

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SAKARYA – AKYAZI

BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-00009



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:	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-00009
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 39 Ada, 242 Parselde kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” nitelikli taşınmaz.
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No: 318A, Akyazı/Sakarya Lojman/Mesken: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318, Kat: 2, Daire: 1, Akyazı/Sakarya Lojman/Mesken: Konuralp Mahallesi, Ada Caddesi No:318, Kat: 3, Daire: 2, Akyazı/Sakarya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	400,16 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Müştemilat: 55 m ² Zemin + 1.Kat Banka: 233 m ² (137 m ² + 96 m ²) 2.Kat Mesken: 129 m ² 3.Kat Mesken: 129 m ² Çatı Kat Depo: 68 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Kısmen Ticaret Kısmen Konut Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.734.000
KDV Dâhil	3.226.120

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	12.600
KDV Dâhil	14.868

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
4.2	Akyazı 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	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
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.....	16
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	17
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
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24

6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	27
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
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	28
7.5	Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00009

Raporun Türü : Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 Ada, 242 Parselde kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespiti.

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar bitmiş, 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 Ada, 242 Parselde kayıtlı “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) Katılımcıların 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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

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

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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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.

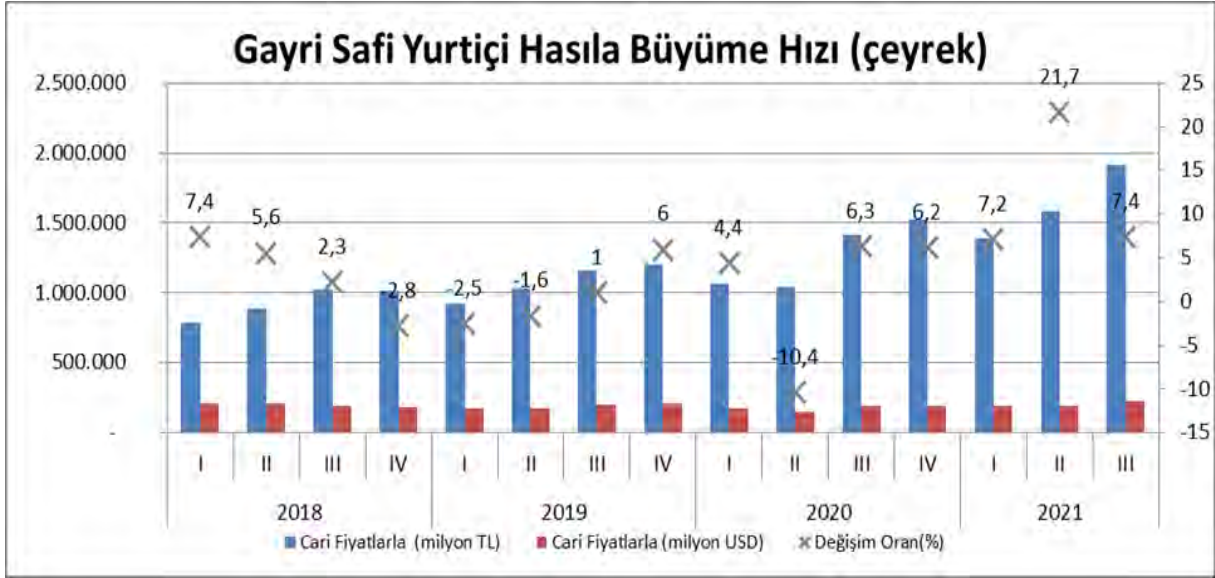
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

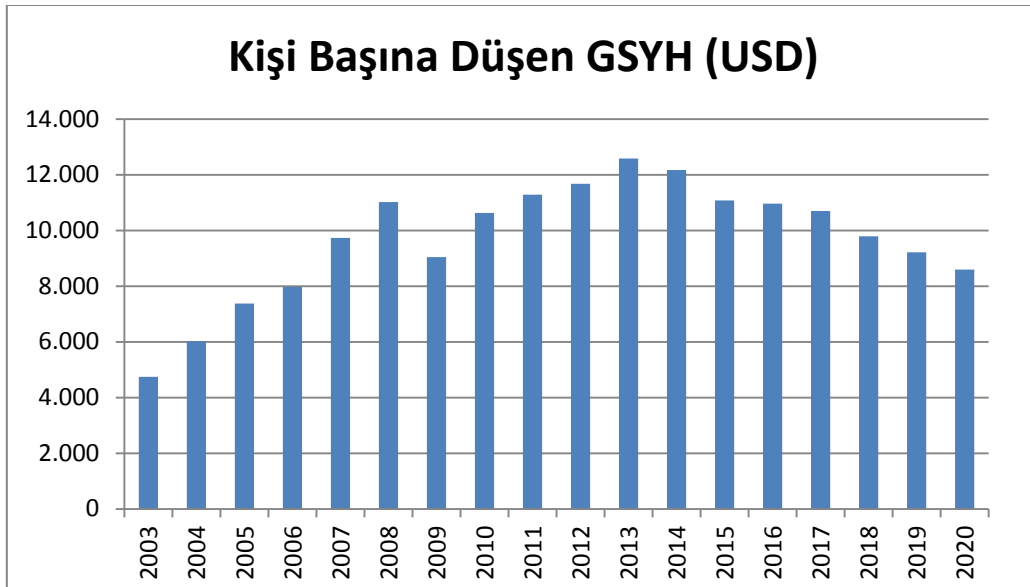
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. 2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemez kayıplar yaşanmıştır.

2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önceki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

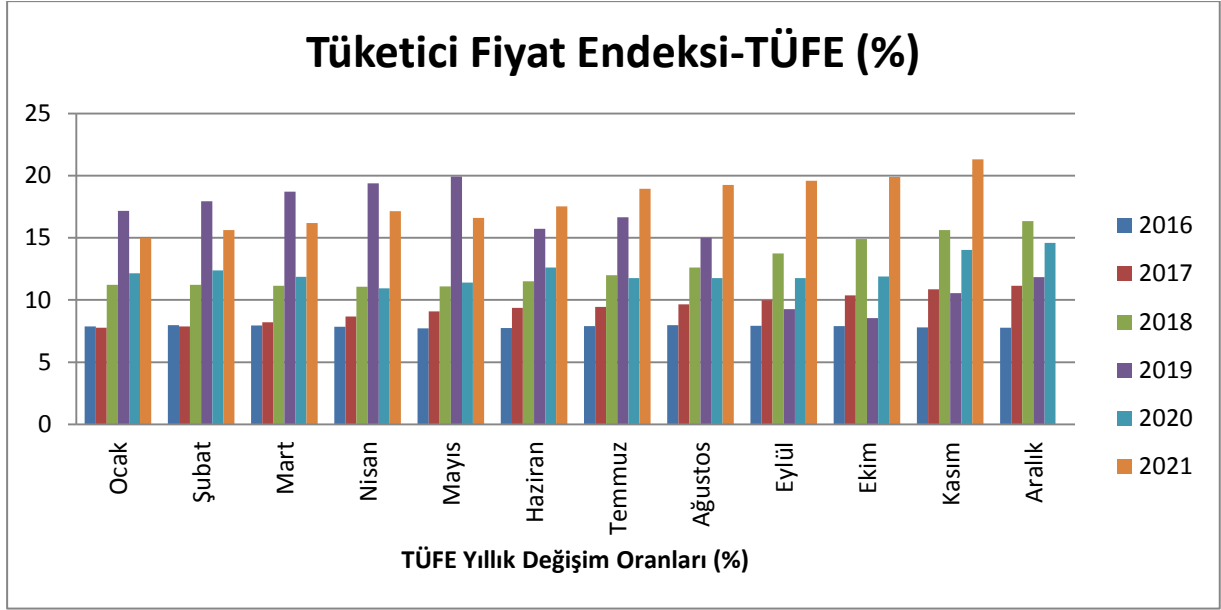
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.



Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



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 İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitifte dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

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.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

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 yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabacıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile 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.

Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlenmesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

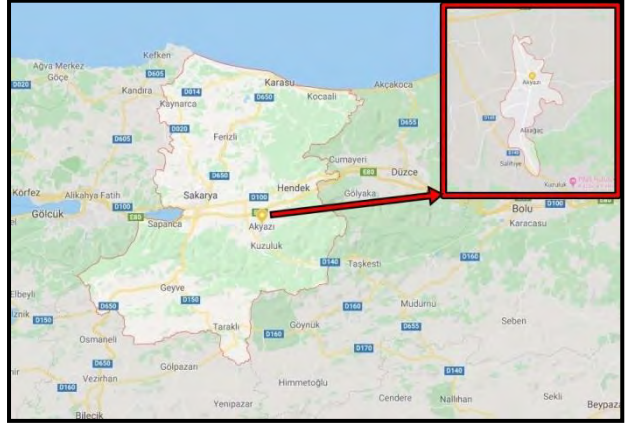
Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Akyazı İlçesi

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

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



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

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

İlçede tarımla birlikte paralel olarak gelişmekte olan sanayii yöre insanlarının kazanç elde ettikleri dallardan biridir. Vatandaşların kendi gayretleri ile küçük çaptaki atölyelerde sanayii ürünleri üretilmekte ve pazarlaması yapılmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda Kuzuluk ve Küçücek belediye sınırları içerisinde peş peşe kurulan ve çeşitli ürün üreten fabrikalar bir taraftan Akyazı'nın ekonomisine olumlu katkı sağlarken, diğer taraftan da işsizliği büyük ölçüde ortadan kaldırmıştır. ADNKS sonuçlarına göre 2020 yılı sonu ilçe nüfusu 92.093 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Sakarya
İlçesi	Akyazı
Mahallesi	Cumhuriyet
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	39
Parsel No	242
Yüzölçümü	400,16 m ²
Niteliği	İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası
Maliki	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Tam)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

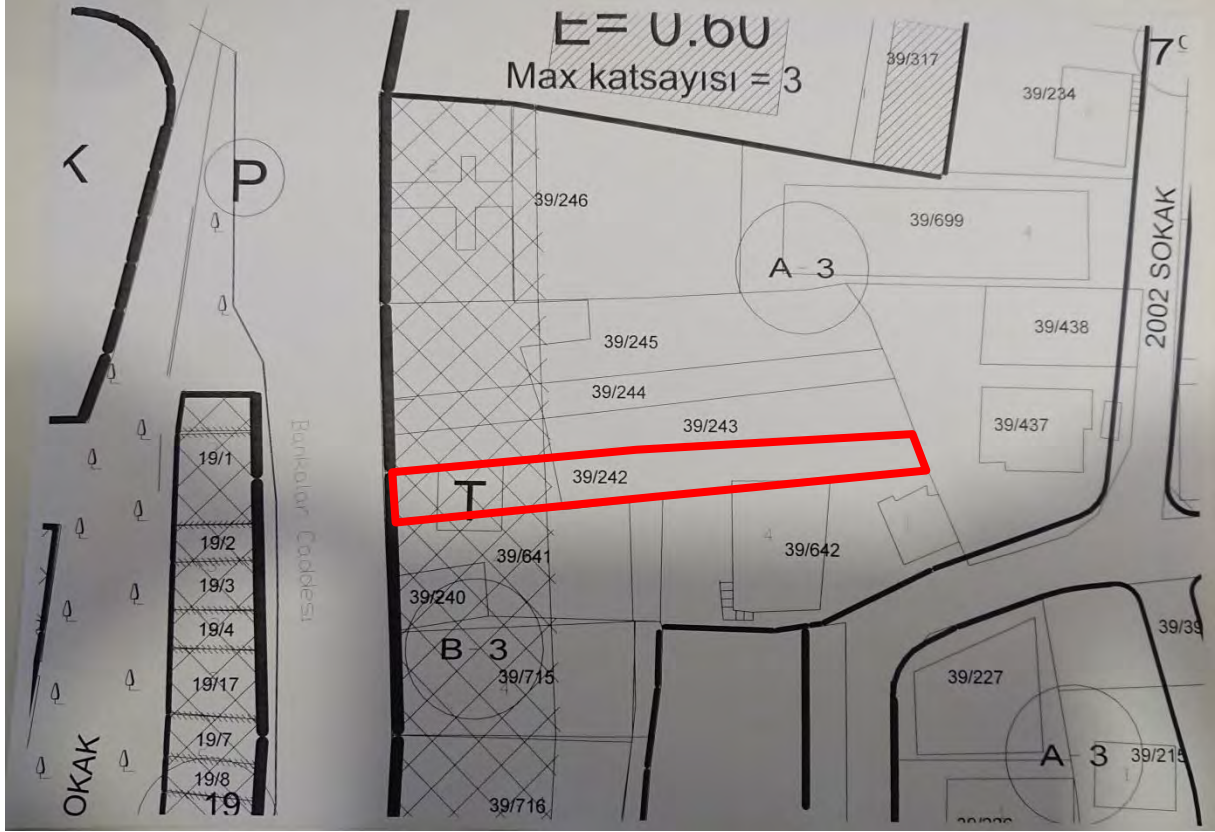
Taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adında kayıtlı iken 16.04.2018 tarih ve 4171 yevmiye numarası ile ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiş olup 16.01.2020 Tarihinde 872 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Binada cins değişikliği yapılmış olup, taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 12.07.1994 tarih 1994/37 no.lu ruhsata esas mimari projesi
- 12.07.1994 tarih 1994/37 no.lu yeni yapı ruhsatı
- 27.07.1995 tarih 1995/78 no.lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Taşınmaz için ayrıca 04.05.2019 tarih ve VJUCLVSM belge numaralı yapı kayıt belgesi mevcuttur.

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

Gayrimenkule ait M2254B934A063 numaralı enerji verimliliği sertifikası işveren tarafından iletilmiş ve rapor ekinde sunulmuştur. 17.02.2020 tarihinde verilen ilgili belgeye göre yapının performans sınıfı "B", emisyon sınıfı ise "C" olarak belirtilmiştir.

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 sebeple yapı denetim firması bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi mevcuttur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Binada yapılan değişiklikler 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiştir.

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + 3 Normal Kat
Yaşı	:	~26
Brüt Alanı	:	Ticari alanları: 291,48 m ² Konut alanları: 322,54 m ² Toplam: 614,02 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

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

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

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

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Kaymakamlık, belediye binası ve alışveriş mağazalarına yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Binanın bulunduğu parselin imar durumu kısıtlıdır (inşaat alanı için taban oturumu yaklaşık 158 m²'dir).
- Parsel üzerindeki yapı, eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 26 yıllık bir binadır.

Fırsatlar

- Yaya trafiğinin ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın ticari ve lojman nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan dükkânlar ve konutlar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ortak temel özelliklere sahip konut ve işyeri emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (dükkan)	Ada Caddesi	85	85	1.400.000 TL	16.471 TL	Nizam Emlak 0264 418 77 38	Çarşı içerisinde ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktada tek katlı dükkan
2 (dükkan)	Yahyalı Caddesi	238	238	1.750.000 TL	7.353 TL	Kaymak Emlak 0264 418 02 21	Daha düşük şerefeli konumda tek katlı dükkan
3 (dükkan)	Ada Caddesi	350	350	2.550.000 TL	7.286 TL	Asrın Emlak 0535 745 21 15	Ticari hareketliliğin daha düşük olduğu konumda yeni binada tek katlı dükkan
4 (dükkan)	Ada Caddesi	450	450	3.000.000 TL	6.667 TL	Türkyılmaz İnşaat 0264 418 16 72	Ada Caddesi'nde ticari hareketliliğin düşük olduğu noktada yeni binada tek katlı dükkan
5 (dükkan)	Ada Caddesi	100	100	1.150.000 TL	11.500 TL	Şerefiye Emlak 0535 723 59 25	Benzer konumda tek katlı köşe dükkan
6 (mesken)	Ada Caddesi	120	120	200.000 TL	1.667 TL	Nur Emlak 0536 386 08 77	Benzer konumda bakımsız daire
7 (mesken)	Ada Caddesi	90	90	210.000 TL	2.333 TL	Mal Sahibi 0535 429 74 92	Benzer konumda daire
8 (mesken)	Ada Caddesi	125	125	200.000 TL	1.600 TL	Mal Sahibi 0554 485 20 37	Eski binada benzer konumda en üst kat daire



Satılık Emsal Krokisi

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

	Dükkan					Mesken/Ofis		
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
İstenen Fiyat (TL)	1.400.000	1.750.000	2.550.000	3.000.000	1.150.000	200.000	210.000	200.000
Pazarlık Payı	20%	10%	5%	10%	10%	15%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.120.000	1.575.000	2.422.500	2.700.000	1.035.000	170.000	178.500	190.000
Düzeltilmiş Büyüklük (m ²)	85	238	350	450	100	120	90	125
Birim M ² Değeri	13.176	6.618	6.921	6.000	10.350	1.417	1.983	1.520
Konum Düzeltmesi	-20%	20%	20%	25%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	0%	5%	10%	-5%	0%	0%	0%
Yaş/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	5%	-10%	0%	0%	15%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	25%	15%	35%	-5%	15%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	9.882	8.272	7.960	8.100	9.833	1.629	2.182	1.672
Ortalama	8.809 TL					1.828 TL		

Ticari alan zemine indirgenmiş birim m² değeri 8.809 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir. Konu taşınmazın düzeltilmiş alan hesaplamasında birinci kat ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.

Ticari Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
291,48	243,48	8.809 TL	2.145.000 TL

Mesken birim m² değeri 1.377 TL olarak hesaplanmış olup pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Konut Alanı	Mesken/Ofis Alanı	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
322,54	322,54	1.828 TL	589.000 TL

Pazar yaklaşımına göre konu taşınmazın toplam değeri 2.734.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

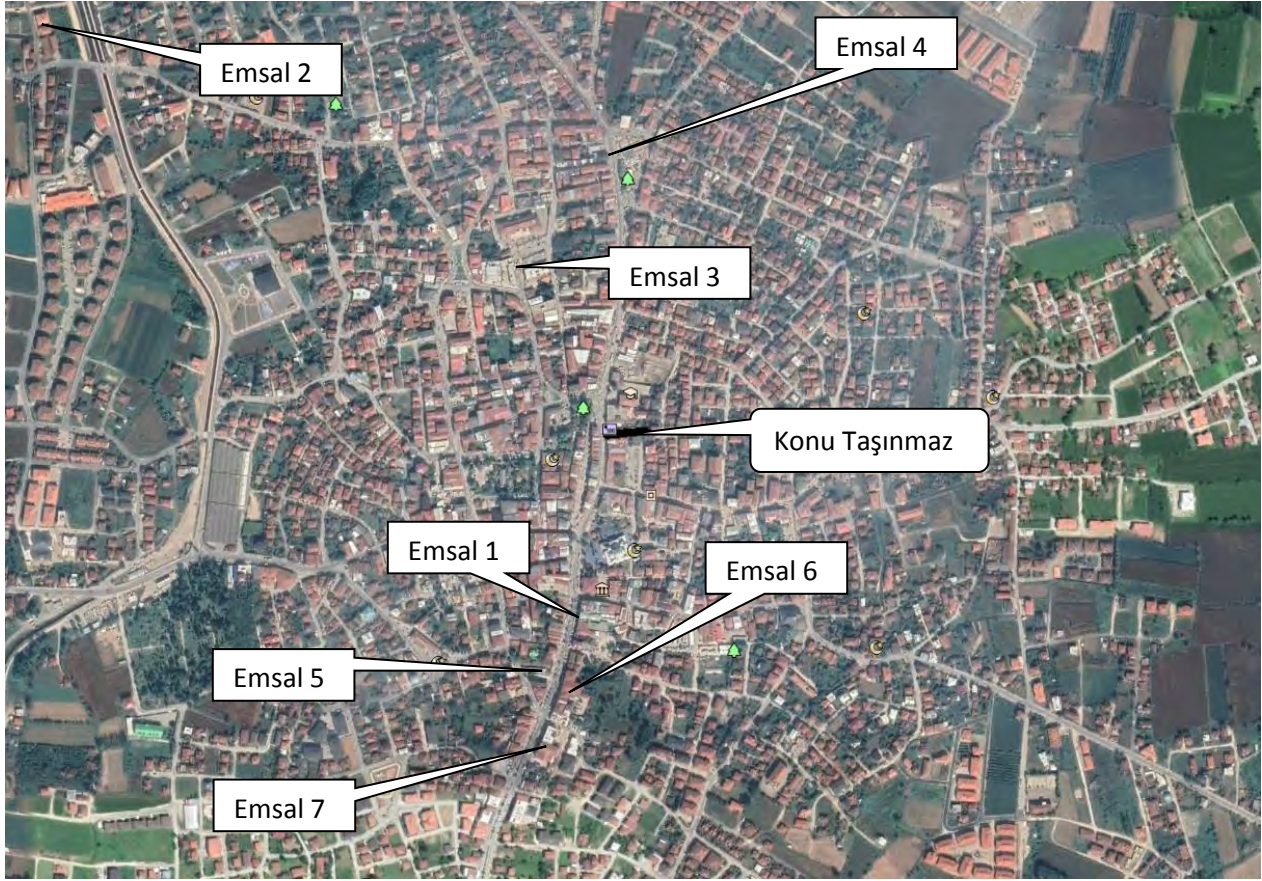
Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının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

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

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

KİRALIK İŞYERİ - KONUT/OFİS EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (bina)	Ada Caddesi Büyük Camii Karşısı	315	183,75	19.000 TL	103 TL	Çark Kent Gayrimenkul 0264 273 20 04	Daha iyi konumda her katı 105 m ² alanlı zemin + 2 normal katlı benzer yaşta bina (Eski Garanti Bankası)
2 (dükkan)	Yahyalı Caddesi Özpaş Market Yanı	500	400	8.500 TL	21 TL	Sahibinden 0532 671 29 62	Yeni binada 300 m ² zemin 200 m ² asma kat kullanımı olan dükkan
3 (bina)	Ada Caddesi 7001. Sokak	1000	472,5	20.000 TL	42 TL	Adenge Gayrimenkul İnşaat 0264 281 11 94	Araç trafiğine kapalı sokakta 225 m ² oturumlu zemin + 3 kat + çatı katlı müstakil bina (çatı kat 100 m ²)
4 (dükkan)	Ada Cad. Paraleli 8002. Sok. Kemal Abuc İş Mrk.	210	158	25.000 TL	158 TL	Yasın Emlak 0264 437 98 00	Daha iyi konumda yeni plazanın zemin katında 2 katlı her katı 105 m ²
5 (ofis)	Ada Caddesi	140	140	2.200 TL	16 TL	Sahibinden 0532 818 68 33	Benzer konumda konut olarak inşa edilmiş eski binada 1. kat ofis
6 (mesken)	Ada Caddesi 7001. Sokak	135	135	950 TL	7 TL	Altınköşe Emlak 0541 487 73 31	Ara sokakta eski binada 1. kat daire
7 (mesken)	Ada Caddesi 4003. Sokak	140	140	1.100 TL	8 TL	Ergül Emlak 0539 766 75 76	Ara sokakta eski binada 1. kat 3 + 1 daire

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



Kiralık Emsal Krokisi

	Dükkan				Mesken/Ofis		
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İstenen Kira(TL)	19.000	8.500	20.000	25.000	2.200	950	1.100
Pazarlık Payı	40%	5%	10%	25%	25%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	11.400	8.075	18.000	18.750	1.650	903	1.045
Büyükölük(m2)	183,75	400	472,5	158	140	135	140
Birim M2 Kırası	62	20	38	119	12	7	7
Konum Düzeltmesi	-25%	50%	0%	-25%	-5%	20%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	5%	5%	-5%	0%	0%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	-30%	0%	-30%	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-25%</i>	<i>25%</i>	<i>5%</i>	<i>-60%</i>	<i>-5%</i>	<i>20%</i>	<i>10%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kırası(TL)	47	25	40	47	11	8	8
Ortalama	40 TL				9 TL		

Dükkan zemine indirgenmiş birim m² değeri 40 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Ticari Alan	Düzeltilmiş Alan	Birim m ² Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
291,48	243,48	40 TL	9.700 TL	116.400 TL	0,06	1.940.000 TL

Yapılan araştırmalarda elde edilen mesken/ofis emsalleri ve düzeltme tablosu üzerinden 9 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

Gelir yaklaşımı ile hesaplanan mesken/ofis değeri aşağıda gösterilmiştir.

Konut Alanı	Konut Alanı	Birim m ² Kirası	Aylık Pazar Kirası	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
322,54	322,54	9 TL	2.900 TL	34.800 TL	0,05	696.000 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 12.600 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

	Ticari Alan	Konut Alanı	Toplam
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.145.000 TL	589.000 TL	2.734.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.940.000 TL	696.000 TL	2.636.000 TL

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

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değerleri 2.734.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00029 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. İlgili rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00029 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde ilgili taşınmaz hakkında SKR-2020-00078 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00117 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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

7.5 Gayrimenkulün Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.734.000
KDV Dâhil	3.226.120

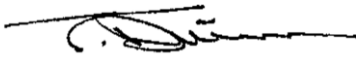
	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	12.600
KDV Dâhil	14.868

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

İli	ŞAKARYA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	AKYAZI						
Mahallesi	CUMHURİYET						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		20	39	242	ha	m ²	
					100,16 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADIT LÜKMANI VE KARGİR KALORİFER BİNASI OLAN KARGİR BİNA VE ARSASI					
	Sınır	Planındadır Zemin Sitesi No : 44757170 QRKodu kullanarak tapu senedi haritasını görüntüleyebilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	TANIRI ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üzerine Değişikliği İşlemiyle.					
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarih					
Geldisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih	Gitti
Cilt No.		872	1	100,16 m ²		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Türkiye'deki diğer tapu senetleri gibi bu tapu senedi de elektronik ortamda düzenlenmiştir. ** Tapu Senedi Kurumu tarafından elektronik ortamda düzenlenmiş olup bu tapu senedi Kurumunca onaylanmıştır.							

D.M.O. Bazm. İlg. M2. Döner Sermaye İşletmesi tarihinden itibaren geçerlidir. Stok No 129

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016321229035	2021-11-09-11.18.00.138720	22903

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	39/242
Tasınmaz Kimlik No:	44757170	AT Yüzölçümü(m2):	400.16
İl/İlçe:	SAKARYA/AKYAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akyazı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/466	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İÇERİSİNDE ŞEKERBANK BİNASI VE ÜSTÜNDE 2 ADET LOJMANI VE KARGIR KALORİFER BİNASI OLAN KARGIR BİNA VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515496869	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	400.16	400.16	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 872	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Cygy_WfEPBi kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

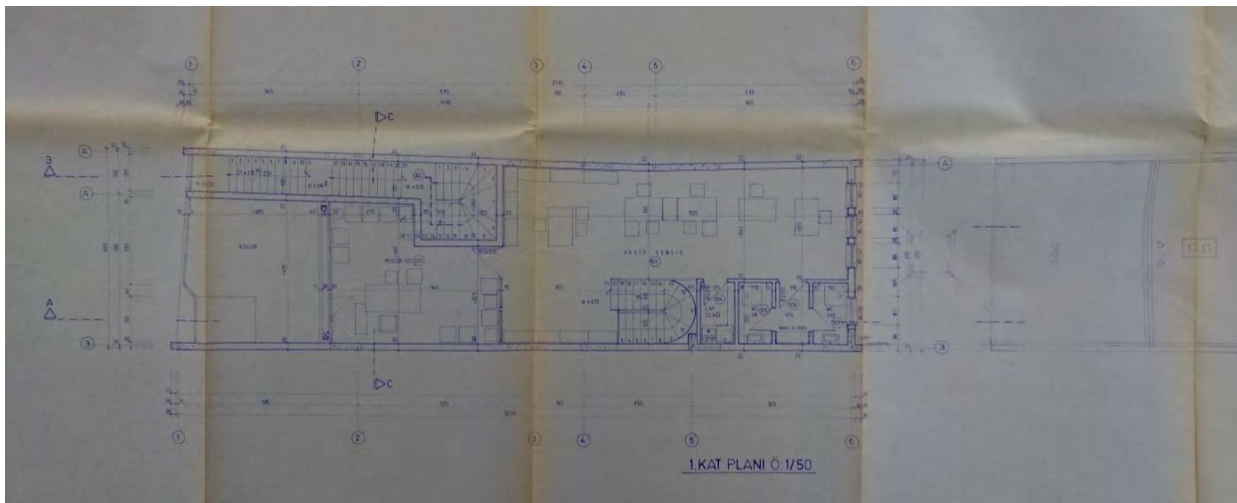
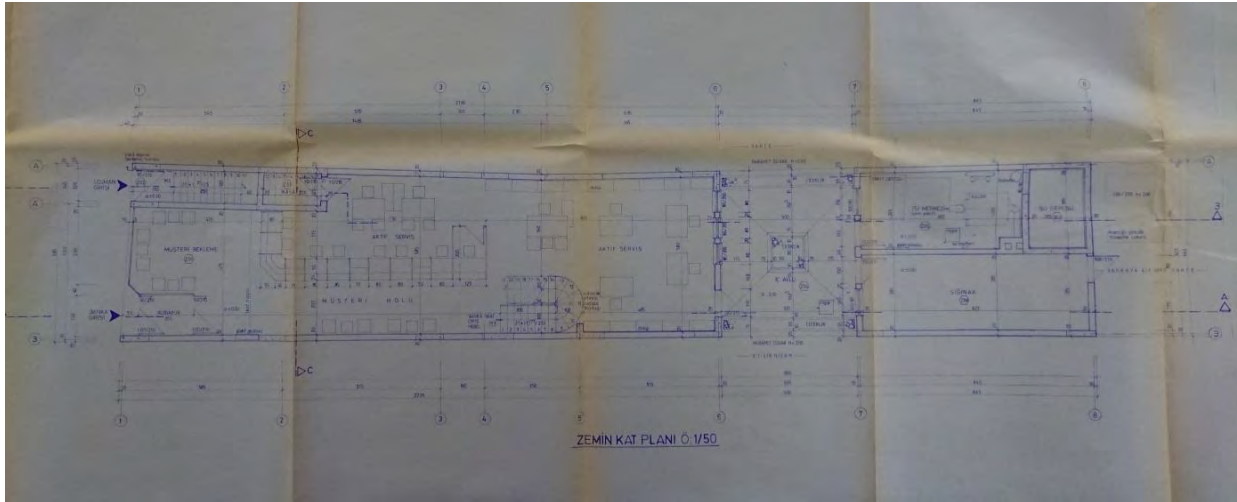
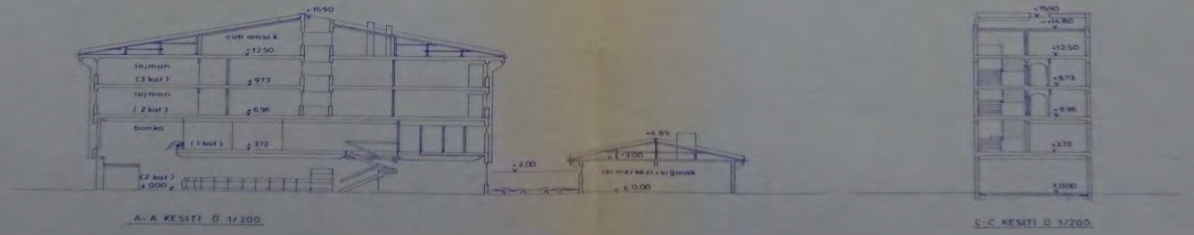
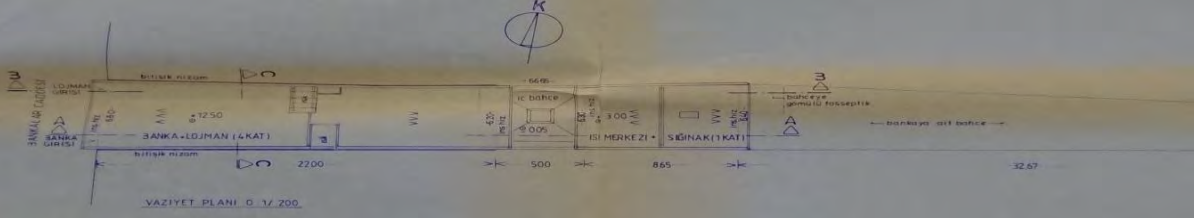
	ŞEKERBANK T.A.Ş.								
AKYAZI ŞUBESİ Atayazıya gidecek Bankaya verilecek									
PROJE MÜELLEFINİN ADI FATİH TÜRKMEN		ÜNVANI MİMAR	ODA BELGE NO	ODA SICIL NO	BELEDİYE SICIL NO	İMZA			
ODA VİZESİ 1994/37 cilt ve sahife no ile 12.7.1994 tarih ile ruhsat verildi.		Hüseyin EMANET İnşaat Teknikeri	Yusuf Ziya Sakzeki Mimar						
YAPININ	SAHİBİ KULLANMA AMACI	ŞEKERBANK T.A.Ş. LOJMANLI ŞUBE HİZMET BİNASI							
ARSANIN									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	M ²		
ADAPAZARI	AKYAZI	CUMHURİYET	BANKALAR CAD.	20	39	242	400		
ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ									
MİMARİ HİZ. SIN.	STATİK HİZ. SIN.	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. KAT YÜK	HAREKET Yük Kg/m ²
—	—	—	4	614.02	—	B.A KARKAS	6.60	6.96	—
ÖLÇEK MİMARİ 1/50 DETAY 1/20		YAPAN Fatih TÜRKMEN Tev. ve Gayrimenkul M.d.lüğü Mimar			ONAY İrfan KARDEL Mimar				

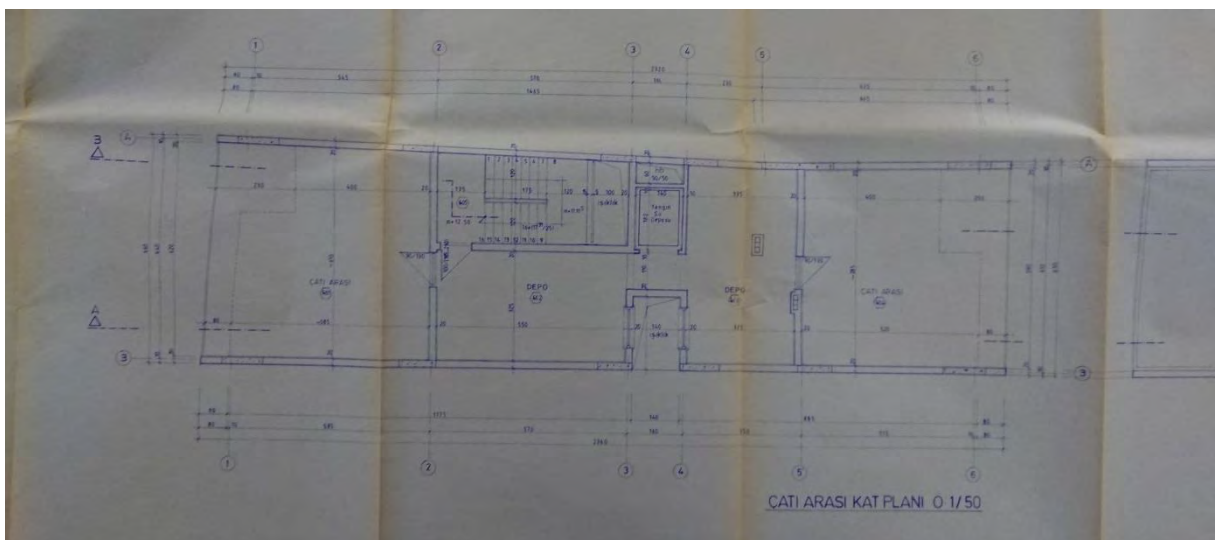
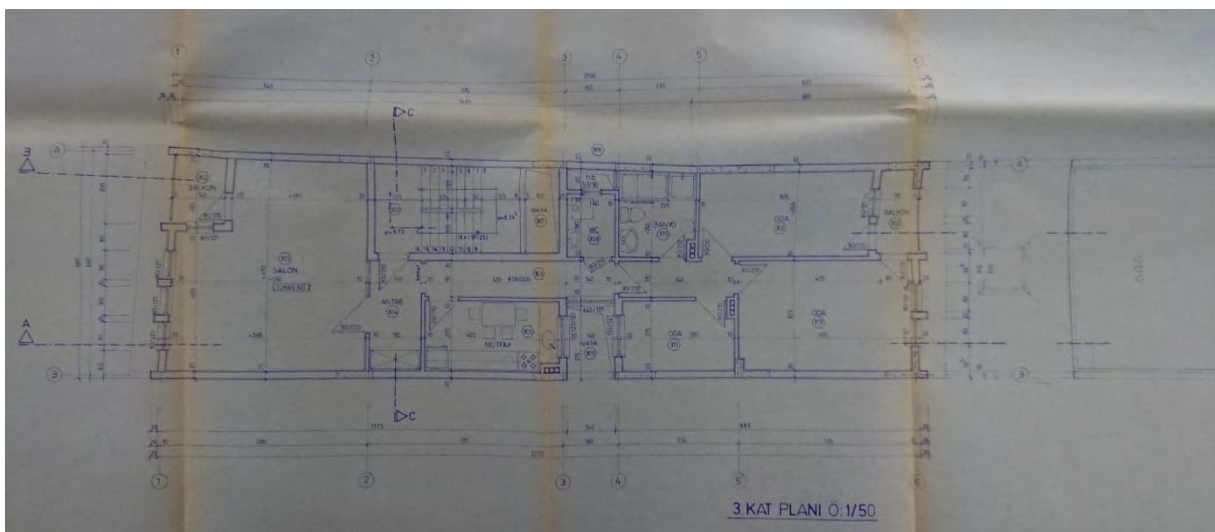
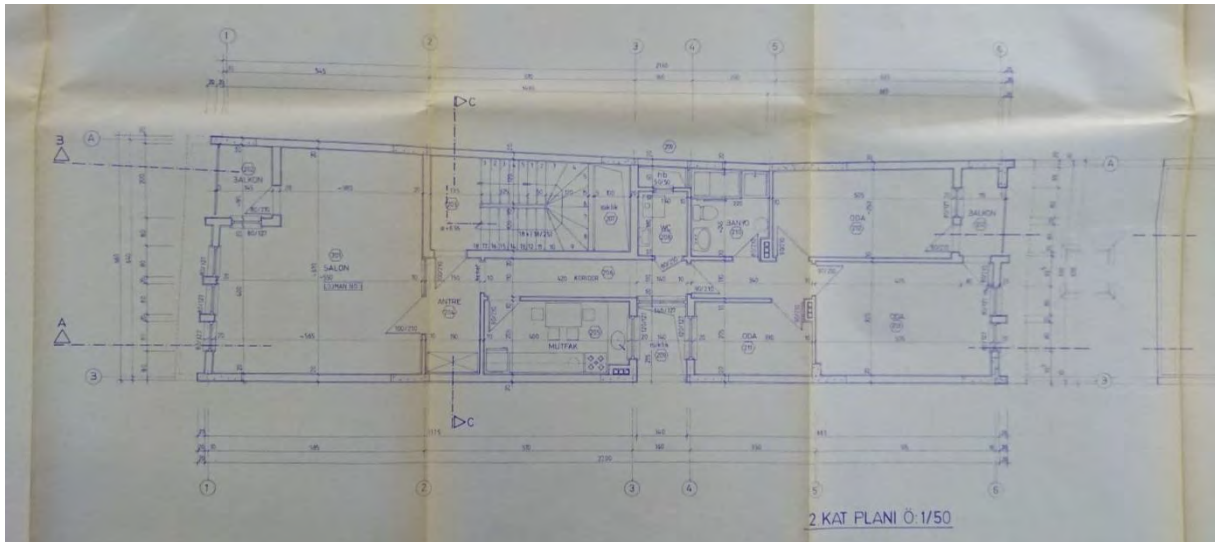
ŞİRKİETBANKİ T.A.Ş

AKYAZI ŞUBESİ

BANKA+LOJMAN HİZMET BİNASI 39 ADA 242 PARSEL

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ Ö:1/50







YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)

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

1. Ruhsatı Veren Kurum Akyazı Belediyesi		2. Ruhsat Tarihi 12-7-1994		3. Ruhsat Numarası 1994/137	
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapı		5. Mahallesi Bantalar cad.		6. Pafta No. 20	7. Ada No. 39
8. Parsel No. 242		9. İmar Durumu Tarihi 15-2-1993		10. İmar Durumu Numarası —	
11. İsinma Türü Klorifer		12. Yakıt Türü Sıvı		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 17-9-1975		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 5-466		YAPI SAHİBİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı Şekerbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü		20. Adı Soyadı / Ünvanı Tunas ins. turiz. tic. S.A.Ş.		21. Kurum Sicil Numarası 3/7113	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Şekerbank T.A.Ş. Tunus cad. No-12 Kavaklıdere / Ankara		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası Seğmenler - Ankara		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Seğmenler - Ankara	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası 8629910021		24. Adresi Çiğdem mah. And st. 16/9 Çankaya - Ankara		25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Maksudı Banka	
26. Ünite Sayısı 2	27. Yüz Ölçümü 219 m²	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı —	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı 4	30. Toplam Kat Sayısı 4	31. Yapının Yüksekliği 12.50
32. 1 m ² sinin Maliyeti 5.015.000	33. Yapının Sınıfı III	34. Yapının Grubu C	35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 3.079.310.300 TL		
36. Ait Olduğu Yıl 1994		37. Yapının Arsa Değeri 120.048.000		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 3.199.358.300	
39. İskeletin Cinsi Betonarme Karkas		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi —	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULÜN (TUS)		
42. Mimari Proje Fatih Türkmen (mimar)			49. Adı Soyadı Fatih TÜRKMEN		
43. Statik Proje Seher ÇELİK (ins.müh.)			50. Adresi —		
44. Tesisat Projeleri Saadettin BURAN (mat.müh.)			51. Taahhüdü —		
45. Dolgu Toplamı —			52. Kurum Sicil No. —		
46. Kazı Toplamı —			53. Oda Sicil No. —		
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı —			54. İmzası Fatih TÜRKMEN		
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer —			55. Oda Sicil No. —		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti Yol- Kanalı Harcı	56. Makbuz Tarihi 12.7.1994	57. Makbuz No 203062	58. Tutarı (TL) 9.242.000.	59. Açıklama Belediye Meclisinin 42.94 gün ve 78 Sayılı Kararı gereğince parselinden otopark alanının tahsis edilmesinden dolayı tahsil edilmiştir.	
Bina-İnşaat Harcı					
Ceza					
Toplam			9.242.000		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Büşra YILMAZMANET İnşaat Teknikeri		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Yusuf Ziya Sakzeki Mimar		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür İrfan GÜREL Fen İşleri Müdürü	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kuruma kalmak üzere 1 nüshası Mal ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ye verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) **Akyazı Belediyesi** Kod **27-7-1995** 2. Belgenin tarihi **1995/78** 3. Belgenin numarası **isyeri + mesken** 4. Belgenin veriliş amacı Kod

5. Mahalle, caddesi/sokak, bina no. **Cumhuriyet mhl. Ada cad.** 6. Patta **20** 7. Ada No. **39** 8. Parsel No. **242** 9. İmar durumu tarihi **15.2.1993** 10. İmar durumu numarası

11. Tapu tescil belgesi veren kurum **Akyazı Tapu Sicil Müdürlüğü** 12. Tapu tescil belgesi tarihi **17.9.1996** 14. İsimme tüzü **Kabirler** 16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası **12.7.1994 tarih 1994/37 cilt** 17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası

13. Tapu tescil belgesi No **5-466** 15. Yakıt türü **Sıvı** 16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası **12.7.1994 tarih 1994/37 cilt** 17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası

YAPI SAHİBİNİN 18. Adı soyadı / ünvanı **Sekerbank T.A.Ş. Genel Müd.** 22. Adı soyadı / ünvanı **Tunus ins. tuiz tic. S.A.Ş.** 23. Kurum sicil numarası **3/7413** 19. Bağlı olduğu vergi dairesi **20. Vergi Dairesi sicil numarası** **8629910021** 24. Bağlı olduğu vergi dairesi **25. Vergi dairesi sicil numarası**

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

Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m² sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Banka		1		219,1		-	4	4		12.50	19.307.200		IV	C
İmkan (107,31x2)		2		24,62		-	4	4						
Apot Sığınak		-		46,07		-	4	4						
İstemlikat		-		55,00		-	4	4						
Merdiven		-		79,33		-	4	4						
Toplam		3		614,02		-	4	4		12.50	19.307.200		IV	C

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) **11.855.006.940** 38. Ait olduğu yıl **1995** 39. Yapının arsa değeri **120.048.000** 40. Toplam maliyet (arsa dahil) **11.975.054.940**

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

44. Yapı ile ilgili özellikler

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

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerinin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Hala (wc)	Parka
Daire sayısı				1				2	olan	2	2	2	2
Bir dairenin Yüzölçümü				109,31				216,62m²	Toplam				

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımda fien bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih **49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih** **50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih**

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik edenin adı soyadı, ünvanı, imzası **Hüseyin EMANET** 52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih **İsmail ÇELİK**

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



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

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

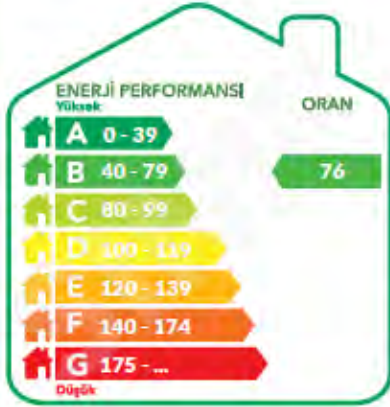
Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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



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

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	4	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,44	LEJANT:	Bina dış bölge	Bina iç bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,57	Siveler, Şaplar ve Diğer Herg Tabakaları			
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,57	Beton Yapı Elemanları			
Toplam Bina Alanı(m²):	614,46	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	Isı Yalıtım Malzemeleri			
İkinci emniyetli Alan(m²):	345,90	Konak Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	Doğal Duvarlar (Herg yükseklikleri dahil)			
Net Alan(m²):	296,23	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,44	Doğal Zeminler (Doğal Nemlilik)			
Toplam Zon Adedi:	14	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,30	Kaplamalar			
İkinci emniyetli Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,64				

BİNA DIŞ KAPULUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 601,67							
Tipi:	Doğal Duvar						
Alanı(m²):	601,67						
U Değeri:	0,44						
Kullanıklığı:	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02						
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 167,85							
Tipi:	Kolon/Barme						
Alanı(m²):	32,00						
U Değeri:	0,57						
Kullanıklığı:	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02						
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 135,85							
Tipi:	Kiriş						
Alanı(m²):	135,85						
U Değeri:	0,57						
Kullanıklığı:	0,02 / 0,20 / 0,05 / 0,02						
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 456,32							
Tipi:	Toprak Temaslı						
Alanı(m²):	228,16						
U Değeri:	1,93						
Kullanıklığı:	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03						
Toplam Çatı Alanı(m²): 228,16							
Tipi:	Kırma						
Alanı(m²):	122,75						
U Değeri:	3,22						
Kullanıklığı:	0,03 / 0,10 / 0,02						
Toplam Çatı Alanı(m²): 105,41							
Tipi:	Teras						
Alanı(m²):	105,41						
U Değeri:	3,69						
Kullanıklığı:	0,03 / 0,10 / 0,02						
Toplam Pencere Alanı(m²): 48,34							
Tipi:	Renksiz Yalıtım Camı (4+6mmHava+4)						
Alanı(m²):	48,34						
Tipi:	Alüminyum Çerçeve						

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2 Z548934A063	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0160
İptal Edilen EKO No:		İmza:





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

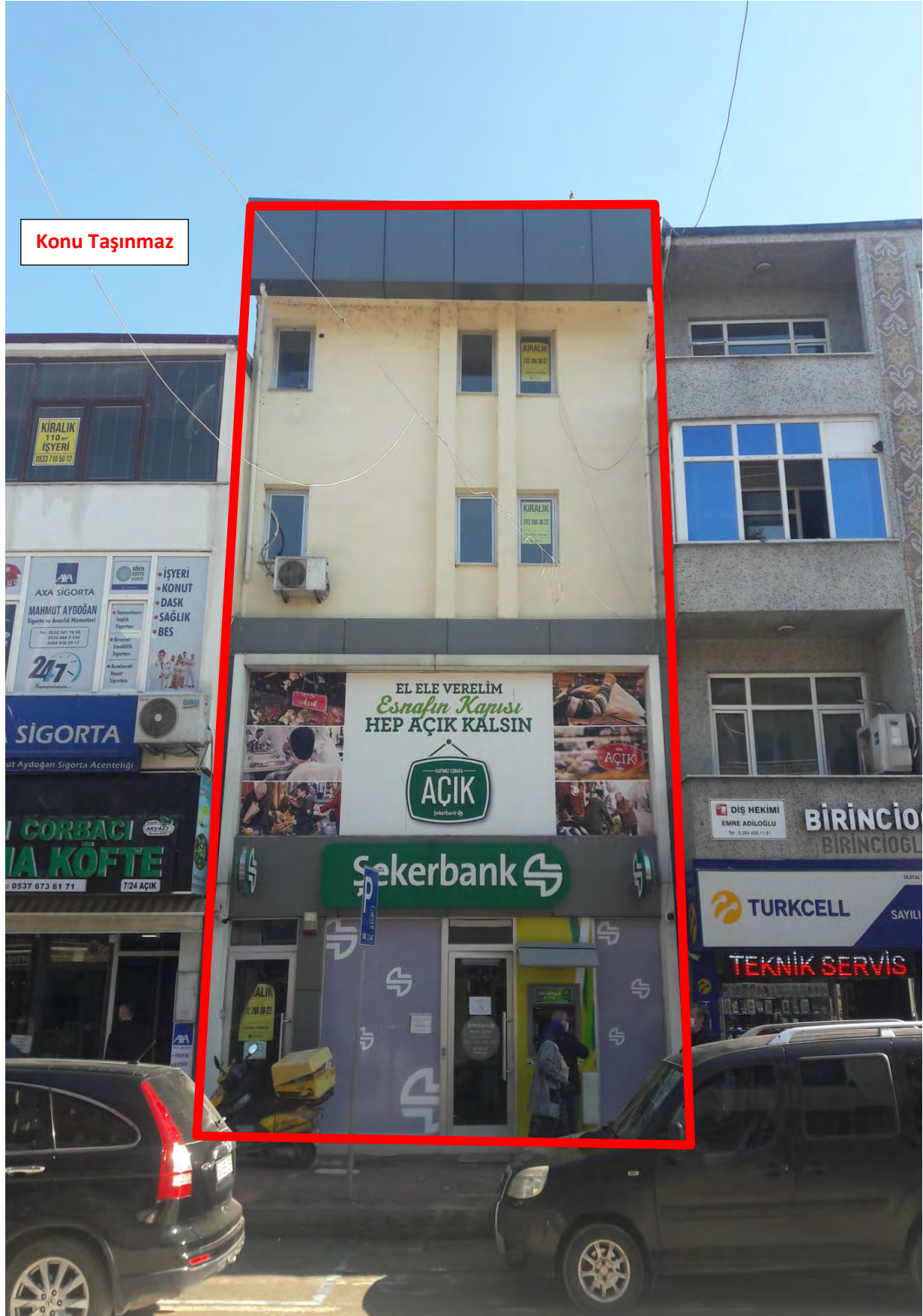
MEKANİK SİSTEMLER		İptal Edilen Zon Adedi
Isınma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	4	4
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Klima	Konvansiyonel Kombi
Sistemin Gücü(kW):	2	1
Yakıt Tipi:	Elektrik	Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi:	2	1
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal
Sistemin Tipi:	Ayrık (Split) Sistemler	Ayrık (Split) Sistemler
Sistemin Gücü(kW):	5	2
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatör Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 14	LED40T-3800 (40 W) (3800 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 2.080,00	52	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 197.600,00		
Kullanılan Sistemin Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistemin Üretilen Enerji
Net Güç Üretilimi (kW):	0,00	Pik Güç (kW):
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Akım (mA):
Net Güç Çıkışı (kW):	0	
Yakıt Tüketimi (kW):	0	
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renkle belirtilen mekanik sistemler binanın oturma alanlarına binadan alınmıştır.

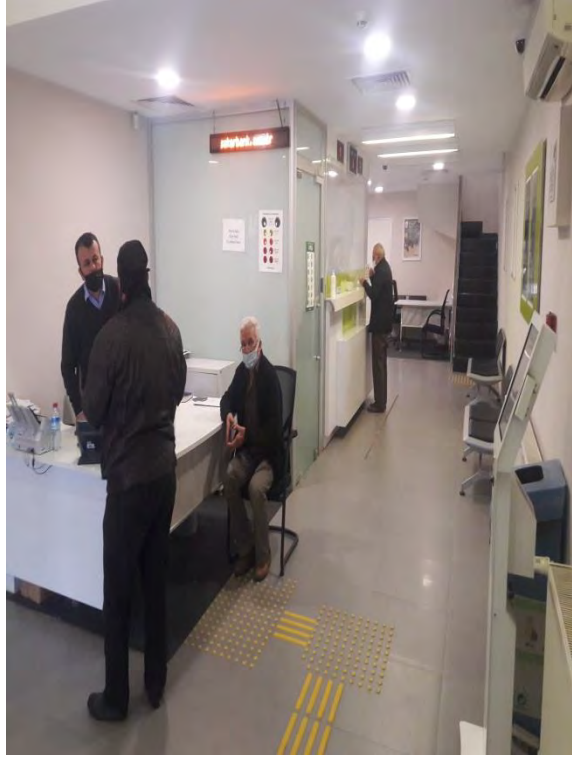
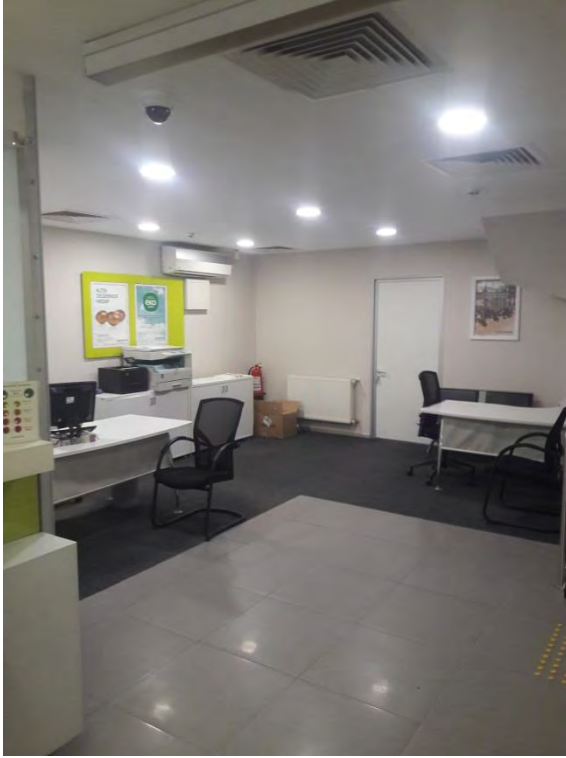
Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numerisi:	M22548034A063	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:





Konu Taşınmaz









TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

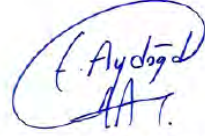
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan