

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

ORDU-ALTINORDU

KARGİR BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-00030



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-2021-00030
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)

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	6.600.000
KDV Dâhil	7.788.000

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	27.500
KDV Dâhil	32.450

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 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	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.2.1	Ordu İli	12
4.2.2	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	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkullerin 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	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	17
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	17
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	SWOT Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	20
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	21

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21
	Emsal Krokisi	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	23
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	25
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	25
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	25
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	26
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	26
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
8.2	Nihai Değer Takdiri	28
9	EKLER	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00030

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 01.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar son ermiş olup 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, 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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) 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 GSYH'ye 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.

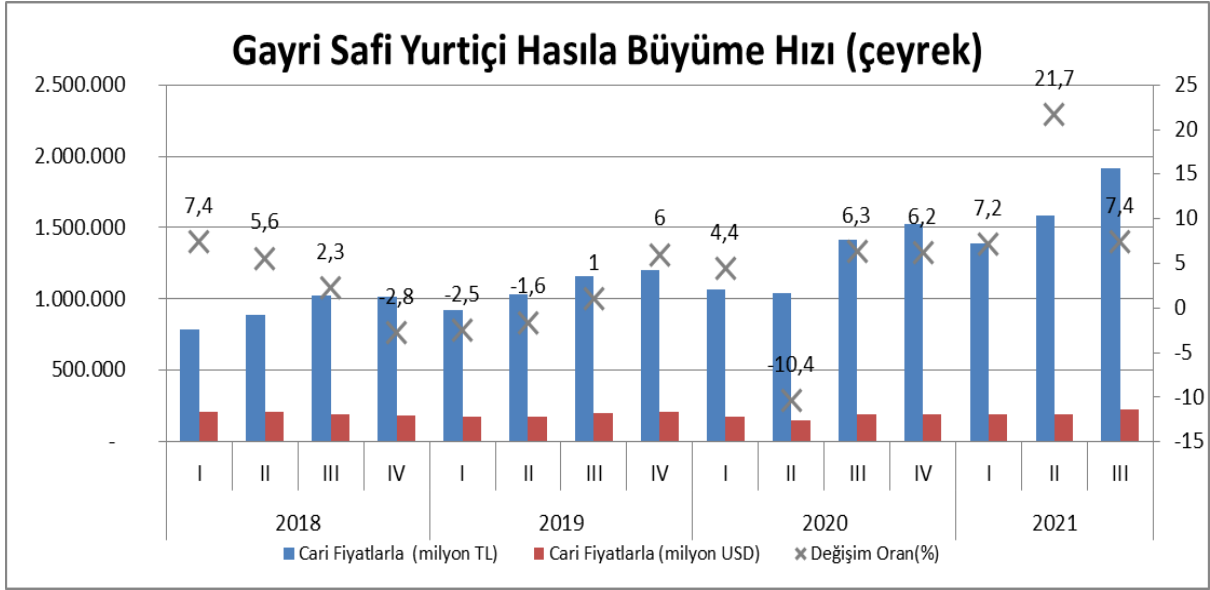
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

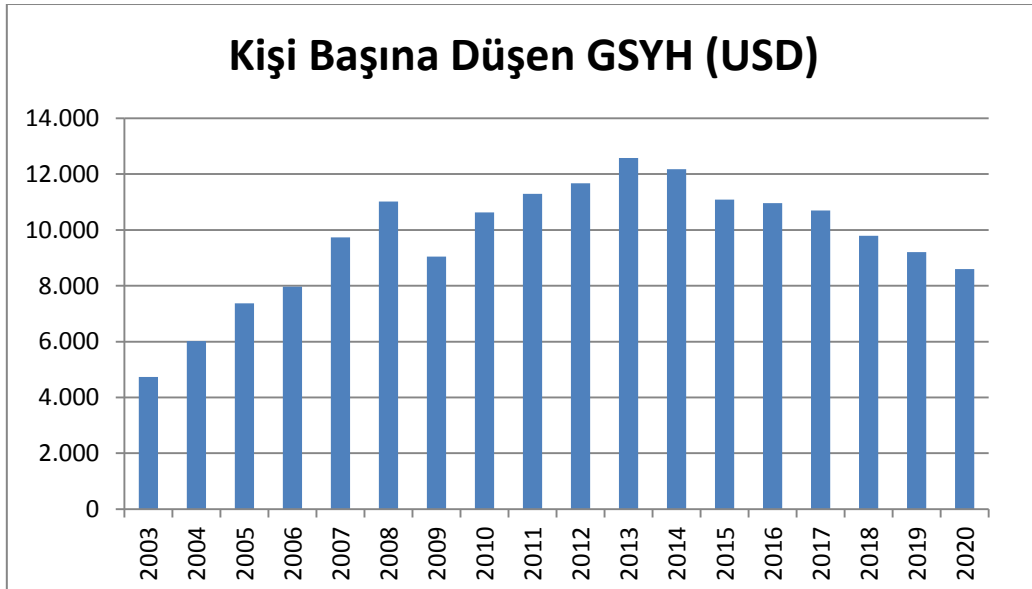
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, 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.

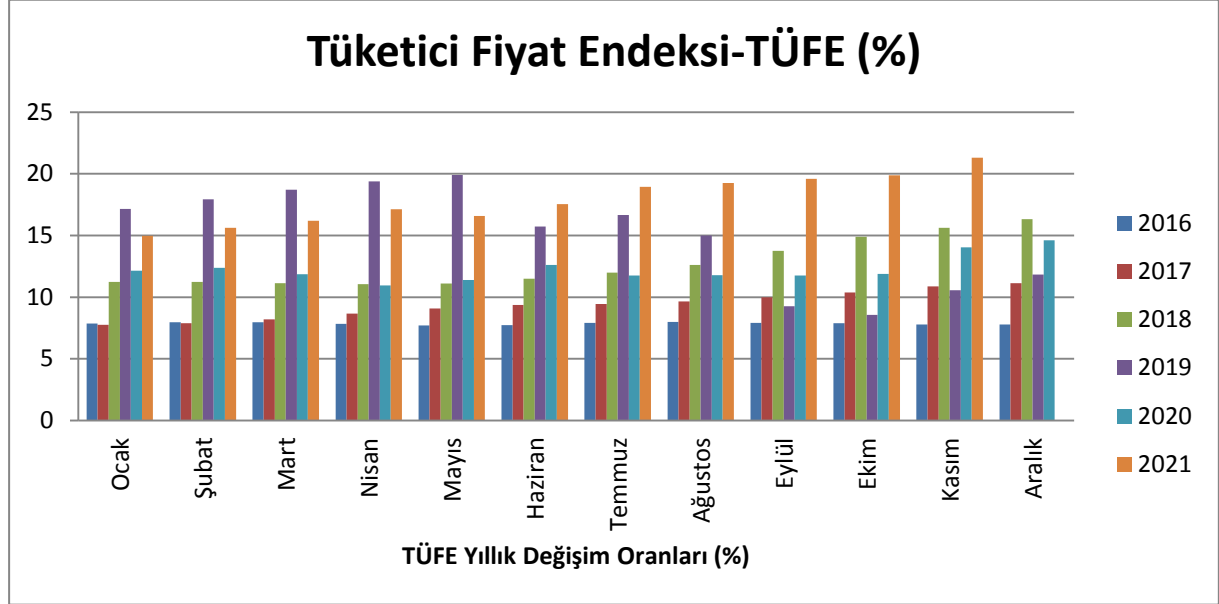
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken, ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken, milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (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 yüzde 9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de yüzde 12,2, 2022'de yüzde 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. Aşılamada 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 pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görülmektedir. 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 kiralara, 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 yabancıların 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 işlemesi, 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 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Ordu İli

Ordu, 2020 itibarıyla 761.400 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 ili, 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüz ölçümü bakımından en büyük 57. ildir.

Ordu ilinin 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 224.100 dür. İlçenin il nüfusu içerisindeki payı %29,43'dür.

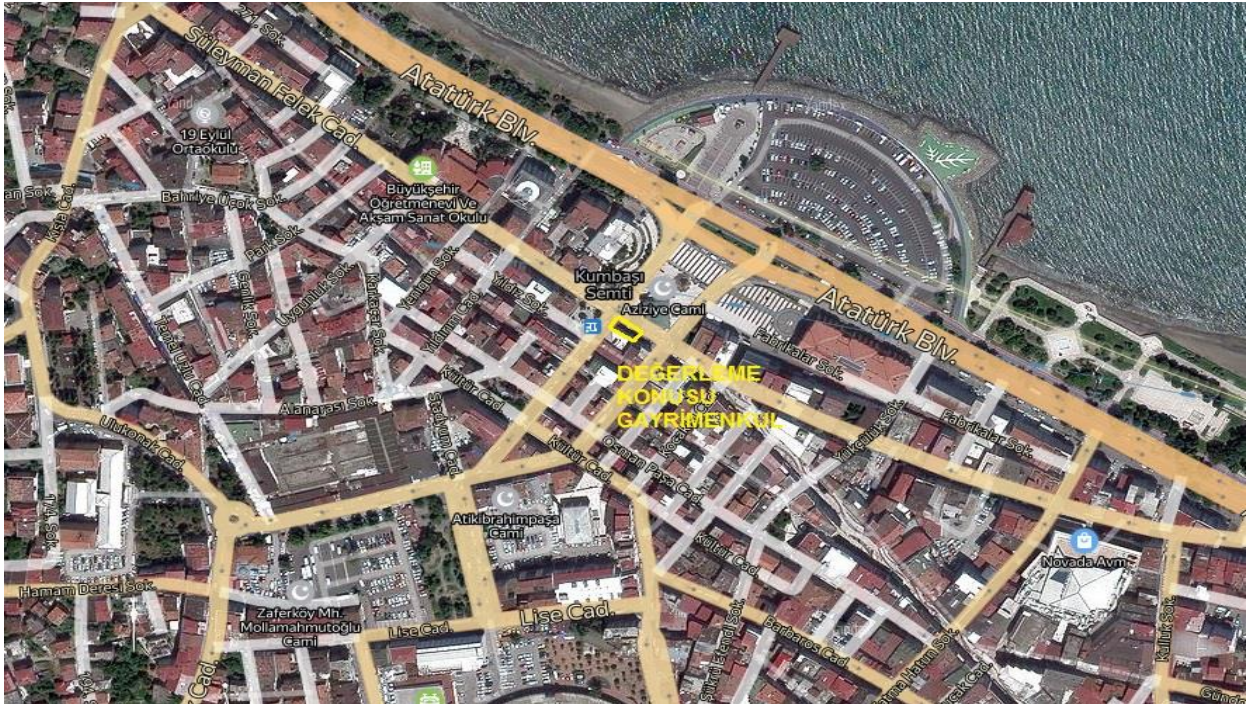


5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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 ilinin 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 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 23.11.2021 tarihli yazısına göre Ordu İdare Mahkemesi 2020/639 esas ve 2020/1595 karar numarası ile Altınordu İlçesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nı iptal etmiştir. Ayrıca mahkeme, plan hiyerarşisini ve kademeli birliktelik ilkesine aykırı gelen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nın da tamamı yönünden hukuka aykırı olduğu sonuç ve kanaatine varmıştır.

12.01.2021 tarihinde Ordu Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla Altınordu Merkez ilçesi plansız alan sayılmıştır. Taşınmaz, iptal olmadan önceki 31.03.2017 tarihinde yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 4 katlı ticaret alanındayken 12.02.2021 tarihi itibarıyla "plansız alanda" kalmaktadır.

Bu durum sebebi ile Altınordu ilçesinde yeni inşaat ruhsatı verilemeyeceği ancak parsel üzerinde ruhsatlı ve iskânlı bina olması sebebiyle taşınmazı etkileyen kısıtlayıcı bir durum olmadığı bilgisi alınmıştır.

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 ilinde 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

Değerleme konusu taşınmaz 31.03.2017 tarihinde yürürlükte olan plan gereğince 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Bitişik nizam 4 katlı ticaret alanındayken mahkeme tarafından imar planının iptal edilmiş olması nedeniyle 12.02.2021 tarihi itibarıyla “plansız alanda” kalmaktadır.

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.

Altınordu ilçesini kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları iptal edilmiş olsa da taşınmaza ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri geçerliğinin korumaktadır. Altınordu ilçesi için yeni 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları hazırlanarak yürürlüğe girecektir.

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 Gayrimenkulün 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 il merkezinin lokasyon olarak oldukça bilinen bir noktasındadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- Köşe konumladır.

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

- 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 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	Yeni Fıdangör	60	60	1.100.000 TL	18.333 TL	Burak Emlak 0452 223 35 65	Daha düşük şerefeyeli tek katlı dükkan
2	Barbaros Cad.	180	110	3.300.000 TL	30.000 TL	Royal Gayrimenkul 0212 77 46 46	Benzer konumda, her katı 60 m2 zemin+2 normal katlı dükkan
3	Atatürk Bulvarı	300	225	4.900.000 TL	21.778 TL	Mal Sahibi 0533 317 09 08	Daha düşük şerefeyede, 150 m2 zemin+150 m2 1. kat alanı olan dükkan
4	Zübeyde Hanım Caddesi	150	150	3.600.000 TL	24.000 TL	Mehmet Sencer Gayrimenkul 0536 263 66 23	Ticari hareketliliğin yaklaşık aynı yoğunlukta olduğu, ancak daha içeride konumlu olan, zemin katta tek hacimden oluşan iş yeri



Emsal Krokisi

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

SATILIK EMSAL DÜZELTMESİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	1.100.000	3.300.000	4.900.000	3.600.000
Pazarlık Payı	10%	35%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	990.000	2.145.000	4.165.000	3.240.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	60	110	225	150
Birim M2 Değeri	16.500	19.500	18.511	21.600
Konum Düzeltmesi	20%	0%	30%	5%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-10%	0%	-10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	20%	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	10%	40%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	16.500	21.450	25.916	20.520
Ortalama	21.096 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	21.096 TL	6.245.000 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.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Süleyman Felek Caddesi	456	279	55.400 TL	199 TL	Mal Sahibi 0532 591 2120	Daha iyi konumda 152 m2 arsa üzerinde, 152 m2 zemin kat, 152 m2 2 normal kattan oluşan banka şubesi olarak kullanılan köşe bina
2	Zübeyde Hanım Caddesi	110	110	12.000 TL	109 TL	Uzman Emlak 0539 344 97 42	İşlek cadde üzeri tek katlı dükkan
3	İsmetpaşa Caddesi	75	75	11.000 TL	147 TL	Şenpa Emlak 0452 666 60 00	Tek katlı dükkan
4	İsmetpaşa Caddesi 316. Sokak	80	80	9.000 TL	113 TL	Yıldırım Emlak 0539 212 62 79	İsmet Paşa Caddesi'ne 20 m mesafede, daha kötü konumda tek katlı dükkan



Kiralık Emsal 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)	55.400	12.000	11.000	9.000
Pazarlık Payı	30%	10%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	38.780	10.800	9.900	7.650
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	279	110	75	80
Birim M2 Kirası	139	98	132	96
Konum Düzeltmesi	-25%	-10%	-20%	35%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-10%	-20%	-20%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	-20%	-40%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	104	79	79	110
Ortalama	93 TL			

Değerleme konusu gayrimenkulün zemine indirgenmiş kira değeri 93 TL / m² / ay olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün aylık kirası 27.500 TL olarak takdir edilmiştir.

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

3 No'lu satılık emsalin 17.500 TL / ay kira getirisi olduğu öğrenilmiş olup pazarlıklı fiyatı ve düzeltilmiş birim m² kirası incelendiğinde, geri dönüş süresi 238 ay olarak gözükmektedir. 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)	Pazar Değeri (TL)
568	296	93 TL	27.500 TL	330.000 TL	6.600.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 Gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık kirası 27.500 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme 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	6.245.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	6.600.000 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 6.600.000 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'lu değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Son olarak 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00105 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.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	6.600.000
KDV Dâhil	7.788.000

Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	27.500
KDV Dâhil	32.450

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 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	Diz/Sayfa No: 1 - 36		
	Niteliği: KARGİR BİNA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	Hisseye 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:
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yerliye No: 16/01/2020 - 1568	Siciline Uygunluk: Veriliş Tarihi: 16/01/2020 Mühür: İPEK Yetkili Memur: Yabancıca
			

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

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
055721456107	2021-11-09-11.39.56.919623	45610

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:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/36	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR 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) G5dm7rQSlzs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
ALTINORDU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-79471317-754-18594
Konu : İmar Durumu (Düz Mahalle 114 Ada 1
Parsel)

23.11.2021

Sayın ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D. Kapısı No:3/51 Kat:11
Kağıthane/İSTANBUL

İlgi : 18.11.2021 tarihli ve 18727 sayılı yazı.

Ordu İdare Mahkemesi, 2020/639 esas ve 2020/1595 karar numarası ile Altınordu İlçesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planını iptal etmiştir. Ayrıca mahkeme, plan hiyerarşisini ve kademeli birliktelik ilkesine aykırı hale gelen, 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planını da tamamı yönünden hukuka aykırı olduğu sonuç ve kanatına varmıştır.

12.01.2021 tarihinde, Ordu Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla yürürlükte olan bahse konu plan kaldırıldığı için, yeni plan yapıluncaya kadar Altınordu Merkez İlçe "Plansız Alan" olarak tanımlanmaktadır.

Dava konusu, Ordu İli, Altınordu İlçesi, Düz Mahalle, Ada No:114, Parsel No:1'de bulunan taşınmaz, 31.03.2017 tarihinde yürürlükte olan plan gereğince, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam - 4 katlı Ticaret Alanında kalmaktayken, 12.01.2021 tarihi itibarıyla "Plansız Alanda" kalmaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Ahmet AKYURT
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Dilekçe

Bu evrakın 5070 sayılı Kanun
gereğince E-İMZA ile imzalandığı
tasdik olunur. 24.11.2021
Dursun BİLGİLİ
Yazı İşleri Müdürü

Bu belge, güvensiz elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8b7KpA-SU0zbY-VT2uU/-pM0CQB-g2C8Q5Ka Doğrulama Linki: <https://yazincisiz.gov.tr/mikroleri-kelebekler-ohuz>

Yeni Mah. 321 Nolu Sokak No:1 Altınordu Odele
Telefon No: (452)444 40 52 Faks No: (452)225 26 67
e-Posta: imar@altinordu.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.altinordubel.tr>
Kapı Adresi: altinordubeladresi@kavli.kap.tr

Bilgi için: Ertan PAŞA
Genel Hizmet İçişleri
Telefon No:



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		YAPININ	
Kullanma Maksudı	İŞYERİ	İskeletin Cinsi	B.A.K.
Ünite Sayısı	1	Dolgu Malzemesi	-
Yüzölçümü	568 m ²	Yapının Türü	3A
Toplam Kat Sayısı	3	Isınma Türü	SOGA
Yapının Yüksekliği	11.84	Yakıt Türü	KATI

ARSANIN		ARSANIN	
T	İli	ORDU	Pafta No
A	İlçesi	MERKEZ	Ada No
P	Mahallesi	DÜZ	Parsel No
U	Tapu Sicil No.	23.12.1998	Alanı
K.			142.90 m ²

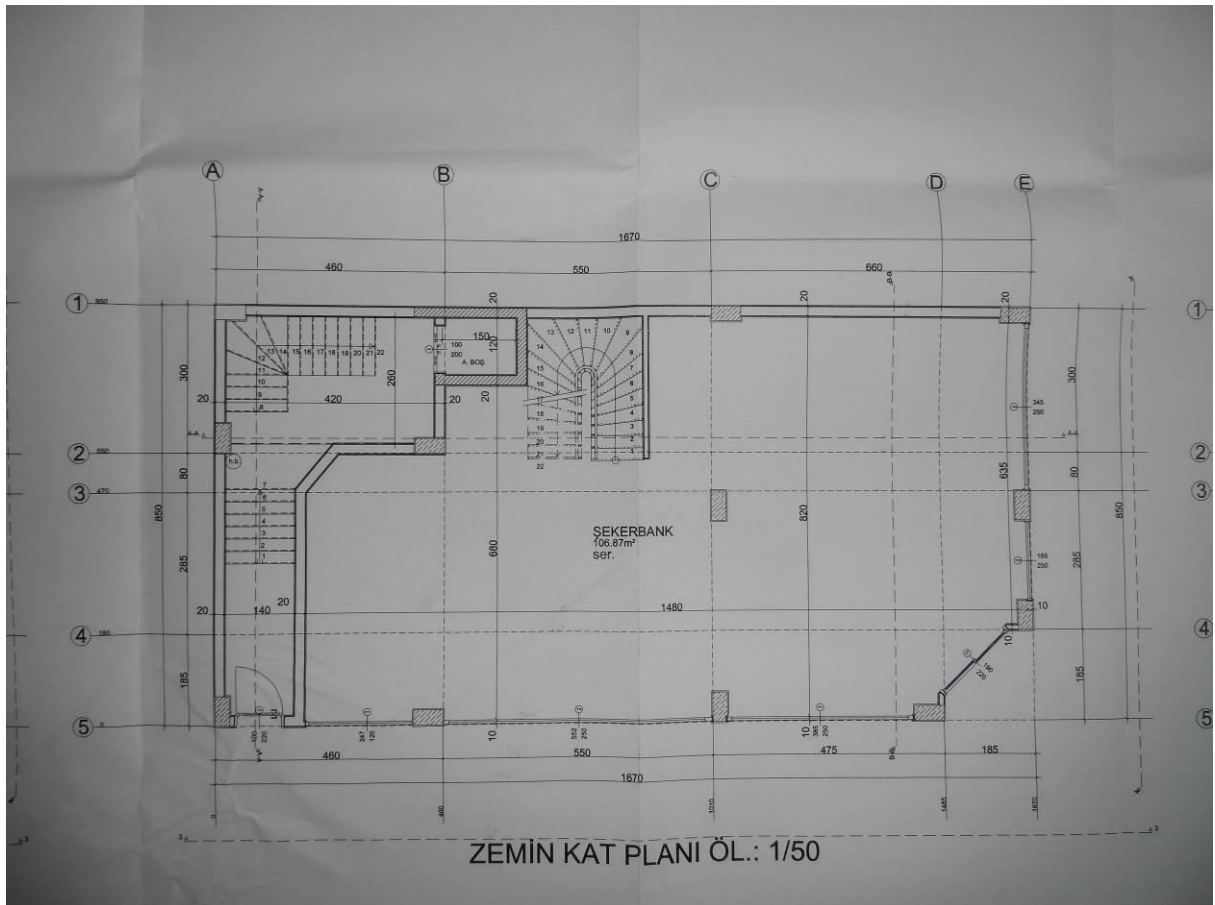
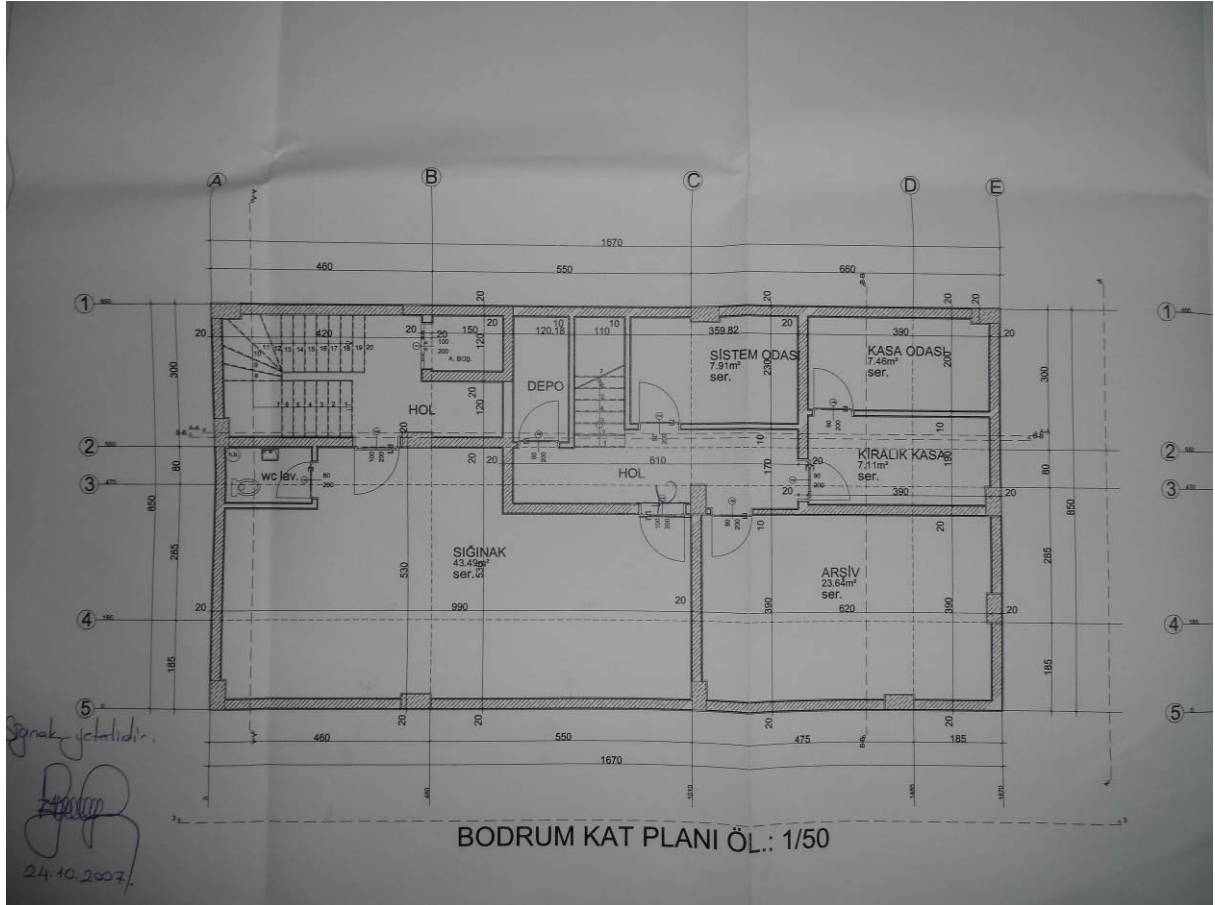
İMAR DURUMU	İMAR DURUM TARİHİ	İMAR DURUM NUMARASI
	24.10.2005	250

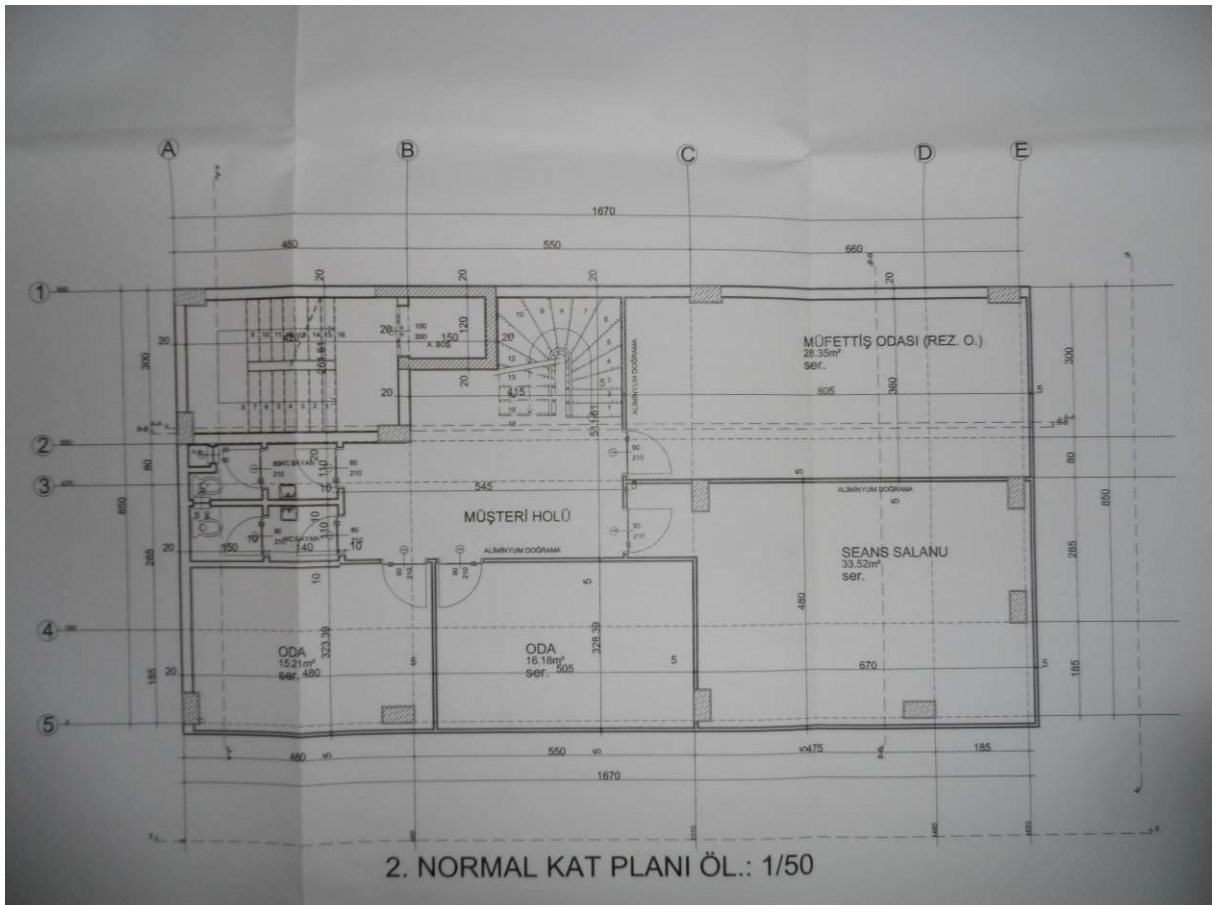
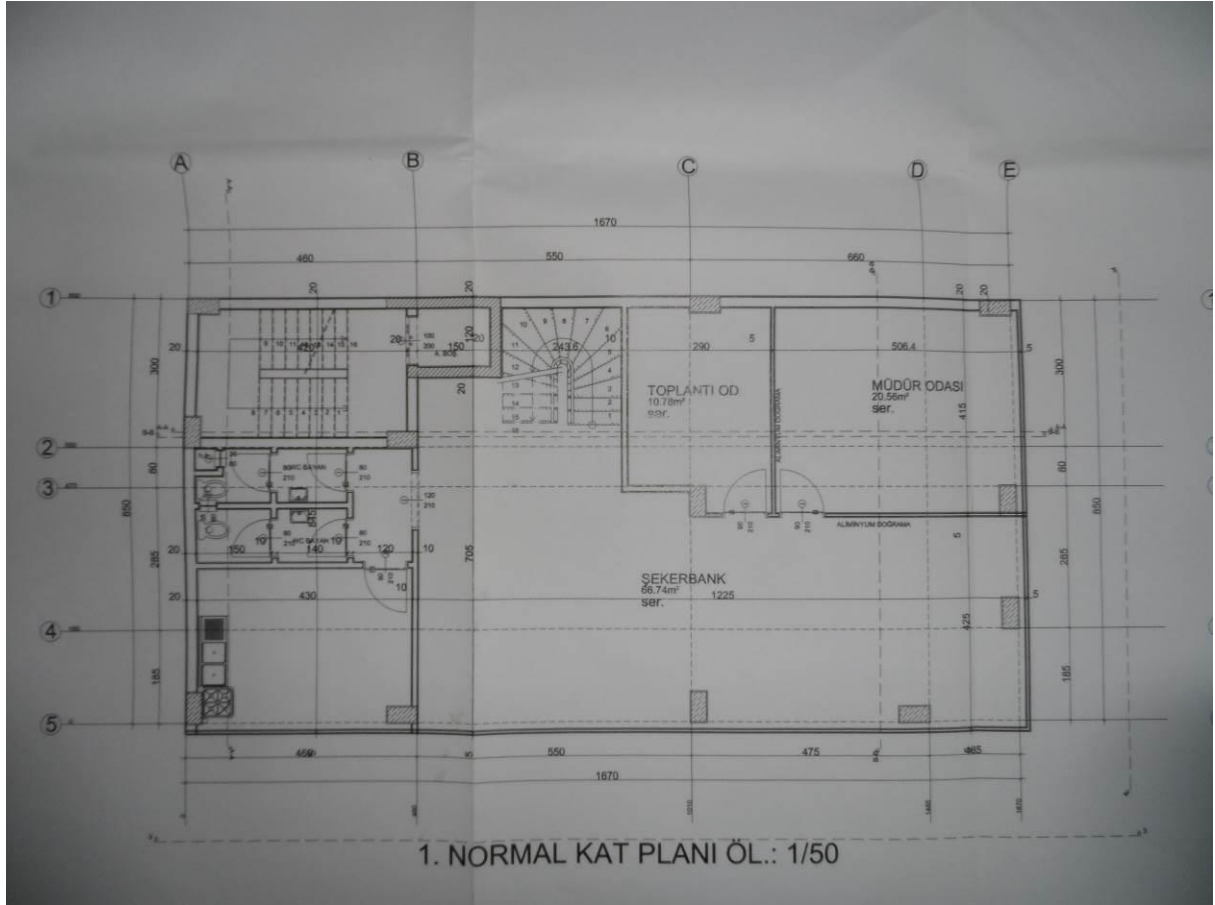
MİMARİ PROJE		
PROJE MÜELLİFİNİN		BELEDİYE İNCELEME
ADI SOYADI		
VERGİ DAİRESİ		
VERGİ NUMARASI		
ODA SİCİL NO		
İMZA - MÜHÜR		

FENNİ MESUL (T.U.S.)	
ADI SOYADI	Necmi ŞAHİN
ODA SİCİL NO	16428

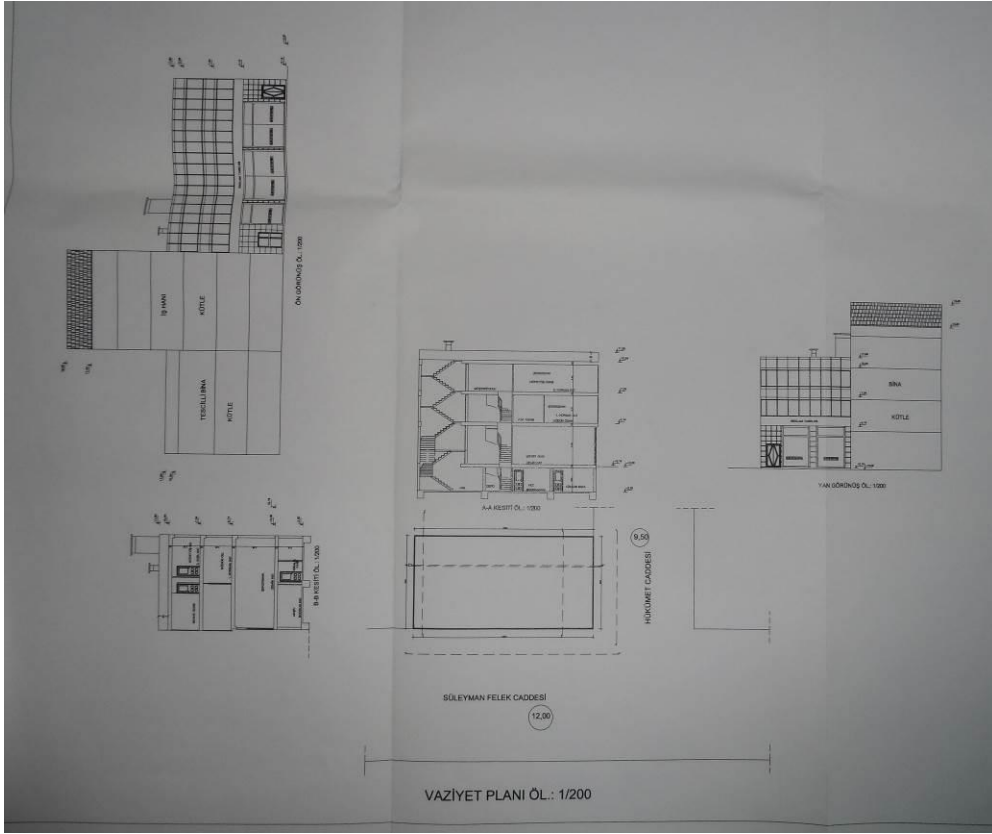
ODA ONAYI	BELEDİYE ONAYI
SAMSUN KÜLTÜR VE TABİAT YARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDA SUNULMAK ÜZERE ONAYLANMIŞTIR. Belediye Başkanlığı Nurhan V. YILIOĞLU	Belediye Başkanlığı Nurhan V. YILIOĞLU

Bu Proje YALÇIN KOPYALAMA MERKEZİNDE çekilmiştir. Tel:0452 214 58 80 E-Mail: kopyalamamerkezi@hotmail.com 09.03.2007.





Vaziyet Planı



İNŞAAT RUHSATNAMESİ

T. C. ORDU İLİ
Mehmet Akif Ersoy İlçesi
Ordu Belediyesi

Cilt No: 5
Sayfa No: 1/1

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Bölüm I— Yapının yeri (Adresi)

Bölüm II— Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

Bölüm III— İnş. ruhsatnamesinin kap.

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

Bölüm V— Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Bölüm VI— Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Bölüm VII— Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Yukarıda yerli «Adresi» özellikleri ve fenni şartları yazılı İmar Kanununun 2ci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 5237 sayılı Belediye gelirleri Kanununun 33 ncü maddesine göre 14/11/1986 tarih ve 2446 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: *[Signature]*

Ruhsatnamayı dolduran memurun imzası: *[Signature]*

Muhasebeci imzası: *[Signature]*

Belediye İmar Müdürlüğünün imzası: *[Signature]*

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No : 000327 07

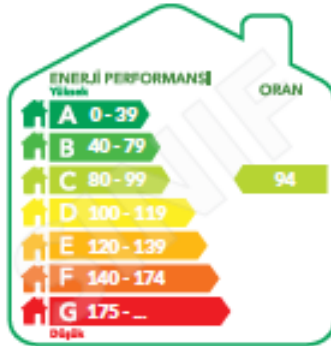
1. Ruhsatı veren kurum Ordu Belediyesi		☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 17.04.2007	4. Ruhsatın no 4/53
II : Ordu		☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe Duvarı		5. Pafta no 23	6. Ada No 14
İlçe : Merkez		☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		7. Parsel No 1	
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 -	16. Planlanan inşaat başlama tarihi 17.04.2007	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 17.04.2012	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 17.04.2012
Mahalle : Düz Mah.	YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN
Muhtarlık : Düz Mah.	19. Adı, soyadı, ünvanı Pekerbank T.A.Ş. Genel Müd.	24. Adı, soyadı, ünvanı -	25. Hukuki durumu -	34. Adı, soyadı, ünvanı -	35. Oda sicil no -
	☒ Özel ☐ Kamu	26. Kurum sicil no -	27. Bağlı olduğu vergi dal. -	28. Vergi dairesi sicil no -	36. Büro tescil no -
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Büyük Mükellefler v.d.-151	29. Sigorta sicil no -	30. Sözleşme tarihi ve no -	31. Muteahhit karne no -	38. Sigorta sicil no -	39. Sözleşme tarihi ve no -
21. Vergi dairesi sicil no 8010048575	32. Adres Bucak Mah. Dr. Sadık. Ahmet Cad. No: 12/A ORDU	33. İmza -	40. Adres -	41. İmza -	
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		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		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Komposit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME	
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☒ Elektrik		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		72. DÖŞEME	
		☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		☐ Briket ☐ Beton Blok ☒ Tuğla ☐ 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
Mimari 24.11.2006	Helmi ŞAHİN	16429	52017	52.58.M. 2006.11377	Fatma Hatun Sok. No:14/1 ORDU.
Statik 24.11.2006	Şenel ÖZTÜRK	19535	01575	536	Hattatoglu İşhanı Kat: 4 ORDU.
Elektrik 09.12.2006	Hüsnü YÜCELI	11267	55/52	34186	Düz Mah. Alancarası Sok.No:4 ORDU.
Mekanik tesisat 11.12.2006	Tsmail YÜCELI	23802	3034	646	" " " "
Jeolojik 13.11.2006	Murat AYDIN	6830	349.99	52.B	Karakışi Cad.No:43/3 ORDU.
Harita 07.12.2006	Gürçan AKSU	3054	5737	12149	Kazım Karabekir Cad. No:13 ORDU.

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 İl: ORDU İlçe: MERKEZ Bucak: MERKEZ Köy: MERKEZ Belediye: ORDU BELEDİYESİ Mahalle: DÜZ Mahalle tarifi kodu: 10 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe ad: SÜLEYMAN FELEK Caddesi Cadde/Sokak tahmin 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.Çeşitli ☐ 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 tesisi belgesi tarihi 23.02.1998				26. Tapu tesisi belgesi no 692																											
27. Tapu tesisi 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. 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 12202 - Banka binası				56. Bağımsız bölüm sayısı 1				57. Yüzölçümü (m2) 426.00				58. Benzer yapı sayısı 1				59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1				60. Yapıda korut birimi (daire) sayısı 142.00				61. Yapının taban alanı(m2) 568.00				62. Yapı inşaat alanı (m2) 568.00																			
63. Toplam yapı sayısı 1				64. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1				65. Toplam korut birimi (daire) sayısı 142.00				66. Toplam taban alanı (m2) 568.00				67. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 568.00																															
68. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1				69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3				70. Yapının toplam kat sayısı 4				71. İlave kat sayısı				72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 3.00				73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 9.50				74. Yapının toplam yüksekliği (m) 12.50				75. İlave kat yüksekliği (m)																			
76. Yapının sınıfı III				77. Yapının grubu B				78. 1 m2 maliyeti (YTL) 427.00				79. Yapının maliyeti (YTL) 242536.00				80. Yapının arsa değeri (YTL) 61527.02				81. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 304063.02				82. Form düzenlenirken maliyeti (YTL) 181902.00																							
Yapının Teknik Özellikleri																																															
83. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☒ 2. Dina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz ısıtması ☐ 6. Klima ☐ 7...				89. Tesisatlar ☐ 1. Arama ☒ 1. Anasızır ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otomatik ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Piyasu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12...				90. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otomatik ☐ 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) ☐ 2. Yığılma (Kagıt) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yanı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6... 92. Duvlar Dolgu Malzemesi Cinsi ☐ 1. Braket ☐ 2. Taçla ☐ 3. Taç ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kırpık ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9... 93. 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 düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz 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, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamını belediye hizmetlerinden faydalanır.																																															
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin																																															
Konut ile ilgili Özellikler																																															
94. Belge tarihi												95. Belge no												96. Blok no												97. Bağımsız bölüm no											
98. Daire sayısı												99. Konutun salon dahil oda 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(m):	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(m):	0,02 / 0,25 / 0,05 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	100,80
U Değeri:	0,57
Kalınlığı(m):	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(m):	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(m):	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:	M24525886888A	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:		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		Kare Kod
Numarası:	M245258B688A	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 : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 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



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



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