

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
KAYSERİ – MELİKGAZİ
DEPO, BANKA BİNASI VE 2 ADET MESKEN (OFİS)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00084



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:	:	22.06.2020- 30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00084
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 321 Ada 5 Parselde kayıtlı “Bodrumlu Zemin Katı Banka Olan Üç Katlı Taras Katlı Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Depo, Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm No’lu Banka Binası, 1. Kat 3 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken ve 2. Kat 4 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken” nitelikli bağımsız bölümler
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Cumhuriyet Mahallesi, Kışıkapı Caddesi, No:14, Melikgazi/Kayseri
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	120 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	1 No’lu Depo: 45 m ² 2 No’lu Banka Binası: 103 m ² 3 No’lu Mesken: 131 m ² 4 No’lu Mesken: 131 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut + Ticaret Alanı

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.376.000
KDV Dâhil	2.803.680

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	11.600
KDV Dâhil	13.688

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 Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
4.3.1	Melikgazi İlçesi.....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	11
5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
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	15
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	16
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	16
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	22
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	23

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	27
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	32
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	32
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	32
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	34
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	34
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
8	SONUÇ	36
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2	Nihai Değer Takdiri	36
9	EKLER	37

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00084

Raporun Türü : Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 321 Ada 5 Parselde kayıtlı “Bodrumlu Zemin Katı Banka Olan Üç Katlı Teras Katlı Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Depo, Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm No’lu Banka Binası, 1. Kat 3 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken ve 2. Kat 4 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken” nitelikli bağımsız bölümlerin 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 Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 22.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiştir. 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Kayseri İli, Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 321 Ada 5 Parselde kayıtlı “Bodrumlu Zemin Katı Banka Olan Üç Katlı Taras Katlı Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Depo, Zemin Kat 2 Bağımsız Bölüm No’lu Banka Binası, 1. Kat 3 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken ve 2. Kat 4 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken” nitelikli bağımsız bölümlerin güncel pazar değeri ve kira değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

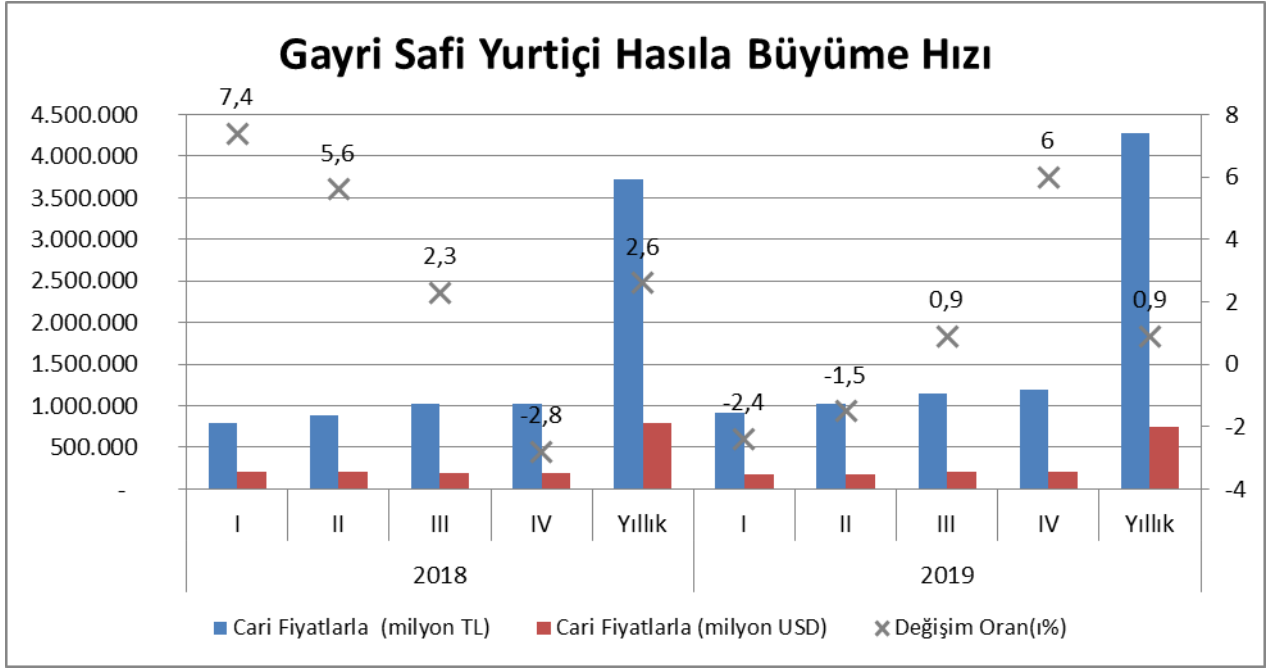
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

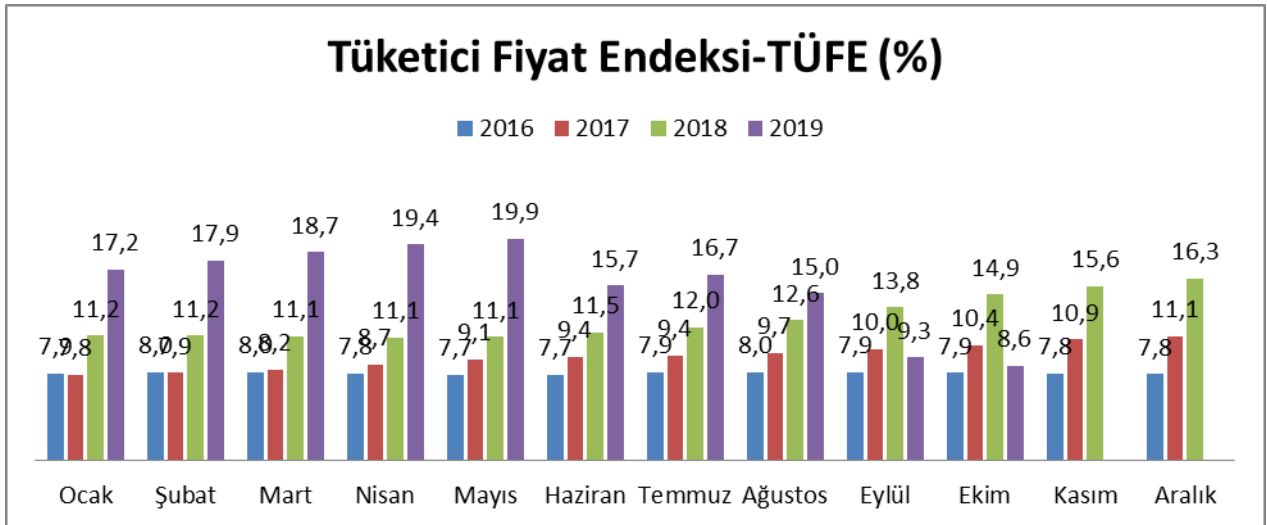
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

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

Kayseri İli'nin en büyük ilçelerinden biri olan Melikgazi İlçesi 07.12.1988 tarihinde 3508 sayılı kanun ile il merkezinden ayrılıp, ilçe olarak teşekkül etmiştir. Melikgazi İlçesi, il merkezinin yarısını ve bağlı köylerini içine aldığından ayrı bir tarih anlatımına konu olmayıp, Kayseri şehrinin tümünü ele alan bir metin içerisinde ifade edilebilir.

İlçeye bağlı 8 belediye, 3 köy 1 bucak ve merkezde 56 mahalle vardır. 7 Kasabada ise toplam 21 mahalle bulunmaktadır. Yerleşim yerlerinde “Toplu Yerleşim Tipi” egemen



olup, Orta Anadolu'nun karakteristik yerleşim özelliklerini göstermektedir. Melikgazi İlçesi devlet yönetiminin halkla olan ilişkilerinde de önemli bir yer işgal etmektedir. Erciyes Üniversitesi, 59.Er Eğitim Tümen Komutanlığı, Hava İkmal Bakım Merkezi ve diğer kurum ve kuruluşları ile yoğun bir organizasyon göze çarpmaktadır. Köy ve kasabalardan ilçe merkezine iş için göçler olmaktadır.

Orta Anadolu'nun Yukarı Kızılırmak Bölümü'nde yer alan Melikgazi toprakları kıvrımlı yapıda ve birbirine paralel üç dağ sırası ile bunların arasındaki platolar ve çöküntü havzaları ile biçimlenmiştir.

İlçenin yüzölçümü 440 km² dir. Türkiye'nin en yüksek dağlarından olan Erciyes Dağı da yakın zamana değin volkanik püskürmelerle çevresindeki platoların yapısını etkilemiştir. İlçenin güneyinde tek bir kütle durumunda yükselen Erciyes üçüncü zamanın ortalarından başlayarak çeşitli dönemlerde etkinlik gösteren lav ve tuf püskürten eski bir yanardağdır. 3917 m. yüksekliğindeki Erciyes Dağı türlü yaşlardaki volkanlardan oluşuk bir küme olarak nitelenmektedir.

İlçenin batısında İncesu, Hacılar ile Kocasinan ilçelerinin bir kısmı, doğusunda Bünyan, güneyinde Talas, kuzeyinde Kocasinan İlçesi bulunmaktadır.

İlçenin ADNKS sonuçlarına göre 2019 yıl sonu nüfusu 571.166 kişidir. İl nüfusu içerisinde ilçe nüfusunun oranı %41'dir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazlar şehir merkezinde konumlu olup, yaya olarak ve özel araçla ulaşım sağlanabilmektedir. Ulaşım için kent meydanından güneydoğu yönde ilerleyen ve kentin ana arterlerinden biri olan Seyyid Burhaneddin Bulvarı'na girilir. Yaklaşık 200 m sonra Kayseri Kalesi yanından sağa Kaleönü Caddesi'ne dönülür. Bu cadde ve devamı olan Nazmi Toker Caddesi üzerinde devam eden aks boyunca yaklaşık 370 m ilerlenip, sola Kiçikapu Caddesi'ne dönülür. Ana taşınmaz bu cadde üzerinde yaklaşık 50 m ileride sağ tarafta bu cadde ile Serdar Caddesi kesişiminde konumlu binadır.



Uydu Görüntüsü

Taşınmazların bulunduğu bölge eski yerleşim bölgesi olup, konut olarak yapılaşmış iken, daha sonradan kentin ana ticaret merkezi olmuştur. Bölgede konut yapıları büyük çoğunlukla büro tarzı ticari vasfa dönüşmüş olup, konut kullanımı neredeyse bulunmamaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge ve cadde yaya aksının çok yoğun olduğu bir bölgedir. Bölge genelinde ticari yoğunluk fazla olup, zemin katları dükkan üst katlarında büro/ofis kullanımı yaygındır. Bölge yapılaşma karakteristiğini 3-7 katlı çok eski apartman tipi yapılar oluşturmaktadır. Bölge ticaret vasıflı olduğundan hizmet amaçlı olarak genel itibarıyla bütün gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede birçok banka şubesi, birçok küçük-orta ölçekli esnaf tarzı işletmeler ve büyük mağaza şubeleri, Kayseri Kalesi, Kazancılar Çarşısı,

Kapalı Çarşı, Ulu Cami (Camikebir) ve Vezirhanı gibi belirleyiciler bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır.

Taşınmazlar Kayseri Kalesi'ne yaklaşık 250 m, Kazancılar Çarşısı'na yaklaşık 90 m, Kapalı Çarşı, Ulu Cami (Camikebir) ve Vezir Hanı'na yaklaşık 200 m mesafededirler.

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Melikgazi
Mahallesi	Cumhuriyet (Eski:Kıçıkapı)
Mevkii	-
Pafta No	11
Ada No	321
Parsel No	5
Yüzölçümü	120,00 m ²
Niteliği	Bodrumlu Zemin Katı Banka Olan Üç Katlı Taras Katlı Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Bodrum Kat 1 No'lu	50/500	Depo	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kalorifer Dairesi
Zemin Kat 2 No'lu	100/500	Banka Binası	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-
1. Kat 3 No'lu	100/500	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kalorifer Dairesi
2. Kat 4 No'lu	100/500	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kalorifer Dairesi

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

- Y.P.24/02/1971 (Tarih, yevmiye belirtilmemiştir.)
- 1, 3, 4 no'lu bağımsız bölümlerin eklenti bölümünde "Kalorifer Dairesi" ibaresi yer almaktadır.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

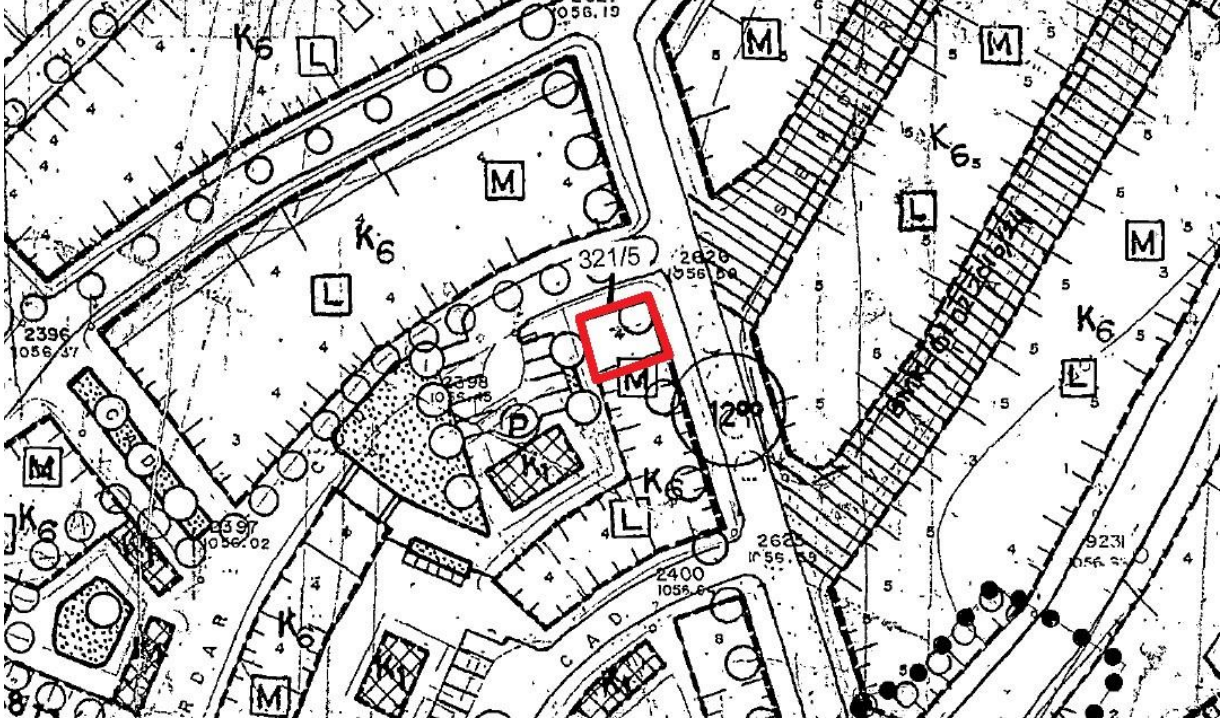
Değerleme konusu taşınmazlar, Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 02.04.2018 tarihinde 12778 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, 16.01.2020 tarih 2561 yevmiye no'su ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 321 ada 5 numaralı parsel; Uygulama İmar Planına göre; kütle nizam, 6 kat konut alanında kalmakta olup, ayrıca M lejantı bulunmaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre; "M, M1, M2 ve M3 işaretli bölgelerde; Sinema, Tiyatro, Otel, Lokanta, Banka, Bürolar, Çok Katlı Mağazalar, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Kamu Tesisleri gibi her türlü ticaret kullanımları ile çok katlı konutlar yapılabilir." ifadesi bulunmakta olduğundan aynı zamanda ticaret niteliklidir. Resmi İmar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Melikgazi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait;

- 20.01.1971 onay tarihli mimari projesi,
- 12.11.1965 onay tarihli mimari projesi,
- 18.01.1966 tarih 1/13 No'lu yapı ruhsatı,
- 26.09.1975 tarih 1*/28 No'lu tadilat yapı ruhsatı,
- 23.12.19** tarih 8/3 No'lu yapı kullanma izin belgesi,

Görülmüştür. (Belgeler çok eski tarihli olması nedeniyle net olarak okunaklı değildir. Okunabildiği kadarıyla tarih ve sayıları belirtilebilmiştir.)

GSPN7K24 numaralı 04.05.2019 tarihli 1,2,3 ve 4 numaralı taşınmazlar için alınmış yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi mevcut olsa da, binanın zemin katında yer alan taşıyıcı sistem değişiklikleri esaslı tadilat kapsamında olup İmar Kanunu'nun 21. Maddesi gereğince ruhsat gerektiren işlemler sınıfındadır. Yapı için güçlendirme/tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşıyıcı sistem değişikliği binanın tümünü etkilemektedir. Bu yüzden mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olmadığı kanaatine varılmıştır.

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.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

GSPN7K24 numaralı 04.05.2019 tarihli 1,2,3 ve 4 numaralı taşınmazlar için alınmış yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar

Tebliğî'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'ndan edinilen bilgiye göre yapı kayıt belgesi bodrum katta yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm depo-arşiv olarak kullanması, zemin katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm merdiven yardımı ile 1. normal kattaki 3 no.lu bağımsız bölüm ve 2. normal kattaki 4 no.lu bağımsız bölüm birleştirilerek tamamı ticari olarak kullanılması, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlere yaklaşık 15'er m² balkon hacimleri kapalı alan olarak dahil edilmiş olması, 3. ve 4. bağımsız bölümler tapu ve onaylı mimari projede konut niteliğinde iken mevcut durumda ticari olarak kullanılması ve iç tefrişlendirmelerde revizyon yapılmış olması nedeniyle alınmıştır. Binanın taşıyıcı sistemindeki değişiklikler yapı kayıt belgesi kapsamında değildir.

Binanın zemin katında yer alan taşıyıcı sistem değişiklikleri esaslı tadilat kapsamında olup imar Kanununun 21. Maddesi gereğince ruhsat gerektiren işlemler sınıfındadır. Yapı için güçlendirme/tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşıyıcı sistem değişikliği binanın tümünü etkilemektedir. Bu şartlar altında konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Kütle
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 3 Normal Kat+ Teras Kat
Yaşı	:	~53
Brüt Alanı	:	1 No'lu Depo ~45 m ² 2 No'lu Banka Binası:~103 m ² 3 No'lu Mesken ~131 m ² 4 No'lu Mesken ~131 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmazların bulunduğu binaya ait Melikgazi Belediyesi ve Melikgazi Tapu Müdürlüğü'nde mimari projeleri incelenmiştir. Belediye dosyasında 2 adet mimari proje bulunmakta olup, biri tapu müdürlüğündeki proje ile aynıdır. Diğerinde ise onay tarihi vb. bulunmamakta olup, kapak kısmında Şekerbank Kayseri Şubesi yazmaktadır. Bu projede sadece bodrum, zemin ve 1. kat planı gösterilmiş olduğundan tadilat projesi olduğu düşünülmektedir. Bu proje de tapu müdürlüğündeki proje ile genel itibarıyla uyumludur, ancak farklı olarak zemin kat planında banka giriş kapısının yeri değiştirilmiş ve zemin kattaki banka binası içinden 1. normal katla bağlantılı bir iç merdiven çizilmiştir. Bu projenin kapağında onay tarihi bulunmaması, belediye dosyası içindeki tadilat ruhsatının okunaklı ve açıklamalı olmaması nedeniyle bu projeye esas olup-olmadığının tespitinin yapılamıyor olması ve ayrıca yerinde mevcut banka şubesinin bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katları kullanıyor olması nedeniyle her durumda mahallindeki ile uyumsuz olduğundan bu proje dikkate alınmamıştır. Yapılan bütün tespitlerde tapu müdürlüğünde bulunan 20.01.1971 onay tarihli mimari projesi esas alınmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin statik projesi ve mimari projesi karşılaştırıldığında projeler arasında 2 kolonun yerinde ve şeklinde farklılık bulunmaktadır. Yerinde gözlemlendiği kadarıyla mimari projedeki kolon yerinin esas alınarak uygulama yapılmış olduğu kanaati oluşmuştur. Ancak kesin tespit için uzmanlarınca incelemesi yapılması gereklidir. Projelerdeki kolon yerlerinin birbirleriyle uyumsuz olması nedeniyle söz konusu iki kolon değerlemede elimine edilmiştir.

- Taşınmazların incelenen projesindeki kat planlarında bağımsız bölüm numaralandırması bulunmamakta olup, zemin, 1 ve 2. normal katlarda 1'er bağımsız bölüm bulunduğundan tapu kayıtlarındaki kat numaralandırmasına göre konumlarının uyumlu olduğu kanaati oluşmaktadır.
- Bodrum katta ise banka deposu ve 3 adet depo bölümleri bulunmaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi'nden yapılan sorgulamada binanın bodrum katında sadece bir deponun bağımsız bölüm olarak tescil edildiği tespit edilmiştir. Değerlemeye esas depo kısmının zemin kattaki banka ile bağlantılı olarak projelendirilmiş olması nedeniyle bağımsız bölüm olarak tescil edilen deponun değerlemeye konu bağımsız bölüm olduğu ve projesiyle konum olarak uygun olduğu kanaati oluşmuştur.
- Taşınmazlardan 1, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarına göre kalorifer dairesi eklentisi görünmektedir. İncelenen projede bodrum katta sadece 1 adet kalorifer dairesi alanı bulunmakta olduğundan bu alanın bina geneline hitap ettiği ve bina ortak alanı vasfı taşıdığı kanaati oluşmuştur. Bu kanaate göre eklenti olarak belirtilen kalorifer dairesi alanının bina ortak alanı vasfı taşınmasından dolayı değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 6 adet bağımsız bölümden oluşan bir binada yer alan depo, banka binası ve mesken vasıflı gayrimenkullerdir.
- Taşınmazların bulunduğu binanın Kışıkapı Caddesi ile Serdar Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümler binanın bodrum, zemin, 1 ve 2. normal katlarında yer almaktadır.
- **1 No'lu Bağımsız Bölüm - Depo vasıflı taşınmaz**, binanın bodrum katında konumlu olup, projesine göre girişi zemin kattan olan banka binası içinden bodrum kata inen merdivenle sağlanmaktadır. Projesinde ofis odası, wc ve banka deposu, sığınak, kiralık kasalar hacimleri olmak üzere toplam 3 bölümden oluşmakta olup, brüt ~45 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede ofis ve wc hacimlerinin yerinde inşa edilmemiş olduğu ve banka içinden sağlanan girişin kapatılarak bodrum kattan harici bir kapı açılmış olduğu tespit edilmiştir. Yerinde ilgili banka şubesi bina ortak alanı vasfı taşıyan kalorifer dairesi kısmını da arşiv olarak kullanmakta olduğundan kalorifer dairesi ile depo arasındaki ara duvar depo kısmına doğru kaydırılmış olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın zemin döşemeleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Harici açılan giriş kapısı ahşap doğramadır. Taşınmazda yapılan proje hilafları belli bir maliyet ve basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir.

- **2 No'lu Bağımsız Bölüm - Banka Binası vasıflı taşınmaz,** binanın zemin katında konumlu olup, projesine göre salon-kabul holü, müdür odası, müdür yardımcısı bölümü ve muamelat bankosu kısımlarından oluşmaktadır. Brüt $\sim 103 \text{ m}^2$ alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede projesinden farklı olarak bodrum kata iniş merdivenleri iptal edilmiş, giriş kapısının yeri değiştirilmiş ayrıca girişi iç kısma doğru girintili olması gerekirken yerinde dışa doğru yaklaşık 2 m^2 büyüme yapılarak düz olarak inşa edilmiş olduğu, projede muamelat bankosu yanlarında görülen 2 adet kolonun yerinde mevcut olduğu (31.12.2019 tarihli rapor tespitinde kolonların kaldırılmış olduğu tespit edilmiş idi), bağımsız bölüm içerisinde binanın 1. Normal ve 2. Normal katlarındaki bağımsız bölümlere çıkılan harici bir iç merdiven inşa edilmiş olduğu, bu iç merdiven ile bina merdiven dairesi arasında kalan $\sim 2 \text{ m}^2$ lik kısmın daha önceden kasa kısmı olarak kullanıldığı ancak daha sonra kapatılarak mevcut kullanım alanı dışında bırakıldığı ve ayrıca oturma masaları, banko vb. kullanımların ihtiyaca göre dizayn edildiği tespit edilmiştir. Kapatılan kısım istenildiği takdirde kullanılabilecek durumda olduğundan brüt kullanım alanı içinde hesaplanmış olup, giriş kısmında yapılan büyüme alanının ise değere çok ciddi etkisi olmaması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazda yapılan proje hilaflarından kolon kaldırılması dışındakiler belli bir maliyet ve basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir. Ancak kaldırılan ve sonrasında tekrar yerine eklenen kolonların taşıyıcı sisteme zarar verip-vermediğinin ve statik açıdan uygunluğunun değerlendirmesi uzmanlarınca yapılması gerekli olup, statik projesine uygun hale getirilmesinin güç olduğu kanaati oluşmuştur. Zemin kat yer döşemeleri seramik, duvarları saten boyalı ve tavanları spot ışıklıdır. Dış kapı ve pencereleri alüminyum doğramadır.
- **3 No'lu Bağımsız Bölüm-Mesken vasıflı taşınmaz,** binanın 1. Normal katında konumlu olup, projesine göre büro bekleme, büro kabul, 2 adet oda, yemek ve istirahat salonu, hol, mutfak banyo, 1 balkon ve 1 teras hacimlerinden oluşmaktadır. Balkon hacmi üzerinde kullanım fonksiyonu belirtilmemiş olup, balkon olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca teras olarak belirtilen kısım her ne kadar teras olarak belirtilmiş ise de balkon vasfı taşınmakta olduğundan brüt kullanım alanı içerisinde hesaplanmıştır. Buna göre taşınmaz brüt $\sim 131 \text{ m}^2$ alanlıdır. Projesine göre bina içi merdiven kısmından 2 adet girişi bulunmaktadır. Taşınmaz tapu kayıtlarında mesken vasıflı olup, projesine göre mesken+büro kullanımlı şeklinde tasarlanmış ve projelendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede ise taşınmazın zemin katta bulunan banka binası vasıflı taşınmazın büro/ofis kısmı olarak kullanıldığı ve bina merdiven alanından olan girişlerinin kapatılarak zemin kattaki banka hacmi içinden harici bir iç merdiven alanı ile girişinin sağlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Projesinden farklı olarak balkon ve teras alanlarının kullanım hacmi içerisine dahil edilmiş olduğu, ara duvarların bir kısmının kaldırılarak ihtiyaca yönelik ofis kullanımları, wc ve mutfak hacmi vb. gibi kullanımlar

oluşturulmuş olduğu tespit edilmiştir. Brüt kullanım alanında farklılık bulunmamakta olup, taşınmazda yapılan proje hilafları belli bir maliyet ve basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir. Zeminleri hol kısmında seramik, ofis kısımlarında halıfleks kaplıdır. Duvarları saten boyalı olup, tavanlarında spot ışık uygulaması bulunmaktadır. İç kapı ve pencereleri alüminyum doğramadır.

- **4 No'lu Bağımsız Bölüm -Mesken vasıflı taşınmaz**, binanın 2. Normal katında konumlu olup, projesine göre büro bekleme, büro kabul, 2 adet oda, yemek ve istirahat salonu, hol, mutfak banyo, 1 balkon ve 1 teras hacimlerinden oluşmaktadır. Balkon hacmi üzerinde kullanım fonksiyonu belirtilmemiş olup, balkon olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca teras olarak belirtilen kısım her ne kadar teras olarak belirtilmiş ise de balkon vasfı taşınmakta olduğundan brüt kullanım alanı içerisinde hesaplanmıştır. Buna göre taşınmaz brüt ~ 131 m² alanlıdır. Projesine göre bina içi merdiven kısmından 2 adet girişi bulunmaktadır. Taşınmaz tapu kayıtlarında mesken vasıflı olup, projesine göre mesken+büro kullanımlı şeklinde tasarlanmış ve projelendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede ise taşınmazın zemin katta bulunan banka binası vasıflı taşınmazın büro/ofis kısmı olarak kullanıldığı ve bina merdiven alanından olan girişlerinin kapatılarak zemin kattaki banka hacmi içinden harici bir iç merdiven alanı ile girişinin sağlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Projesinden farklı olarak balkon ve teras alanlarının kullanım hacmi içerisine dahil edilmiş olduğu, ara duvarların bir kısmının kaldırılarak ihtiyaca yönelik ofis, kasa odası vb. gibi kullanımlar oluşturulmuş olduğu tespit edilmiştir. Brüt kullanım alanında farklılık bulunmamakta olup, taşınmazda yapılan proje hilafları belli bir maliyet ve basit bir tadilatla projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir. Zeminleri bir odada laminat parke, hol kısmında seramik, diğer kısımlarda ise marley+halıfleks kaplıdır. Duvarları saten boyalı olup, tavanlarında kısmi spot ışık uygulaması bulunmaktadır.

Gayrimenkuller içerisinde yapılan değişikliklerden zemin kattaki bağımsız bölüm içerisinde kaldırılan 2 adet kolonun, değerlendirme tarihi itibarıyla yeniden eklendiği görülmüş ve banka yetkilileri tarafından bu yıl içerisinde kolonların eklendiği beyan edilmiştir. Melikgazi Belediyesi Statik Şube ile yapılan görüşmeye göre kesilmiş kolonların binaya yeniden eklenmesi kapsamlı bir tadilattır. Ruhsat alınmadan yapılamayacak tadilat ile ilgili olarak Melikgazi Belediyesi'ne herhangi bir başvuruda bulunulmadığı tespit edilmiştir. Kolonlar taşıyıcı sisteme bağlanmadan yerine eklendiği tahmin edilmektedir. Bu imalatlar ve öncesinde kolonların kaldırılması taşıyıcı unsuru etkileyen bir durum olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir niteliktedir. Bu durum konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında engel teşkil etmektedir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlardan 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların tamamı banka şubesi olarak, 1 bağımsız bölüm nolu taşınmaz ise depo/arşiv 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

- Taşınmazlar ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir konumda yer almaktadır.
- Kent merkezinde konumludur.
- Bölgeye özel araçla ulaşım trafik açısından problemli olsa da yaya olarak ulaşım kolaydır.
- Köşe parselde konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bölgede ciddi bir otopark ve araç trafiği sorunu vardır.
- Ekonomik ömrünü tamamlamış bir binada konumludur.
- Proje hilafı bulunmakta olduğundan projesine uygun hale getirilmesi maliyetli olacaktır.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Bulunduğu merkezi konum itibarıyla bölgede konut kullanımının fazla olmaması nedeniyle günün belli bir saatinden sonra bölgede nüfus ciddi şekilde azalmakta olduğundan her türlü ticari kullanıma uygun olmayabilir.
- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmesi üzerine alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileyeceği ve bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunması.
- Pandemi ile uzaktan çalışma, evden çalışma sistemine geçilmiş olması sonucunda özellikle ofis, büro kullanımlarında kısa ve orta vadede talebin daralma potansiyelinin bulunması.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/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 değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkânlar ile ofis emsalleri 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

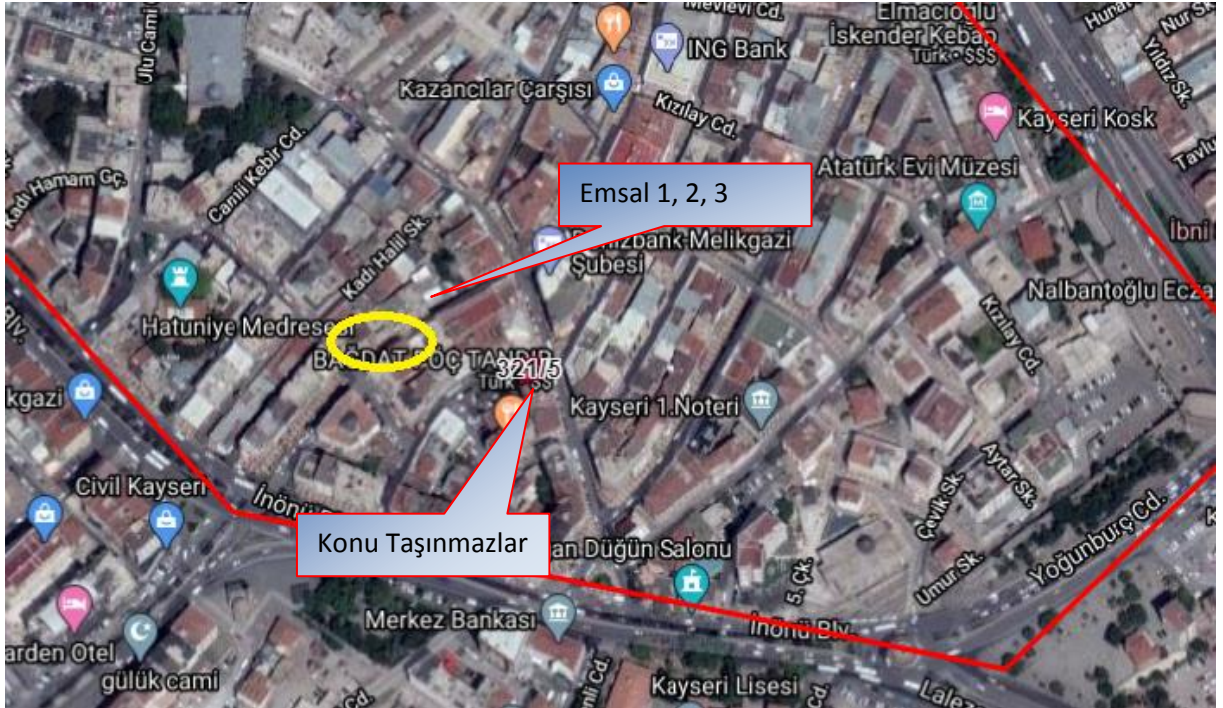
Konu taşınmazların bulunduğu bölgede konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir. Bölge ticari açıdan ilin önemli bir merkezi konumundadır. Banka şubeleri, giyim mağazaları, restoranlar, beyaz eşya mağazaları, kuyumcular, pastırmacılar vb ticari kullanımların yer aldığı bölge araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir bölgedir. Bölgede yapılan araştırma sonucunda ticari hareketliliğin yüksek olduğu noktalarda tutarlı ve belirli bir rayicin olmadığı görülmüştür. Mal sahiplerinin talep ve beklentilerine göre oluşan piyasada aynı nitelikte aynı şerefeye sahip iki işyerinin kirasının ve satış fiyatının birbirinden farklı olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca bölgede özellikle finans sektörüne yönelik banka kullanımlarının daha fazla olması, merkezi konum nedeniyle kiralama

bazında ofis/büro nitelikli taşınmazlara olan talep fiyatları etkilemektedir. Bölgede konut kullanımı bulunmamaktadır. Akşam saatlerinde bölgedeki nüfusun ciddi şekilde azalmaktadır.

Taşınmazlardan banka binası vasıflı taşınmazın zemin katta ve bulunduğu ticari konum itibariyle dükkan olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaati oluşmuştur. Ancak bölgenin yerleşik yapısı itibariyle bölgede dükkan bazında satılık gayrimenkul kısıtlıdır.

Emsallerde 2. bodrum katlar 1/5, 1. bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranla zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alan (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bankalar Caddesi	126	60,9	1.250.000 TL	20.525 TL	Özgür Emlak, 0532 200 48 46	42m2 zemin+42m2 1. bodrum+42m2 2. bodrum olmak üzere 126m2 alanlı dükkan
2	Bankalar Caddesi	88	66	1.750.000 TL	26.515 TL	MS Referans Gayrimenkul, 0530 315 38 38	44m2 zemin+44m2 asma kat olmak üzere 88 m2 alanlı dükkan.
3	Bankalar Caddesi	126	62	1.650.000 TL	26.613 TL	MS Referans Gayrimenkul, 0530 315 38 38	32m2 zemin+32m2 asma kat+32m2 1. bodrum+30m2 2. bodrum olmak üzere 126 m2 alanlı dükkan



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Emsaller Bankalar Caddesi üzerinde satışta olan dükkanlardır. Araç ve yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğu cadde üzeri değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu noktaya göre daha avantajlıdır. Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.. Emsallerin tamamında normal piyasa şartlarında olması muhtemel pazarlık payı oranları düşülmüştür. Düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

	SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.250.000	1.750.000	1.650.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.125.000	1.575.000	1.485.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	60,9	66	62
Birim M2 Değeri	18.473	23.864	23.952
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	18.473	23.864	23.952
Ortalama	22.096 TL		

Zemin katta yer alan 103m² alanlı gayrimenkul için birim m² değer 22.096 olarak takdir edilmiştir. Konu taşınmazın taşıyıcı sisteminde yapılan tahrifat nedeniyle %20 oranında değer düşüklüğü yaşayacağı öngörülmüştür. Konu taşınmaz için takdir edilen birim değer 17.677 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Pazar Değeri
2	103	17.677 TL	1.820.715 TL	1.821.000 TL

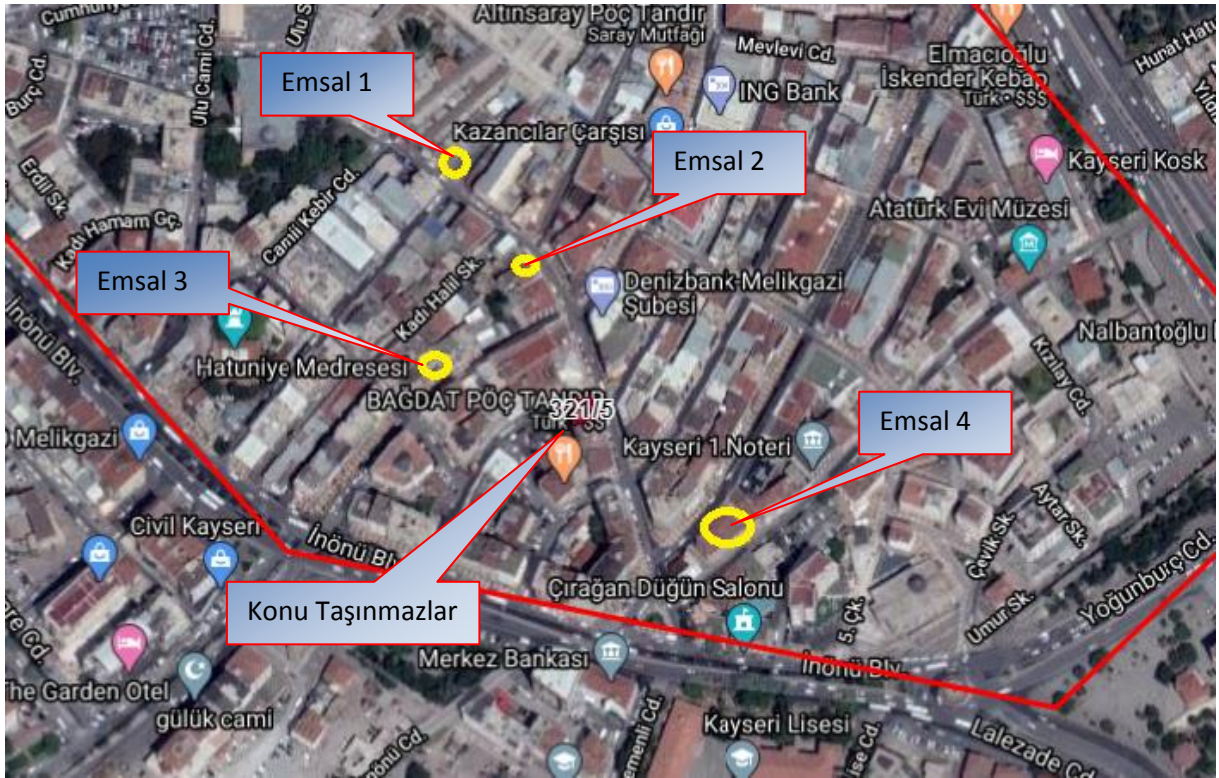
Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüme benzer birebir depo özelliği olan satılık gayrimenkul emsali bulunmadığından dükkan/iş yeri nitelikli emsal araştırması sonuçları gözetilerek emsal zemin kat birim fiyatlarının 1/4 ü şeklinde olacağı kanaati ile değer takdir edilmiştir. Buna göre depo nitelikli taşınmazın birim m² değeri 4.419 TL (dükkan zemin kat birim fiyatı/4) olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan banka nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Düzeltilmiş Pazar Değeri
1	45	4.419 TL	198.864 TL	199.000 TL

Çevrede yapılan araştırmalarda tespit edilen ofis emsalleri aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Şekerciler Caddesi Özkar İş Merkezi	100	205.000 TL	2.050 TL	Yaşar Gayrimenkul, 0538 045 48 49	6. katta yer alan, önü açık, 1+1, 100m2 alanlı büro
2	Şekerciler Caddesi Özkar İş Merkezi	100	175.000 TL	1.750 TL	Yaşar Gayrimenkul, 0538 045 48 49	5. katta yer alan, önü açık, 1+1, 100m2 alanlı büro
3	Millet Caddesi Bakkaloğlu İş Merkezi	110	240.000 TL	2.182 TL	Evinora Gayrimenkul, 0535 962 09 93	3. katta yer alan 2+1, 110m2 alanlı büro
4	Bankalar Caddesi	420	800.000 TL	1.905 TL	Turgem Erkilet Emlak, 0532 726 54 89	4 ofisin birleşiminden oluşan tam kat

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır. Emsallerin tamamında normal piyasa şartlarında olması muhtemel pazarlık payı oranları düşülmüştür.



Satılık Ofis Emsal Kroki

	SATILIK OFİS EMSAL LİSTESİ			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	205.000	175.000	240.000	800.000
Pazarlık Payı	15%	0%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	174.250	175.000	204.000	720.000
Büyüklik(m2)	100	100	110	420
Birim M2 Değeri	1.743	1.750	1.855	1.714
Konum Düzeltmesi	0%	0%	5%	5%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	0%	-25%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>-20%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	1743	1750	1947	1371
Ortalama	1.703 TL			

Taşınmazlardan Mesken/Ofis nitelikli olanlar için birim m² değeri 1.703 TL olarak hesaplanmış olup taşınmazda gerçekleştirilen taşıyıcı sistem tahrifatları nedeniyle %20 değer düşüklüğü öngörülmüş ve birim değer 1.362 TL/m² seviyelerine çekilmiştir.

Pazar yaklaşımı ile hesaplanan bağımsız bölümlerin değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Düzeltilmiş Pazar Değeri
3	131	1.362 TL	178.453 TL	178.000 TL
4	131	1.362 TL	178.453 TL	178.000 TL

Pazar yaklaşımına göre değerlendirme konusu dört adet taşınmazın değerleri toplamı 2.376.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu 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. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

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

Emsallerde 2. bodrum katlar 1/5 1. bodrum katlar 1/4, asma katlar 1/2 oranla zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum, büyüklük ve inşaat özelliklerine göre kiralarda düzeltme yapılmıştır.

KİRALIK DÜKKÂN LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Bankalar Caddesi	126	60,9	6.500 TL	107 TL	Özgür Emlak, 0532 200 48 46	42m2 zemin+42m2 1. bodrum+42m2 2. bodrum olmak üzere 126m2 alanlı dükkân
2	Gürcü Caddesi	45	45	3.333 TL	74 TL	Remax Via, 0533 401 46 38	Tek katlı dükkân (yıllık 40.000 TL istenmektedir).
3	Turan Caddesi	60	37,5	7.500 TL	200 TL	Mal Sahibi, 0532 690 11 20	30m2 zemin+30m2 bodrum olmak üzere 60m2 alanlı dükkân



Kiralık Dükkan Emsal Kroki

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	6.500	3.333	7.500
Pazarlık Payı	10%	10%	40%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	5.850	3.000	4.500
Büyükölük(m2)	60,9	45	37,5
Birim M2 Kirası	96	67	120
Konum Düzeltmesi	5%	15%	-20%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	5%	5%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>15%</i>	<i>30%</i>	<i>-5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	110	87	114
Ortalama	104 TL		

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 104 TL/m²/ay olarak hesaplanmış olup konu taşınmazda yaşanan tahrifatlar nedeniyle %20 değeri düşüklüğü öngörülmüş ve kira değeri 83 TL/m²/ay seviyelerine çekilmiştir.

Çevredeki dükkan/mağazalar için amortisman süresi beklentilerinin 15-16 yıl civarında olduğu ve çevrede yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranı % 6,00 olarak kabul 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)

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri
2	103	83 TL	8.559 TL	8.500 TL

Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
8.500	102.000	0,060	1.700.000

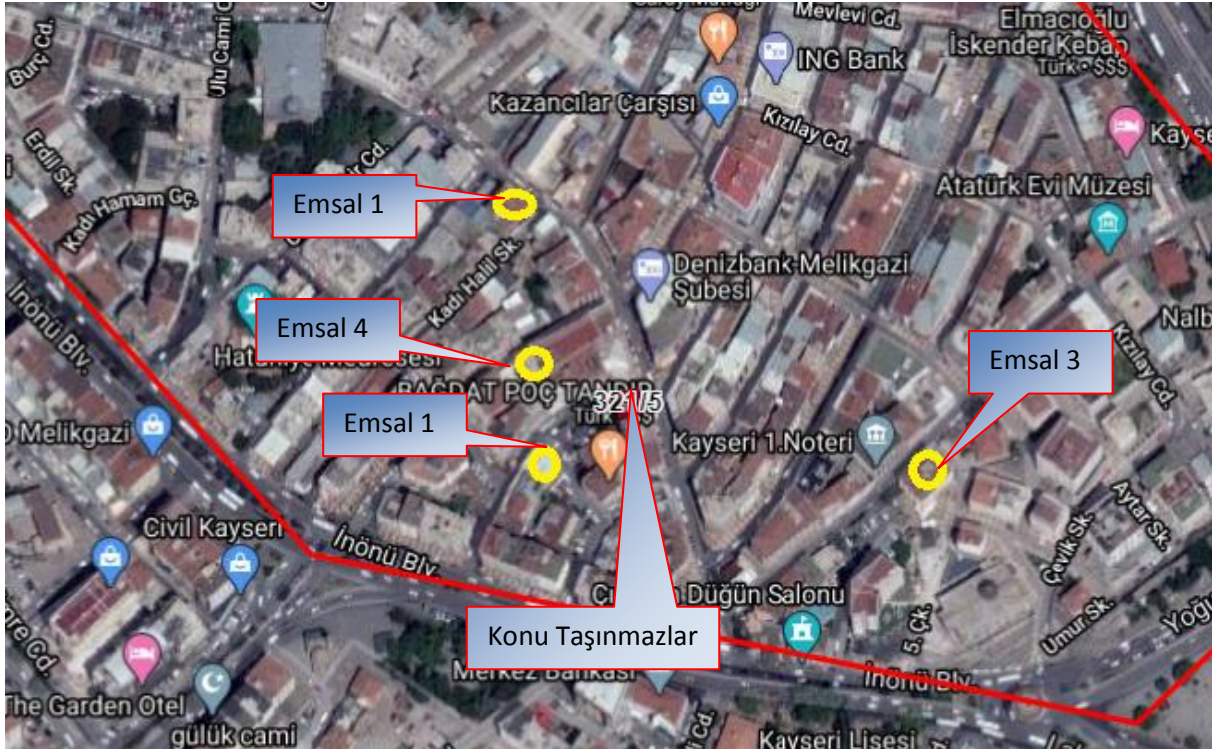
Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüme benzer birebir depo özelliği olan kiralık gayrimenkul emsali bulunmadığından dükkan/iş yeri nitelikli emsal araştırması sonuçları gözetilerek emsal zemin kat birim kira fiyatlarının 1/4 ü şeklinde olacağı kanaati ile değeri takdir edilmiştir. Buna göre depo nitelikli taşınmazın birim m² kira değeri yaklaşık 20 TL (dükkan zemin kat birim kira fiyatı/4) olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkan kapitalizasyon oranı %6,00 olarak belirlenmiş olup buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan depo nitelikli bağımsız bölümün değeri aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri
1	45	20 TL	900 TL

Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
900	10.800	0,060	180.000

Yapılan araştırmalarda elde edilen ofis emsalleri ve ofis düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK OFİS LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Serdar Sokak	70	1.000 TL	14 TL	Kurumsal Emlak 0532 775 07 82	3. katta yer alan 70m2 alanlı, içi orta yapılı ofis
2	Şekerciler Caddesi	100	1.000 TL	10 TL	Yaşar Gayrimenkul 0538 045 48 49	6. katta yer alan, önü açık, 1+1, 100m2 alanlı büro
3	Tennuri Caddesi	100	1.000 TL	10 TL	Roro Gayrimenkul 0537 432 78 38	İş merkezinde 3. katta yer alan 100m2 alanlı büro.
4	Bankalar Caddesi	100	1.500 TL	15 TL	Turgem Erkiyet Emlak, 0532 726 54 89	Bankalar Caddesi üzerinde, 3. katta yer alan 100m2 alanlı büro.



Kiralık Büro Emsal Kroki

Emsallerin konum, büyüklük ve inşaat özelliklerine göre kiralarında düzeltme yapılmış olup düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	KİRALIK OFİS EMSALLERİ			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	1.000	1.000	1.000	1.500
Pazarlık Payı	12%	10%	0%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	880	900	1.000	1.500
Büyükölük(m2)	70	100	100	100
Birim M2 Kirası	13	9	10	15
Konum Düzeltmesi	10%	0%	0%	5%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	-3%	-3%	-3%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	-13%	-13%	-8%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	12	8	9	14
Ortalama	10,6 TL			

Taşınmazlardan Mesken/Ofis nitelikli olanlar için birim m² kirası 10,6 TL olarak takdir edilmiş olup binada yapılan tahrifat nedeniyle %20 değer düşüklüğü uygulanmış ve kira değeri 8,45 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri
3	131	8,45	1.108 TL	1.100 TL
4	131	8,45	1.108 TL	1.100 TL

Ofis kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan ofis değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
3	1.100	13.200	0,060	220.000
4	1.100	13.200	0,060	220.000

Gelir yaklaşımına göre dört adet taşınmazın değerleri toplamı 2.320.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerieme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 11.600 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerieme çalışması “proje değeriemesi” 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 Değerieme Analizi

Değerieme konusu taşınmazların müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	1 no'lu Bağımsız Bölüm	2 no'lu Bağımsız Bölüm	3 no'lu Bağımsız Bölüm	4 no'lu Bağımsız Bölüm
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer (TL)	199.000	1.821.000	178.000	178.000
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer (TL)	180.000	1.700.000	220.000	220.000

	Toplam (TL)
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	2.376.000
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer	2.320.000

Taşınmazların gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri karşılaştırıldığında bağımsız bölüm bazında 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerde birbirine yakın olsa da , ofislerin iki yaklaşım ile hesaplan değerlerinde farklılık bulunmaktadır. Ofisler için hesaplanan değer arasındaki farklar yüksektir. Toplam değerde iki yaklaşım ile ulaşılan değerler birbirine çok yakındır. Toplamda bakıldığında farklılık kabul edilebilir farklılıktır. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler göz önünde bulundurulmuştur.

Buna göre değerleme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

1 no'lu Bağımsız Bölüm	2 no'lu Bağımsız Bölüm	3 no'lu Bağımsız Bölüm	4 no'lu Bağımsız Bölüm
199.000 TL	1.821.000 TL	178.000 TL	178.000 TL

Dört adet taşınmazın toplam değeri 2.376.000 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-2019-00035 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00035 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

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

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. GSPN7K24 numaralı 04.05.2019 tarihli 1,2,3 ve 4 numaralı taşınmazlar için alınmış yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.”

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’ndan edinilen bilgiye göre yapı kayıt belgesi Bodrum katta yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm depo-arşiv olarak kullanması, zemin katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm merdiven yardımı ile 1. normal kattaki 3 no.lu bağımsız bölüm ve 2. normal kattaki 4 no.lu bağımsız bölüm birleştirilerek tamamı ticari olarak kullanılması, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlere yaklaşık 15’er m² balkon hacimleri kapalı alan olarak dahil edilmiş olması, 3. ve 4. bağımsız bölümler tapu ve onaylı mimari projede konut niteliğinde iken mevcut durumda ticari olarak kullanılması ve iç tefrişlendirmelerde revizyon yapılmış olması nedeniyle alınmıştır. Binanın taşıyıcı sistemindeki değişiklikler yapı kayıt belgesi kapsamında değildir.

Binanın zemin katında yer alan taşıyıcı sistem değişiklikleri esaslı tadilat kapsamında olup imar Kanununun 21. Maddesi gereğince ruhsat gerektiren işlemler sınıfındadır. Yapı için güçlendirme/tadilat yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşıyıcı sistem değişikliği binanın tümünü etkilemektedir.

Ayrıca mevcut durumda konu taşınmazlardan 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği ile mevcut kullanım nitelikleri birbirlerinden farklıdır.

Tüm bu etkenler göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Ancak mevcut durumda konu taşınmazlardan 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği ile mevcut kullanım nitelikleri birbirlerinden farklıdır.

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

Taşınmazların bulunduğu konum, 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 – ılık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağılı olarak değerleme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.376.000
KDV Dâhil	2.803.680

	Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	11.600
KDV Dâhil	13.688

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

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

TAPU FOTOKOPİLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZİ					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	11	321	5	BODRUMLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGİR APARTMAN		120,00 m2	
	Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 7374000 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		DEPO		50/500	-/-	BODRUM	1
Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : KALORİFER DAİRESİ YÖN.PLANI : Y.P.24/02/1971					
Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		2561	28	2748	16/01/2020		Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Ömer KATER Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZI					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
11	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		321	5	BODRULU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGİR APARTMAN	ha	m ²	dm ²
						120,00 m ²	
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 7374001 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
	0,00		BANKA BİNASI		100/500	-/-	ZEMİN
	Edinme Sebebi		Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. YÖN.PLANI :Y.P. 24/02/1971				
	Sahibi		ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2561	28	2749		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZİ					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
1	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
					ha	m ²	
		321	5	BODRURLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN		120,00 m ²	
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 7374002 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
KAT MÜLKİYETİ		☒	KAT İRTİFAKI		☐	DEVRE MÜLK	☐
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	0,00	MESKEN		100/500	-/-	1. KAT	3
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : KALORİFER DAİRESİ YÖN.PLANI :Y.P. 24/02/1971					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2561	28	2750		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

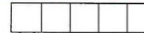
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZI					
	Mahallesi	CUMHURİYET					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
1	321	5	BODRULU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGİR APARTMAN	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 7374003 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		MESKEN		100/500	-/-	2.KAT	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : KALORİFER DAI YÖN.PLANI : Y.P.22/04/1971					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2561	28	2751		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		 Sicilğe Uygundur. Ömer KAYKAR Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:56

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520245181	2020-05-05-13.21.30.079010	24518

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	321/5
Taşınmaz ID:	7374000	AT Yüzölçüm (m²):	120.00
İli / İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Taşınmaz Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/BODRUM//1
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	50/500
Cilt / Sayfa	28/2748	Ana Taşınmaz Nitelik	BODRUMLU ZEMİN KATI BANKA OLAN UÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	17/1655

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.24/02/1971			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	KALORİFER DAİRESİ		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515396189	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2561 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:57

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520245191	2020-05-05-13.21.55.099319	24519

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	321/5
Taşınmaz ID:	7374001	AT Yüzölçüm (m²):	120.00
İli / İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:	BANKA BİNASI
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda	100/500
Cilt / Sayfa	28/2749	Ana Taşınmaz Nitelik	BODURLU ZEMİN KATI BANKA OLAN ÜÇ KATLI TARAS KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	17/1655

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P. 24/02/1971			

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515396190	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2561 Tarih: 16/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:57

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520245202	2020-05-05-13.22.23.123843	24520
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	7374002	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	28/2750	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P. 24/02/1971			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	KALORİFER DAİRESİ		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515390191	(SN:8259148) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2581 Tarih: 18/01/2020	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:58

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520245212	2020-05-05-13.22.46.866805	24521
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	7374003	AT Yüzölçümü (m²):
İl / İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Mahalle / Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Tipi:
Mevki:		Arsa Pay / Payda
Cilt / Sayfa	28/2751	Ana Taşınmaz Nitelik
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Y.P.22/04/1971			

Eklenti

Tip	Tanım	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Diğer	KALORİFER DAİ		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515390192	(SN:8259148) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 2581 Tarih: 16/01/2020	



T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
Harita ve Taşınmaz Yönetim Şefliği

Sayı : 75535474-115.02.01-E.37990
Konu : İmar Durumu (Belgesi)

17.06.2020

ŞEKERBANK T.A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
KAYSERİ ŞUBESİ

İlgi : 16.06.2020 tarihli yazınız.

İlgi tarihli yazıda bahse konu olan Tapunun Cumhuriyet Mahallesi 321 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ticaret nitelikli 6 katlı konut alanı olarak planlı alanda bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

E-imzalıdır

Mehmet KARAKÖSE
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

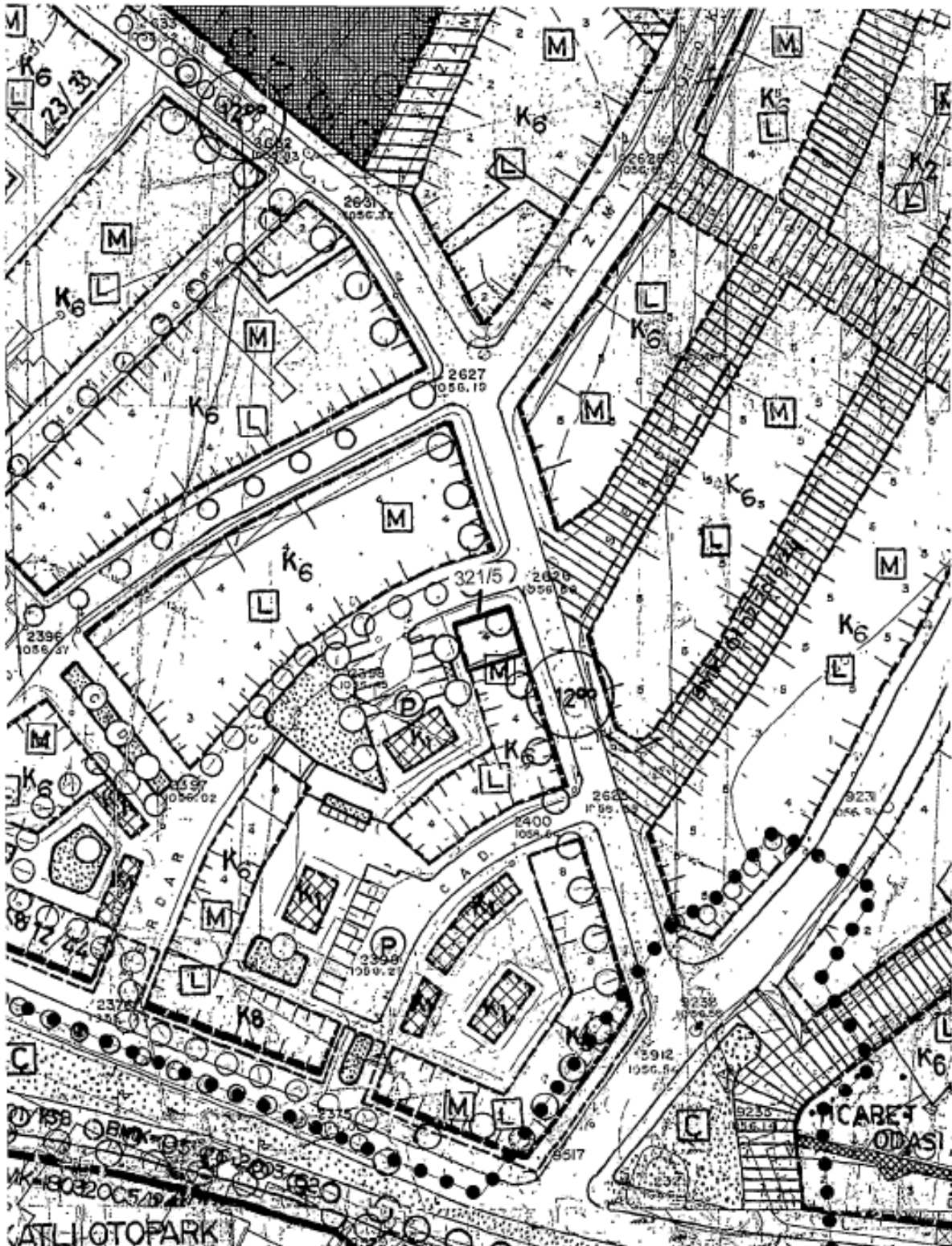
Güvenli Elektronik İmza
Aslımın Aynıdır.
17.06.2020

Mesut GÜNEY
Memur

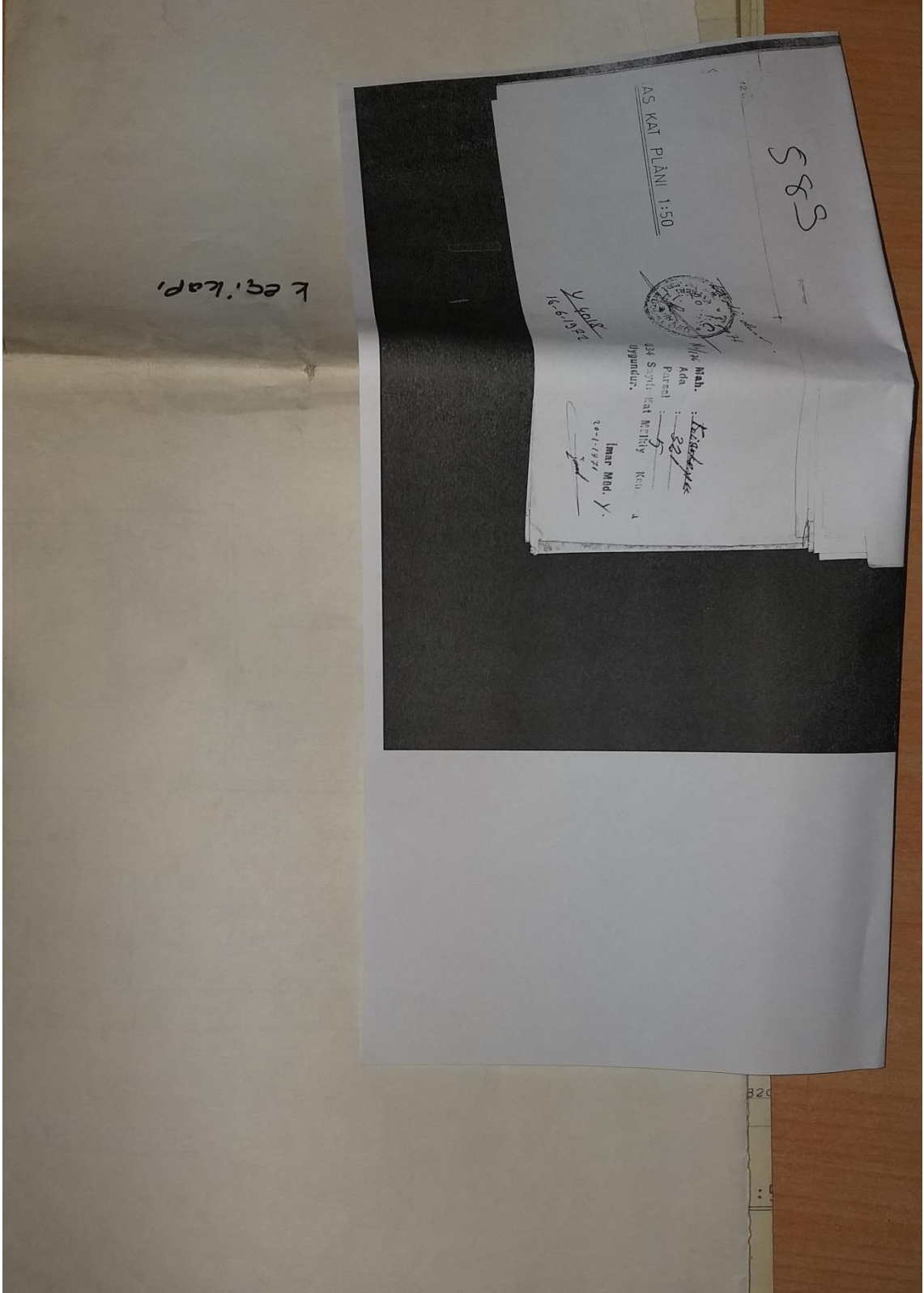
İhsanî Mah. Nûkî Naci Yazgan Cad. No:38 38030 Melikgazi/KAYSERİ
Telefon: (0352) 252 13 33 Faks: (0352) 222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr Web: www.melikgazi.bel.tr

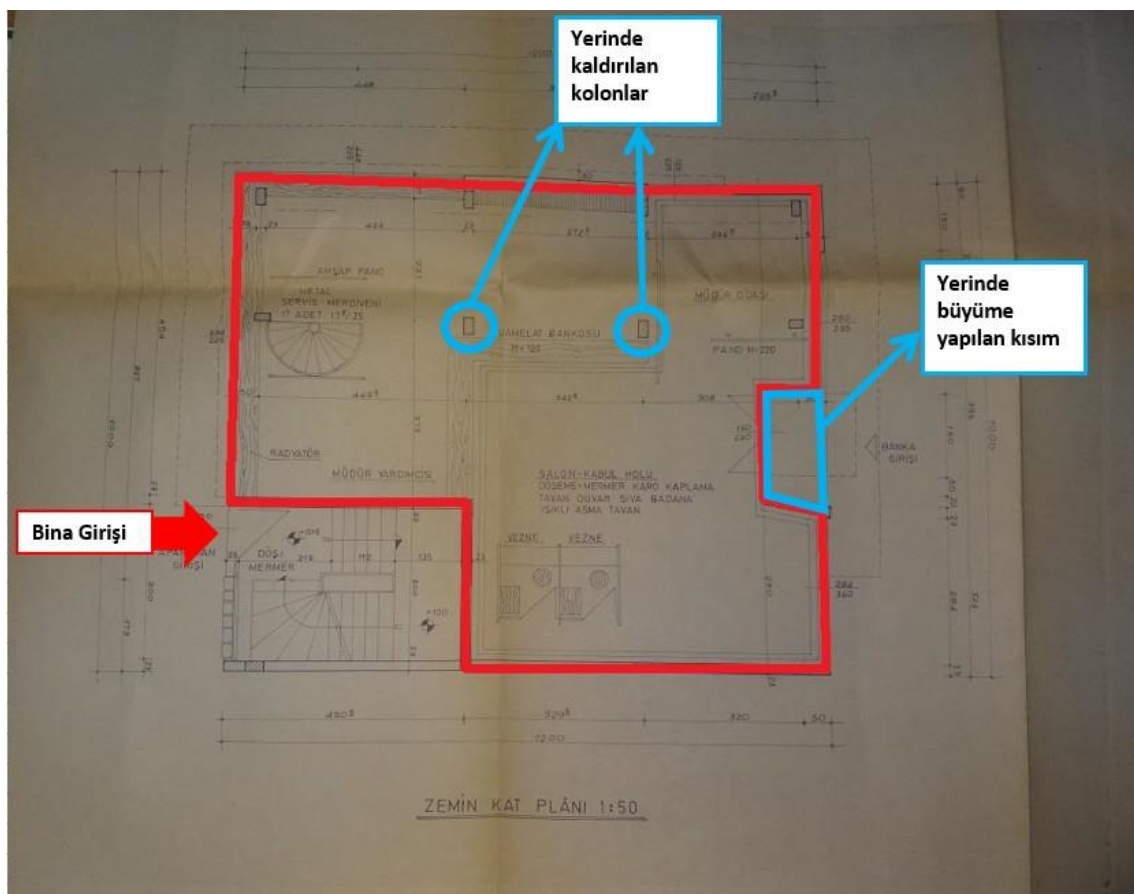
İmza : Yalçın ŞAHİN

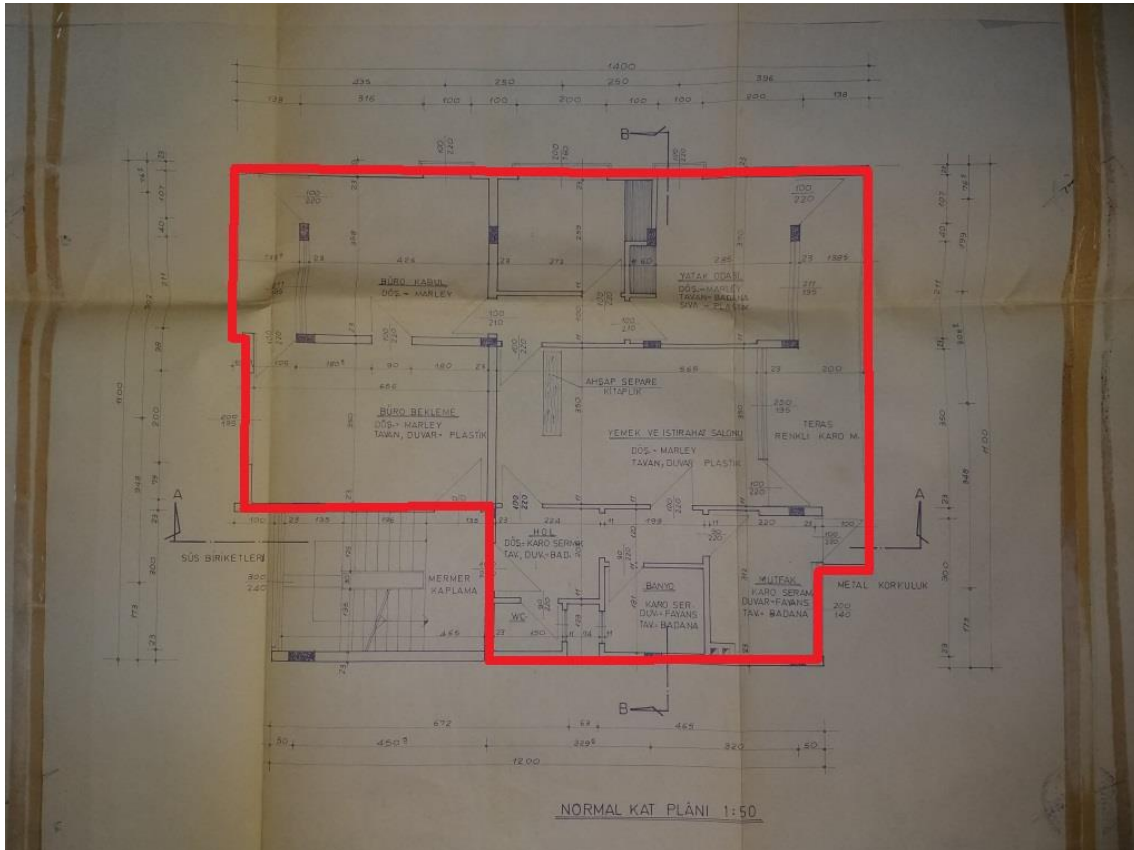
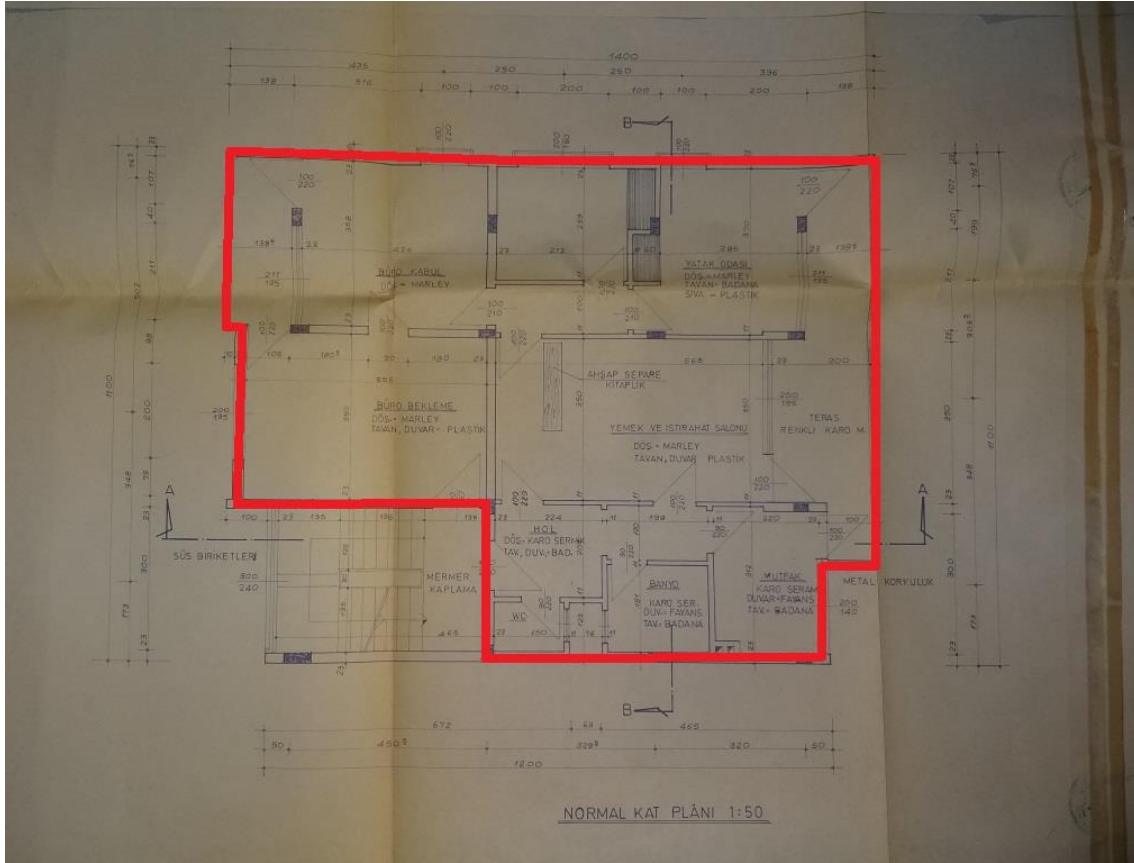
MB5900 Bu belge 5070 sayılı kanun göre e-imzalıdır. Doğrulama için <http://belediye.melikgazi.bel.tr> Kod: 001K04504



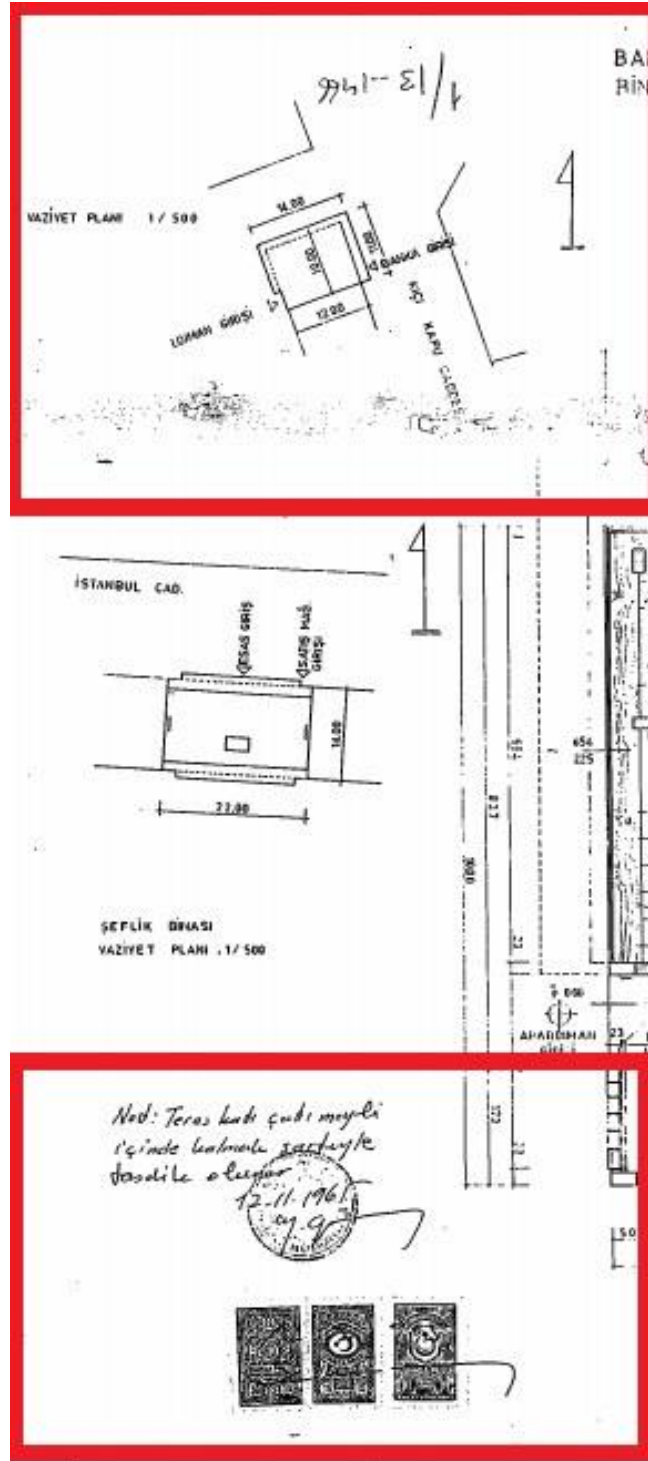
ONAYLI MİMARİ PROJE FOTOĞRAFLARI
TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE BULUNAN PROJE

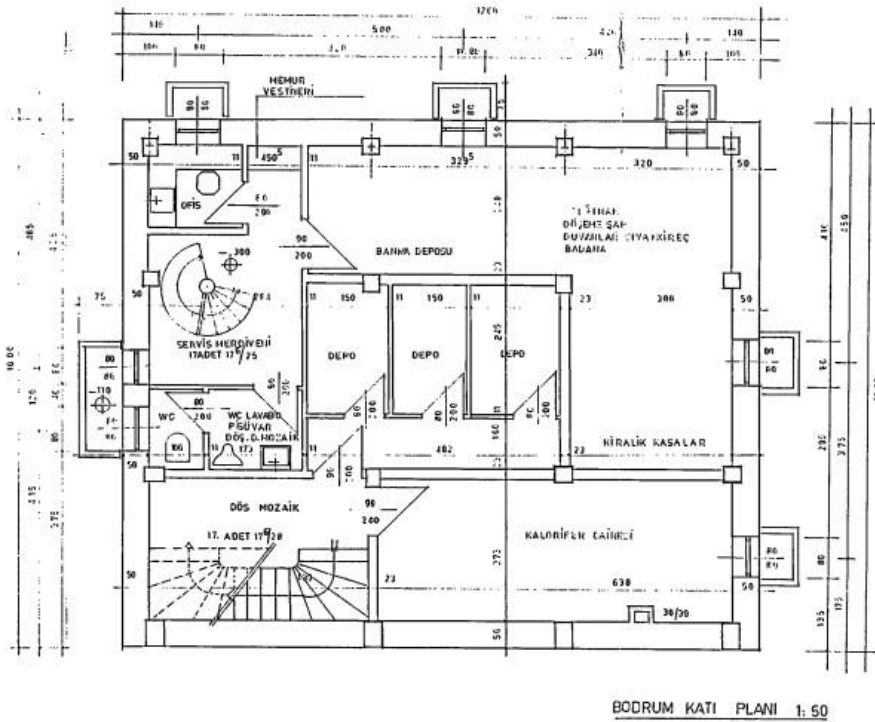
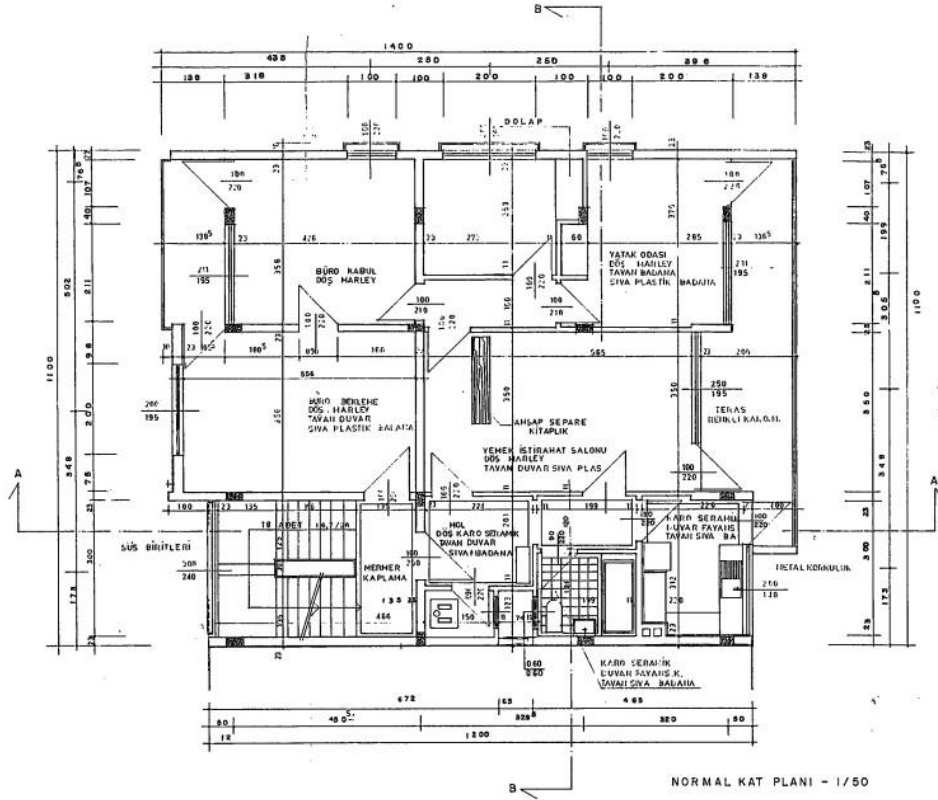


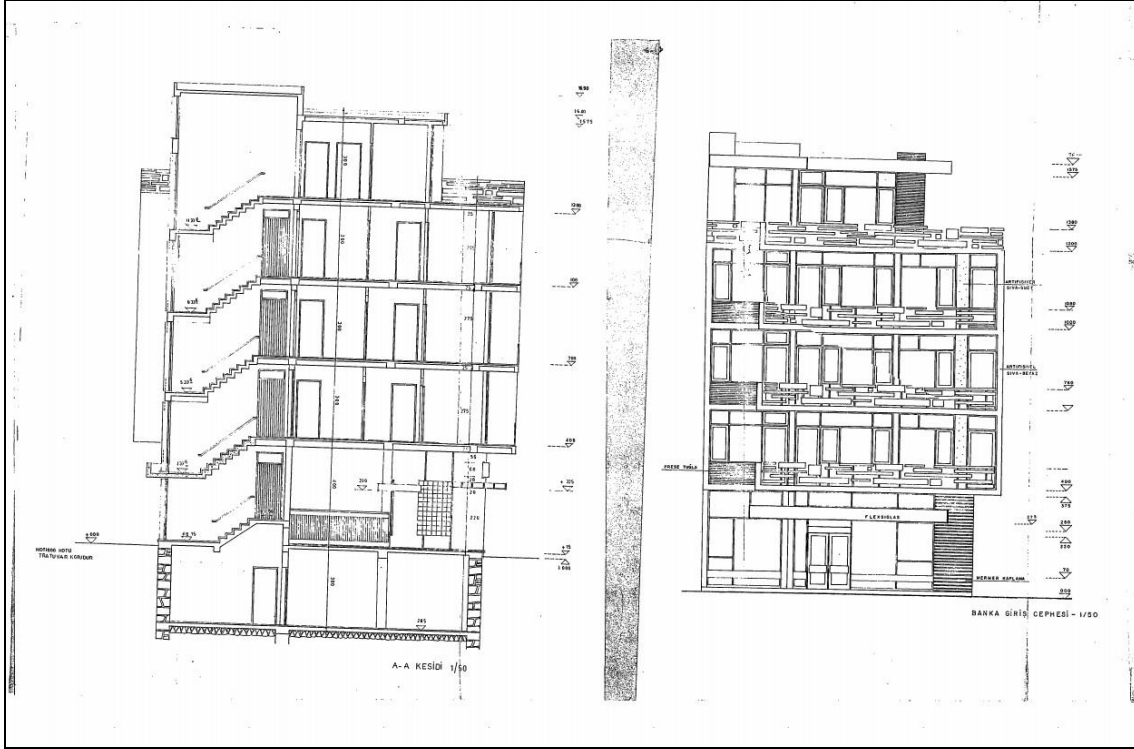




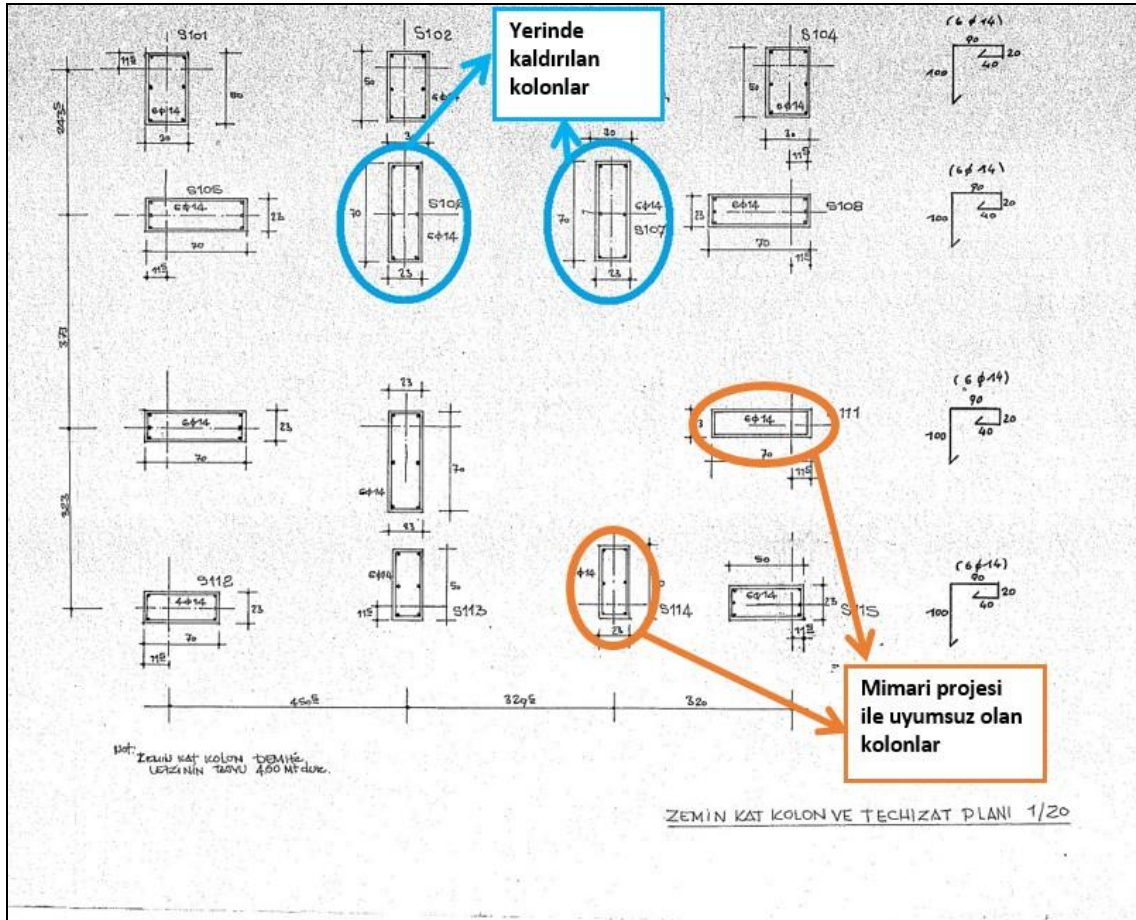
BELEDİYEDE BULUNAN MİMARİ PROJE







BELEDİYEDE BULUNAN STATİK PROJE



YAPI RUHSATLARI

T. C.
KAYSERİ BELEDİYESİ

Yapı, Tamir ve İlâveler
İçin İzın Kâğıdı
(RUHSATNAME)

Cilt No. : 1
Sayfa No. : 1

(Ruhsatnameyi Doldurmadan Önce Kapaktaki İzahatı Mutlaka Okuyunuz)

Bölüm 1 - Yapının Yeri (Adresi)

Semti : Kocahayır
Mahallesi : Kocahayır
Sokağı : Kocahayır
Varsa yapı numarası : 2-6
Ada ve Parsel Numarası : 2-6
Kadastro : 2-6
İmar : 2-6

Bölüm 2 - Yapının Sahibi ve Fenni Mesulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı : Ali Rıza Kocahayır
Resmî daire ise ismi : Ali Rıza Kocahayır
Şirket veya kurum ise : Ali Rıza Kocahayır
Unvanı : Ali Rıza Kocahayır
Yapı mesuliyetini Alanın : Ali Rıza Kocahayır
Adı ve soyadı : Ali Rıza Kocahayır
Unvanı : Ali Rıza Kocahayır

Bölüm 3 - Yeni inşaat (Bu ruhsatname "Yeni Yapı", "Kat veya Yapı ilâvesi", "Tadilat", "Müştemilat inşaat veya ilâvesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? Yeni Yapı)
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI ve HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanış maksadına göre ayrılığı (m2 olarak)	b. Yapının kullanılması için inşaat malzemesine göre cinsî nedir?	c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır.	d. Yapı kaç katlı olacaktır?
Kullanış maksadı	m2	Kullanış maksadı	m2
1. Ev	1	10. Kütüphane	
2. Apartman	690	11. İsmi daire	
3. Otel		12. Hastane	
4. Han		13. Depo	190
5. Dükkan		14.	
6. Fabrika		15.	
7. Sinema		16.	
8. Okul		Toplam	810
9. Cami			

(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise herbirinin karşısına tm2 lerini ayrı ayrı yazınız)

(Hangisi ise karşısındaki kare içerisine x işareti koyunuz)

g. Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti hariç) 16200 TL

b. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet fiyatı kaç liradır? TL

Bölüm 4 - Tamirat

a. - Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir?

b. - Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır? TL

Bölüm 5 - Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.	DÜŞÜNCELER
Harç	121	50	<u>Ekl: Plan Çizim</u>
Toplam	121	50	

Yukarıda mahal, evsaf ve fenni şartları yazılı 1/20023 için Ali Rıza Kocahayır için ruhsatname verilmiş, harcı 121-50 tarih 12/11/1986 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı e liyetini deruhte edenim imzası alınmıştır.

Yapı Mesuliyetini Be'lediye Fen Memuru Muhasebecinin Belediye Fen Müdürü

Alanın İmzası İmzası İmzası İmzası

Ali Rıza Kocahayır Ali Rıza Kocahayır Ali Rıza Kocahayır Ali Rıza Kocahayır

Nüsha Belediyede Kalacaktır)

T. C. **İNŞAAT RUHSATNAMESİ** Cilt No. : 1/1 KOD : 1003

İlçe : İlçe Belediyesi

Bölüm : I — Yapının Yeri (Adresi)

Semt : Mahallesi : Sokağı : Varsa bina numarası : Pafta numarası : Ada numarası : Parsel numarası : İmar durumu numarası :

Bölüm : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi ; Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi : Resmi daire veya kuruluş ise ismi : Yapı kooperatifi ise ünvanı : Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : Yapı, müteahhit tarafından yapılacak işe Adı, Soyadı ve Adresi : B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı Ünvanı Adresi :

Bölüm : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat Ruhsatnamesi 1 - Yeni yapı için verilmiştir. 2 - Kac veya yapı ilavesi için verilmiştir. 3 - Tadilat için verilmiştir. 4 - Tamirat için verilmiştir. 5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsini :

Yapıyıcı Sistem a) İskelet b) Yığma İskeletin Cinsi : 1. Çelik 2. Betonarme 3. Ahşap 4. Diğer İskeletin dolgu mad. cinsi 1. Saç çelik levha 2. Beton blok 3. Briket 4. Tuğla 5. Ahşap 6. Taş 7. Kerpiç 8. Diğer Yığmanın Cinsi : 1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Kerpiç 5. Diğer NOT : İskele ve yığma yapı larda inşaat malzeme leri karışık kullanıla cak ise, miktar itibarıy la fazla kullanılacak o lanın karşısındaki içine (x) koyunuz.

Bölüm : V — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı Yüzölçümü eM2a Kullanma amacı Yüzölçümü eM2a KOD 1. Ev Daire sayısı () 8. Sinema tiyatro 2. Apartman Daire sayısı () 9. Otel, Motel 3. Dükkan, mağaza sayısı () 10. Lokanta, gazino 4. Pasaj, içindeki dük kan sayısı () 11. Fabrika 5. İşhanı içindeki işyeri sayısı () 12. Atölye 6. Depo ardiye 13. İmalathane 7. Garaj hangar 14. Hastane 15. Okul 16 Cami 17. Resmi daire ismi 18. 19. 20. TOPLAM

Bölüm : VI — Yapının Kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının Kat Sayısı(*) Toplam Kat sayısı Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı Yol seviyesinin altındaki kat sayısı b. Yapının yüksekliği (Metre (**)) 1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) sinin takribî maliyet fiyatı TL. 2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tam maliyet kıymeti (Araç kıymeti hariç) TL.

Bölüm : VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Mahiyeti Lira Kr. Harç Ceza Toplam

Yukarıda yerli (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 1975 tarih ve 17 423 sayılı mabzula tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın, imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası Muhasebecinin imzası Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

(Bu nüsha Belediyede kalacak.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İli : Kocaeli

Belediyesi : Şile

Cilt No. : 8

Sahife No. : 5

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Kocaeli Şile

Ada ve parsel No. : 3

Yapının sahibi : Emrah Akın
(Adı soyadı veya unvanı)

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

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

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

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 18-11-1986
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. sı ve tarihi : 18-11-1986

Bölüm : III — Yapının Kullanış ve Yüzölçümü

Kullanış maksadı (x)	m²	Kullanış maksadı	m²
1. Ev		1. Ardiye	
2. Apartman	610	2. Okul	
3. Dükkan		3. Hastahane	
4. Otel		4. Spor salonu	
5. İşhanı		5.	
6. Sinema		6.	
7. Fabrika		17.	
8. Atelye		18.	
9. Depo	120		
10. Garaj		Toplam	810

(x) Kullanış maksadı ev veya Apt. ise bölüm VIII'e cevap veriniz.

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

Taşıyıcı sistemi : ☒ Yığma ☐ Cıslal ☐ Çelik ☐ Dolgu maddesi cinsi Tuğla

Bölüm : V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde 5 Yol seviyesi altında 7 Toplam 6

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 18-11-1986
Yapının bittiği tarih : 23-12-1986

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arazi hariç) 182.000 T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	✓		Kalorifer	✓	
Havagazı	✓		Sıcak su	✓	
Şehir suyu	✓		Kanalizasyon	✓	
İçerde	✓		Fosseptik	✓	
Avluda			Asansör	✓	
Dışarda					

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire	Daire		Toplam
	Sayı	Bir adedinin yüzölçümü m² (x)	
1. Oda			
2. "			
3. "			
4. "			
5. "	4	112,50	
6. "			
7. ve +			
Toplam	4		

Dairelerin Özellikleri

Dairelerin özellikleri	Olan		Olma-yan	Toplam
	Müsta-kil	Müste-rek		
Mutfak	4			4
Banyo	4			4
Hala	4			4
Parke döşeme				4

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

18-11-1986 tarih 1 cilt 13 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayeneinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) için (Yapı Kullanma İzin Kâğıdı) verilmiştir.

Belediye Tabibi

[Signature]

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır)

Tasdik

Belediye İnşaat Kontrol Anı

[Signature]

Teknisyen

[Signature]

YAPI KAYIT BELGESİ



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

YAPI KAYIT BELGESİ


CSB01000516696501

Belge No : GSPN7K24
Başvuru Numarası : 5166965
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:KAYSERİ, İlçe:MELİKGAZI,
Mahalle:CUMHURİYET, Cadde\Sokak:KİÇİKAPI
CADDE, Dış Kapı No:14, Ada:321, Parsel:5
Arsa Alanı : 120,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 410,74 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1,2,3,4

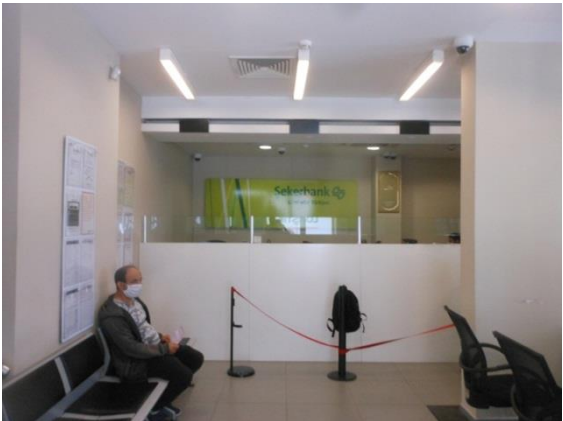
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

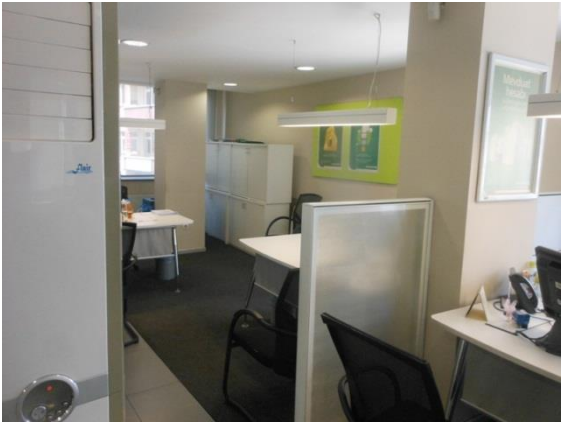
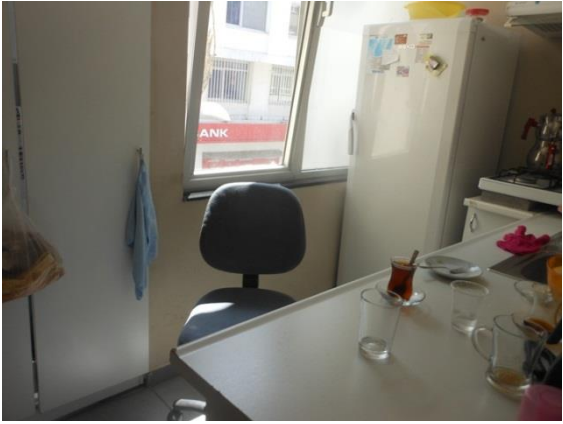
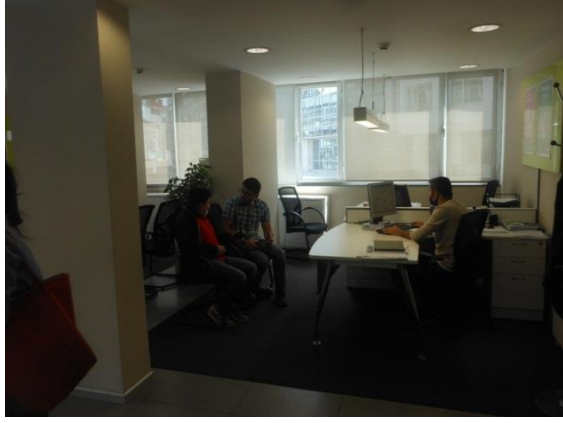
*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*

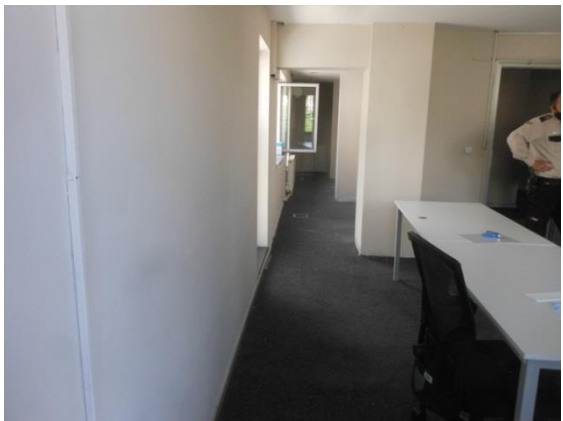
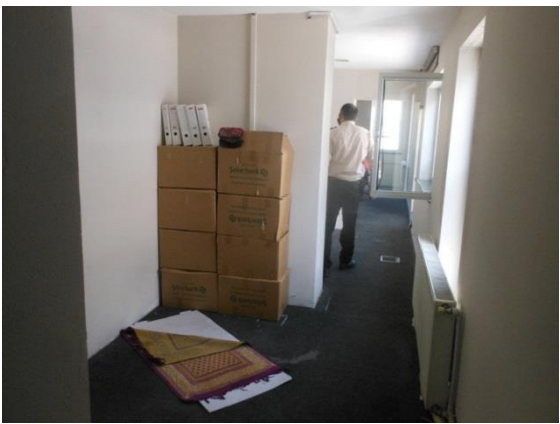


TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI









Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

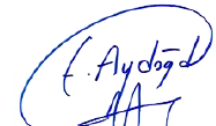
Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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: 2019-01.2532

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