

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

KAHRAMANMARAŞ – ELBİSTAN

İŐ YERİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00075



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:	:	20.06.2020- 30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00075
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parselde kayıtlı “Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 2 bağımsız bölüm no’lu iş yeri
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Güneşli Mahallesi, İbrahimkaraoğlu Meydanı, Yeni Belediye Pasajı, No: 5/D Elbistan/Kahramanmaraş
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	870 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Alanı	:	165 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.989.000
KDV Dâhil	3.527.020

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	16.250
KDV Dâhil	19.175

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

Değerlendirmede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Kahramanmaraş İli.....	9
4.3.2	Elbistan 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	Gayrimenkullerin 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.....	12
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	14
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2	SWOT Analizi	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	16
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	16
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	17
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	18

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	20
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	22
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	22
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	23
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
8	SONUÇ	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
8.2	Nihai Değer Takdiri	25
9	EKLER	26

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00075

Raporun Türü : Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 Ada 19 Parselde kayıtlı “Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat, 2 bağımsız bölüm no’lu “işyeri” 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 Dilek YILMAZ

Raporu Onaylayan: : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş, 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 Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi 46 Ada 19 Parselde kayıtlı “ Bir Zemin, İki Normal Katlı Kırkyedi İşyerli Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan zemin kat 2 bağımsız bölüm no’lu “işyeri “nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasını tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

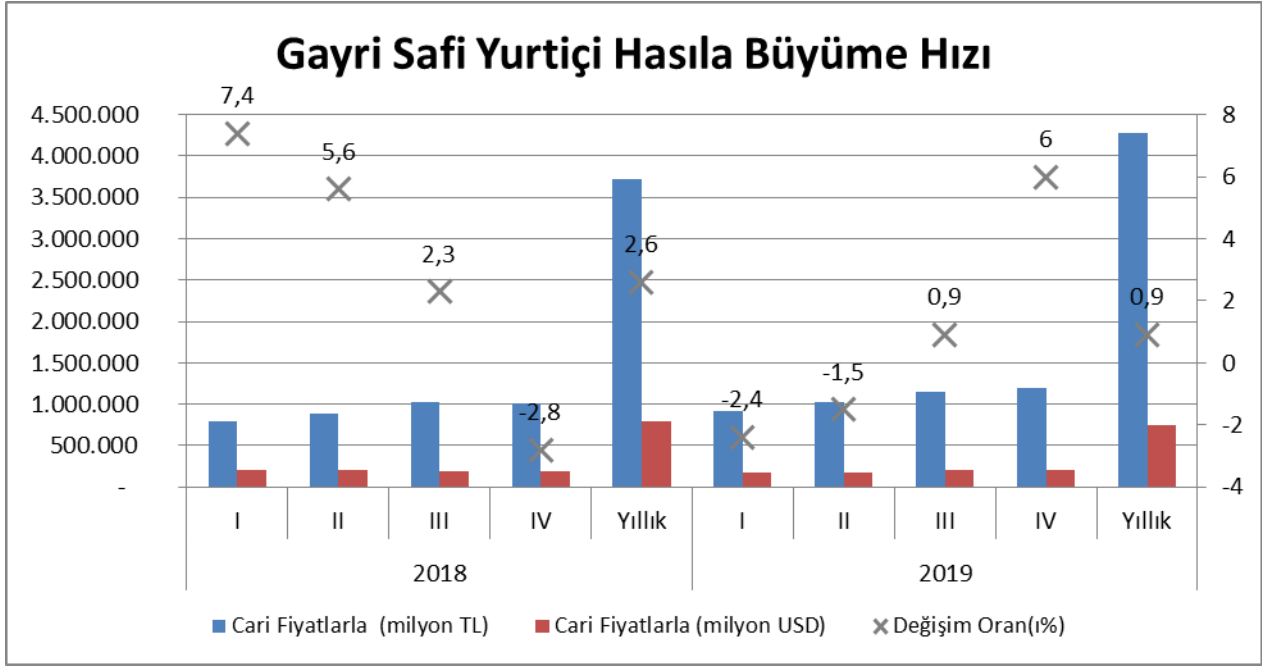
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

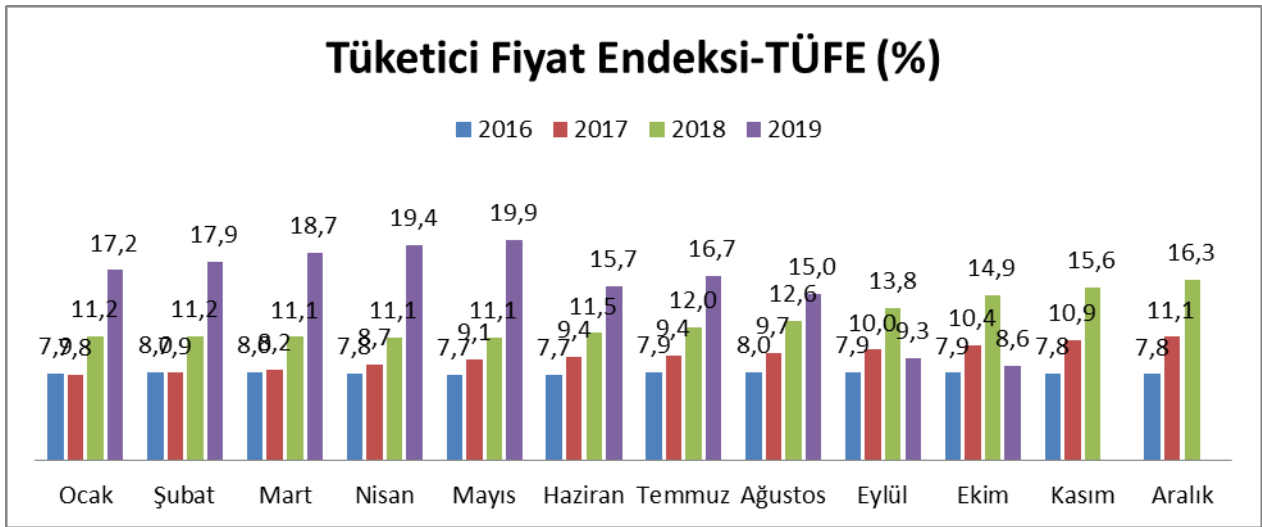
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı 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 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 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.

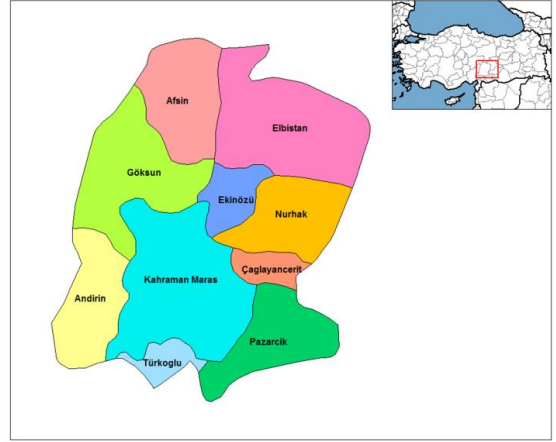
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL’nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90’a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10’a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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

Kahramanmaraş doğudan Malatya, Adıyaman, Gaziantep; güneyden Adana; batıdan Kayseri; kuzeyden ise Sivas illeri ile çevrilidir. Kahramanmaraş, eski ve halk arasındaki adıyla Maraş, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ili ve en kalabalık on sekizinci kentidir. 2012'de çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.



Kahramanmaraş, iki resmî ve iki de özel OSB'ye sahiptir.

Özellikle tekstil ve iplik sanayiinde Türkiye ve Ortadoğu'da önde gelen bir merkezdir. Aynı zamanda il sınırları içerisinde bulunan Afşin - Elbistan A, B, C termik santralleri sayesinde Kahramanmaraş, Türkiye'nin elektrik ihtiyacının %14'ünü karşılamaktadır.

Kahramanmaraş 2019 yılı nüfusu 1.145.102'dir.

4.3.2 Elbistan İlçesi

Elbistan, Kahramanmaraş İli'ne bağlı ilçedir. Akdeniz, İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'nin kesiştiği noktada yer alır. Şehir merkezinden doğan ve Akdeniz'e dökülen Ceyhan Nehri ile ünlüdür.

İlçenin ekonomik yapısında tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklı paya sahiptir. Termik santraller ve şeker fabrikası dışında sanayi henüz gelişmemiştir. Fakat Elbistan OSB kurulmaya başlanmıştır ve yakın gelecekte sanayileşmenin daha da hızlanması beklenmektedir. Özellikle kırsal kesimlerde tarım büyük önem arz etmektedir. İlçe çok yakınından doğan ve ortasından geçen Ceyhan Nehri ile ünlüdür. Afşin-Elbistan termik santralleri Türkiye'nin elektrik üretimine önemli bir katkı sağlamaktadır. Şu anda mevcut olan iki santral toplam 17 milyar kwh elektrik üretmektedir. Bölgenin en büyük şeker fabrikası Elbistan'dadır. Elbistan 2019 yılı nüfusu 141.534 kişidir.

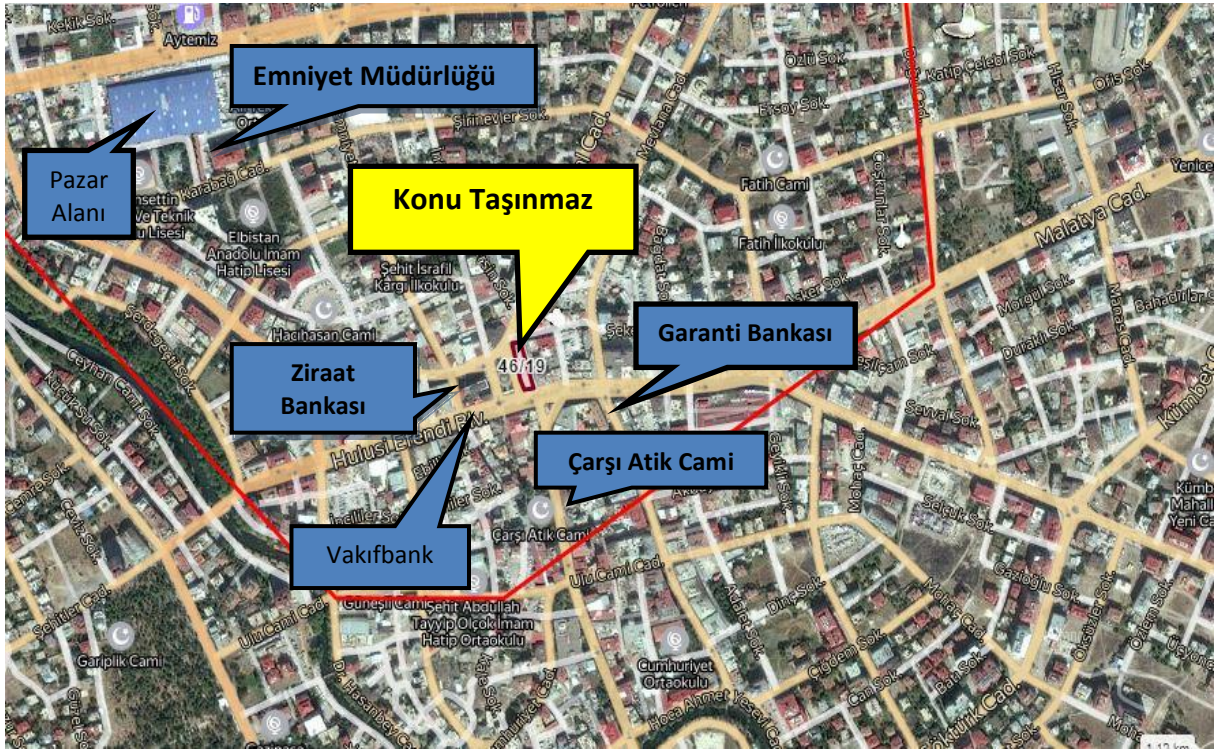
5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, İbrahikaraoğlu Meydanı'nda yer almaktadır. Taşınmaz Elbistan Vergi Dairesi binası altında konumlanmıştır. Güneşli Mahallesi; şehrin eski yerleşim yerlerinden olup, genellikle ticaret amaçlı kullanılmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik yüksektir. Ulaşım açısından kolay sayılabilecek bir bölgedir. Taşınmazın etrafında; İş Bankası, Elbistan Vergi Dairesi, Ziraat Bankası, Şehit İsmail Kargı İlkokulu v.b kamusal ve özel ticari işletmeler bulunmaktadır.

Bölgedeki sosyal donatı alanları ihtiyacı karşılayacak seviyede ve yürüyüş mesafesindedir. Bölgenin ulaşım açısından herhangi bir problemi bulunmamaktadır.

Taşınmaz, Elbistan Emniyet Müdürlüğü ve pazar alanına yaklaşık 500 m, Çarşı Atik Camisi'ne yaklaşık 155 m, İş Bankası ile karşı caddede, Ziraat Bankası ve Vakıfbank'a yaklaşık 85 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Kahramanmaraş
İlçesi	Elbistan
Mahallesi	Güneşli
Mevkii	İbr. Karağ. Mey.
Pafta No	-
Ada No	46
Parsel No	19
Yüzölçümü	870 m ²
Niteliği	Bir Zemin İki Normal Katlı Kırkyedi İş Yerli Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki
Zemin Kat 2 No'lu	494/7720	İş Yeri	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- YÖNETİM PLANI: 16.04.1986
- Diğer (Konusu: Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03.01.2018 Sayı: 1033-2272 (Tarih: 10.01.2018- Yevmiye: 324)

Bu beyan konu taşınmazın aynı sermaye olarak şirket sermayesine konulduğunu göstermektedir.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 21.03.2018 tarih 3189 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 742 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, taşınmaz üzerindeki takyidat tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Güneşli Mahallesi, 46 ada 19 numaralı parsel; 18.03.2019 tarih onaylı 1/1000'lik Uygulama İmar Planına göre, Bitişik Nizam, 4 Kat (12,50 m), Ticaret Alanı lejantlı, yoldan 5 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir. Konu taşınmazın yer aldığı parselin 116 m² yola terki, 154 m² ihdası bulunmaktadır. Bu yola terk ve ihdas, yapının yıkılıp tekrar yapılaşması durumunda uygulanacağı mevcut imar çapının geçerli olduğu öğrenilmiştir.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 16.06.1986 onay tarihli mimari proje (2.970 m² için),
- 21.05.1986 tarih 1/19 No'lu yeni yapı ruhsatı (2.970 m² için),
- 27.08.1986 tarih ve 4/90-86/86 no.lu (2.100 m² için) yapı kullanma izin belgesi,
- 08.09.1986 tarih ve 4/94-86/92 no.lu (870 m² için) yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır. Gayrimenkul 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

Elbistan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 18.03.2019 tarihinde onaylanan revizyon imar uygulamasına göre 116 m² yola terki, 154 m² ihdası bulunmaktadır. Ayrıca blok nizam 4 kat olan yapılaşma yeni imar planı ile bitişik nizam 4 kat olarak düzenlenmiştir. Bunun dışında gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

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

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

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

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~33
Brüt Alanı	:	165 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz 47 adet bağımsız bölümden oluşan Belediye İş Hanı'nda yer alan işyeridir. Taşınmazın bulunduğu iş hanının İbrahimkaraoğlu Sokak, Şeker Sokak, Malatya Caddesi ve Tunalı Sokağı'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölüm binanın zemin katında yer almakta olup giriş İbrahimkaraoğlu Sokak üzerinden yapılmaktadır.
- Taşınmaz, İbrahimkaraoğlu Meydanı'ndan binaya doğru bakıldığında sol köşede, doğu bina girişine göre sağdan dördüncü, batı bina girişine göre soldan sekizinci iş yeridir.
- Mevcut durumda banka tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın zeminleri granit seramik kaplı olup, duvarlar saten boyalı asma tavanlıdır.
- 1. normal katta 24 no.lu bağımsız bölümün tamamı, 25 no.lu bağımsız bölümün bir kısmı banka kullanım alanına dâhil edilmiştir.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler ve 1. normal kata çıkan merdivenler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

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.
- İbrahimkaraoğlu Meydanı, Malatya Caddesi, Hulusi Efendi Bulvarı gibi merkezlere yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Yaklaşık 33 yıllık bir yapıdır.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın iş yeri 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 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.

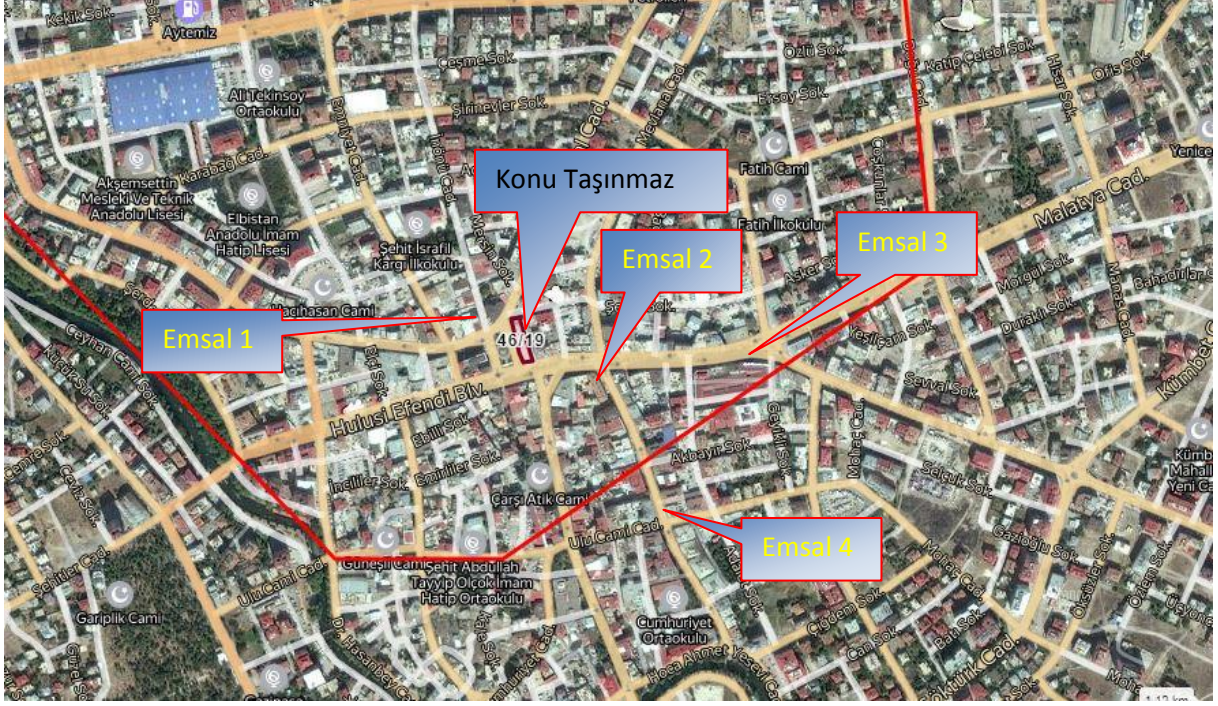
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın aynı bölgede yer alan dükkanlar 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 yakın çevrede emsal teşkil edebilecek nitelikte iş yeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölgede benzer büyüklük ve nitelikte işyeri emsalleri çok kısıtlıdır. Emsallerin bodrum katı %30 oranında, 1. Katı %50 oranında zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu Mülk 40 m kuzeybatısında İnönü Caddesi üzeri	114	114	1.550.000 TL	13.596 TL	Tahiroğlu İnşaat 543 223 44 70	Daha kötü konumda tek katlı işyeri
2	Konu mülk 50 m güneydoğusunda Malatya Caddesi üzeri	430	258	7.850.000 TL	30.426 TL	Yarbılar Emlak 0 (542) 799 49 59	Yeni binada, konum olarak daha iyi bölgededir. Ayrıca kullanım alanı bakımından daha avantajlıdır. 85 m2 bodrum kat, 120 m2 zemin kat, 225 m2 asma kat olan işyeri
3	Malatya Caddesi'nde	56	56	1.000.000 TL	17.857 TL	Güner Emlak 0 (544) 313 55 66	Benzer konumda, tek katlı dükkan
4	Konu mülk 550 m güneydoğusunda cadde üzerinde	80	80	880.000 TL	11.000 TL	Abdik Emlak 0542 721 81 50	Daha kötü konumda tek katlı işyeri



Satılık Emsal Krokisi

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	1.550.000	7.850.000	1.000.000	880.000
Pazarlık Payı	10%	10%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.395.000	7.065.000	950.000	792.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	114	258	56	80
Birim M2 Değeri(TL)	12.237	27.384	16.964	9.900
Konum Düzeltmesi	45%	-10%	20%	60%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	5%	-10%	-8%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	-25%	5%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	45%	-30%	15%	62%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	17.743	19.169	19.509	16.038
Ortalama	18.115 TL			

Taşınmazın birim m² değeri 18.115 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Alanı(m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
165	18.115 TL	2.989.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

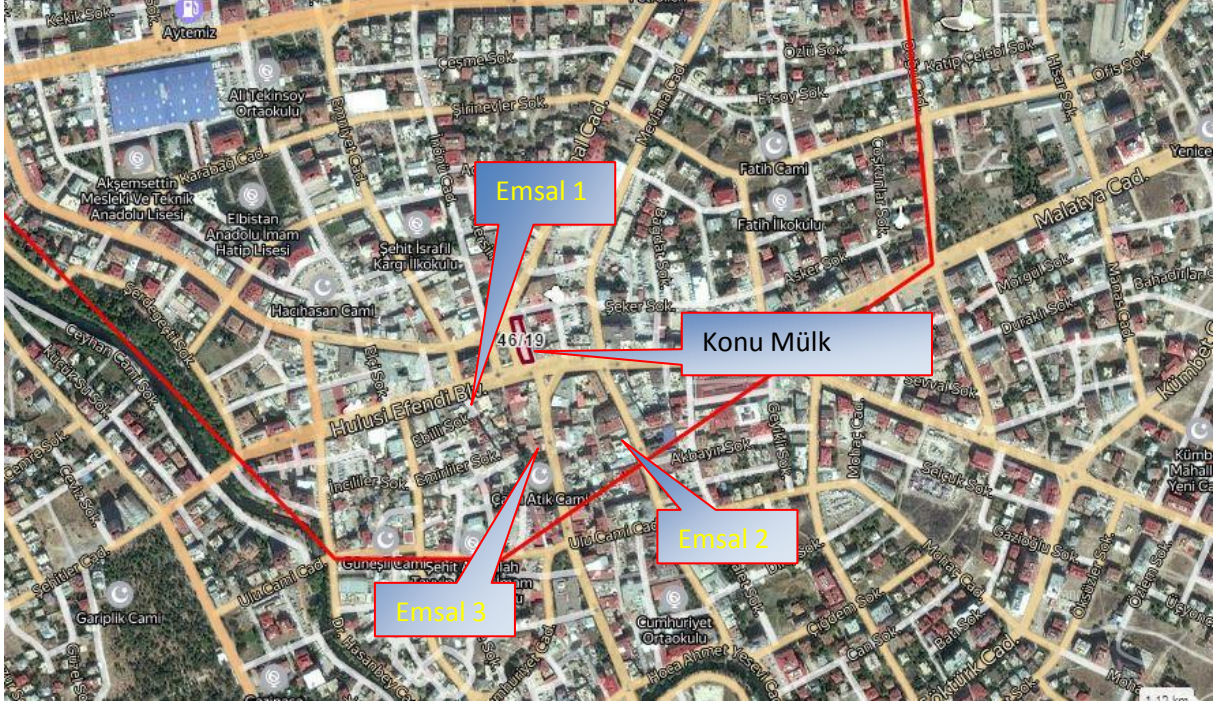
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkuller 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. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün 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.

KİRALIK DÜKKAN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Malatya Caddesi üzeri	24	24	2.500 TL	104 TL	Harun Doğan 0 (544) 630 75 02	Daha kötü konumda konumda tek katlı dükkan
2	Ara cadde üzerinde konumlu	30	30	1.833 TL	60 TL	FERMAN EMLAK 0 (533) 618 04 39	Daha kötü konumda tek katlı dükkan
3	Ara cadde üzerinde konumlu	70	70	6.000 TL	85 TL	Mal Sahibi 0542 579 85 15	Daha kötü konumda tek katlı dükkan



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	2.500	1.833	6.000
Pazarlık Payı	7%	5%	7%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	2.325	1.741	5.580
Büyükölük(m2)	24	30	70
Birim M2 Kirası(TL)	97	58	80
Konum Düzeltmesi	20%	60%	30%
Büyükölük Düzeltmesi	-15%	-15%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	5%	5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>50%</i>	<i>25%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	107	87	100
Ortalama	98 TL		

Taşınmazın birim m² kira değeri 98 TL olarak hesaplanmış olup bölgede yapılan görüşmelerde ticari gayrimenkuller için geri dönüş süresinin 15 ila 20 yıl arasında değiştiği bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz için bu bilgiler doğrultusunda kapitalizasyon oranı %6,5 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

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

Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
165	98 TL	16.248 TL	16.250 TL	195.000 TL	0,065	3.000.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 16.250 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 taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir.

	İş Yeri
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.989.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	3.000.000 TL

Her iki yaklaşım ile hesaplanan değerler birbirine yakın olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal verilerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle , değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur. Konu taşınmazın değeri 2.989.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00026 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış,söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00026 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 gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” işyeri olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.989.000
KDV Dâhil	3.527.020

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	16.250
KDV Dâhil	19.175

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

Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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

Tapu Fotokopisi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAHRAMANMARAS		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	ELBİSTAN		 TAPU SENEDİ			
	Mahallesi	GÜNEŞLİ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	BR.KARAOĞ.MEY.					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
29.30.U.a	46	19	BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGIR APARTMAN		ha	m²	dm²
					870,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 58940835 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		İŞ YERİ		494/7720	-/-	ZEMİN	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminde. 29/01/2020 YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 16.04.1986						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	742	1	52		16/01/2020	Cilt No.	
Sahife No.	Veriliş Tarihi : 29/01/2020					Sahife No.	
Sıra No.	Sicil Re. Uygundur. Mustafa Atilla İMAY Yetkili Müdür Yardımcısı					Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri menkul hakları için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre tebliğat adresi değiştirilmediği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:52

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
070120068875	2020-05-05-13.19.11.278395	6887

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	46/19
Taşınmaz ID:	58940835	AT Yüzölçümü (m²):	870.00
İl / İlçe	KAHRAMANMARAŞ/ELBİSTAN	Taşınmaz Nitelik:	İŞ YERİ
Kurum Adı:	Elbistan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Mahalle / Köy Adı:	GÜNEŞLİ	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevki:	İBR.KARAOĞ.MEY.	Arsa Pay / Payda	494/7720
Cilt / Sayfa	1/52	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR ZEMİN İKİ NORMAL KATLI KIRKYEDİ İŞ YERLİ KARGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	22/2102

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 16.04.1998			
Beyan	Diğer (Konusu: şeker proje geliştirme ve gayri menkul yatırım anonim şirketi adına aynı sermaye) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1033-2272	(SN:7807775) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Elbistan TM Diğer Beyanların Tesis Yev: 324 Tarih: 10/01/2018	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515418395	(SN:8259267) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Elbistan TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 742 Tarih: 16/01/2020	

İmar Durumu



T.C.
ELBİSTAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 14407360-754-E.2940
Konu : Güneşli 46 Ada 19 Parsel

06/05/2020

ŞEKERBANK T. A. Ş. ELBİSTAN ŞUBESİ

İlgi : 04/05/2020 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınızda bilgilerini sormakta olduğunuz ilçemiz Güneşli mahallesi 46 ada 19 nolu parsel 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret Alanına tahsisli olup imar durumunu gösterir kroki yazımız ekindedir.
Bilgilerinize rica ederim.

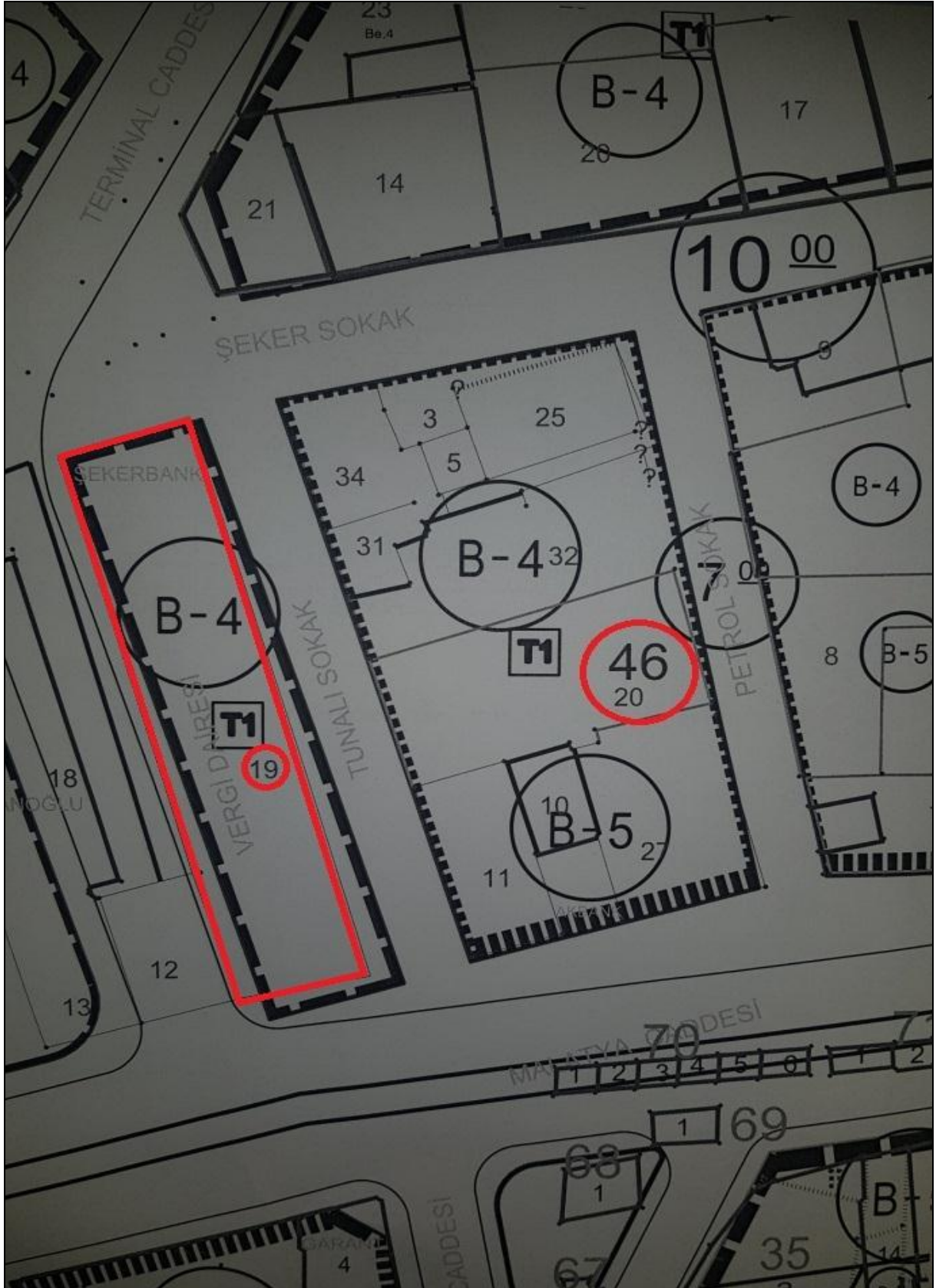
(e-İmzalıdır)
Salih BERK
İmar ve Şeh.Müd.V.

Ek: İmar durumu

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (Wjh/ag-xf9xVv-IJQ0vK-1/r0vf-ris/mTkK) kodunu yazınız.

Köprübaşı Mahallesi Köprübaşı Caddesi No:1
Telefon No: (344)415 10 04 Dahili: 224 Faks No: (344)415 10 08
e-Posta: imar@elbistan.bel.tr İnternet Adresi: <https://elbistan.bel.tr>

Bilgi için: Emrah ERDOĞAN
Mühendis
Telefon No:



Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

T. C.
ELBİSTAN İLİ
ELBİSTAN BELEDİYESİ

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLU OLMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ)

Cilt No. 1
Sayfa No. 19
Dosya No. 86/19

I - Yapının yeri (Adresi) :

Yer : Güneşli
Köy : 20 I-III
K : 46
K : 19

II - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

KOD	1 - Yeni yapı için verilmiştir.	2 - Kat veya yapı katları için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave katların niteliği verilir.)	3 - Tadilat için verilmiştir.	4 - Tamirat için verilmiştir.	5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.
	☒	☐	☐	☐	☐

III - Yapının kullanma amacı ve yürürlüğü :

KOD	Kullanma amacı	Yürürlüğü (M2)
1	1. Sinema, tiyatro	
2	2. Otel, motel	
3	3. Lokanta, gazino	
4	4. Fabrika	
5	5. Atölye	
6	6. İmalathane	
7	7. Hastahane	
8	8. Okul	
9	9. Cami	
10	10. Resmi daire (İdari)	
11	11.	
12	12.	
13	13.	
14	TOPLAM	2970

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

TASUYICI SİSTEM	a) İskelet	b) Yığma
1. Çelik	☐	1. Brikit
2. Betonarme	☒	2. Tuğla
3. Ahşap	☐	3. Taş
4. Diğer	☐	4. Karpis
İskeletin dolgu malzemesi cinsi :		5. Diğer
1. Sep. Çelik levha	☐	
2. Beton blok	☐	
3. Brikit	☐	
4. Tuğla	☐	
5. Ahşap	☐	
6. Taş	☐	
7. Karpis	☐	
8. Diğer	☐	

V - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

KOD	Toplam kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
1	3	3	
2	9.50		

VI - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

2589 Sayılı kanunun 2.nci maddesinin a fıkrası gereğince uyaftır.

21 Mayıs 1986

İmza : İSVERİ
İmza : DEMİR

Mühür : Elbistan Belediyesi

K. Maraş İl
Elbistan Belediyesi

Cilt No : 4
Sahife No : 90
Sıra No : 86/88

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının adresi : Güneşli mah.
Ada ve parsel No. : 46-19

Yapı Sahibi : Elbistan Belediyesi
(Adı Soyadı veya Ünvanı) :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının Biten kısmı için verilmiştir. ☒

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19-21.05.1986
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanış maksadı(X)	M ²	Kullanış Maksadı	M ²
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman		12- Okul	
3- Dükkan		13- Hastane	
(Sayısı...)		14- spor salonu	
4- Otel			
5- İşhanı			
6- Sinema			
7- Fabrika			
8- Atelye			
9- Depo			
10- Garaj			
		TOPLAM	870

(X) Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat Malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi { Yığma ☐ Cinsi : Betonarme
İskelet ☒ Cinsi :
Dolgu maddesinin Cinsi : tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı
Yol seviyesi üstünde ☒ Yol Seviyesi altında ☐ Toplam ☒

Bölüm : VI — Yapının Süresi
Yapının başladığı tarih :
Yapının bittiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL
Yapı sahibi tarafından bizzatını yapılmıştır. ☐
Yapı Müteahhidi mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri
b) Daire ile ilgili Özellikler

	var	yok		var	yok	Olay		Bina No	Tapın
						Misafirli	Misafir		
Elektrik			kalorifer			DAİRE SAYILARI			
Isı yalıtımı			Sıcak su			Mutfak			
Yerli suyu (arazi)			kanalizas.			Banyo			
Arziye ☐			Fosseptik			Helâ			
Arizide ☐			Asansör			Parke döşeme			
Deponda ☐									

1 oda
2 " "
3 " "
4 " "
5 " "
6 " "
7 ve +
Toplam

[X] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

21.5.1986 tarih 1 cilt 19 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı kanunun 10. maddesi gereğince [tamamı] [ilave] [kısmi] için "Yapı kullanma izni kağıdı verilmiştir."

27.08/1986

Tasdik Eden
Belediye Başkanı
İbrahim ÇETİZ

Düzenleyen
Belediye Fen Memuru
F. ÇETİZ

K. Murat İli
Elbistan Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Cilt No : 4
Sahife No : 94
Sıra No : 86/92

Yapının adresi : Güneşli mah.
Ada ve parsel No. : K-46-19

Yapı Sahibi : Elbistan Belediyesi
(Adı Soyadı veya Ünvanı):

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa
Tarihleri : 27.8.86
Cilt No : 4
Sahife No : 90

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarih ve no.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi : 1/19-21.05.1986
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : —

Bölüm : III — Yapının kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanış M ²	Kullanış Maksadı	M2
Ev	11- Ardiye	
Apartman	12- Okul	
Dükkan	13- Hastane	
(Seyahat...)	14- spor salonu	
Okul	15-	
İşyeri	16-	
İnşaat	17-	
İnşaat	18-	
İnşaat	19-	
TOPLAM		<u>2100</u>

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat Malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi { Yığma ☐ Cinsi : Betonarme
İskelet ☒ Cinsi :
Dolgu maddesinin Cinsi : Tuğla

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde 3 Yol Seviyesi altında 0 Toplam : 3

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 21-5-1986
Yapının bittiği tarih : 08-09-1986

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır? ☐
Yapı Müteahhüde mi yaptırılmıştır? ☐

Kullanış maksadı Ev veya Apr. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Kalorifer	☒		Sıcak su	☒	
Sıcak su	☒		kanalizas.	☒	
Fosseptik			Asansör	☒	

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri
b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin Yüzölçümü M2 (*)	Olay			
		Mutlak	Relatif	Yatay	Dikey
DAİRE SAYILARI					
1 odalı					
2 "					
3 "					
4 "					
5 "					
6 "					
7 ve +					
Toplam					

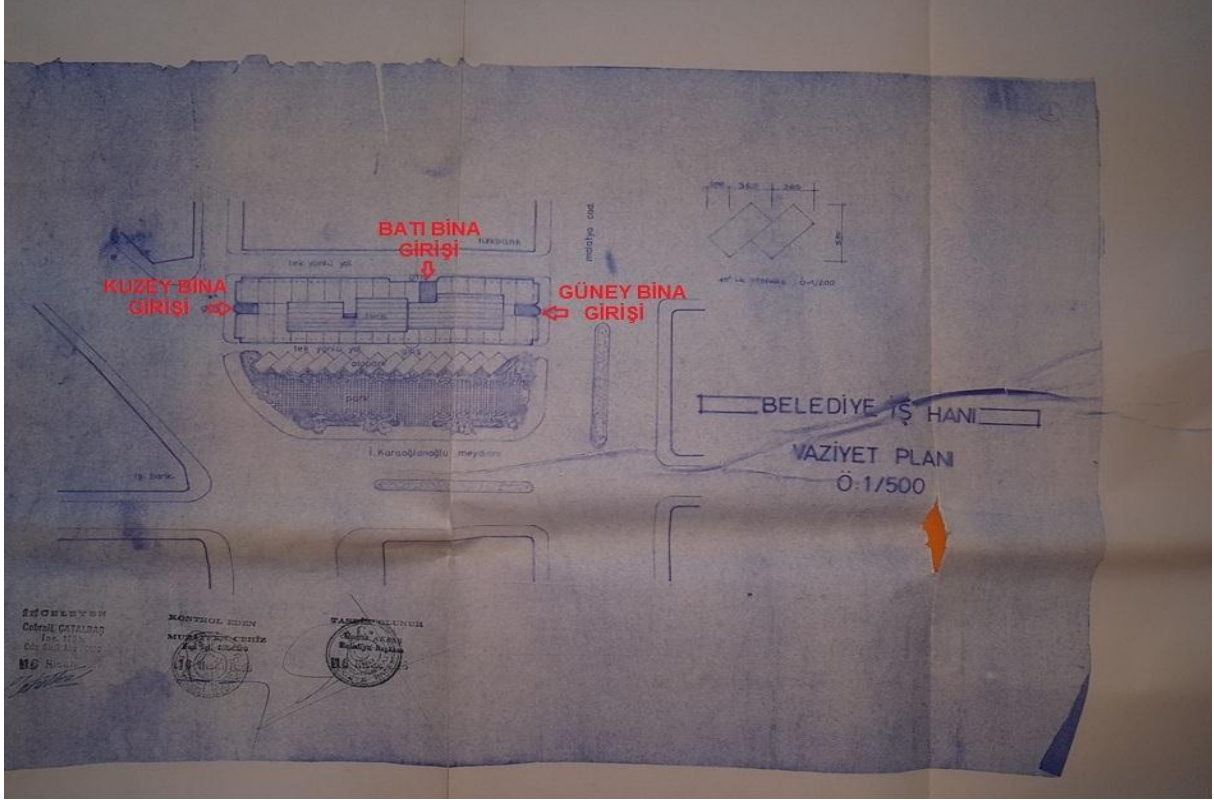
[X] Oda Sayıları eşit alan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü verir.

08 EYLÜL 1986
sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü verir. 302 sayılı
[tamamı] [ilave] için "Yapı kullanma izin kağıdı verilmiştir."

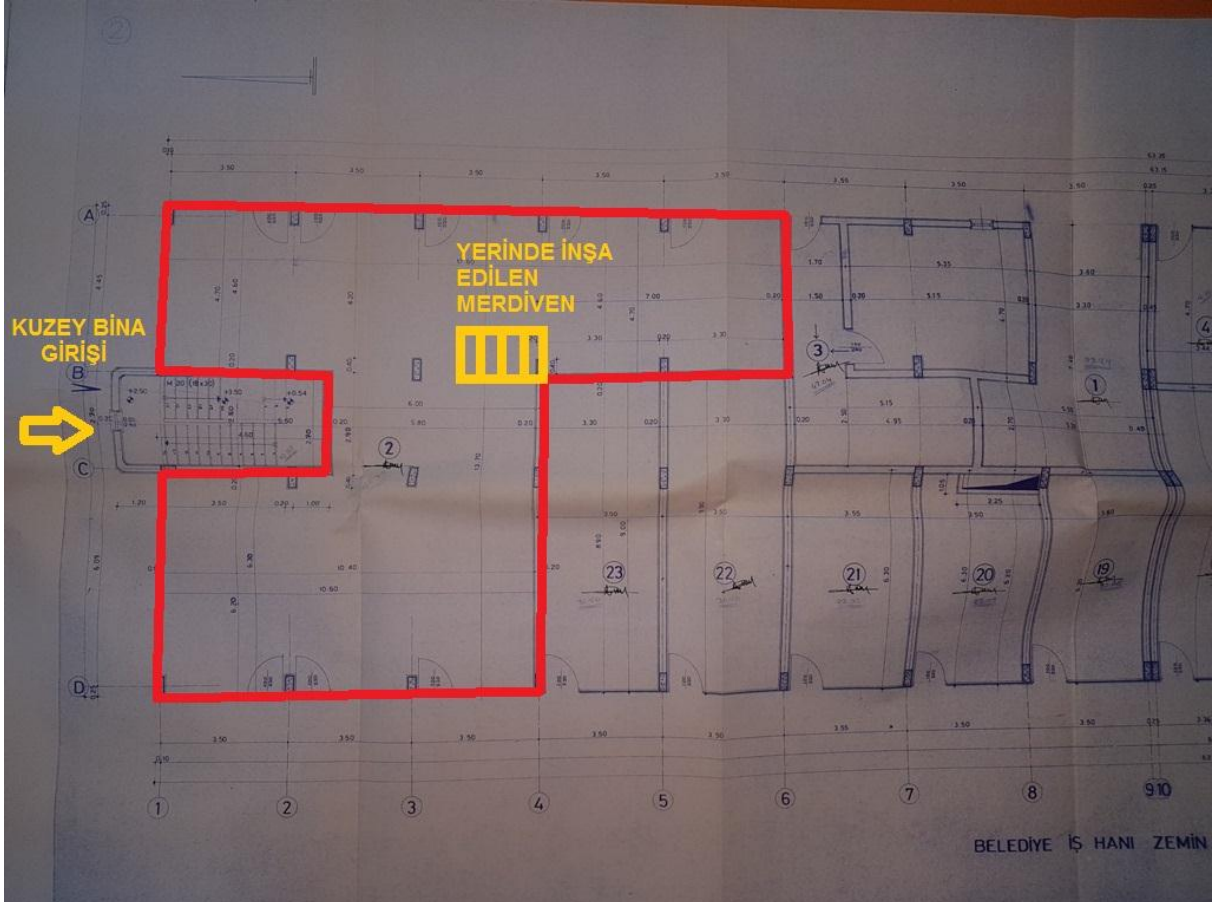
08/09/1986
Tasdik Eden
Belediye Başkanı
M. Zeynep ÇETİNKAYA
08/09/1986

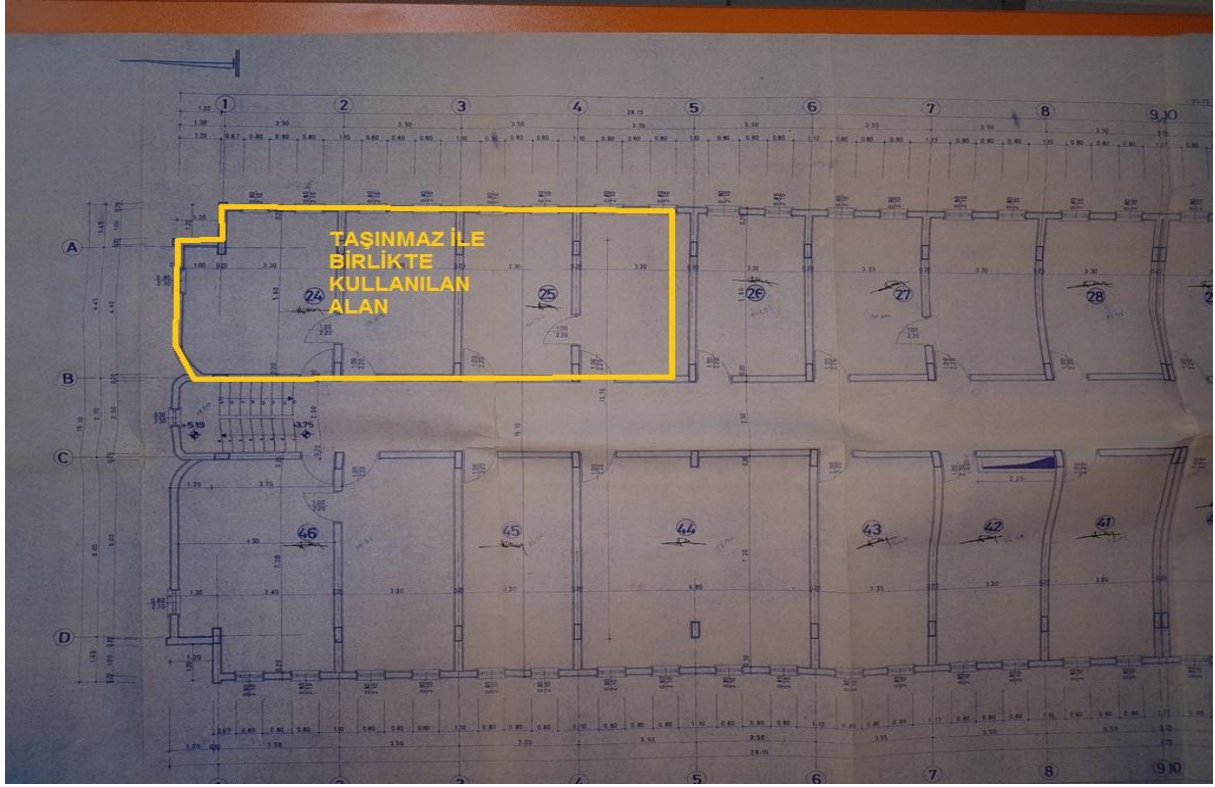
Düzenleyen
Belediye Fen Memuru
08/09/1986

Proje Kapak ve Vaziyet Planı



Mimari Proje

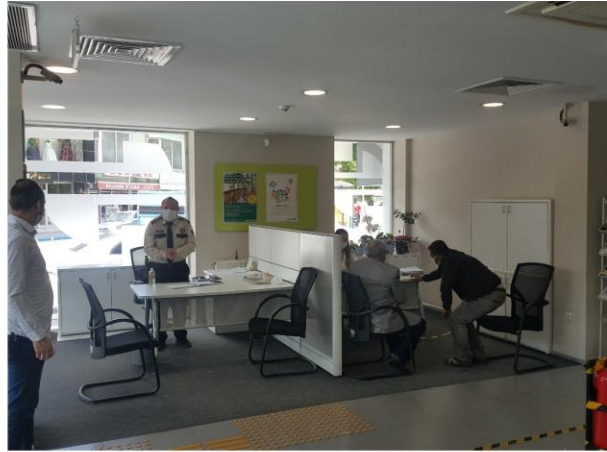


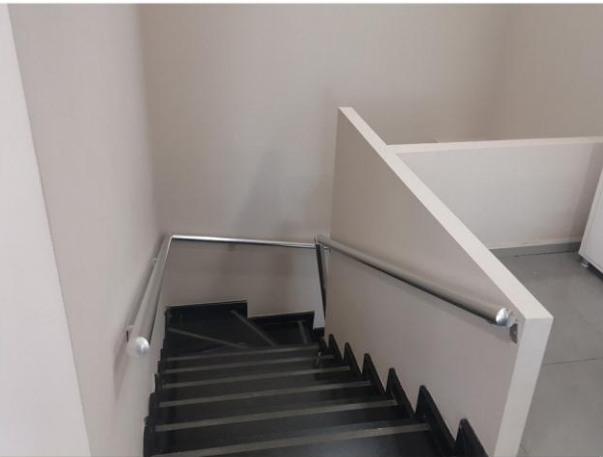
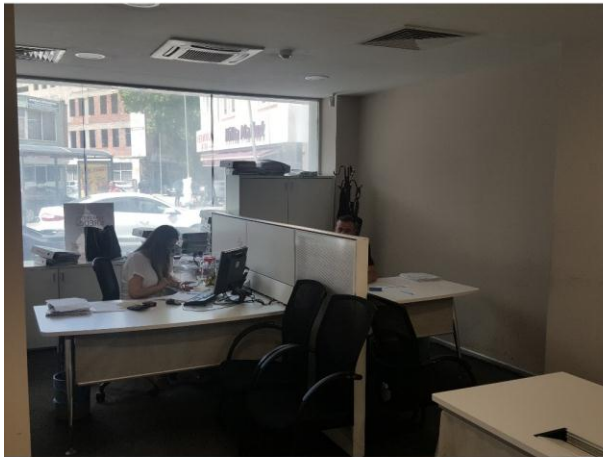












TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.07.2007	No : 400566
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Dilek AYDIN	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 12.01.2004	No : 400177
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	
Neşe Can ÇEKİCİ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

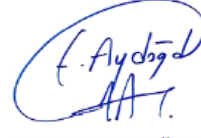
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(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: 2019-01.2534

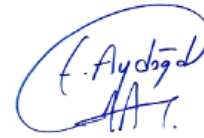
Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

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