000 TL	80 TL	ESÇ Emlak 0532 280 19 18	Gazi Caddesi Karataş Züccaciye (tek katlı) ödenmekte olan kira
3	Gölenler Mağazası	90	90	7.000 TL	78 TL	ESÇ Emlak 0532 280 19 18	Gazi Caddesi üzeri tek katlı dükkan ödenmekte olan kira (eski kiracı olduğu için bölge rayiçlerine göre düşük kira ödemektedir)



Kiralık Emsal Krokisi

Emsallerde tek katlı olup konu mülkün 1. Katı ½ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. .

3 numaralı emsal eski kiracılı olduğu için ödenen kira bölge rayiçlerine göre bir miktar düşüktür. Bu sebeple pazarlık oranı ters işletilmiştir.

Dükkân			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**
İstenen Kira (TL)	10.000	8.000	7.000
Pazarlık Payı	0%	0%	-5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	10.000	8.000	7.350
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	100	90
Birim M2 Kirası	100	80	82
Konum Düzeltmesi	-10%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	*-10%*	*0%*	*5%*
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	*90*	*80*	*86*
Ortalama			85 TL

Bina zemine indirgenmiş birim m² değeri 85 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki satılık dükkanların olası kira getirileri göz önünde bulundurularak kapitalizayon oranı %6,5 olarak belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Bina Alanı(m^2)	Bina Düzeltilmiş Alanı(m^2)	Birim m^2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
184	138	85 TL	11.700 TL	140.400 TL	0,065	2.160.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri 6.5.3 Gelir yaklaşımında hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık kirası 11.700 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 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.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.939.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.160.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal verilerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerleme konusu taşınmazın değeri 1.939 000 TL olarak tahmin ve 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-2019-00024 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu değerleme raporu müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarih ve SEKR-2020-00024 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 Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	**1.939.000**
KDV Dâhil	**2.288.020**

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	**11.700**
KDV Dâhil	**13.806**

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. KDV oranı %18 dir.

Hazırlayan	**Onaylayan**
Taner DÜNER	Dilek YILMAZ
Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401431	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

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

Tapu Fotokopisi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	EDİRNE		
İlçe:	UZUNKÖPRÜ		
Mahalle/Köy:	RIZAEFENDİ		
Mevki:			
Ada:	205	Parsel:	2
Yüz Ölçümü:	114,70 m2	Cilt/Sayfa No:	3 - 212
Niteliği:	KARGİR BİNA		

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	114,70

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
76508270	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur Veriliş Tarihi : 23/01/2020 Vekil Metin MERCİMEK Tapu Müdürü
	23/01/2020 - 1196	

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliritmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Tapu Kayıt Örneği

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
071920016848	2020-01-27-17.31.55.441081	1684

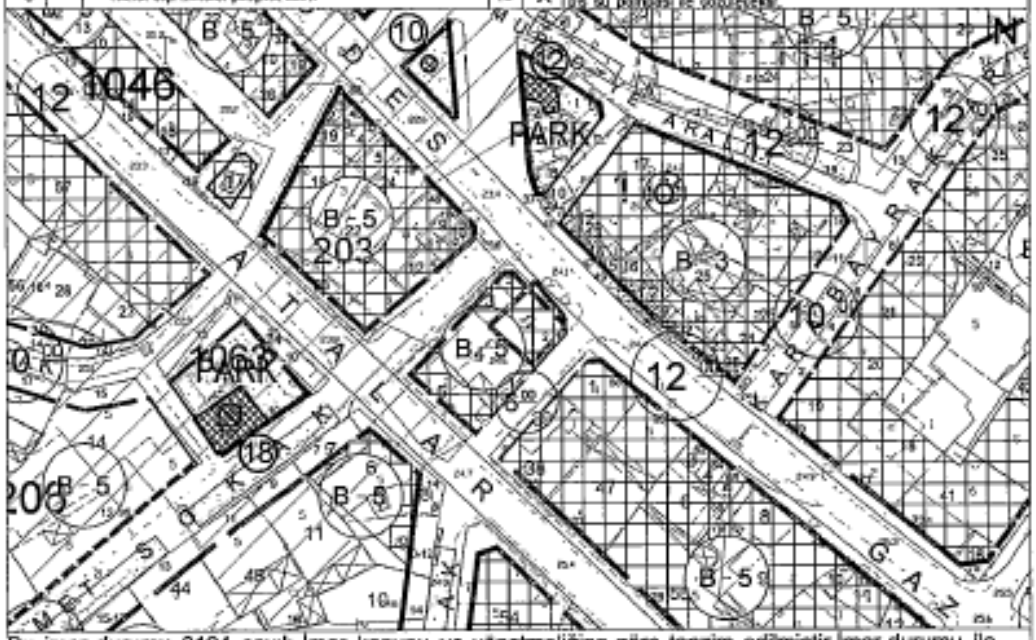
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	205/2
Taşınmaz ID:	76508270	Yüzölçüm (m²):	114.70
İl / İlçe	EDİRNE/UZUNKÖPRÜ	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA
Kurum Adı:	Uzunköprü TM		
Mahalle / Köy Adı:	RIZAEFENDI M		
Mevkii:			
Cilt / Sayfa	3/212		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
516171001	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Uzunköprü TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1196 Tarih: 23/01/2020	

T.C. UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Tarih: 30 / 04 / 2020-20	Adı Soyadı : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adresi : Uzunköprü/EDİRNE 30/ 04 / 2020 tarihli dilekçenize karşılıktır.

1	X	Belediye-Mücavir sahasındadır.	9	-	Sanayi bölgesi sahasındadır.
2	-	Kamu hizmetine ayrılan sahadadır.	10	X	Zemin kat ticaret
3	-	İhtisas sahasındadır.	11	X	Zemin etüdü yapılacaktır.
4	-	Ada dahilinde kalmaktadır.	12	-	Sit bölgesi içindedir.
5	-	Tevhit ve İfraza tabi sahadadır.	13	-	( ) Alt bölge içindedir.
6	X	İskan sahasındadır.	14	X	Otopark yönetmeliğine uyulacak
7	-	Ticaret bölgesi sahasındadır.	15	X	Yola terk yapılacaktır.
8	-	Konut dışı hizmet çalışma alanı	16	X	Kanal kotunun kurtarmadığı durumlarda bodrum kattaki giderler pis su pompası ile çözülecektir.



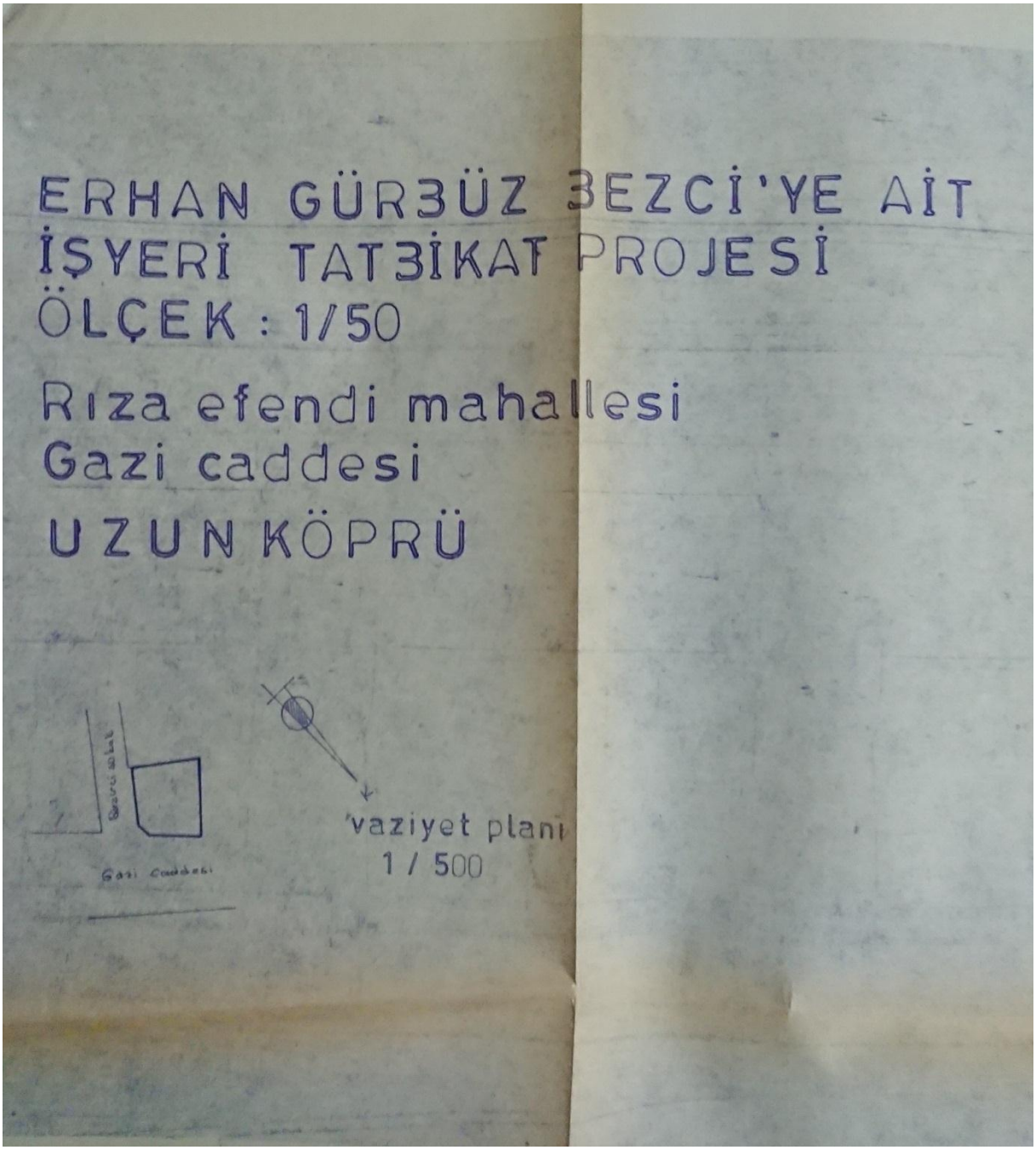
Bu imar durumu 3194 sayılı İmar kanunu ve yönetmeliğine göre tanzim edilmiştir.İmar durumu ile yanlız proje tanzim ettirilebilir.İnşaat yaptırılamaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.İş bu imar durumu bir yıl için geçerlidir.İmar durumu talep üzerine verilmiştir.

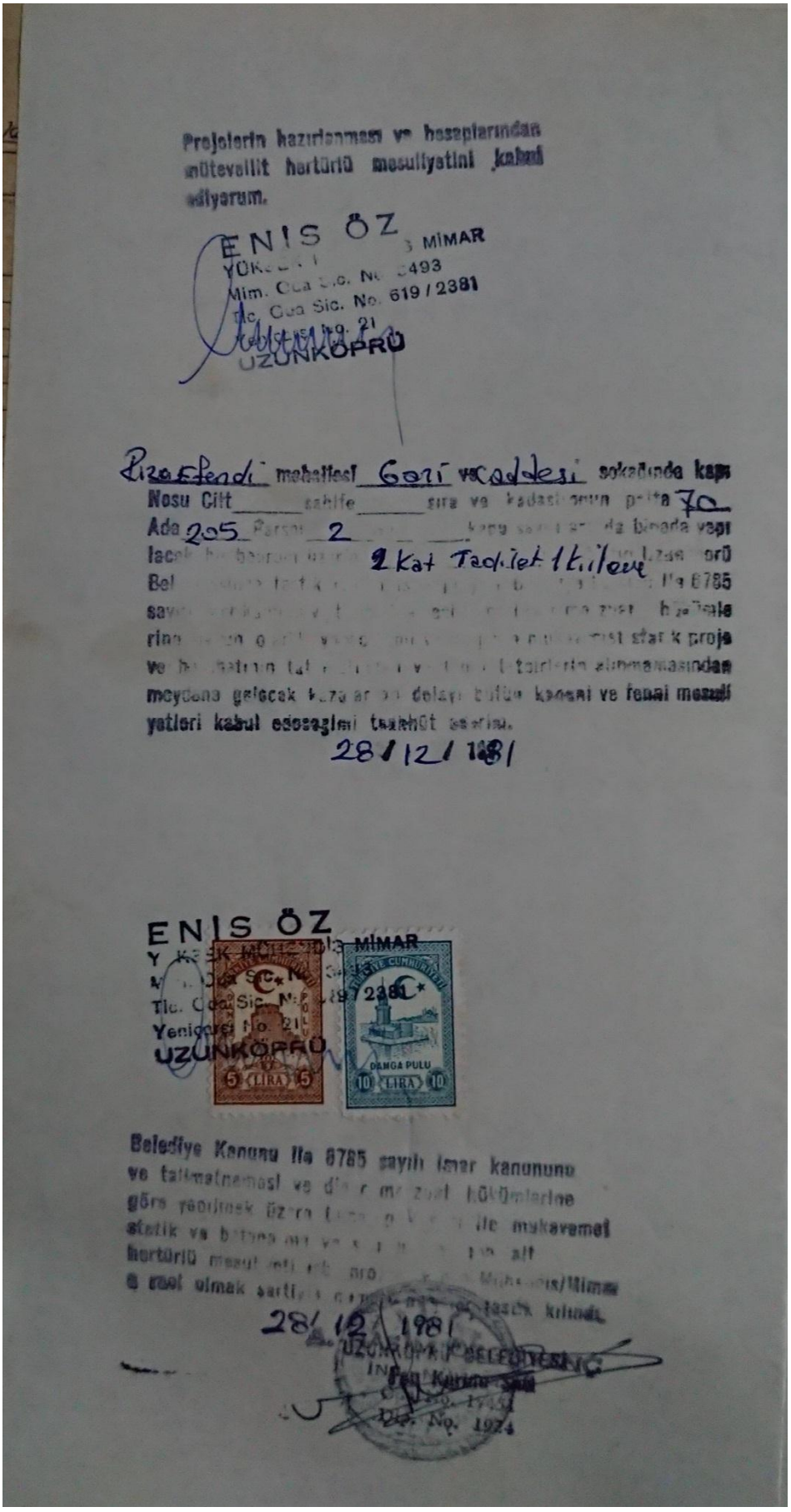
Bina yüksekliği	Yönetmelik	İnşaat nizamı	Bitişik Nizam 5 Kat Ticari
Bina derinliği /	Yönetmelik	TAKS	-
Ön bahçe mesafesi	-	KAKS	-
Komşu mesafesi	-	EMSAL	Yönetmelik
Arka bahçe mesafesi	Yönetmelik	Mer'i imar planı	Revizyon
Bulunduğu belediye	UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ	Ölçüsü	1/1000
Mahalle-Mevkii	Rüzgarlı Mahallesi	Pafta no	F17a24c1c
Sokağı	Gazi Caddesi	Tastik tarihi	08.03.2019 Tarih 41 Sayılı BMK

Tapunun	Pafta	Ada	Parsel	Su basman	
	70	205	2	Çatı meyili	

İmar durumunu çizen
Mehmet ÖZABACI
Harita Teknikeri

Müdür yeri
Soner TUKTA
Mimar


ERHAN GÜRBÜZ BEZCİ'YE AİT
İŞYERİ TATBİKAT PROJESİ
ÖLÇEK : 1/50
Rıza efendi mahallesi
Gazi caddesi
UZUN KÖPRÜ
Gazi Caddesi
vaziyet plani
1 / 500



Projelerin hazırlanması ve hesaplarından mütevellit hertürlü mesuliyetini kabul ediyorum.

ENİS ÖZ
MİMAR
YÖK... Mim. Oda Sic. No. 3493
Tic. Oda Sic. No. 619/2381
Yenicami No: 21
UZUNKÖPRÜ

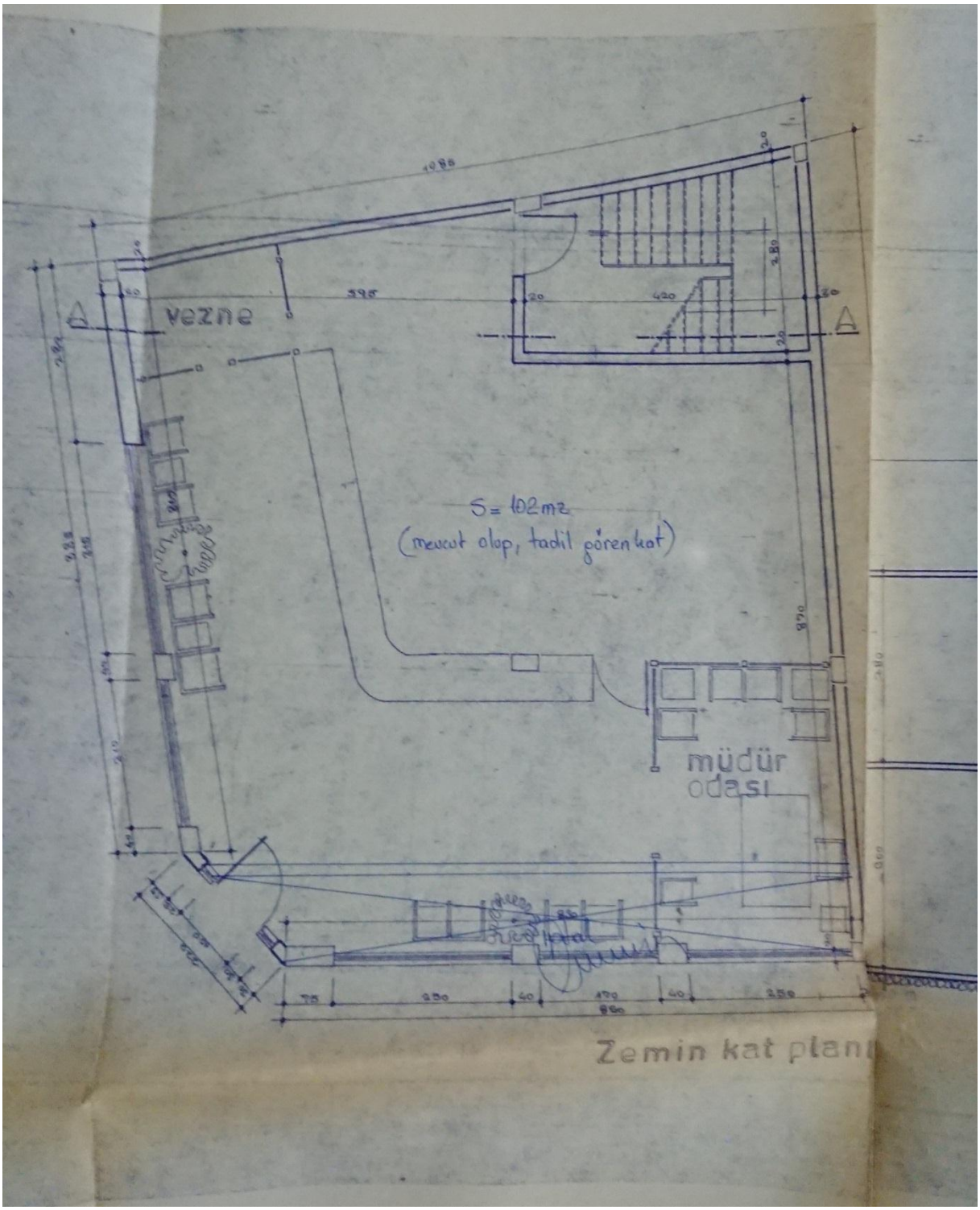
Rızaefendi mahallesi Gazi Caddesi sokağında kain Nosu Cilt ____ sahife ____ sıra ve kadastronun pafta 70 Ada 205 Parsel 2 ____ kaim sayılar da binada yapı lacak bu beşeri[illegible] 2 Kat Tadilat 1 Kiler[illegible] Lisans nolü Belediye Kanunu ile 6785 sayılı İmar Kanununa ve tatbikatnamesi ve diğer mevzuat hükümlerine göre yapılmak üzere [illegible] ile mukavemet statik ve betonarme [illegible] alt hertürlü mesuliyeti [illegible] Mühendis/Mimar olarak kabul ediyorum. 28/12/1981

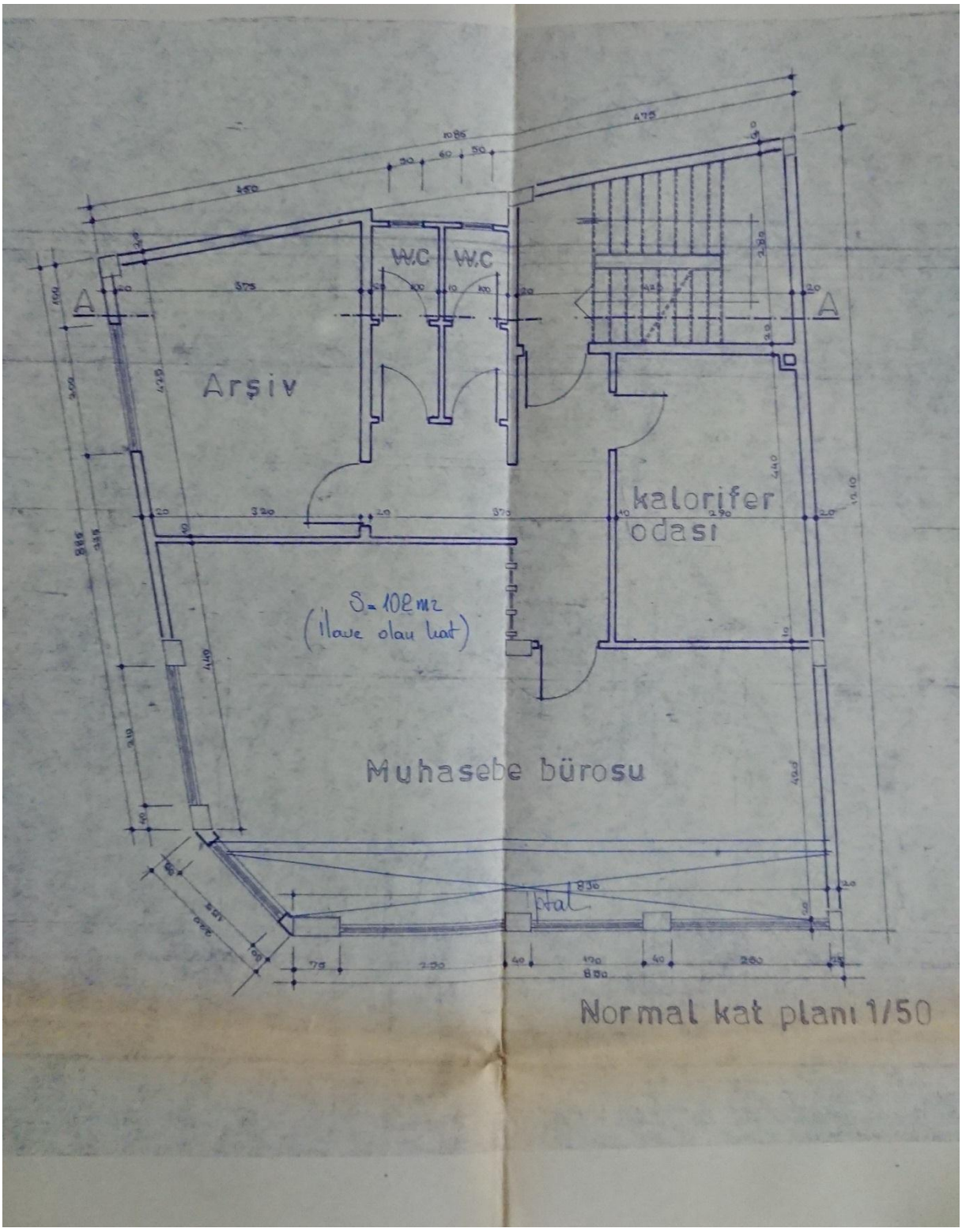
ENİS ÖZ
MİMAR
Yenicami No: 21
UZUNKÖPRÜ

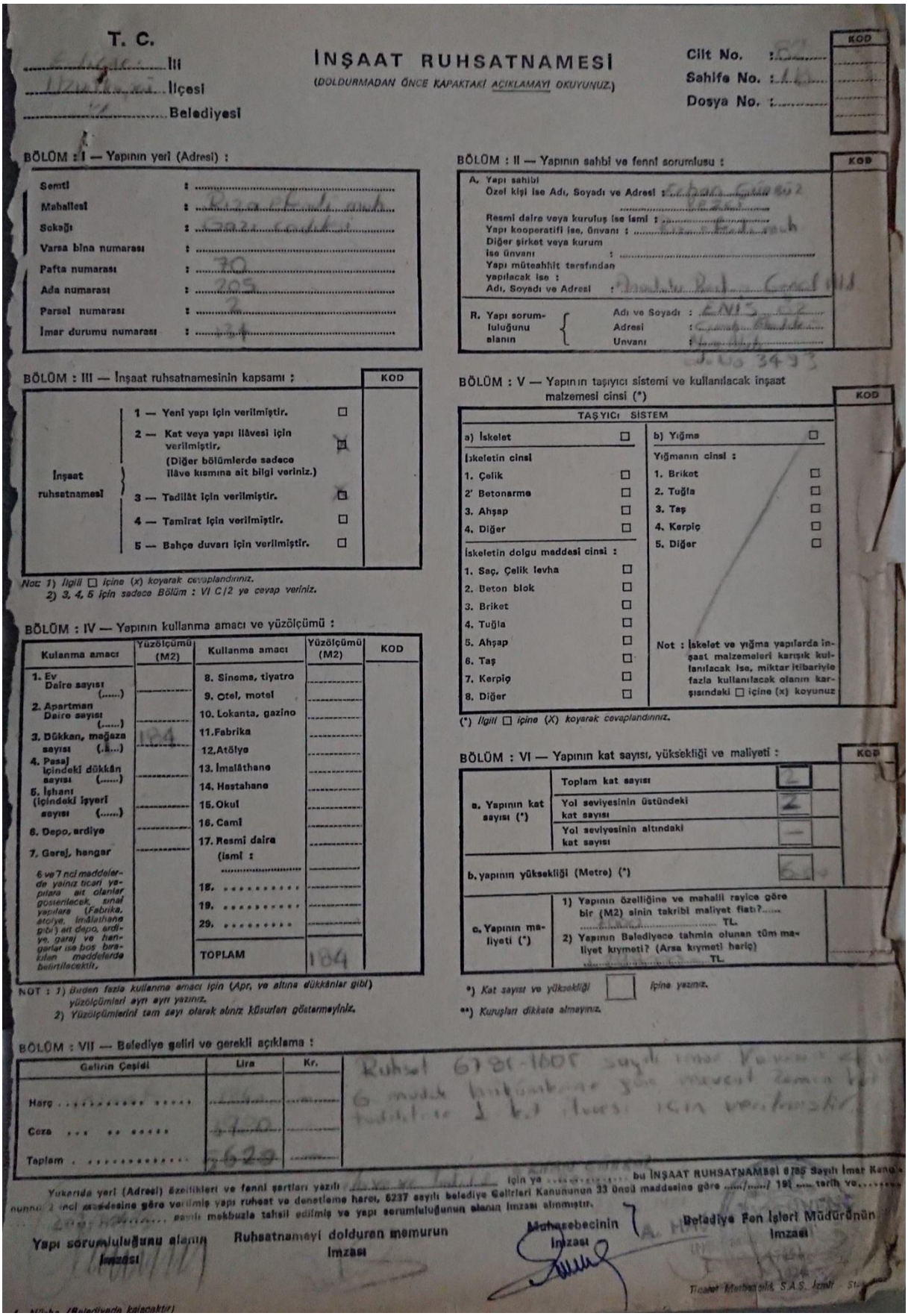
Belediye Kanunu ile 6785 sayılı İmar kanununa ve tatbikatnamesi ve diğer mevzuat hükümlerine göre yapılmak üzere [illegible] ile mukavemet statik ve betonarme [illegible] alt hertürlü mesuliyeti [illegible] Mühendis/Mimar olarak kabul olmak şartiyle [illegible] inşaata ruhsat kılındı.

28/12/1981

UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ
İnş. Kalem Şefi
No. 1974


vezne
S= 102m2
(mevcut olup, tadil gören kat)
müdür
odası
Zemin kat plan


W.C
W.C
A
A
Arşiv
kalorifer
odası
S=102 m2
(ilave olan kat)
Muhasebe bürosu
Hol
Normal kat planı 1/50



T. C.
İli
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. :

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası : 70
Ada numarası : 205
Parsel numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın — Adı ve Soyadı : — Adresi : — Unvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnaması
1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☒
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)
3 — Tadilât için verilmiştir. ☐
4 — Tamirat için verilmiştir. ☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

Not: 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı (.....)		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (.....)		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)	184	10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı (.....)		11. Fabrika		
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı (.....)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane		
7. Gereç, hangar		14. Hastahane		
6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, sınai yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait depo, ardiye, gereç ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (ismi : .....)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	184	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet ☐
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Saç, Çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı : 2
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 2
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : —

b. yapının yüksekliği (Metre) (*) : 6

c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiatı?..... TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.

*) Kat sayısı ve yüksekliği [ ] içine yazınız.
**) Kuruşları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç		
Ceza	7.9	
Toplam	7.629	

Ruhsat 6781-1805 sayılı imar Kanunu ... 6 maddesi hükümlerine göre ... 1 b.t. ilavesi için verilmiştir

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... için ya ..... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanunu ... nunun 2 inci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ...../...../ 19.. tarih ve..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası

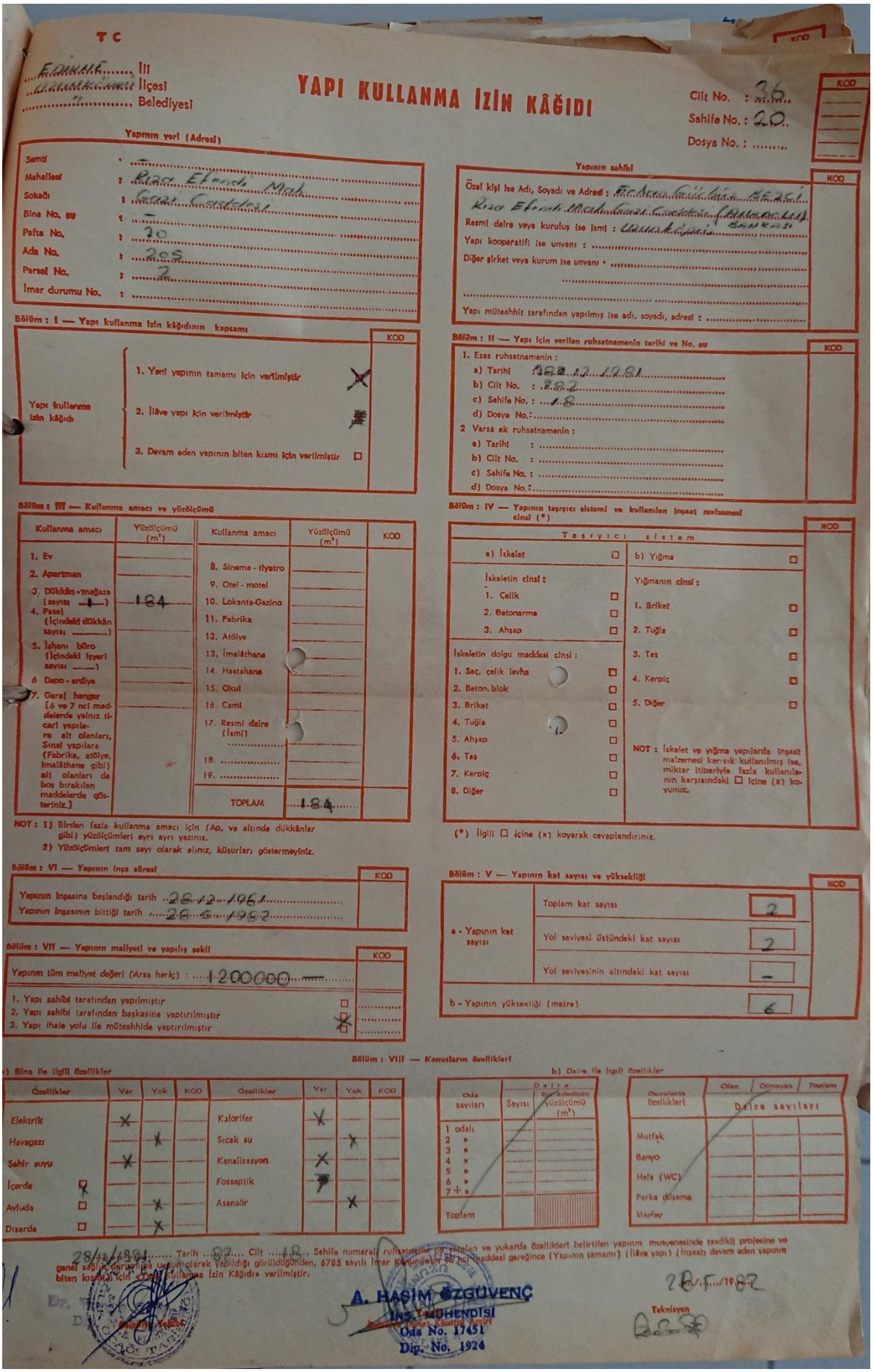
Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası

Muhasebecinin İmzası

Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası

Ticaret Matbaacılık S.A.S. İzmir

1 Nüsha (Belediyede kalacaktır)



T C

..... İli
..... İlçesi
..... Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Cilt No. : 36
Sahife No. : 20
Dosya No. : .....

KOD

Yapının yeri (Adresi)

Semti : —
Mahallesi : Rıza Efendi Mah.
Sokağı : Cesur Caddesi
Bina No. su : —
Pafta No. : 20
Ada No. : 205
Parsel No. : 2
İmar durumu No. :

Yapının sahibi

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : [illegible] Rıza Efendi Mah. Cesur Caddesi [illegible] BANKASI
Resmî daire veya kuruluş ise ismi : [illegible]
Yapı kooperatifi ise unvanı : .....
Diğer şirket veya kurum ise unvanı : .....
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi : .....

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir — X
2. İlâve yapı için verilmiştir — X
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir — ☐

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No. su

1. Esas ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 28.12.1961
b) Cilt No. : 22
c) Sahife No. : 18
d) Dosya No. :
2 Varsa ek ruhsatnamenin :
a) Tarihi : .....
b) Cilt No. : .....
c) Sahife No. : .....
d) Dosya No. :

Bölüm : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	KOD
1. Ev		8. Sinema - tiyatro		
2. Apartman		9. Otel - motel		
3. Dükkân - mağaza (sayısı 1)	184	10. Lokanta-Gazino		
4. Pasaj (İçindeki dükkân sayısı .....)		11. Fabrika		
5. İşhanı büro (İçindeki işyeri sayısı .....)		12. Atölye		
6 Depo - ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj hangar [6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları, Sınai yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait olanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.]		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi)		
		18.		
		19.		
		TOPLAM	184	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Ap. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz.

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

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☐
İskeletin cinsi :
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Saç, çelik levha ☐
2. Beton, blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibariyle fazla kullanılanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a - Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	2
	Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	—
b - Yapının yüksekliği (metre)		6

Bölüm : VI — Yapının inşa süresi

Yapının inşasına başlandığı tarih : 28.12.1961
Yapının inşasının bittiği tarih : 26.5.1962

Bölüm : VII — Yapının maliyeti ve yapılış şekli

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç) : 1.200000
1. Yapı sahibi tarafından yaptırılmıştır ☐
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır ☐
3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır — X

Bölüm : VIII — Konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı		X		Sıcak su		X	
Şehir suyu	X			Kanalizasyon	X		
İçerde	☒			Fosseptik			
Avluda	☐	X		Asansör		X	
Dışarda	☐	X					

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire Sayısı	Daire Yüzölçümü (m²)
1 odalı		
2 »		
3 »		
4 »		
5 »		
6 »		
7+ »		
Toplam		

Özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayıları		
Mutfak			
Banyo			
Hela (WC)			
Parke döşeme			
Marley			

28/12/1961 ..... Tarih ...82.... Cilt ...12... Sahife numaralı ruhsatnameye istinaden ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının mukavemetinde tasdikli projesine ve genel sağlık şartlarına uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 6785 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi gereğince (Yapının tamamı) (İlâve yapı) (İnşaatı devam eden yapının biten kısmı) için «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir.

28/5/1962

A. HAŞİM ÖZGÜVENÇ
İNŞ. MÜHENDİSİ
Oda No. 17451
Dip. No. 1924

Teknisyen

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin	
Tipi:	İşyeri Binası		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	1.1.1998	Veriliş Tarihi:	13.2.2020
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	13.2.2030
Toplam Alan:	184,71	Performans Sınıfı:	F
Ada/Parsel/Pafta:	205 / 2 / 70	Emisyon Sınıfı:	G
UAVT Bina No:	128381332		
Adı:	Rıza Efendi Mah. Gazi Cad. No:56		
Adresi:	RIZAEFENDİ MAH. GAZİ_1 CAD. NO: 56 UZUNKÖPRÜ/EDİRNE		

Binanın Görüntüsü

Sahibinin Adı Soyadı: Rıza Efendi Mah. Gazi Cad. No:56

ENERJİ PERFORMANSI (Yüksek) — ORAN
A 0-39
B 40-79
C 80-99
D 100-119
E 120-139
F 140-174 — 166
G 175-... (Düşük)

SERA GAZI EMİSYONU — 79,21 — ORAN
A 0-39
B 40-79
C 80-99
D 100-119
E 120-139
F 140-174
G 175-... — 217 (Yüksek)

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI
% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	37.195,62	244,24	0,00	0,00	F
Isıtma	31.241,41	205,14	0,00	0,00	G
Sıhhi Sıcak Su	2.740,36	17,99	0,00	0,00	F
Soğutma	1.806,02	11,86	0,00	0,00	D
Havalandırma	335,17	2,20			C
Aydınlatma	1.072,67	7,04			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

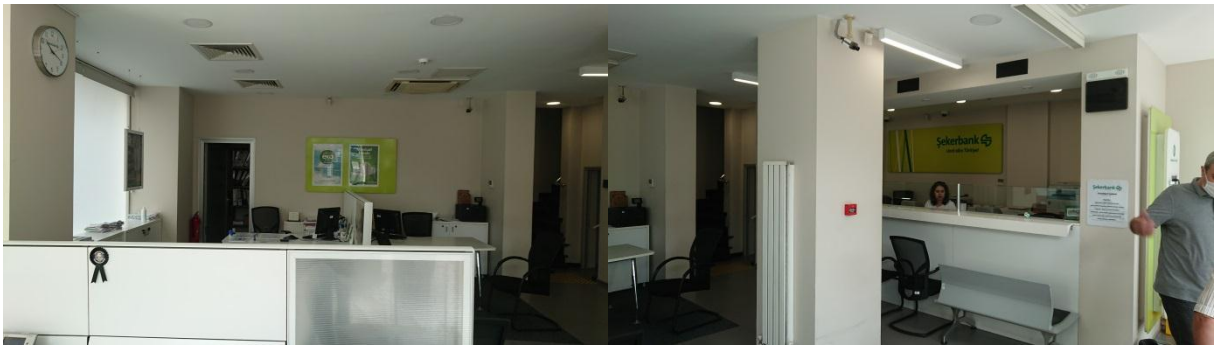
Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2422158233E6	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.2.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:	sehatek	

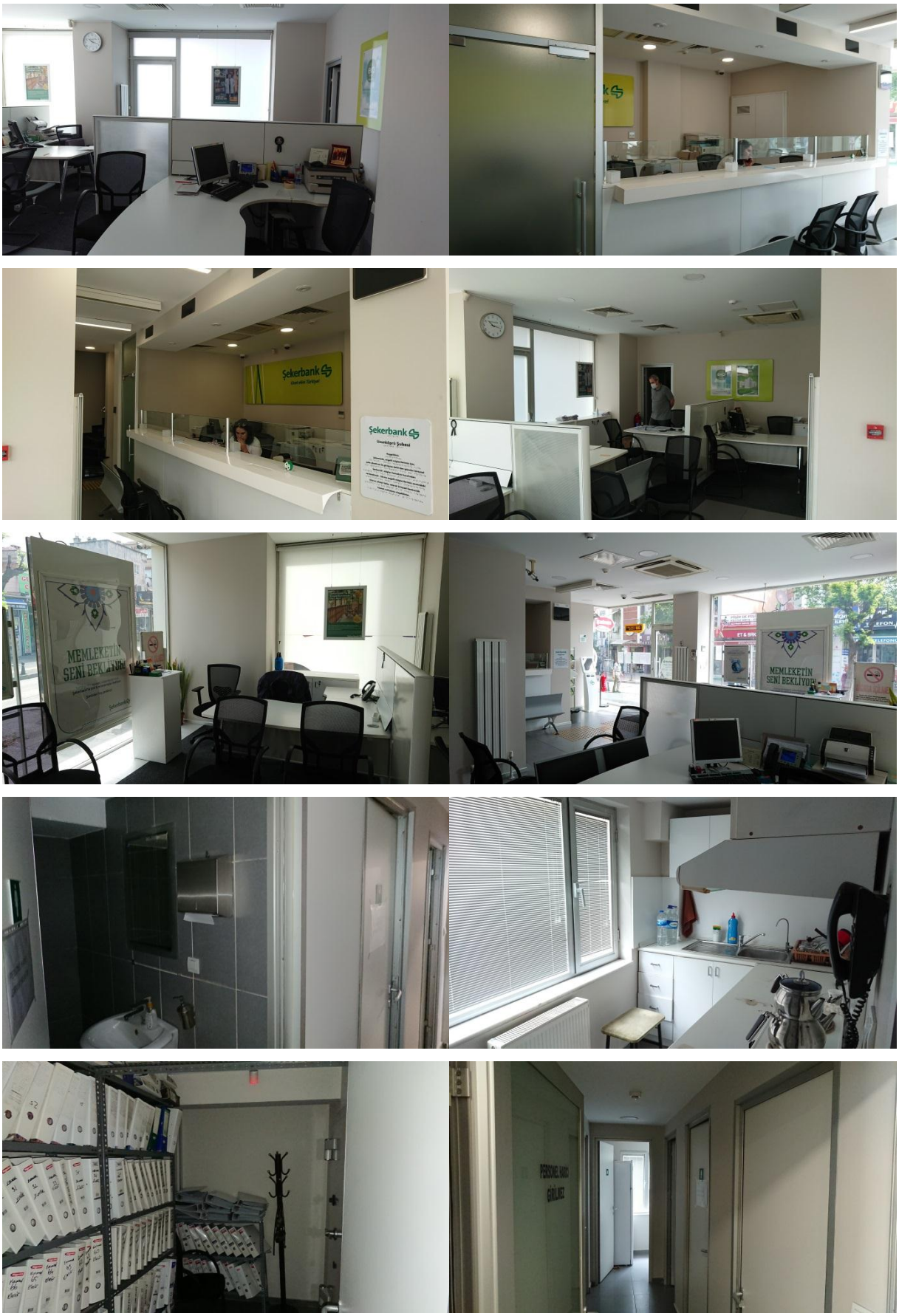
sehatek
0850 333 73 42
www.sehatek.com.tr

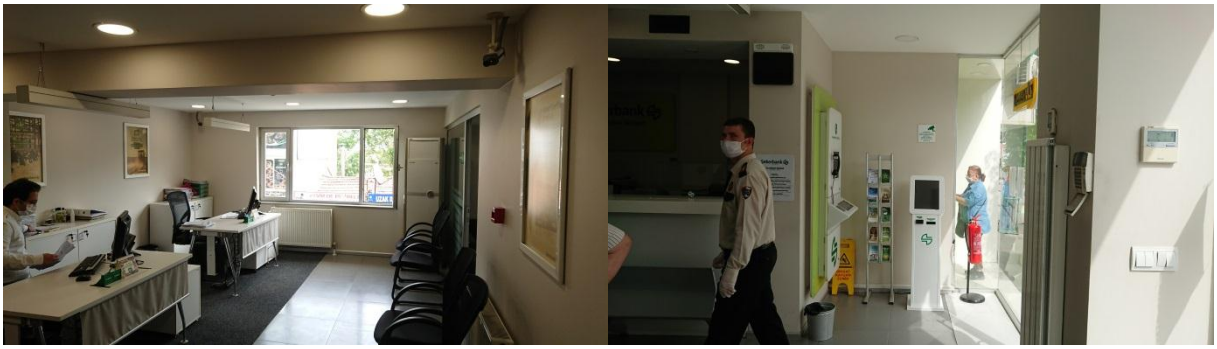
Sayfa 1/3

Şekerbank
ATA EMLAK
ATA İNŞAAT

Şekerbank




Şekerbank
MEMLEKETİN SENİ BEKLİYOR



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

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ: 2001 TSPAKB

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

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ: 2001 TSPAKB

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019 **Belge No: 2019-01.2533**

Sayın Taner DÜNER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019 **Belge No: 2019-01.2532**

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan