

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ORDU-ALTINORDU

KARGİR BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00105



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:	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00105
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada, 1 Parselde kayıtlı "Kargir Bina" nitelikli taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Düz Mahallesi, Süleyman Felek Caddesi, No:40 Altınordu/Ordu
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	142,90 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	568 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı (Bitişik Nizam 5 Kat)

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.872.000
KDV Dâhil	5.748.960

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	20.300
KDV Dâhil	21.924

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde 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.....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.3.1	Ordu İli.....	12
4.3.2	Altınordu İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
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	17
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
	Emsal Krokisi	23
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	24
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
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	27
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00105

Raporun Türü : Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada, 1 Parselde Kayıtlı ‘Kargir Bina’ nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş olup 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 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, Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi, 114 Ada 1 Parselde Kayıtlı 'Kargir Bina' nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan 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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in 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 in, 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.

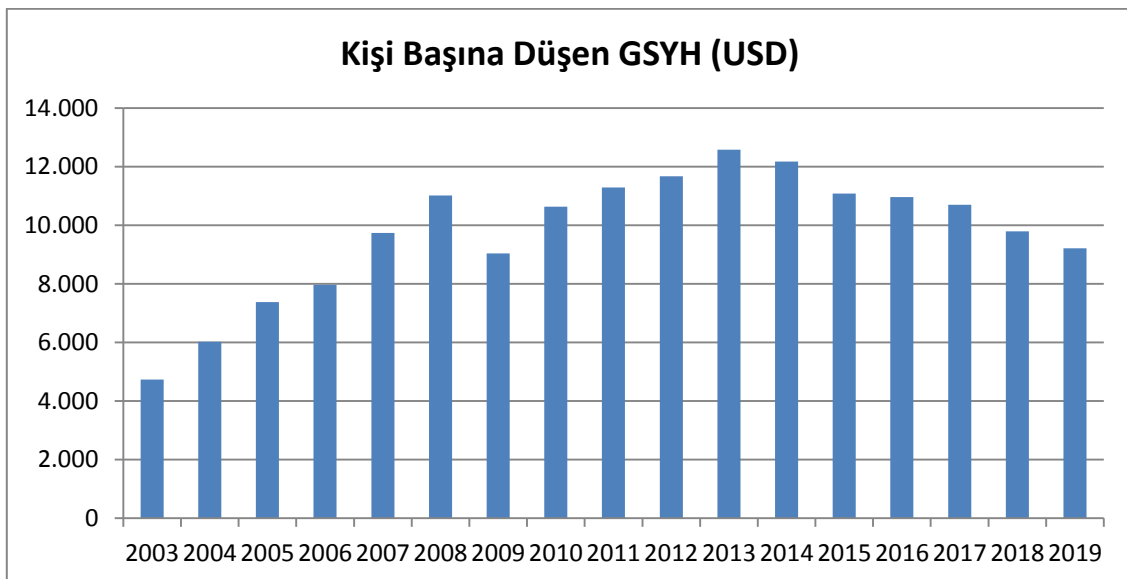
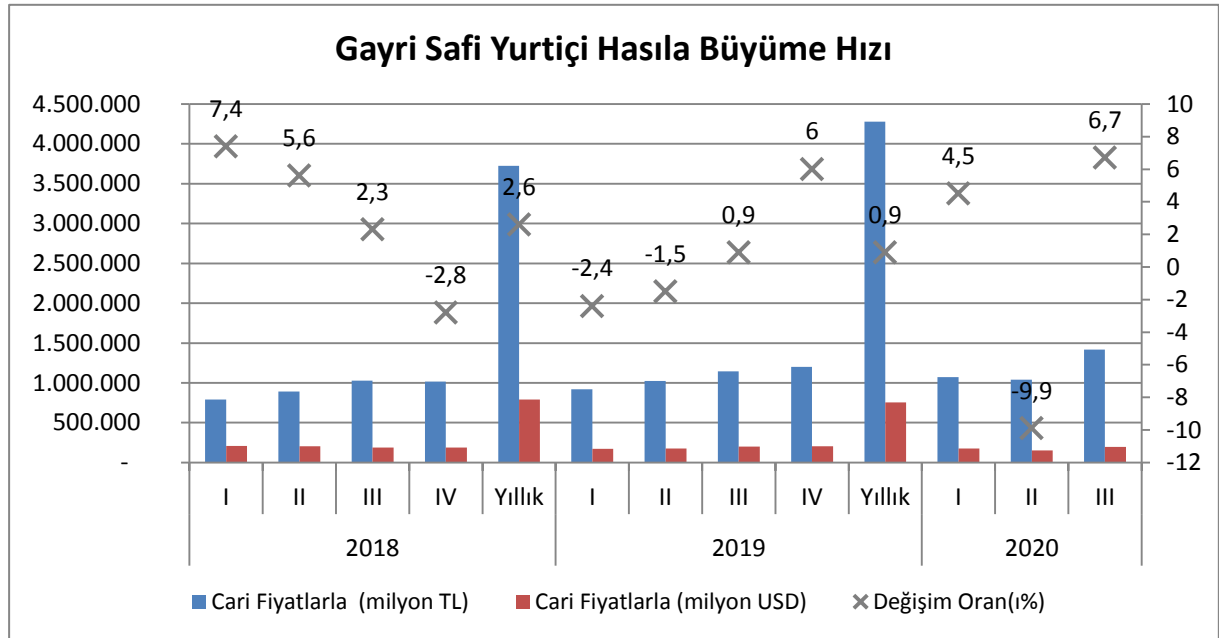
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

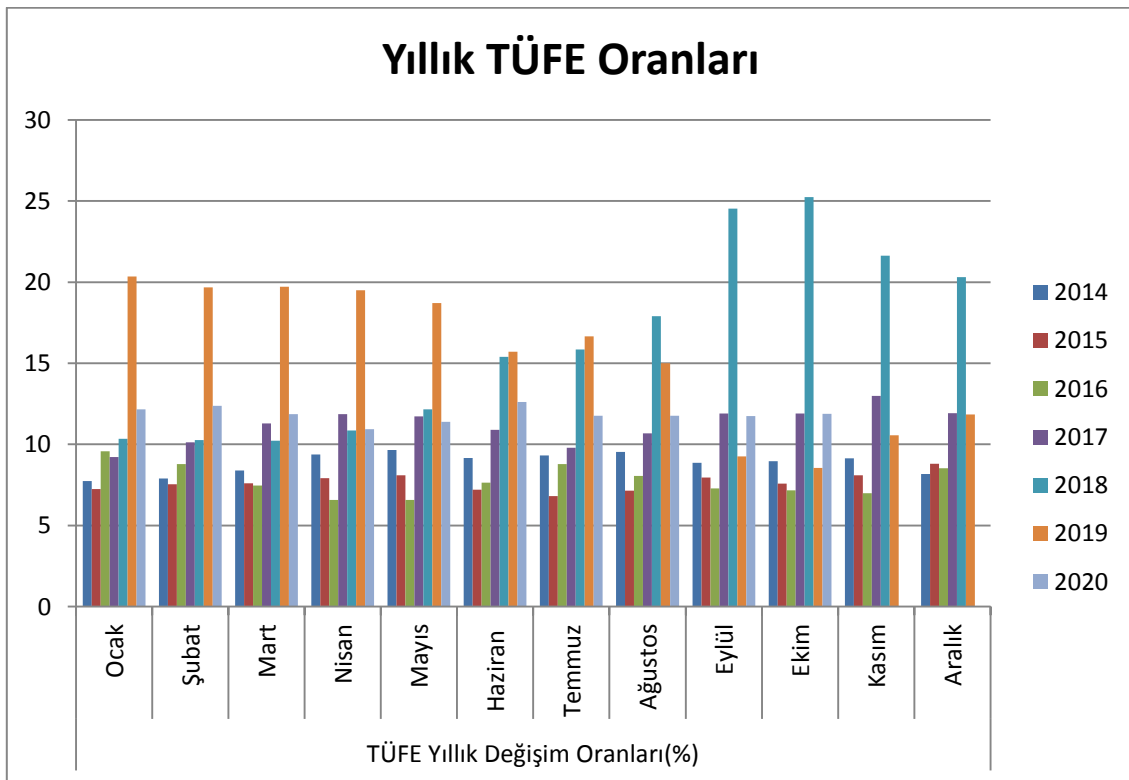
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitif düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

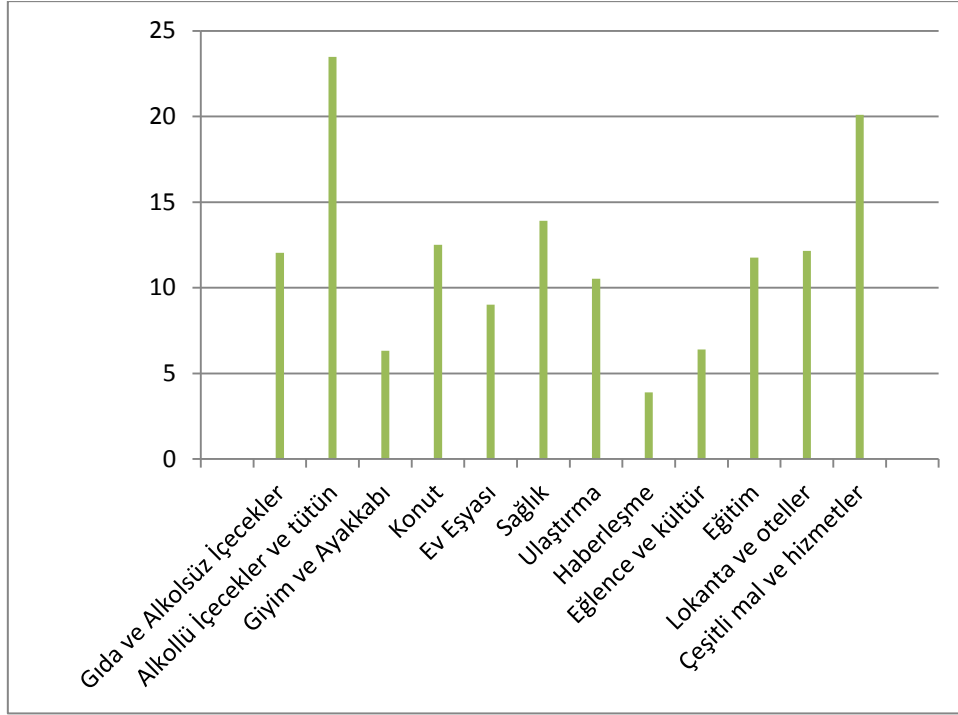
ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye’yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000’lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE’de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır.

Uluslararası Para Fonu IMF’in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye’de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla’nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye’deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021’de %12 oranında artmasını beklemektedir.





Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine 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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya

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

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56

seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Ordu İli

Ordu, 2019 itibarıyla 754.198 nüfusa sahiptir. Karadeniz Bölgesi'nde, Orta ve Doğu Karadeniz bölümünde yer alan ilin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun, doğusunda Giresun ili vardır. Büyükşehir statüsünde olan Ordu İli, 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüz ölçümü bakımından en büyük 57. ildir.

Ordu İli'nin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanır. İl Türkiye fındık üretiminin %51'ini sağlamaktadır. Nüfusun %70'inin geliri ise fındıktan karşılanır. Son zamanlarda fındık fiyatlarının 2000'li yılların bile altına düşmesinden dolayı alternatif tarım ürünü arayışları başlamıştır. Bu bağlamda kivi, soya gibi ekonomik değeri yüksek tarım ürünlerine yönelim başlamıştır.

Sanayi bakımından fazla gelişmemiş olsa da Türkiye'de alternatifi bulunmayan ve dalında tek olan Çamsan Poyraz Laminant Parke Fabrikası bugün evlerde kullanılan laminant parkenin ve diğer ahşap içerikli ürünlerin büyük çoğunluğunu tek başına karşılar. Ayrıca SAGRA Çikolata ve Fındık Fabrikası çikolata sanayiinde tek sayılabilir. İlde irili ufaklı fındık fabrikaları dağınık bir şekilde istihdama katkıda bulunmaktadır. Az da olsa çimento ve kâğıt sanayii de istihdama katkıda bulunur.

4.3.2 Altınordu İlçesi

Altınordu ilçesi, 22.03.2013 tarih ve 28595 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6447 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile Türkiye Cumhuriyeti'nin 30. Büyükşehir olan Ordu ilinin Merkez ilçesi olarak kurulmuştur. İlçenin 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 217.640'dir. İlçenin il nüfusu içerisindeki payı %28,85'tir.

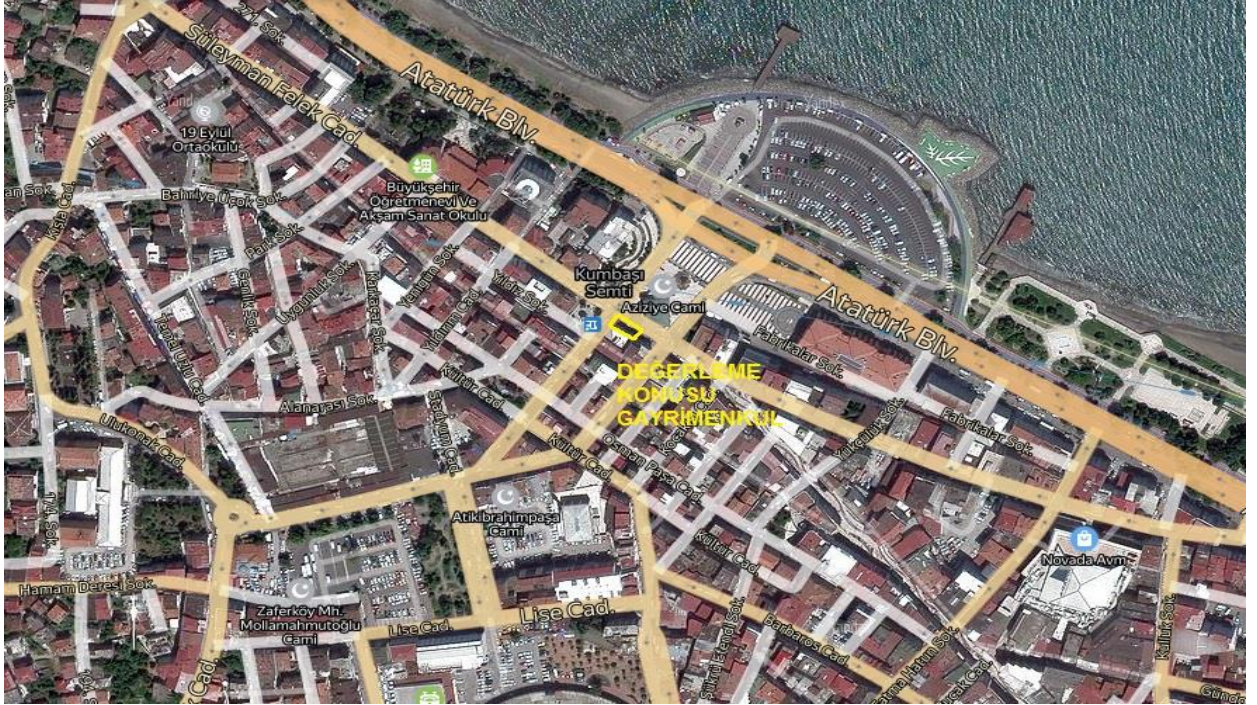


5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi sınırları içerisinde, Süleyman Felek Caddesi üzerinde konumlu 40 no'lu binadır. Lokasyon olarak bölgenin ana ulaşım akslarından olan ve Karadeniz Sahil yolu olarak adlandırılan Atatürk Bulvarı üzerinden Hükümet Caddesi'ne döndüğünde bu caddenin ilk kesişim noktası olan Süleyman Felek Caddesi ile kesiştiği noktada yer almaktadır.

Konum olarak araç ve yaya trafiğinin yüksek olduğu bir lokasyonda yer almaktadır. Bulunduğu Süleyman Felek Caddesi ve Hükümet Caddesi üzerinde; Denizbank, Garanti Bankası, Türkiye İş Bankası gibi finans kuruluşlarının şubeleri yer almaktadır. Süleyman Felek Caddesi tek yönlü araç trafiğine açık, belirli kısımlarında ticari hareketliliğin yoğun, belirli kısımlarda ise yoğunluğun düşük seviyede olduğu bir caddedir. Cadde; gayrimenkulün bulunduğu kısımdan itibaren güneydoğu yönüne doğru yaya trafiğinin azaldığı, aynı durumun caddenin Hükümet Caddesi ile kesiştiği noktadan itibaren kuzeybatı istikametinde de düşük olduğu gözlemlenmiştir. Gayrimenkulün karşı cephesinde tarihi eser niteliğinde olan Aziziye Camii, aynı cadde üzerinde yakın mesafede Novada AVM yer almaktadır. Süleyman Felek Caddesi'nin Kazım Karabekir Caddesi ile kesiştiği noktadan itibaren cadde araç trafiğine kapalı durumdadır. Bu cadde; Ordu ili'nin ticari potansiyelinin en yüksek olduğu caddedir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Ordu
İlçesi	Altınordu
Mahallesi	Düz
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	114
Parsel No	1
Yüzölçümü	142.90 m ²
Niteliği	Kargir Bina
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

21.07.2020 tarih ve 15620 yevmiye no ile “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)” ibaresi bulunmaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken 16.03.2018 tarih 5566 yevmiye numarası ile tüzel kişilerin unvan değişikliği işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 1568 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

21.07.2020 tarih ve 15620 yevmiye no ile “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)” ibaresi bulunmaktadır.

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

Taşınmazın cins değişikliği yapılmış olup üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Bu nedenle tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Altınordu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi, 114 ada 1 numaralı parsel; 31.03.2017 onay tarihli imar planı kapsamında 'Bitişik Nizam 5 Katlı Ticaret Alanı' imarlı olduğu bilgisi verilmiştir. Parselin çekme mesafeleri bulunmamakta olup, saçak seviyesi 15.50 m olarak belirtilmiştir. Karşı tarafında tarihi eser nitelikli cami olması nedeniyle her türlü imar durum bilgisinde, yeniden imar durum alınmasında, yeniden ruhsat alınması gibi işlemlerde Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş yazısı alınması zorunludur bilgisi verilmiştir. Sit alanı, yeşil alan, yol vb. faktörlerden etkilenmemektedir.





İlimiz Altınordu İlçesi, Düz Mahalle, 114 ada, 1 parsel, belediyemiz sınırları içerisinde 1/114000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam - 5 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır. Sit alanı, yeşil alan, yol... vb. faktörlerden etkilenmemektedir.

Altınordu Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Tarih : 10.11.2020
Makbuz No : 686784

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 13.04.2007 tarihli mimari projesi
- 17.04.2007 tarih 4/53 numaralı yapı ruhsatı
- 23.01.2008 tarih 01/57 numaralı yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

Gayrimenkule ait 15.02.2020 tarih M245258B6B8BA numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup, söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "C sınıfı" olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu binanın yapı ruhsatı tarihinin 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu’nun Ordu İli’nde yürürlüğe girdiği tarih olan 01.01.2011 tarihinden önce olması nedeniyle taşınmazın 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 gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

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

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

Taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins değişikliği yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~12
Brüt Alanı	:	568 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz; Süleyman Felek Caddesi ile Hükümet Caddesi kesişiminde yer alan bodrum + zemin + 2 normal katlı binadır.
- Bina, çekme mesafesi olmadan parselin tamamını kullanacak şekilde inşa edilmiştir.
- Binanın Süleyman Felek Caddesi'ne yaklaşık olarak 16.50 m, Hükümet Caddesi'ne ise yaklaşık 8.50 m cephesi bulunmaktadır.
- Yapının her katının 142 m² alanı ve dikdörtgen şeklinde geometrik yapısı mevcuttur.
- Bodrum kat; kasa odası, arşiv odası olarak, zemin kat; banka hizmet bölümü, 1.kat müdür ve idari kat alanı, 2.kat ise toplantı odası ile bay, bayan wc ve mutfak kısımlarından oluşmaktadır.
- Bina girişi zemin katta, Süleyman Felek Caddesi ile Hükümet Caddesi kesişiminde yer almaktadır.
- Binanın Süleyman Felek Caddesi cephesinde ayrı bir girişi mevcuttur.
- Binanın dış cephesi dış cephe boyalı, bina içi zeminler seramik ve halıfleks kaplıdır.
- Ofis kısımlarında müdür odası bölümü cam malzeme ile diğer bölümlendirmeler alçıpan malzeme ile yapılmıştır.
- Yapı doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi ve klimalar ile ısıtma ve soğutmasını sağlamaktadır.
- Taşınmazın içerisindeki bölümlendirmeler basit tadilat ile projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.



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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz banka şubesi ve ofis olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz 3 katlı olup, imar planına göre ilave 2 kat izni bulunmaktadır.
- Ordu İl merkezinin lokasyon olarak oldukça bilinen bir noktasındadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumludur.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın otoparkı bulunmamaktadır.
- Bulunduğu noktadan itibaren her iki yönde de ticari hareketlilik azalmaktadır.
- Binanın bulunduğu parselin ön tarafında yer alan tarihi eser nedeniyle her türlü yeni yapılacak yapılaşma durumunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan onay alınması gerekmektedir.

Fırsatlar

- Bulunduğu lokasyon içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması ve tek malikli olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari nitelikli olması sebebi ile değer takdirinde pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Konu taşınmaz Ordu il merkezinde yer almaktadır. İl merkezi eski yapılaşmanın bulunduğu bir bölgedir. Binaların büyük çoğunluğu komple ticari amaçlı kullanılmaktadır. Süleyman Felek Caddesi, Kazım Karabekir Caddesi, Fidangör Caddesi bölgenin ticari faaliyetlerinin yoğunlaştığı, çarşı şeklinde caddelerdir. Konumuna göre ticari yoğunluk farklılık göstermektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yakın çevresinde benzer nitelikte komple satılık bina emsaline ulaşamamış olup değerlendirme konusu binanın bir bütün olarak kullanılıyor olması ve mimari yapısı, konumu ve büyüklüğü itibarıyla çok katlı mağaza kullanımına uygun olması nedeniyle bina çok katlı mağaza olarak değerlendirilmiş, buna göre emsal araştırılmıştır. Bölgede değerlendirme tarihinde satışta olan emsal gayrimenkuller aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Tıflı Caddesi Alparslan Türkeş Cad. Keşişimi	390	295	2.900.000 TL	9.831 TL	Zeki Cürüt Emlak 0452 666 95 445	190 m2 zemin 210 m2 1. kat kullanımı olan eski binada dükkan
2	Atatürk Bulvarı	250	250	3.100.000 TL	12.400 TL	Mal Sahibi 0530 603 88 17	Daha kötü konumda hali hazırda kahve dükkanı olarak kullanılan tekkatli dükkan
3	Süleyman Felek Caddesi	220	220	2.750.000 TL	12.500 TL	Esendal Emlak 0452 222 70 70	Yanyana 3 dükkandan oluşan tek katlı mağaza
4	Sırrı Paşa Caddesi	200	125	2.200.000 TL	17.600 TL	Esendal Emlak 0452 222 70 71	Ticari hareketliliğin düştüğü noktada 100 m2 giriş 100 m2 bodrum kat kullanımı olan mağaza



Emsal Krokisi

Emsal tablosunda yer alan emsaller konum, büyüklük ve yaş/inşaat kalitelerine göre düzeltmelerle tabi tutulmuş olup düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL DÜZELTMESİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.900.000	3.100.000	2.750.000	2.200.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.755.000	2.945.000	2.612.500	1.980.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	295	250	220	125
Birim M2 Değeri	9.339	11.780	11.875	15.840
Konum Düzeltmesi	35%	30%	25%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	-5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	25%	0%	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	60%	30%	35%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	14.942	15.314	16.031	16.632
Ortalama	15.730 TL			

Değerleme konusu binanın emsaller ile benzer olarak bodrum katı ¼ oranında, 1. Katı ½ oranında, 2. Katı ise 1/3 oranında zemin kata indirgenerek düzeltilmiş alanı hesaplanmış ve düzeltilmiş alana göre birim m² değeri ile çarpılarak değeri hesaplanmıştır.

Bina Alanı (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
568	296	15.730 TL	4.656.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul cins tashihi yapılmış ticari binadır. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olup, boş arsa bulunmamaktadır. Bu sebeple maliyet yaklaşımı değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Süleyman Felek Caddesi	270	165	15.000 TL	91 TL	Aktif 52 Emlak 0532 441 73 99	90 m2 zemin, 90 m2 1. kat, 90 m2 2. kat kullanımı olan mağaza
2	Sırrı Paşa Caddesi	360	188	16.500 TL	88 TL	Çol İnşaat 0532 483 2266	Trafiğe kapalı caddede köşe konumlu yeni bina olup zemin+3 katlı olup her kat 90 m2 kullanım alanıdır.
3	Zübeyde Hanım Caddesi	45	45	12.000 TL	267 TL	Mal Sahibi 0542 265 96 41	Daha iyi konumda tek katlı dükkan
4	Atatürk Bulvarı	250	250	12.500 TL	50 TL	Mal Sahibi 0530 603 88 17	Daha kötü konumda halihazırda kahve dükkanı olarak kullanılan tekkatli dükkan(ödenen kira)



Konum Krokisi

Gayrimenkulün olumlu ve olumsuz özellikleri doğrultusunda, emsallerin inşaat kalitesi, konum ve büyüklüklerine göre kiralarında düzeltme yapılmıştır. Buna göre emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	15.000	16.500	12.000	12.500
Pazarlık Payı	20%	10%	25%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	12.000	14.850	9.000	12.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	165	188	45	250
Birim M2 Kirası	73	79	200	50
Konum Düzeltmesi	0%	-10%	-25%	30%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	-40%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-5%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-15%</i>	<i>-65%</i>	<i>30%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	73	67	70	65
Ortalama	69 TL			

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş kira değeri 69 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün aylık kirası 20.300 TL olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı formülünden hesaplanır.

2 No'lu satılık emsal için ödenen kira bedeli öğrenilmiş olup (4 No'lu kiralık emsal) düzeltilmiş birim m² değeri ve düzeltilmiş birim m² kirası incelendiğinde, geri dönüş süresi 236 ay olarak gözükmemektedir. Mahallinde yapılan araştırmada Süleyman Felek Caddesi üzerinde ticari gayrimenkullerin geri dönüş süresinin 20 yıl civarında olduğu tespit edilmiş olup taşınmazın kapitalizasyon oranı %5 olarak belirlenmiştir.

Takip eden tabloda taşınmazın gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri gösterilmiştir.

Brüt Alan (m2)	Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
568	296	69 TL	20.300 TL	243.600 TL	0,050	4.872.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık kirası 20.300 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.656.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	4.872.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile takdir edilen değerleri birbirine yakındır. Nihai değer olarak gelir yaklaşımında kullanılan veriler daha sağlıklı görüldüğünden gelir yaklaşımı esas alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın değeri 4.872.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00016 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. İlgili rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarih ve SEKR-2020-00016 rapor numarası ile revize edilmiştir. Taşınmaz için 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00064 No'ludeğerleme raporu düzenlenmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "işyeri" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	4.872.000
KDV Dâhil	5.748.960

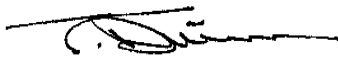
Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	20.300
KDV Dâhil	21.924

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ

TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: ORDU		
	İlçe: ALTINORDU		
	Mahalle/Köy: DÜZ		
	Mevki:		
	Ada: 114	Parsel: 1	
	Yüz Ölçümü: 142,90 m ²	Çiz/Sayfa No: 1 - 36	
	Niteliği: KARGIR BİNA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	Hissese düşen m ² :
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam	142,90

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No: 5336220		Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
	Korum Bilgisi: 		Tescil Tarihi/Yerine No: 16/01/2020 - 1568	Siciline Uygunluk: Veriliş Tarihi: 16/01/2020 Mühür: İPEK Yetkili Makam: Yaptırmacı
				

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve bakımlar için tapu siciline müraaat edilmesi gerekmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2020-17:03



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
055720413983	2020-11-25-16.40.47.042021	41398

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/1
Taşınmaz Kimlik No:	5336220	AT Yüzölçüm(m2):	142.90
İl/İlçe:	ORDU/ALTINORDU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altınordu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DÜZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/36	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Altınordu - 21-07-2020 10:01 - 15620	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515353361	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	142.90	142.90	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 1568	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9ybs7TugDW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İMAR DURUMU



İlimiz Altınordu İlçesi, Düz Mahalle, 114 ada, 1 parsel, belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam - 5 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.

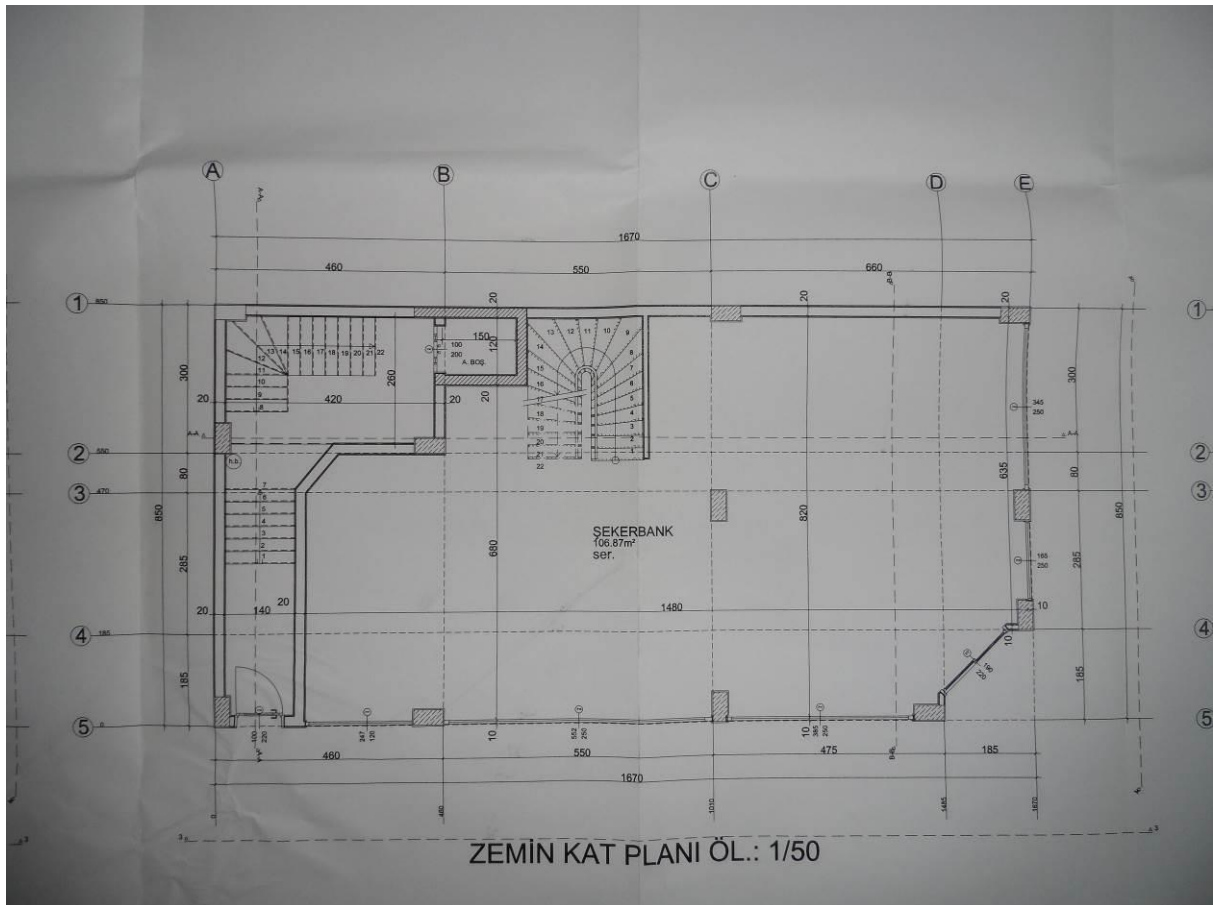
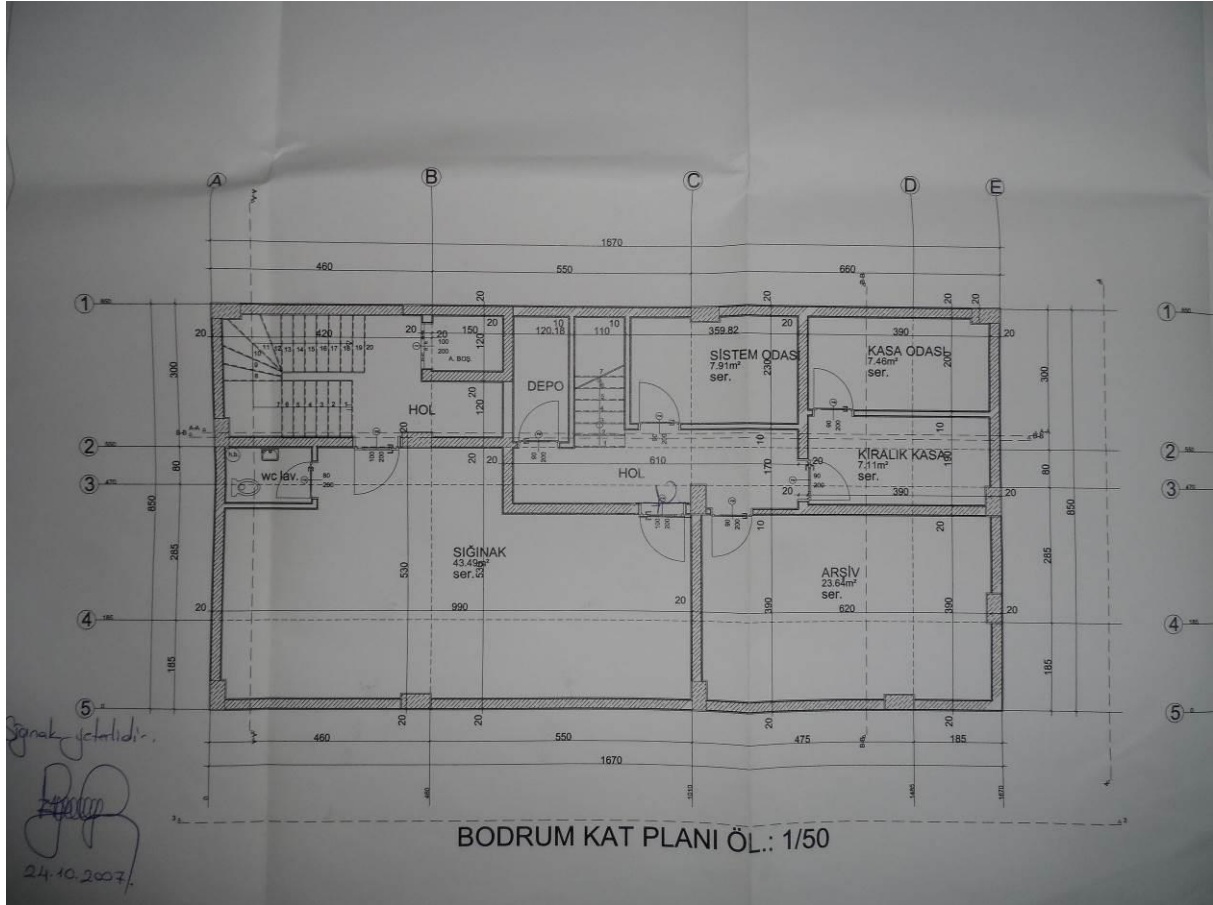
Sit alanı, yeşil alan, yol... vb. faktörlerden etkilenmemektedir.

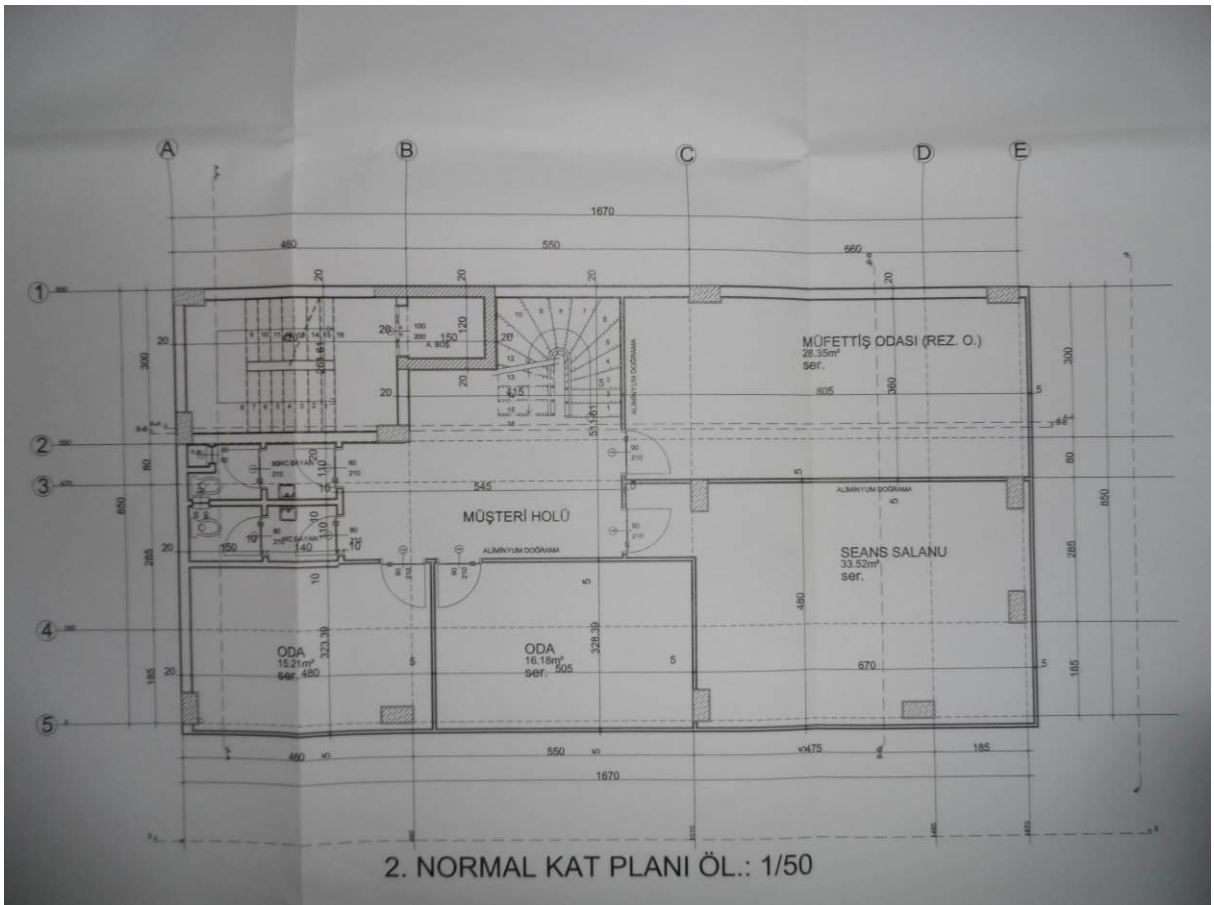
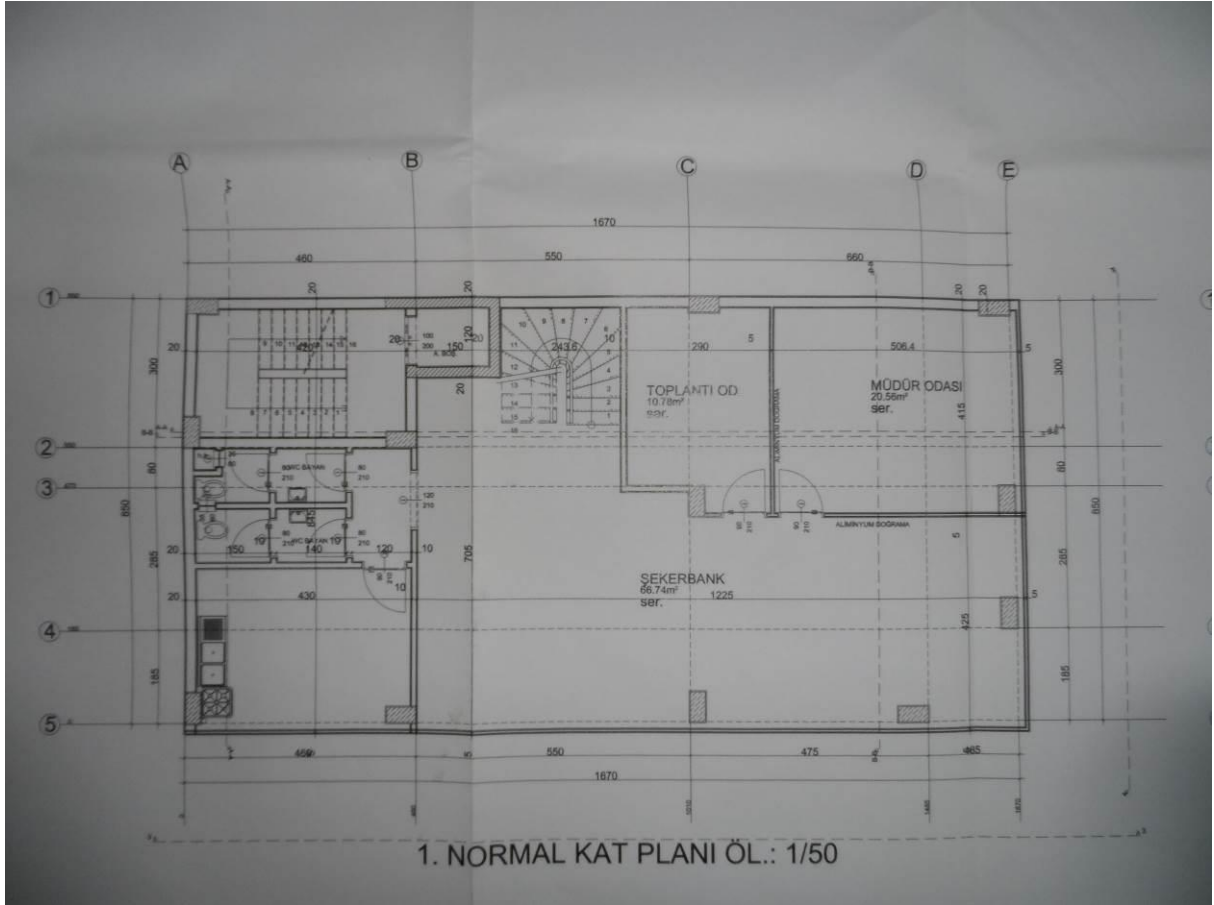
Altınordu Belediyesi
 İlçe Başkanı
 Altınordu Belediyesi
 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

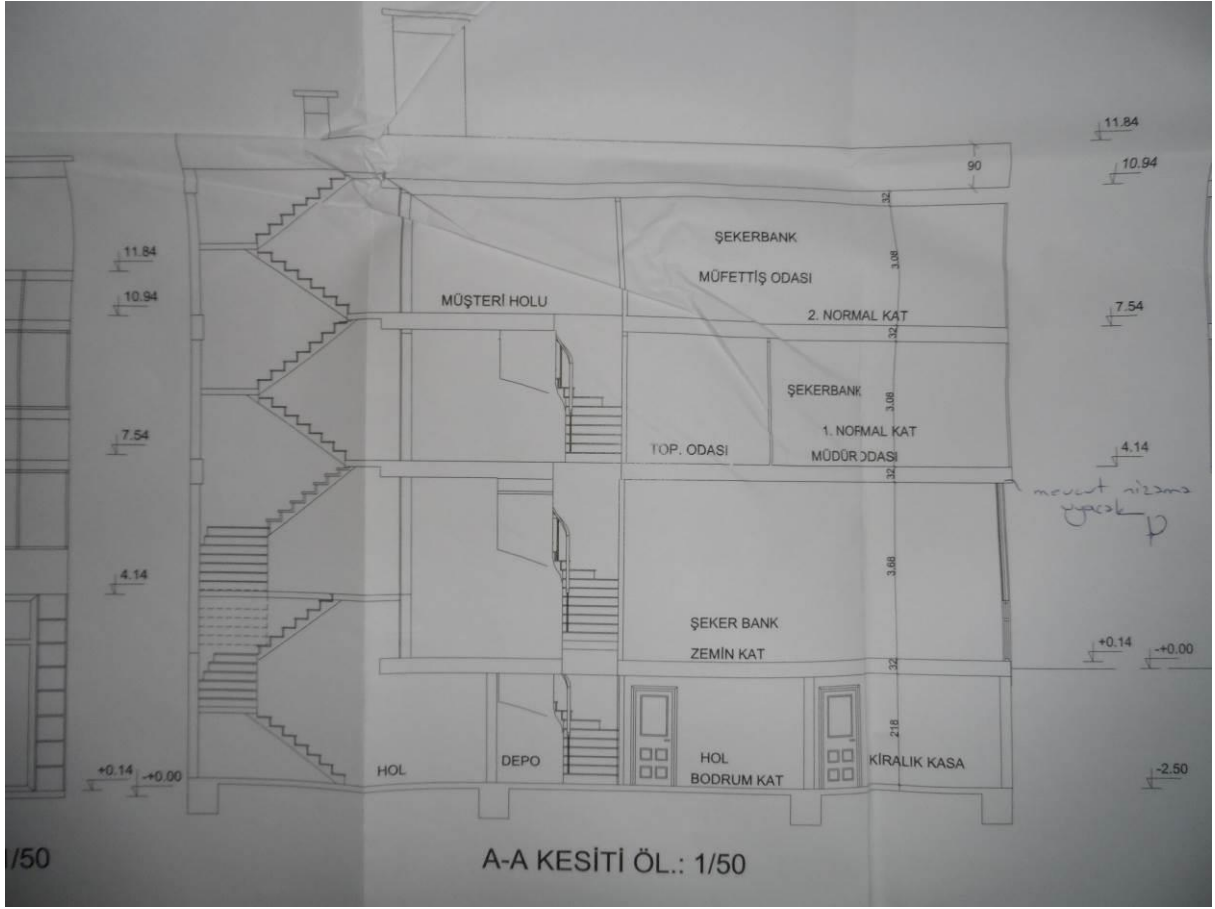
Tarih : 10.11.2020

Makbuz No : 686784

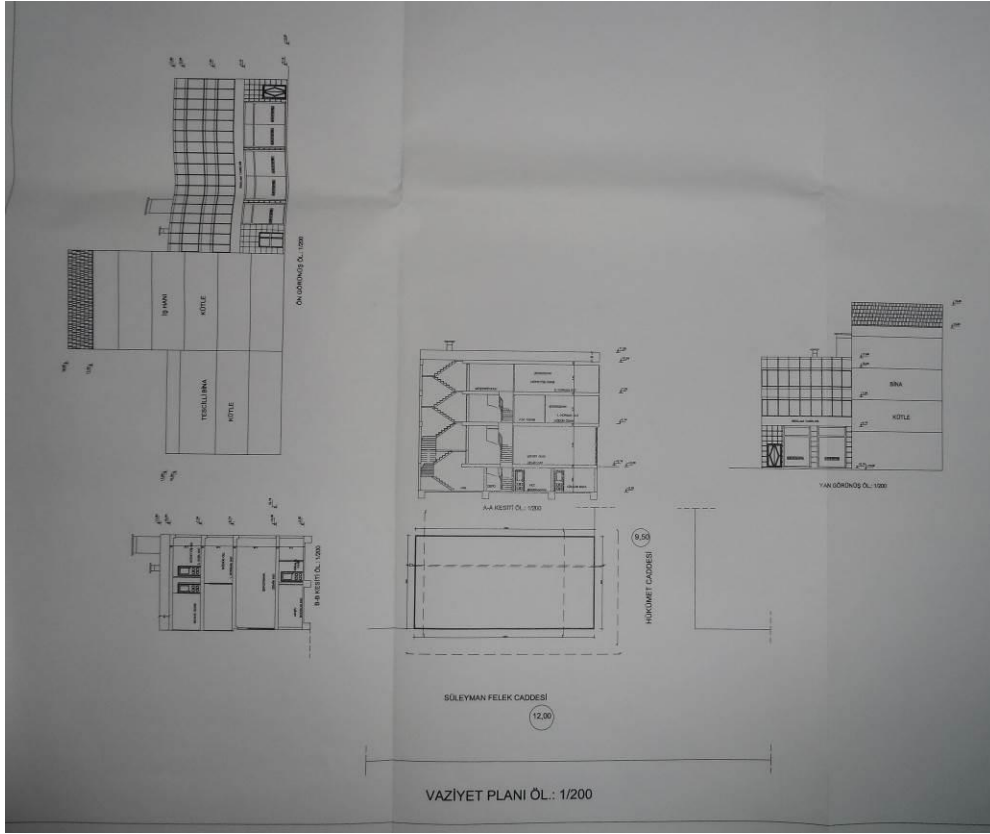
YAPI SAHİBİNİN				PROJE NİTELİĞİ			
Adı Soyadı	ŞEKERBANK T.A.Ş.	KAT	m ²	KAT	m ²	KAT	
Unvanı	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	3.BODRUM		2.NORMAL KAT	142	YENİ PROJE	✓
Vergi Dairesi		2.BODRUM		3.NORMAL KAT		İLAVE PORJE	
Vergi No		1.BODRUM	142	4.NORMAL KAT		TADİLAT PRJ.	
Adres		ZEMİN KAT	142	5.NORMAL KAT		KAT İRTİFAKI	
		1.NORMAL KAT	142	ÇATI KAT		KAT MÜLKİYETİ	
TOPLAM METREKARE					568	RÖLEVE	
YAPININ	Kullanma Maksudı	İŞYERİ	İskeletin Cinsi	B.A.K.			
	Ünite Sayısı	1	Dolgu Malzemesi	-			
	Yüzölçümü	568 m ²	Yapının Türü	BA			
	Toplam Kat Sayısı	3	Isınma Türü	SOGA			
	Yapının Yüksekliği	11.84	Yakıt Türü	KATİ			
ARSANIN	T	İli	ORDU	Pafta No	23		
	A	İlçesi	MERKEZ	Ada No	114		
	P	Mahallesi	DÜZ	Parsel No	1		
	U	Tapu Sicil No.	23.12.1998	Alanı	142.90 m ²		
	K.						
İMAR DURUMU	İMAR DURUM TARİHİ			İMAR DURUM NUMARASI			
	24.10.2005			250			
MİMARİ PROJE							
PROJE MÜELLİFİNİN					BELEDİYE İNCELEME 		
ADI SOYADI							
VERGİ DAİRESİ							
VERGİ NUMARASI							
ODA SİCİL NO							
İMZA - MÜHÜR							
FENNİ MESUL (T.U.S.)							
ADI SOYADI		Necmi ŞAHİN			13.04.2007		
ODA SİCİL NO		16428					
ODA ONAYI				BELEDİYE ONAYI			
SAMSUN KÜLTÜR VE TABİAT YARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDA SUNULMAK ÜZERE ONAYLANMIŞTIR.							
Bu Proje YALÇIN KOPYALAMA MERKEZİNDE çekilmiştir. Tel: 0452 214 58 80 E-Mail: kopyalamamerkezi@hotmail.com							
09.03.2007.							







VAZİYET PLANI



[illegible]

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No : 000327 07

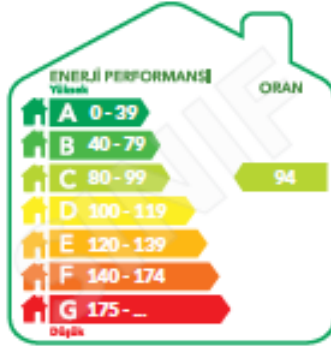
1. Ruhsatı veren kurum Ordu Belediyesi		☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 17.04.2007		4. Ruhsatın no 4/53	
II : Ordu		☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe Duvarı		5. Pafta no 23		6. Ada No 14	
İlçe : Merkez		☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		7. Parsel No 1			
Bucak : -		8. İmar planı onay tarihi 13.11.2006		9. Parselasyon planı onay tarihi 17.04.2007		10. İmar durumu tarih ve no 24.10.2005/250	
Köy : -		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Ticaret- 142.90 m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Ordu Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarih ve no 23.02.1998-692	
Belediye : Ordu		14. Zemin etüdü onay tarihi 13.11.2006		15. ÇED raporu onay tarihi 17.04.2007		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 17.04.2007	
Mahalle : Düz Mah.		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 17.04.2012		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 17.04.2012			
Muhtarlık : Düz Mah.							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı, soyadı, ünvanı Pekerbank T.A.Ş. Genel Müd.		24. Adı, soyadı, ünvanı -		25. Hukuki durumu -		34. Adı, soyadı, ünvanı -	
☒ Özel ☐ Kamu		26. Kurum sicil no -		27. Bağlı olduğu vergi dal. -		28. Vergi dairesi sicil no -	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Büyük Mükellefler v.d.-151		29. Sigorta sicil no -		30. Sözleşme tarihi ve no -		31. Muteahhit karne no -	
21. Vergi dairesi sicil no 8010048575		32. Adres -		33. İmza -		40. Adres -	
22. Adres Bucak Mah. Dr. Sadık. Ahmet Cad. No: 12/A		23. İmza ORDU		41. İmza -		35. Oda sicil no -	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 142 m²		45. Benzer yapı sayısı -	
46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 142 m²		48. Toplam taban alanı (m ²) 142 m²			
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 568 m²		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 568 m²	
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı -1		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3		55. Yapının toplam kat sayısı 4		56. İlave kat sayısı -	
57. Yapının yüksekliği (m) +9,50		58. İlave kat yüksekliği (m) -		59. Yapının sınıfı 3		60. Yapının grubu B	
61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 427,00,-		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 242.536,00		63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 57.160,00		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 299.696,00,-	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Uzaktan ısıtılmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Arıtma		☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Komposit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☒ Elektrik		Termin Şekli ☐ Temin Şekli ☐ Yakıt Cinsi ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel - oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		☐ Briket ☐ Beton Blok ☒ Tuğla ☐ Hafif Panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		☒ Plak kırış ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay Tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İmza	
Mimari 24.11.2006	Helmi ŞAHİN	16429	52017	52.58.M. 2006.11377	Fatma Hatun Sok. No:14/1 ORDU.	[İmza]	
Statik 24.11.2006	Şenel ÖZTÜRK	19535	01575	536	Hattatoglu İşhanı Kat: 4 ORDU.	[İmza]	
Elektrik 09.12.2006	Hüsnü YÜCELI	11267	55/52	34186	Düz Mah. Alancarası Sok.No:4 ORDU.	[İmza]	
Mekanik tesisat 11.12.2006	Tsmail YÜCELI	23802	3034	646	" " " "	[İmza]	
Jeolojik 13.11.2006	Murat AYDIN	6830	349.99	52.B 318	Karakışi Cad.No:43/3 ORDU.	[İmza]	
Harita 07.12.2006	Gürçan AKSU	3054	5737	12149	Kazım Karabekir Cad. No:13 ORDU.	[İmza]	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										85610																																							
1. Belgeli veren kurum Belediye					9. Belgelin veriliş amacı ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni		10. Belgelin onay tarihi 23.01.2008		11. Belge no 01/57																																								
2. Ruhsat verilen yapının adresi ORDU Bucak : MERKEZ İlçe : MERKEZ Belediye : MERKEZ BELEDİYESİ Köy : MERKEZ Mahalle : DÜZ Mahalle tarifi kodu : 10 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe ad : SÜLEYMAN FELEK Caddesi Cadde/Sokak tahsin kodu : 4 Dış kapı no : 40 Site adı : _____ Mavi adı : _____					12. Belgeliye esas ruhsat ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat katması ☐ 6.Yave ☐ 7.Düzen ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Düzeltilme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İşin değişikliği ☐ 17.İstisnai duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19...		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 17.04.2007		14. İlk yapı ruhsatı no 4/53		15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no		17. Yenileme ruhsatı tarihi																																		
3. Plafit no 23					4. Ada no 114					5. Parşel no 1					6. Blok no																																		
7. Kişisel kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm no					8. Daha önce kişisel kullanma izni alınan bağımsız bölüm no					23. Zemin etüdü onay tarihi					24. ÇED raporu onay tarihi					25. Tapu tesviye belgesi tarihi 23.02.1998					26. Tapu tesviye belgesi no 692																								
27. Tapu tesviye belgesi veren kurum ORDU TAP SİC MÜD.					28. Parşelasyon planı onay tarihi					29. Parşelin kullanma amacı TİCARET					30. Parşelin alanı(m2) 142.90																																		
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜD. ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER VD.BŞK.LİĞİ 33. Vergi kimlik no 8010048575 34. Adres DÜZ MAK SÜLEYMAN FELEK CAD NO:40 ORDU 35. İmza					Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no 37. Oda sicil no 38. Oda sicil durum belge no 39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 40. Vergi kimlik no 41. Sigorta sicil no 42. Sözleşme tarihi 43. Sözleşme no 44. Yapı müteahhidi yetki belge no 45. Sicile esas adres 46. İmza					Şantiye Şefinin 47. Adı soyadı, unvanı 48. TC kimlik no 49. Oda sicil durum belge no 50. Sigorta sicil no 51. Sözleşme tarihi 52. Sözleşme no 53. Adres 54. İmza																																							
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler																																							
55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları					56. Bağımsız bölüm sayısı					57. Yüzölçümü (m2)					58. Benzer yapı sayısı					59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı					60. Yapıda korut birimi (daire) sayısı					61. Yapının taban alanı(m2)					62. Yapı inşaat alanı (m2)														
12202 - Banka binası					1					426.00					1					1					142.00					568.00																			
Toplam 12202 - Banka binası					1					426.00					III					B					427.00					242536.00					61527.02					304063.02					181902.00				
Yapının Teknik Özellikleri										Yapı ile İlgili Özellikler																																							
83. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☒ 2. Dış içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz ısıtması ☐ 6. Klima ☐ 7...					89. Tesisatlar ☐ 1. Arama ☒ 1. Aşınır ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Piyasu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...					90. Ortak Kullanım Alanları ☒ 1. Aşınır ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Piyasu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...					91. Yapının Tesisatı Sistemi ☐ 1. Lakeret (Karkas) ☒ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2. Yığılma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6...																																		
84. Isıtma A-Şağı Kullanılan Yakıt Cinsi ☒ 1. Karı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9...					85. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termostasyon ☐ 2. Sorben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kimli ☐ 5. Müşterek ☐ 6...					86. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Karı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7... ☐ 8... ☐ 9...					87. Isıtma suyu ☒ 1. Sellar suyu ☐ 2. Kuyru suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tazyimli suyu					88. Aşır su ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik					89. Dışarı Dolgu Malzemesi Cinsi ☐ 1. Braket ☐ 2. Tağla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9...					90. Döşeme ☒ 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Anmolon ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6...																			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kişisel Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartı. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, dolgu vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapısı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen üniteler ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire,1....adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamını belediye hizmetlerinden faydalanır.										Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin										Konut ile ilgili Özellikler																													
94. Belge tarihi					95. Belge no					96. Blok no					97. Bağımsız bölüm no					98. Konutun salon dahil oda sayısı					99. Daire sayısı					100. Park alanı daire sayısı					101. Bir dairenin yüzölçümü														

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 1.1.2008 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 567,80 Ada/Parsel/Pafta: 114 / 1 / 27 UAVT Bina No: 636162497 Adı: Şekerbank Ordu Merkez Şubesi Adres: DÖZ MAH. SÖLEYMAN FELEK CAD. NO: 40 A ALTINORDU/ORDU	Veri Tarihi: 15.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 15.2.2030 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: Şekerbank Ordu Merkez Şubesi		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	42.962,00	93,41	0,00	0,00	C
Isıtma	22.104,77	48,06	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	4.510,22	9,81	0,00	0,00	C
Soğutma	8.077,48	17,56	0,00	0,00	C
Havalandırma	1.314,34	2,86			C
Aydınlatma	6.955,20	15,12			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M245258B688BA Veri Tarihi: 15.2.2020 Son Geçerlilik Tarihi: 15.2.2030 İptal Edilen EKB No:	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN Firması: HASAN ERDOĞAN Sertifika No: ATLASLT-06-0169 İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	4	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,48	LEGANT: ■ Bina dış bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak ■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları ■ Beton Yapı Elemanı ■ Isı Yalıtım Malzemeleri ■ Kaplamalar ■ Kâğıt Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil) ■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,57	
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,50	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,57	
Toplam Bina Alanı(m²):	567,80	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	
İklimlendirilen Alan(m²):	459,92	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	
Net Alan(m²):	415,35	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,28	
Toplam Zon Adedi:	8	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30	
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00	

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 430,75

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	430,75
U Değeri:	0,48
Kalınlığı(mm):	0,02 / 0,19 / 0,05 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 138,00

Tipi:	Kolon/Sarme
Alanı(m²):	37,20
U Değeri:	0,57
Kalınlığı(mm):	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	100,80
U Değeri:	0,57
Kalınlığı(mm):	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 141,95

Tipi:	Temel
Alanı(m²):	141,95
U Değeri:	1,93
Kalınlığı(mm):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 141,95

Tipi:	Teras
Alanı(m²):	141,95
U Değeri:	3,28
Kalınlığı(mm):	0,02 / 0,12 / 0,01 / 0,03

Toplam Pencere Alanı(m²): 127,78

Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)	PVC Çerçeve	Alanı(m²): 127,78
-------	------------------------------------	-------------	-------------------

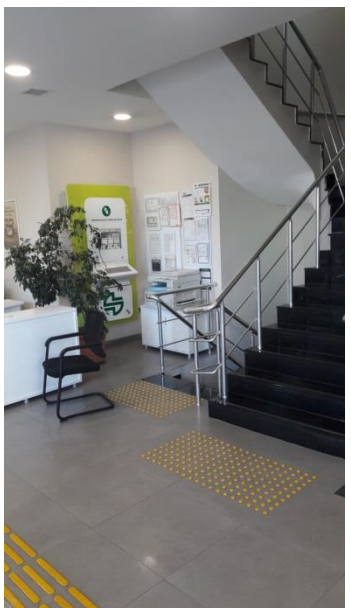
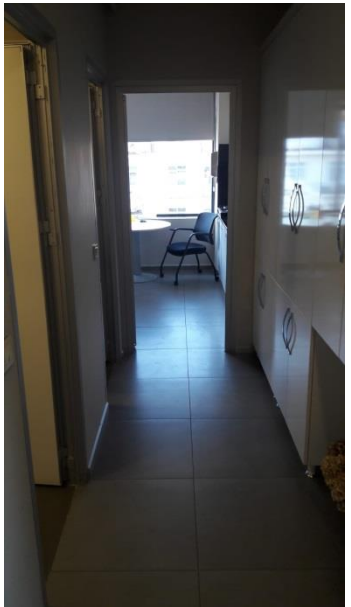
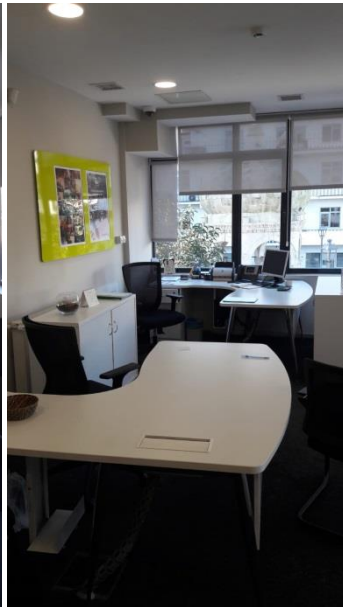
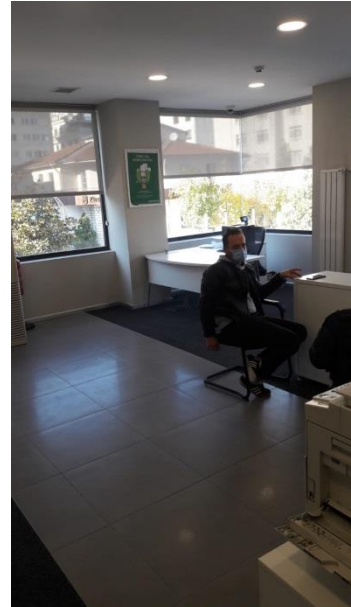
Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M245258B688BA	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	15.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	15.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 4	
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	4	Bağlı Zon Adedi:	4
Sistemin Konumu:	Mahal	Sistemin Konumu:	Mahal
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kombi	Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kombi
Sistemin Gücü (kW):	24	Sistemin Gücü (kW):	24
Yakıt Tipi:	Gaz	Yakıt Tipi:	Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:			
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	4	Bağlı Zon Adedi:	4
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Besleme ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Isı Eşanjörü:	Yok
Sistemin Gücü (kW):	35		
Aydınlatma Sistemi			
En Fazla Kullanılan Armatör Tipi ve Adedi		En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıptak) - 8		Kompakt Floresan (20 W) (1200 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.200,00		60	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 72.000,00			
Kojen, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kW):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m²):	0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR			
Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.			
Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	M245258B6888A	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	15.2.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	15.2.2030	Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:	





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan