

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SAKARYA – AKYAZI

DÜKKÂN VE MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00078



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	15.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00078
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parselde Kayıtlı "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" nitelikli taşınmaz.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318A, Akyazı/Sakarya Lojman/Mesken: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318, Kat: 1, Daire: 1, Akyazı/Sakarya Lojman/Mesken: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318, Kat: 2, Daire: 2, Akyazı/Sakarya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	400,16 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Müştemilat: 55 m ² Zemin + 1.Kat Banka: 233 m ² (137 m ² + 96 m ²) 2.Kat Mesken: 129 m ² 3.Kat Mesken: 129 m ² Çatı Kat Depo: 67 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Kısmen Ticaret Kısmen Konut Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.163.000
KDV Dâhil	2.552.340

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.900
KDV Dâhil	11.682

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edinilebildiği 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 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.....	8
4.2.1	Akyazı 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	14
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	14
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	16
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	17
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
6.2	SWOT Analizi	17
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	18
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	18
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	18
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	19
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	21
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	21
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	24
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	24
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	24
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	25
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	25
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
9	EKLER	27

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00078

Raporun Türü : Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parselde Kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” 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, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar bitmiş, 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 Sakarya İli, Akyazı İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 39 Ada 242 Parselde Kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

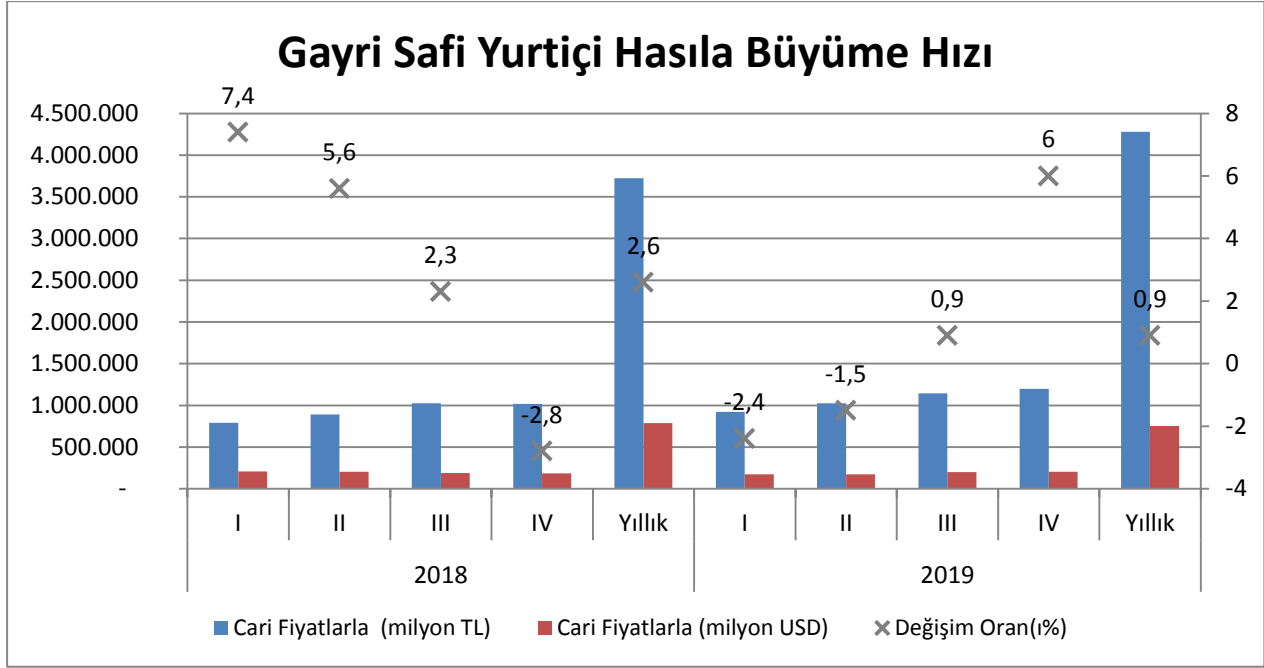
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

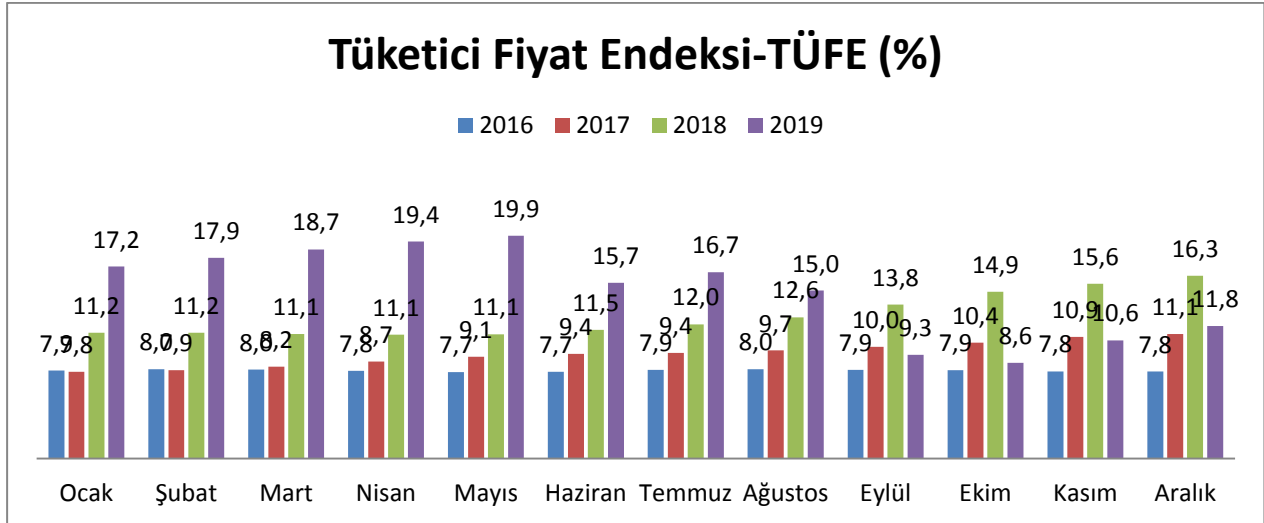
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

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



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



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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD 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.

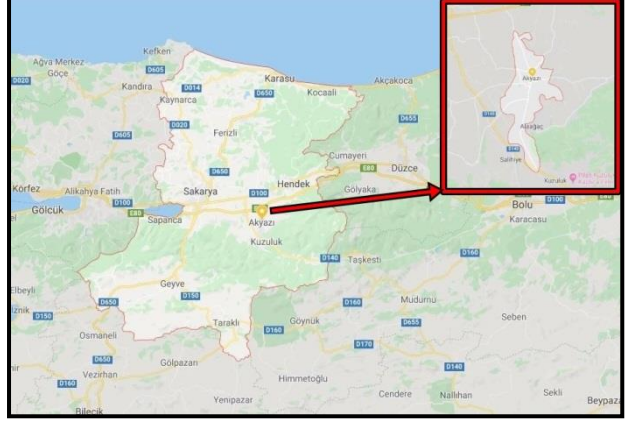
Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki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

4.2.1 Akyazı İlçesi

Akyazı, Marmara Bölgesi'nin Doğu Marmara alt bölgesinde, Sakarya İli sınırları içerisinde yer almaktadır. Batıda Adapazarı ve Karapürçek, kuzeyde Hendek, güneyinde Taraklı İlçesi ve Bolu İli ile çevrilidir.

Akyazı İlçesi Sakarya iklim özelliklerine sahiptir. Bölge hem Marmara ve hem de Karadeniz ikliminin özelliklerini taşır. Bol yağış



alan Akyazı'da kış mevsiminde yüksek kesimlerde yağışlar genellikle kar şeklindedir. Sakarya bölgesinde mevsimin ilk karı Akyazı'nın yüksek kesimlerinde görülmektedir.

Akyazı'da halkın geçimi büyü ölçüde tarıma dayalıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 800 mm. olan ilçede mısır başta olmak üzere üretilen ürünler arasında buğday, pancar, patates ve çeşitli sebzeler başta gelmektedir. Ayrıca fındık deposu olan Akyazı'da yılda ortalama olarak üretilen 11.000 ton fındık ürünü de bölge halkın en önemli gelir kaynaklarından biridir.

İlçede tarımla birlikte paralel olarak gelişmekte olan sanayii yöre insanlarının kazanç elde ettikleri dallardan biridir. Vatandaşların kendi gayretleri ile küçük çaptaki atölyelerde sanayii ürünleri üretilmekte ve pazarlaması yapılmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda Kuzuluk ve Küçücek belediye sınırları içerisinde peş peşe kurulan ve çeşitli ürün üreten fabrikalar bir taraftan Akyazı'nın ekonomisine olumlu katkı sağlarken, diğer taraftan da işsizliği büyük ölçüde ortadan kaldırmıştır. ADNKS sonuçlarına göre 2019 yılı sonu ilçe nüfusu 90.362 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Akyazı ilçesi Konuralp Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmaza ana ulaşım akslarından olan Ada Caddesi üzerinden D-100 Karayolu'ndan Akyazı ilçe merkezi istikametine doğru devam ederken sol tarafta yer alan Kubbeli Yeni Camii referans alınarak aynı istikamette yaklaşık 490 m daha ilerledikten sonra sol tarafta yer alan taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmaza ulaşılabilir.

Taşınmazın bulunduğu bölge, ilçenin yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgelerden biri olup merkezi bir konuma sahiptir.

Taşınmazın cepheli olduğu Ada Caddesi, ilçenin en önemli ana ulaşım aksı niteliğinde olup ilçenin kuzeyinde D-100 Karayolu ile güneyinde D-140 Karayolu arasında bağlantı oluşturmaktadır. Taşınmaz Gazisüleymanpaşa Camii'ne yaklaşık 200 m, Akyazı Belediyesi'ne yaklaşık 270 m, Akyazı Kaymakamlığı'na yaklaşık 420 m, Kubbeli Yeni Camii'ne yaklaşık 490 m mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Sakarya
İlçesi	Akyazı
Mahallesi	Cumhuriyet
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	39
Parsel No	242
Yüzölçümü	400,16 m ²
Niteliği	İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası
Maliki	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 değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adında kayıtlı iken 16.04.2018 tarih ve 4171 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 872 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 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

Akyazı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 ada 242 numaralı parsel; 09.03.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Akyazı Revizyon Uygulama İmar Planında yaklaşık 158 m² alanı "Ticaret" alanında kalmakta olup, bitişik nizam, kat adeti: 3 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin geriye kalan alanı ise "Konut" alanında kalmakta olup, ayrıık nizam, kat adeti: 3 kat şartlarına sahiptir.

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi mevcuttur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup 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

Binada yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiştir.

“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. Yine aynı maddeye göre “3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Taşınmaz için; yapı kullanım izin belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmış ve yapı kayıt belgesi de temin edilmiştir.

Bu nedenle taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + 3 Normal Kat
Yaşı	:	~25
Brüt Alanı	:	Ticari alanlar 291,48 m ² Konut alanları 322,54 m ² Toplam:614,02 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; zemin ve 1.katında banka, 2. ve 3.katında lojman yer alan, çatı katında depo alanı bulunan kargir bina, müstemilat binası ve arsadır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Ada Caddesi'ne cephelidir.
- Değerleme konusu binanın zemin ve 1. katında yer almakta olup bankaya giriş zemin kattan bina girişinden bağımsız olarak Ada Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan müstemilat binası arka tarafta yer almakta olup giriş banka alanı içerisinden sağlanmaktadır.
- Lojmanlar binanın 2. ve 3. katlarında yer almakta olup, lojman girişi zemin kattan Ada Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Binanın çatı katında ayrıca depo alanı bulunmaktadır.
- Banka alanının zemin katı yaklaşık brüt 137 m² kullanım alanlı olup ATM, gişe, 2 kasa, sistem odası, müşteri holü, bekleme alanı hacimlerinden oluşmaktadır.
- Bankanın zemin katında rüzgârlık alanında ATM alanı oluşturulmuştur. Bununla birlikte banka girişi lojman girişi tarafına kaydırılmıştır. Projeye göre aktif servis alanının yaklaşık brüt 13 m² alanında gişe, yaklaşık brüt 32 m² alanında ise; sistem odası, 2 hol ve kasa alanları oluşturulmuştur. Bununla birlikte bankanın arka bahçesine açılan kapının yeri değiştirilmiştir.
- Banka alanının 1. katı yaklaşık brüt 96 m² kullanım alanlı: müdür odası, pasif servis, mutfak, hol, 2 wc ve dolap alanlarından oluşmaktadır.
- Bankanın 1. katında müdür odası yaklaşık brüt 1 m² merdiven alanına genişletilmiştir. Pasif servis alanı yaklaşık brüt 3 m² merdiven alanı tarafından küçültülmüştür. Banka alanı yaklaşık

brüt 2 m² küçültülmüş olup 1. normal katı yaklaşık brüt 94 m²'den 92 m²'ye düşürülmüştür. Müdür odası yaklaşık 1 m pasif servis alana genişletilmiştir. Çay ocağı alanı yaklaşık 30 cm wc alanına genişletilerek kullanım niteliği dolap alanı olarak değiştirilmiştir. Hol alanı yaklaşık 40 cm wc-bay alanı tarafından küçültülmüş olup geriye kalan alanı wc bina alanına dâhil edilmiştir. Pasif servis alanının yaklaşık brüt 11 m² alanında mutfak ve hol alanı oluşturulmuştur.

- Banka giriş kapısı ve iç kapıları alüminyum doğramadır. Banka iç hacim zeminleri granit seramik kaplı, duvarları su bazlı boyalıdır. Tavan asma tavan olup spot aydınlatmalar, yangın sistemi, havalandırma ve kamera sistemi vardır.
- Banka içerisinde yapılan değişiklikler panel bölme duvarlarla sağlanmıştır.
- Banka içerisinde ısınma doğalgazla sağlanmaktadır.
- Müştemilat binası yaklaşık brüt 55 m² kullanım alanlı olup projesine göre ısı merkezi ve su deposu alanları birleştirilmiş olup kullanım niteliği arşiv olarak değiştirilmiştir. Projesine göre sığınak alanı da kullanım niteliği arşiv olarak değiştirilmiştir.
- Müştemilat binasının giriş kapıları ve pencereleri alüminyum doğrama olup zeminleri kalebodur fayans döşelidir. Duvarları su bazlı boyalıdır.
- Projesine göre lojman alanlarının ön cephedeki balkon alanları salon alanına dâhil edilmiştir. Arka cephedeki balkon alanlarının yaklaşık brüt 1,5'ar m² alanı bitişiğindeki oda alanına dâhil edilmiş olup diğer oda tarafına doğru ise yaklaşık brüt 2,5'er m² genişletilmiştir.
- Binanın lojman girişi alüminyum doğrama kapı olup kat içi merdivenleri mermer döşelidir. Merdiven korkulukları demir doğramadır.
- 2. katta yer alan lojman alanının giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları Amerikan panel doğramadır. Islak hacim ile mutfak zeminleri ve duvarları kalebodur fayans döşelidir. Pencereleri alüminyum doğramadır. Balkon zemini kalebodur fayans olup diğer hacim zeminleri laminat parke döşelidir. Lojman katında doğalgaz, kombi, klima ve termosifon bulunmaktadır. Balkon cephesi demir doğrama parmaklıklarla kapatılmıştır.
- 3. katta yer alan lojman alanının giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları Amerikan panel doğramadır. Islak hacim ile mutfak zeminleri ve duvarları kalebodur fayans döşelidir. Pencereleri alüminyum doğramadır. Balkon ve oda zeminleri kalebodur fayans olup diğer hacim zeminleri laminat parke döşelidir. Lojman katında doğalgaz, kombi ve klima bulunmaktadır. Balkon cephesi demir doğrama parmaklıklarla kapatılmıştır.
- Binanın çatı katında yer alan depo alanı yaklaşık brüt 68 m² kullanım alanıdır.
- Çatı katında mimari projesine göre yaklaşık brüt 1 m² havalandırma boşluğu depo alanına dahil edilerek yaklaşık brüt 48 m² alandan yaklaşık brüt 49 m²'ye ulaşmıştır.

- Çatı katında yer alan yaklaşık brüt 25 m² alanlı ve yaklaşık brüt 22 m² alanlı 2 adet çatı arası bölümümü bulunmakta olup bu alanların yükseklikleri küçük olmakla birlikte kullanımı oldukça zordur.
- Binanın zemin, 1. 2. ve 3.katlarında ön ve arka cephelerinde ilave 2'şer kolon bulunduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazın projesine göre yapılan değişiklikler tadilatlar ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. İlave kolonlar düzeltilemez nitelikte olup kolon ilavesi olumsuz bir durum oluşturmamaktadır.
- Taşınmaz için alınan yapı kayıt belgesinde yer alan alanlar ticari alanlar 291,48 m² ve konut alanları 322,54 m² olarak belirtilmiş olup bu alanlar ile yerinde yapılan ölçümler uyumludur. Değerleme çalışmasında bu alanlar kullanılmıştır.

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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Parsel üzerinde yer alan binanın zemin ve 1. katı ile müstemilat binası banka şubesi olarak kullanılmakta olup lojman alanları boştur.

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 binası ve alışveriş mağazalarına yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Binanın bulunduğu parselin imar durumu kısıtlıdır (inşaat alanı için taban oturumu yaklaşık 158 m2'dir).
- Parsel üzerindeki yapı eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 25 yıllık bir binadır.

Fırsatlar

- Yaya trafiğinin ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda 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 ticari ve lojman nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/ınşaat 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 büyükölçü 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 taşınmazla aynı bölgede yer alan dükkânlar ve konutlar 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 bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ortak temel özelliklere sahip konut ve işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK İŞYERİ - KONUT/OFİS EMSAL LİSTESİ

Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş İş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(dükkân)	Ata Caddesi	272	272	2.000.000 TL	7.353 TL	Esmer Emlak 0533 777 4057	Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 20 yıllık binada yıpranmış iş yeri
2(dükkân)	Necati Temel Caddesi	83	83	675.000 TL	8.133 TL	Ahmet Yıldırım 0532 219 0554	İkincil derece sokak üzerinde 5 Bağımsız bölümün birleştirilmesi ile oluşan 30 yıllık yıpranmış dükkân
3(dükkân)	2011 Sokak	95	95	475.000 TL	5.000 TL	Mal Sahibi 0532 255 43 60	Ara sokakta polis karakolu yakınında yeni binada mağaza
4(dükkân)	Yağcılar Caddesi	50	50	377.500 TL	7.550 TL	Lider Emlak 0538 588 7565	Ara sokakta yeni tamamlanmış binada dükkân
5(Konut)	Ada Caddesi	120	120	127.000 TL	1.058 TL	Lider Emlak 0532 132 1654	Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 20 yıllık binada yıpranmış konut
6(Konut)	8017 Sokak	90	90	126.500 TL	1.406 TL	Lider Emlak 0538 588 7565	Ara sokakta 25 yıllık binada yer alan konut
7(Konut)	8008 Sokak	125	125	145.000 TL	1.160 TL	Remax Hür 0532 785 8401	Ara sokakta 25 yıllık binada yer alan konut
8(Konut)	7004 Sokak	148	148	285.000 TL	1.926 TL	Egemen Bozkurt 0530 309 8944	Ara sokakta yeni binada konut



Satılık Emsal Krokisi

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

	Dükkan				Mesken/Ofis			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İstenen Fiyat(TL)	2.000.000	675.000	475.000	377.500	127.000	126.500	145.000	285.000
Pazarlık Payı	10%	25%	10%	10%	5%	15%	5%	25%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.800.000	506.250	427.500	339.750	120.650	107.525	137.750	213.750
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	272	83	95	50	120	90	125	148
Birim M2 Değeri	6.618	6.099	4.500	6.795	1.005	1.195	1.102	1.444
Konum Düzeltmesi	0%	20%	45%	20%	5%	15%	15%	15%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	-10%	0%	0%	0%	0%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	5%	10%	0%	0%	10%	5%	5%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	25%	40%	10%	15%	20%	20%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	6.949	7.624	6.300	7.475	1.156	1.434	1.322	1.516
Ortalama	7.087 TL				1.357 TL			

Ticari alan zemine indirgenmiş birim m² değeri 7.087 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir. Konu taşınmazın düzeltilmiş alan hesaplamasında birinci kat ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.

Ticari Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
291,48	243,48	7.087 TL	1.725.000 TL

Mesken birim m² değeri 1.357 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Konut Alanı	Mesken/Ofis Alanı	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri
322,54	322,54	1.357 TL	438.000 TL

Pazar yaklaşımına göre konu taşınmazın toplam değeri 2.163.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

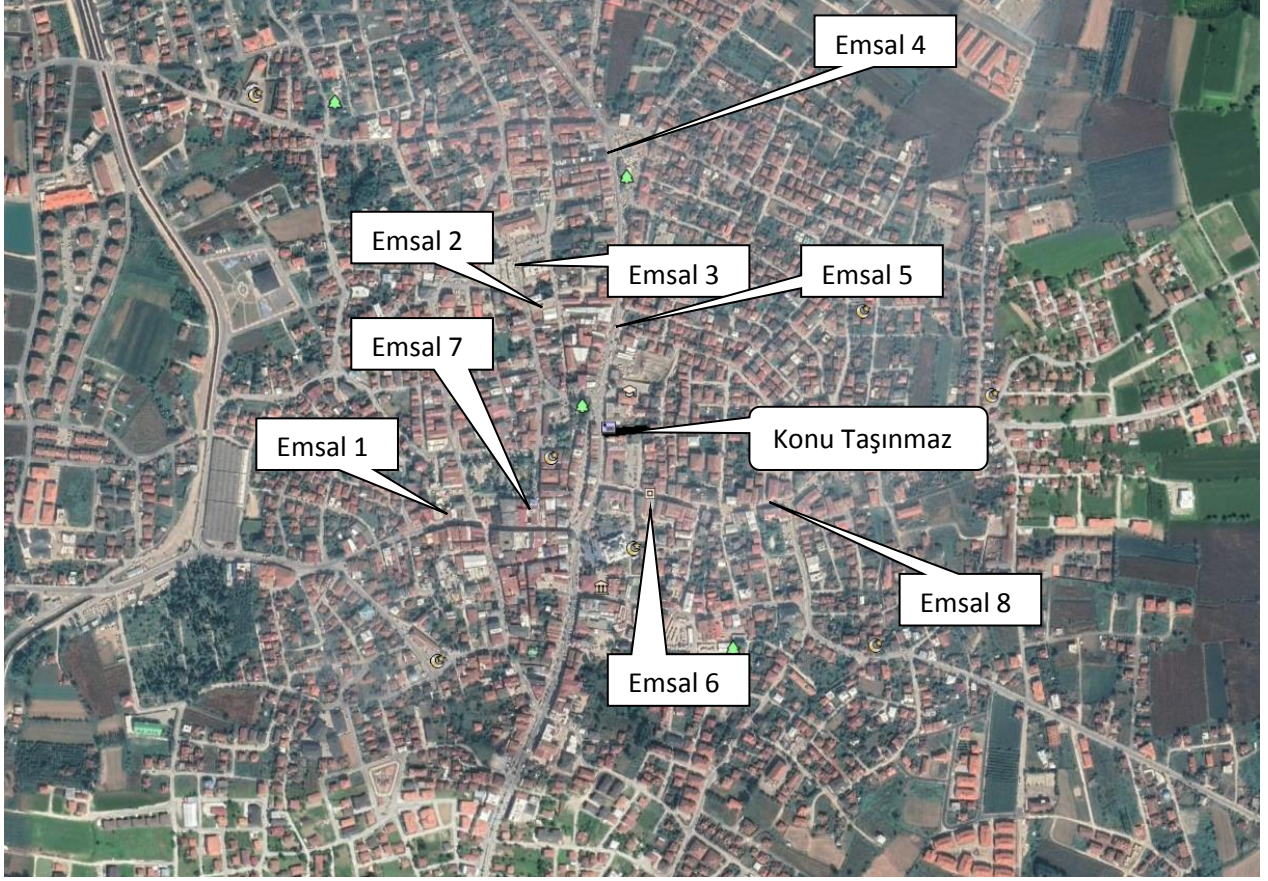
Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine

bölünür. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ - KONUT EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Kira	Birim m ² Kira	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Batakköy Caddesi üzerinde	367	292	10.000 TL	34 TL	Şerefiye Emlak 0535 723 5925	Yaya yoğunluğunun orta olduğu caddede 217 m ² zemin 150 m ² asma kat olan dükkân kiralıktır
2	Yahyalı Caddesi üzerinde	200	200	6.000 TL	30 TL	Nizam Emlak 0535 866 9135	Yaya yoğunluğunun orta olduğu caddede zemin katlı yeni tamamlanmış dükkân kiralıktır.
3	Yahyalı Caddesi üzerinde	420	263	8.000 TL	30 TL	Remax Hür 0532 774 4396	Yaya yoğunluğunun orta olduğu caddede zemin ve bodrum katlı yeni tamamlanmış dükkân kiralıktır.
4	Ada Caddesi üzerinde	85	85	2.250 TL	26 TL	Lider Emlak 0530 464 9637	Caddenin yoğunluğunun düşük olduğu bölgede yıpranmış dükkân
5	2007 Sokak üzerinde	100	100	750 TL	8 TL	Kaymak Emlak 0536 836 8884	Ana caddeye yakın ara sokakta yeni binada kiralık daire
6	Yağcıar Cad.	140	140	650 TL	5 TL	Elit Emlak 0533 733 2354	İkincil Caddede eski binada kiralık daire
7	Batakköy Caddesi üzerinde	90	90	550 TL	6 TL	Öztunç Emlak 0538 850 9492	Ara sokak üzerinde 15 yıllık yapıda ışıksız sorunu olan kiralık konut
8	Pazarköy Caddesinde	136	136	1.000 TL	7 TL	Kuzuluk Emlak 0534 644 9292	İkincil caddede ana caddeye uzak mevkide yeni binada kiralık konut

Konu taşınmazın ve emsallerin düzeltilmiş alan hesaplamasında asma kat ve birinci kat ½ oranında bodrum kat ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.



Kiralık Emsal Krokisi

	Dükkan				Mesken			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İstenen Kira(TL)	10.000	6.000	8.000	2.250	750	650	550	1.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	20%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	9.500	5.700	7.600	2.138	713	618	495	800
Büyükölük(m2)	292	200	263	85 TL	100	140	90	136
Birim M2 Kirası	33	29	29	25	7	4	6	6
Konum Düzeltmesi	10%	15%	15%	0%	5%	10%	10%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	5%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	15%	0%	0%	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	15%	15%	10%	5%	10%	20%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	37	33	33	28	7	5	7	6
Ortalama	33 TL				6 TL			

Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 33 TL olarak hesaplanmıştır.

Çevredeki mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 15-16 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı % 6 olarak tespit edilmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Konu taşınmazın düzeltilmiş alan hesaplamasında birinci kat ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.

Ticari Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m ² Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
291,48	243,48	33 TL	8.000 TL	96.000 TL	0,06	1.600.000 TL

Yapılan araştırmalarda elde edilen mesken/ofis emsalleri ve düzeltme tablosu üzerinden 6 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiş olup buna göre taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan mesken/ofis değeri aşağıda gösterilmiştir.

Konut Alanı	Birim m ² Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
322,54	6 TL	1.900 TL	22.800 TL	0,05	456.000 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 9.900 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. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Ticari Alan	Konut Alanı	Toplam
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.725.000 TL	438.000 TL	2.163.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.600.000 TL	456.000 TL	2.056.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında çok küçük bir fark olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin konu mülk ile daha fazla benzeşmesi nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değerleri 2.163.000 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-2019-00029 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. İlgili rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00029 rapor numarası ile revize edilmiştir.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “bina” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.163.000
KDV Dâhil	2.552.340

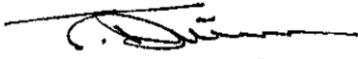
	Gayrimenkullün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.900
KDV Dâhil	11.682

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

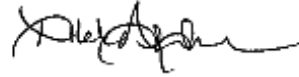
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER



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

İli		ŞAKARYA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçesi		AKYAZI					
Mahallesi		CUMHURİYET					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6,00		20	39	242	ha	m ²	dm ²
						400,16 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADET LOJMANI VE KARGİR KALORİFER BİNASI OLAN KARGİR BİNA VE ARSASI					
	Sının	Planındadır Zemin Sitesi No : 44757170 QRKodu kullanarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Ticaret ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerin Oran Değişikliği İşlemiyle.					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		872	5	468		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Sicil Uzmanı Fatiha YEŞİLTAŞ				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Bu belgeyi kayıt dışı olarak kullanmak hukuken suçtur. * Tapu Sicil Uzmanı Fatiha Yeşiltaş tarafından onaylanmıştır. * Tapu Sicil Uzmanı Fatiha Yeşiltaş tarafından onaylanmıştır.							

D.M.O. Başm. İgl. Mkt. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 14:04

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
016320068742	2020-05-05-13.29.05.238801	6874

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	39/242
Taşınmaz ID:	44757170	Yüzölçüm (m²):	400.16
İl / İlçe	SAKARYA/AKYAZI	Ana Taşınmaz Niteliği:	İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADET LOJMANI VE KARGIR KALORİFER BİNASI OLAN KARGIR BİNA VE ARSASI
Kurum Adı:	Akyazı TM		
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	5/466		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tescil İşlem	Terkin İşlem
515496869	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akyazı TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 872 Tarih: 16/01/2020	



T.C.
AKYAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

ONAL GÖNDÜZ

27.04.2020 13:48

Sayı :95811263-754-E.2020/06966
Konu :Dilekçe Cevabı

27.04.2020

AKYAZI ŞEKERBANK T.A.Ş'NE

İlgi :27.04.2020 Tarihli dilekçe.

İlgi tarihli dilekçe ile Akyazı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, -- pafta, 39 ada, 242 no'lu parselde ait imar durumu istenmektedir.

Söz konusu yazınız ile istemiş olduğunuz parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli Akyazı Revizyon Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" içerisinde bir kısmı "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, Konut Alanı "Ayrık nizam – 3 kat" TAKS:0,35 KAKS:1,05' Ticaret Alanı ise, "Bitişik nizam – 3 kat Hmax 11.00 m' yapılaşma şartlarına haizdir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ünal GÜNDÜZ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

e-imza

27.04.2020
Sibel ÖZTÜRKHAN

Belgenin elektronik imza ile onaylanmıştır.

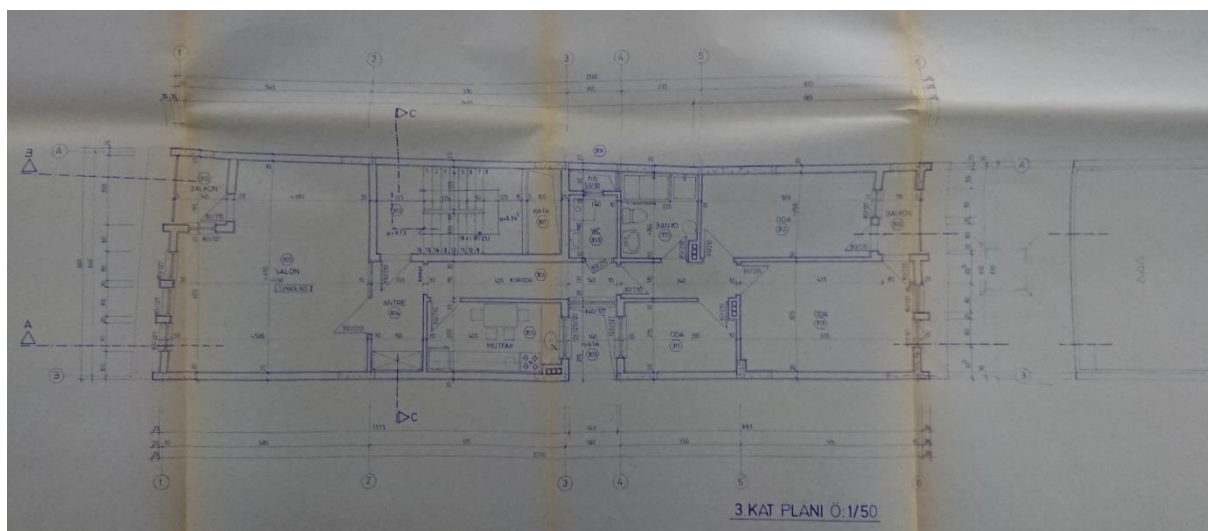
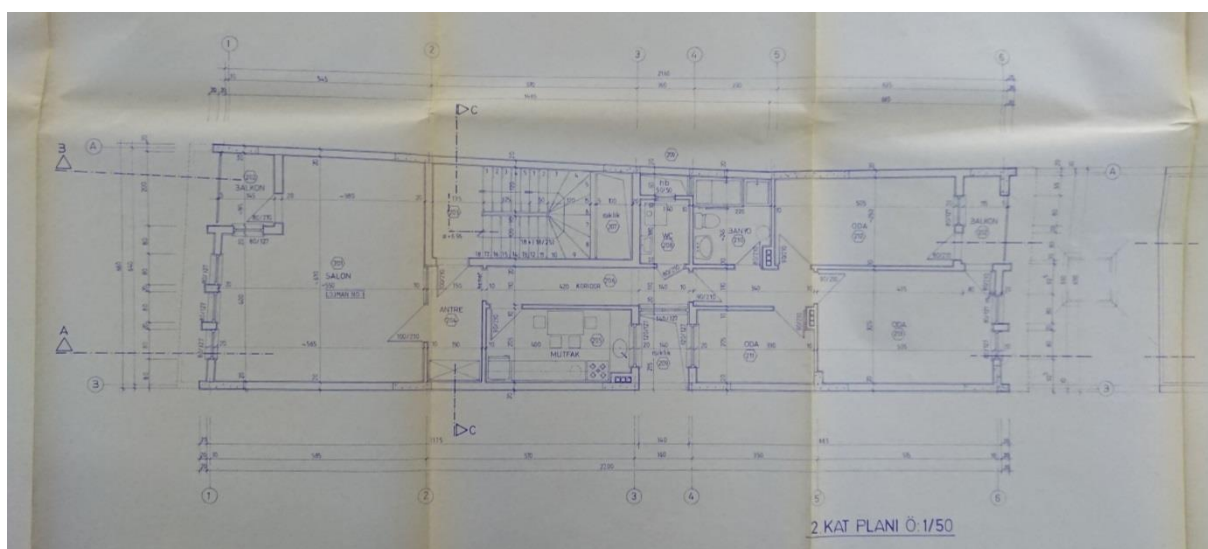
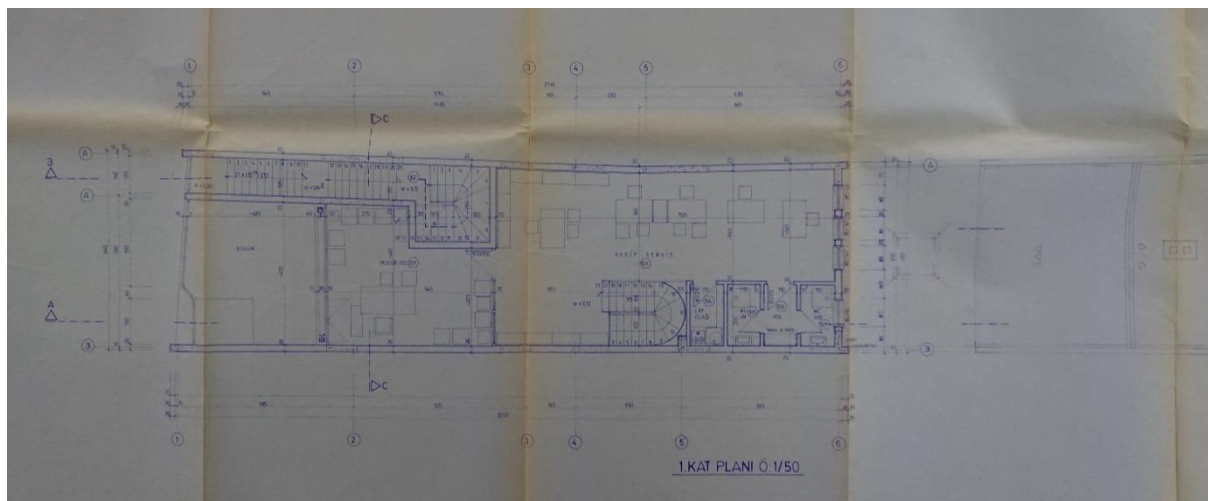
1 / 1

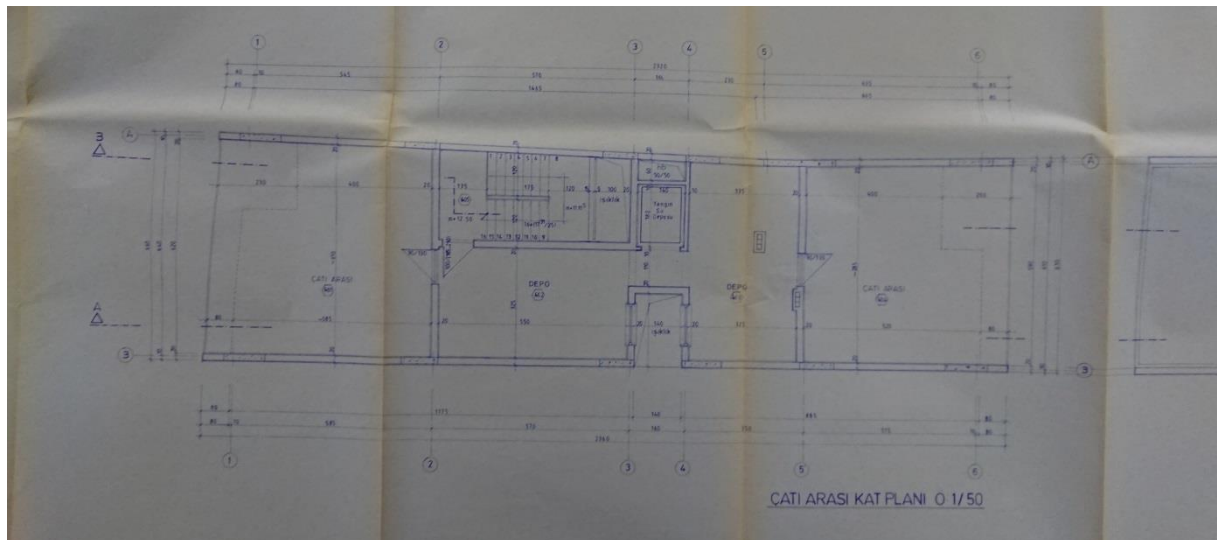
Gazi Süleyman Paşa Mah. Pazarköy Cad. No: 1
Tel: (0 264) 418 14 31 (3 hat) Faks: 0 264 418 14 35 akyazi@akyazi.bel.tr

54400 Akyazı / SAKARYA
Kep:akyazibld@ts01.kep.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
<http://belgedogrula.akyazi.bel.tr:9000/Default.aspx?b=6F259730>

	ŞEKERBANK T.A.Ş.								
AKYAZI ŞUBESİ Atayazıya gidecek Bankaya verilecek									
PROJE MÜELLEFINİN ADI		ÜN VAN I	ODA BELGE NO	ODA SICIL NO	BELEDİYE SICIL NO	İM Z A			
FATİH TÜRKMEN		MİMAR							
O D A V İ Z E S İ									
1994/37 cilt vesahife no ile 12.7.1996 tarih ile ruhsat verildi.			Hüseyin EMANET İnşaat Teknikeri		Yusuf Ziya Sakzeki Mimar				
Y A P I N I N		S A H İ B İ		ŞEKERBANK T.A.Ş.					
		KULLANMA AMACI		LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI					
A R S A N I N									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²		
ADAPAZARI	AKYAZI	CUMHURİYET	BANKALAR CAD.	20	39	242	400		
ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ									
MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YÜK	HAREKET Yük Kg/m ²
—	—	—	4	614.02	—	B.A KARKAS	6.60	6.96	—
Ö L Ç E K		Y A P A N			O N A Y				
MİMARİ	1/50	Fatih TÜRKMEN Tev. ve Gayrimenkul M.d.lüğü Mimar			İrfan ÇELİKEL Mimar				
DETAY	1/20								





YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsatı Veren Kurum Akyazı Belediyesi				2. Ruhsat Tarihi 12-7-1994				3. Ruhsat Numarası 1994/137											
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapı				5. Mahallesi Bantalar cad.				6. Pafta No. 20		7. Ada No. 39		8. Parsel No. 242							
9. İmar Durumu Tarihi 15-2-1993				10. İmar Durumu Numarası —				11. Isınma Türü Klorifer				12. Yakıt Türü Sıvı							
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü				14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 17-9-1975				15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 5-466											
YAPI SAHİBİNİN								YAPI MÜTEAHHİDİNİN											
16. Adı Soyadı / Ünvanı Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü								20. Adı Soyadı / Ünvanı Tunas ins. turiz. tic. S.A.Ş.				21. Kurum Sicil Numarası 3/7113							
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				18. Vergi Dairesi Sicil Numarası				22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Seğmenler - Ankara				23. Vergi Dairesi Sicil Numarası 8629910021							
19. Adresi Şekerbank. T.A.Ş. Tunus cad. No-12 Kavaklıdere / Ankara								24. Adresi Çiğdem mah. And st. 16/9 Çankaya - Ankara											
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı		26. Ünite Sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı		29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1 m ² sinin Maliyeti		33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu	
Banka		2		219 m ²		—		4		4		12.50		5.015.000		III		C	
Lozman (107,31x2)		2		214,62		—		—		—		—		—		—		—	
Depo + Sığınak		—		46,07		—		—		—		—		—		—		—	
Müştemilat		—		55,00		—		—		—		—		—		—		—	
Merdiven		—		79,33		—		—		—		—		—		—		—	
Toplam		—		614,02		—		4		4		12.50		5.015.000		III		C	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 3.079.310.300. T.L.								36. Ait Olduğu Yıl 1994				37. Yapının Arsa Değeri 120.048.000				38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 3.199.358.300			
39. İskeletin Cinsi Betonarme Karkas				40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla				41. Yığma Yapının Cinsi —											
RUHSAT EKİ PROJELER								FENNİ MES'ULÜN (TUS)											
42. Mimari Proje Fatih Türkmen (mimar)								49. Adı Soyadı											
43. Statik Proje Seher ÇELİK (ins.müh.)								50. Adresi											
44. Tesisat Projeleri Saadettin BURAN (mat.müh.) Ahmet OBUZ (elek.müh.)								51. Taahhüdü											
45. Dolgu Toplamı								52. Kurum Sicil No.											
46. Kazı Toplamı								53. Oda Sicil No.											
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı								54. İmzası Fatih TÜRKMEN Lev. ve Gayrimenkul Mühürü Mimar											
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer —								55. Oda Sicil No.											
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER																			
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No.		58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark Harcı									
Yol- Kanal Harcı		12.7.1994		203062		9.242.000.		—		Belediye Meclisinin 12.94 gün ve 78 Sayılı Kararı gereğince parselinden otopark işletimi hakkını devrettiğinden 20.000.000 TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.									
Bina-İnşaat Harcı		—		—		—		—		—									
Ceza		—		—		—		—		—									
Toplam		—		—		9.242.000		—		—									
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 25 nci maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.																			
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Hüseyin EMANET İnşaat Teknikeri				62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Yusuf Ziya Sakzeki Mimar				63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mührü İrfan GÜREL Fen İşleri Müdürü											

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecaktır. Aslı yapı sahibine, 1 nüsha belediye veren kuruma, 1 nüsha Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) **Akyazı Belediyesi** Kod **27.7.1995** 3. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) **1995/78** 4. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) **İşyeri + mesken** Kod

5. Mahalle, caddesi/sokak, bina no. **Cumhuriyet mh. Ada cad.**

6. Pafta **20** 7. Ada No. **39** 8. Parsel No. **242** 9. İmar durumu tarihi **15.2.1993** 10. İmar durumu numarası **—**

11. Tapu tescil belgesi veren kurum **Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü** 12. Tapu tescil belgesi tarihi **17.9.1976** 14. İmar durumu tarihi **15.2.1993** 15. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası **12.7.1994 tarih 1994/37 cilt** 17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası **—**

13. Tapu tescil belgesi No. **5-466** 15. Yakıt türü **Sıvı**

YAPI SAHİBİNİN 18. Adı soyadı / ünvanı **Sekerbank T.A.Ş. Genel Müd.** 22. Adı soyadı / ünvanı **Tunus ins. turiz tic. S.A.Ş.** 23. Kurum sicil numarası **3/7413**

19. Bağlı olduğu vergi dairesi **Sekmenler ANKARA** 24. Bağlı olduğu vergi dairesi **Sekmenler ANKARA** 25. Vergi dairesi sicil numarası **8629910021**

20. Vergi Dairesi sicil numarası **8629910021**

21. Adresi **Sekerbank T.A.Ş. Tunus cad. No:12 Kavaklıdere ANKARA** 26. Adresi **And. sokak. 16/9 Çankaya ANKARA**

27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	28. Kod	29. Ünite sayısı	30. Kod	31. Yüzölçümü (m²)	32. Kod	33. Yol seviyesi altında kat sayısı	34. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	35. Toplam kat sayısı	36. Kod	37. Yapının yüksekliği	38. 1 m² sinin maliyeti	39. Kod	40. Yapının sınıfı	41. Yapının grubu
Banka	1	219,1	—	4	4	12,50	19.307.200	IV	C					
İmza (10731x2)	2	214,62	—	4	4	12,50	19.307.200	IV	C					
Apot. Sığınak	—	46,07	—	—	—	—	—	—	—					
İnşaat	—	55,00	—	—	—	—	—	—	—					
Verilen	—	79,33	—	—	—	—	—	—	—					
Toplam	3	614,02	—	4	4	12,50	19.307.200	IV	C					

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) **11.555.006.940** 38. Ait olduğu yıl **1995** 39. Yapının arsa değeri **120.048.000** 40. Toplam maliyet (arsa dahil) **11.975.054.940**

41. İskeletin cinsi **Betonarme Karkas** 42. İskeletin dolgu maddesi **Tuğla** 43. Yığma yapının cinsi **—**

44. Yapı ile ilgili özellikler

☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☒ Foseptik ☐ Asansör

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerinin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6	7+						
Daire sayısı				1				2	olan	Mutfak	Banyo	Hala (wc)	Parke
Bir dairenin Yüzölçümü				10731				214,62 m²	olmayan				

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikler belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih **Hüseyin İMANET** 49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih **—** 50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih **—**

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası **Hüseyin İMANET** 52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih **—**

TAN KIRTASIYE 513 84 81 - 522 68 10 - 526 27 27 - 513 19 64 1994, 1.000.000 adet TS 10970



CSB01000516306601

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : VJUCLVSM
Başvuru Numarası : 5163066
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:SAKARYA, İlçe:AKYAZI, Mahalle:KONURALP,
Cadde\Sokak:ADA CADDE, Dış Kapı No:318,
Ada:39, Parsel:242
Arsa Alanı : 400,16 m²
Konut Alanı : 322,54 m²
Ticari Alan : 291,48 m²
Konut Bağimsız Bölüm Sayısı : 2
Ticari Bağimsız Bölüm Sayısı : 1

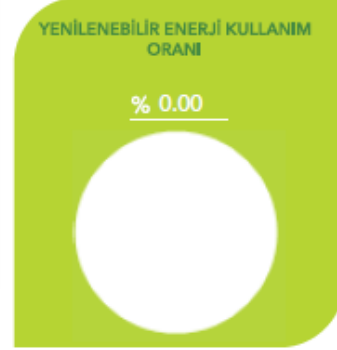
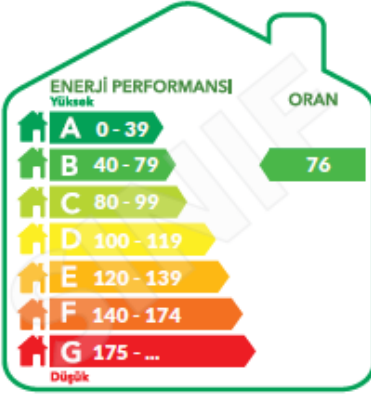
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 12.7.1994 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 614,46 Ada/Parsel/Pafta: 39 / 242 / 20 UAVT Bina No: 295728869 Adı: Konur Alp Mah. Ada Cad. No:318 Adresi: KONURALP MAH. ADA CAD. NO: 318 AKYAZI/SAKARYA	Veriliş Tarihi: 17.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030 Performans Sınıfı: B Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: Konur Alp Mah. Ada Cad. No:318		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	52.443,90	151,61	0,00	0,00	B
Isıtma	43.139,24	124,71	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	6.053,49	17,50	0,00	0,00	D
Soğutma	1.416,64	4,10	0,00	0,00	C
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	1.834,53	5,30			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2254B934A063	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	4	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,44	LEJANT: ■ Bina dış bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,57	■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,57	■ Beton Yapı Elemanları
Toplam Bina Alanı(m²):	614,46	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	■ Isı Yalıtım Materyalleri
İklimlendirilen Alan(m²):	345,90	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	■ Kagit Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dşil)
Net Alan(m²):	296,23	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,44	■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)
Toplam Zon Adedi:	14	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30	■ Kaplamalar
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapt Ağırlıklı U Değeri:	4,64	

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 601,67

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	601,67
U Değeri:	0,44
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 167,85

Tipi:	Kolon/Barme
Alanı(m²):	32,00
U Değeri:	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	135,85
U Değeri:	0,57
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 456,32

Tipi:	Toprak Teması
Alanı(m²):	228,16
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 228,16

Tipi:	Kırma
Alanı(m²):	122,75
U Değeri:	3,22
Kalınlık(m):	0,03 / 0,10 / 0,02

Tipi:	Teras
Alanı(m²):	105,41
U Değeri:	3,69
Kalınlık(m):	0,03 / 0,10 / 0,02

Toplam Pencere Alanı(m²): 48,34

Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	Alanı(m²):	48,34
	Alüminyum Çerçeve		

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2Z548934A063	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 4
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Baglı Zon Adedi:	4	4
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Klima	Konvansiyonel Kombi
Sistemin Gücü(kW):	2	1
Yakıt tipi:	Elektrik	Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Baglı Zon Adedi:	2	1
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler
Sistemin Gücü(kW):	6	2
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 14	LED40T-3800 (40 W) (3800 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 2.080,00	52	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 197.600,00		

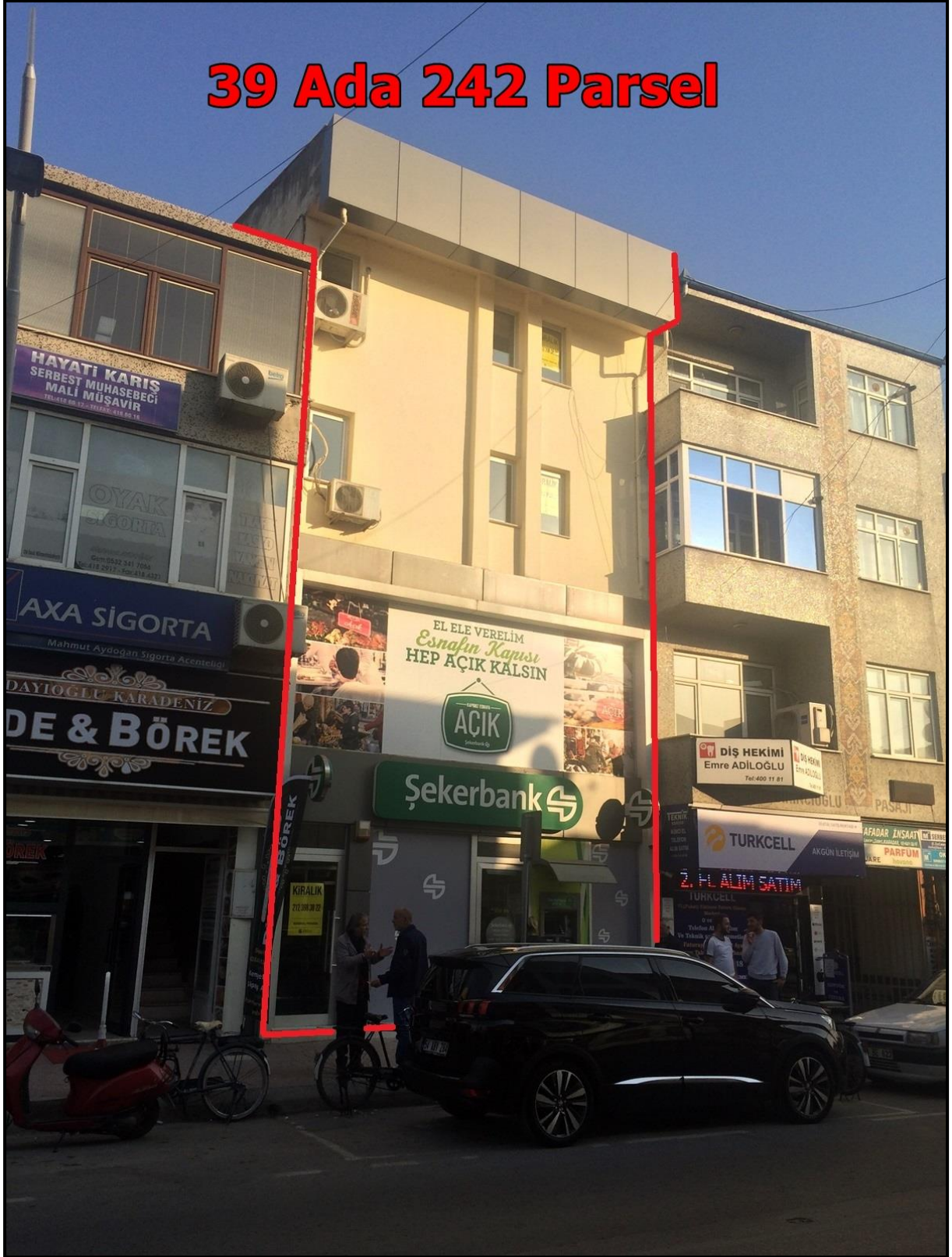
Kojen, Sistem Üretilen Enerji	Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00	Pilk Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıkışı (kW): 0	Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıkışı (kW): 0	
Yakıt Tüketimi (kW): 0	
Yakıt Tipi:	

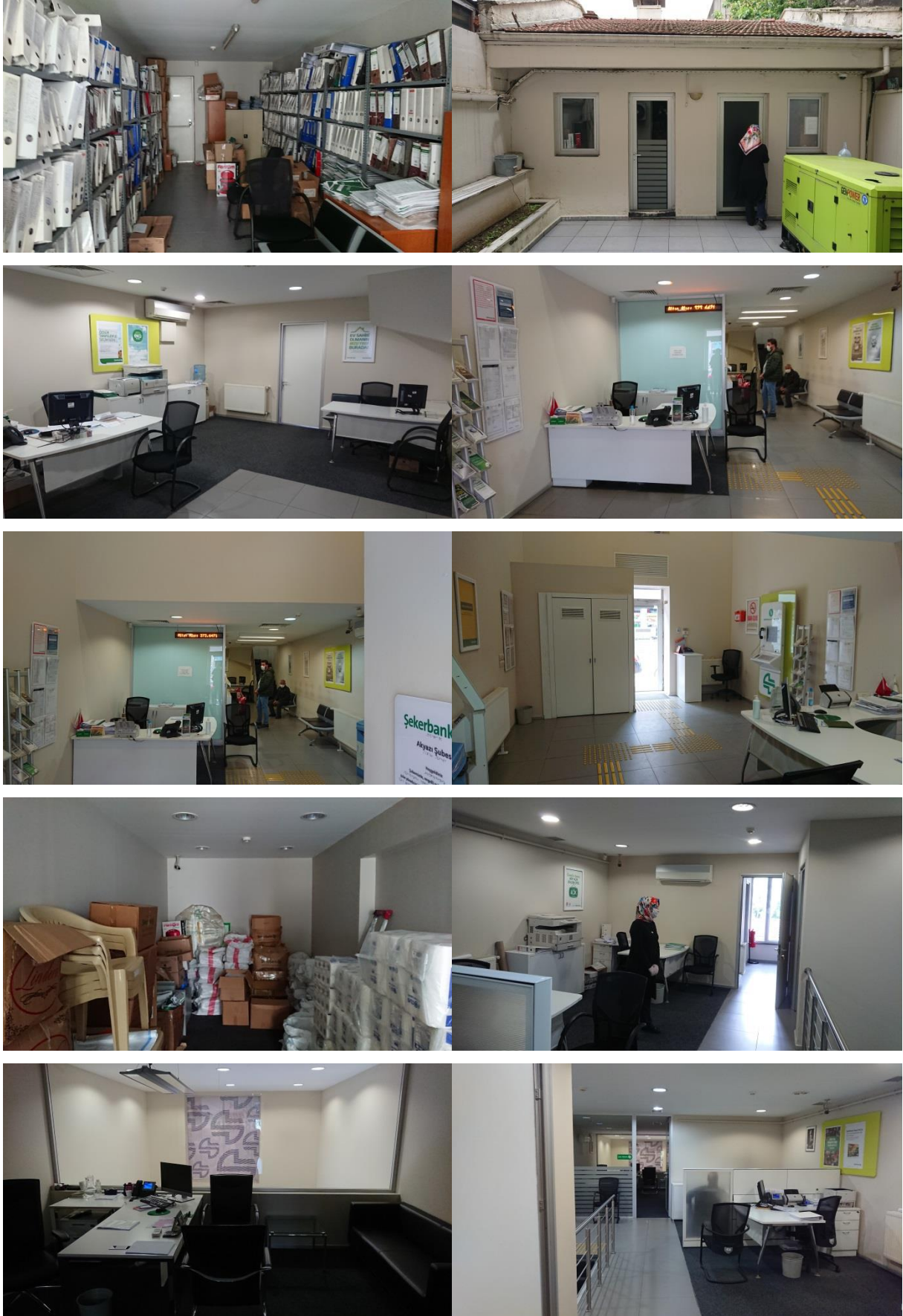
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M22548934A063	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.2.2020	Firma: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

39 Ada 242 Parsel







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.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan