

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AMASYA – MERKEZ

DÜKKÂN VE MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi: 11.04.2022

Değer Tarihi: 31.12.2021

Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00037



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

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
Revize Rapor Tarihi	:	11.04.2022
Rapor Numarası	:	SKR-2021-REV-00037
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Amasya ili, Merkez ilçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No’lu Dükkân” ve “1. Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken”
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkullerin güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	<u>Dükkân:</u> Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi, Şekerbank Sitesi, No:47/A, Merkez/Amasya <u>Mesken:</u> Yüzevler Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi, Şekerbank Sitesi, No:47/1, Merkez/Amasya
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	136,69 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	Dükkân: 189 m ² Mesken: 110 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.460.000
KDV Dâhil	7.622.800

	Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	18.750
KDV Dâhil	22.125

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerın 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 değer 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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	7
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	7
1.3	Değerleme Tarihi	7
1.4	Dayanak Sözleşmesi	7
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4	İşin Kapsamı.....	8
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	9
3.1	Değer Tanımları	9
3.1.1	Pazar Değeri.....	9
3.1.2	Pazar Kirası	9
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	9
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	9
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	11
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	17
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
4.2.1	Amasya İli.....	19
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	20

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	20
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	21
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	23
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	23
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
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	25
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	26
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	26
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	27
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	28
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
6.2	SWOT Analizi	28
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	28
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	29
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	29

6.5.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	30
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	34
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	34
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	38
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	38
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	38
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	39
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	40
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	40
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
8	SONUÇ	42
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
8.2	Nihai Değer Takdiri	42
9	EKLER	43

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022
Revize Rapor Tarihi : 11.04.2022
Rapor Numarası : SKR-2021-00037

Revize Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00037

Raporun Türü : Amasya ili, Merkez ilçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 Ada 2 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No’lu Dükkân ve 1. Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken” in 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 16.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 11.04.2022 tarihinde revize edilmiştir.

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 Amasya ili, Merkez ilçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 Ada, 2 Parselde kayıtlı “Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmazda yer alan “Zemin Kat 6 Bağımsız Bölüm No’lu Dükkan ve 1. Normal Kat 1 Bağımsız Bölüm No’lu Mesken” niteliğindeki bağımsız bölümlerin pazar değeri ve pazar kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır. Rapor Sermaye Piyasası Kurulu talebi üzerine revize edilmiştir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve

karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir

an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir.



Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. 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.

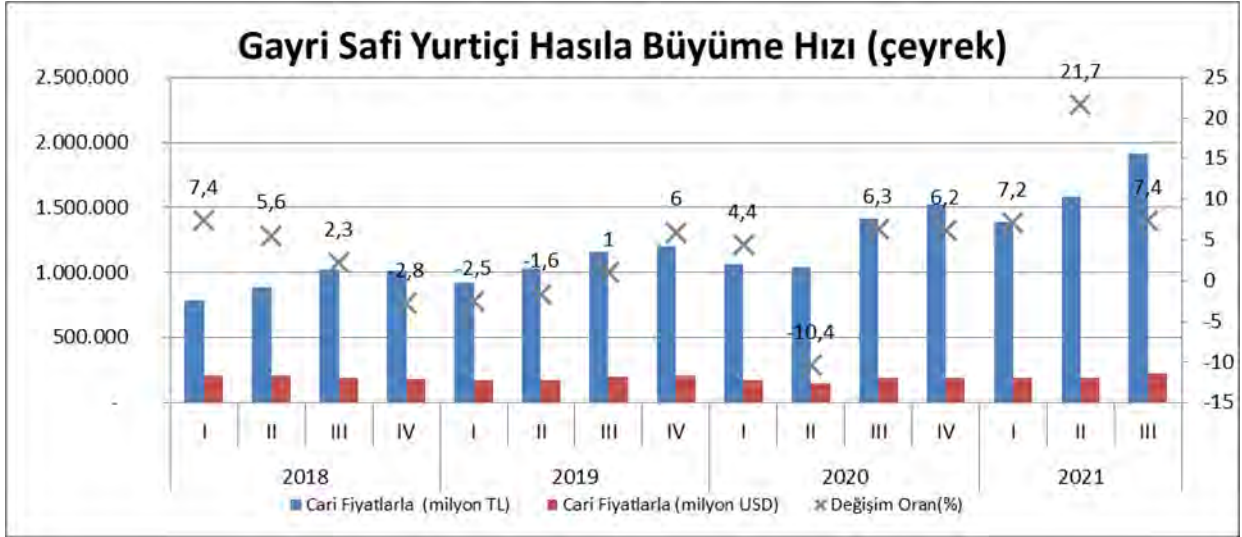
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi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

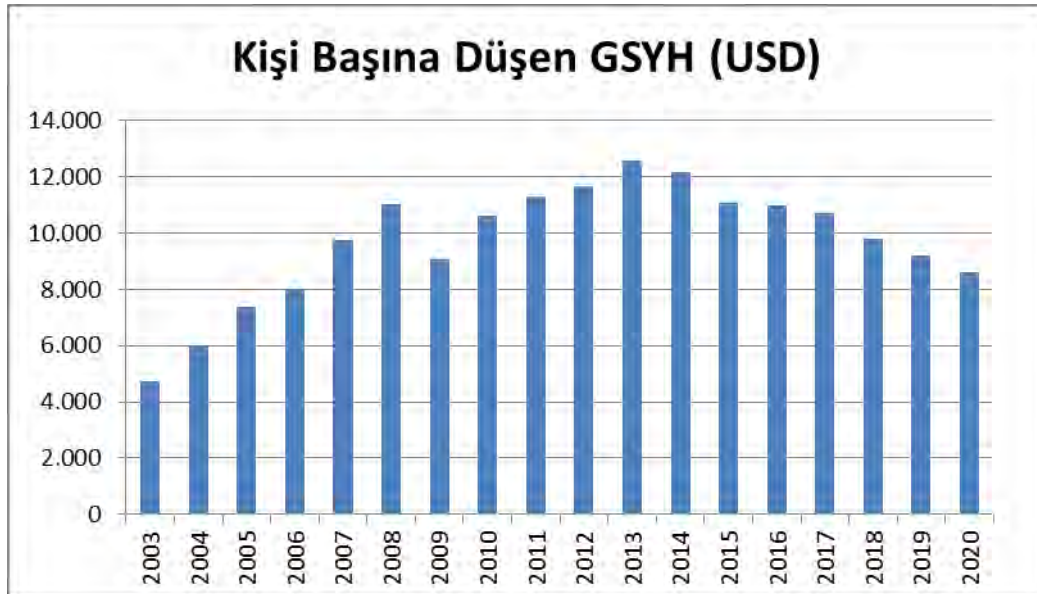
Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça,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

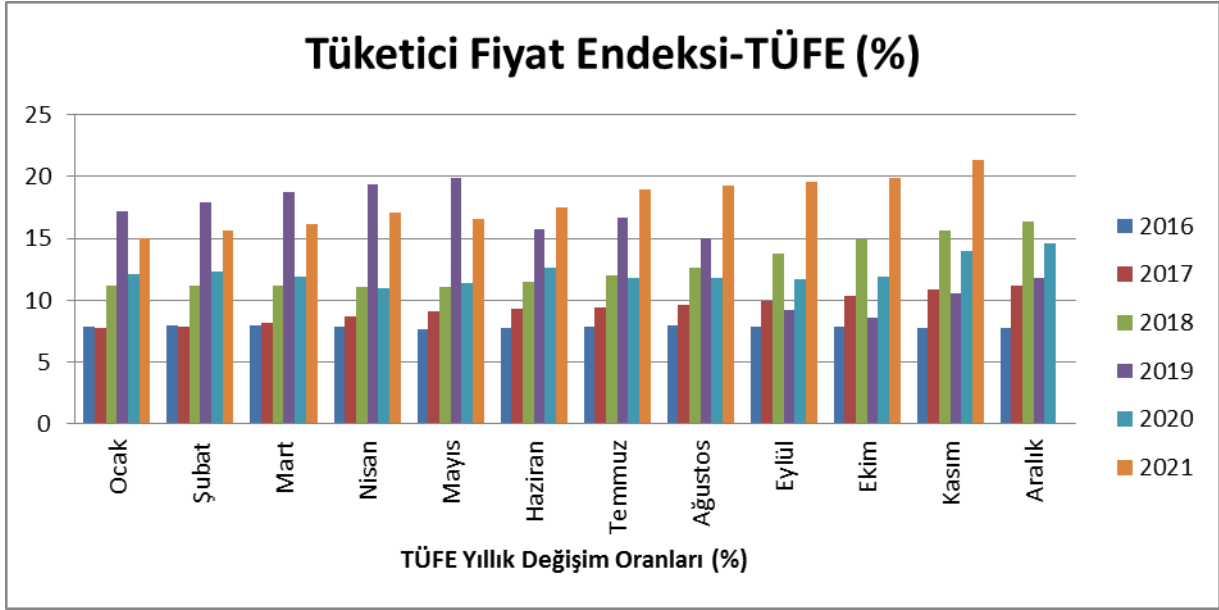
Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasıladada (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 yükseltirken, 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. Aşamada 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. Aşamadaki 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.

4.1 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 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.

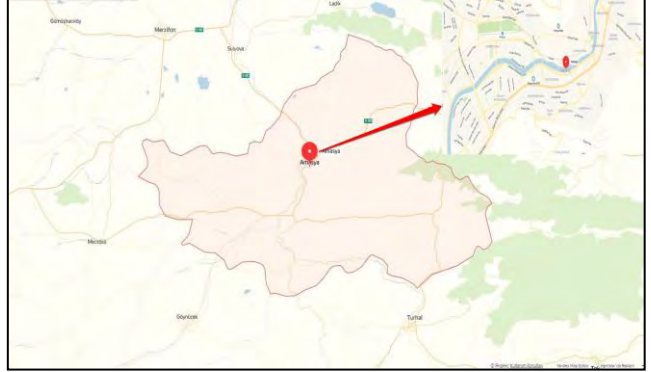
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Amasya İli

Amasya ili; Orta Karadeniz Bölümü'nün iç kısmında yer almaktadır. Doğudan Tokat, güneyden Tokat ve Yozgat, batıdan Çorum, kuzeyden Samsun illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 5.701 km² dir.

Amasya ilinde sanayi gelişmemiştir. Şeker fabrikası, tuğla, kiremit, un, iplik, tekstil ve maya fabrikaları ve Amasya Motor Yenileme Sanayii vardır.



Amasya'da tarım ırmak ve derelerin meydana getirdiği koridor halindeki vadilerde yapılır. Bu vadiler akarsuların getirdiği alüvyonlu topraklarla zengindir. Taşova ve Suluova en bereketli yerleridir. Tahıllardan en çok buğday ekilir. Tütünü kalitelidir. Turhal civarında ise bol miktarda şekerpancarı yetiştirilir. Ayrıca mısır, fasulye, pamuk, nohut, arpa, haşhaş, kenevir, patates yetişir. Üzüm bağları ve bostan bakımından zengindir.

Amasya ilinde arazinin yarısından fazlası otlaktır. Üçte ikisi ekime elverişlidir. Meralar fazladır. 550 bin baş hayvan bu meralarda otlar. Ayrıca, arıcılık, ipekböcekçiliği yapılır. Bir zamanların ünlü ipek kozacılığı yerini kiraza terk etmiştir. 26.048 dekarlık bir sahada kurulan, Gökhöyük Devlet Üretim Çiftliği'nde meyvecilik ve hayvancılık yapılmaktadır.

İlin 2020 ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 335.494 kişidir. İlçe merkezi nüfusu 147.266 kişidir. İl nüfusunun yaklaşık %44'lük bölümü merkez ilçede ikamet etmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Amasya ili, Merkez ilçesi, Yüzevler Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehrin ana arteri olan Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde yer alan Sultan Bayezid Külliyesi önünden kuzeybatı istikametinde yaklaşık 160 m devam edildiğinde sağda değerlendirme konusu taşınmazın olduğu konuma varılır. Değerleme konusu taşınmaz çarşı merkezinde yer almakta olup bölgenin ana arteri olan Mustafa Kemal Paşa Caddesi üzerinde ticari hareketliliğin oldukça yoğun olduğu bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Yüzevler Mahallesi, Amasya ili, Merkez ilçesi sınırları bulunan şehrin en eski mahallerinden biridir. Taşınmazın yakın çevresinde Sultan II. Bayezid Cami, Amasya Defterdarlığı, Amasya Ağız ve Diş Hastanesi, çeşitli özel ve kamu bankaları ile sosyal donatı alanları ve Amasya Lisesi yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Amasya
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Yüzevler
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	268
Parsel No	2
Yüzölçümü	136,69 m ²
Niteliği	Kargir Apartman

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

Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Maliki	Eklentisi
Zemin Kat 6 No.lu	60/100	Dükkan	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bodrum Katta E1, E2 DEPO
1. Normal Kat 1 No.lu	8/100	Mesken	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 09.11.2021 tarihinde temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların müştereken bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 25.12.1985

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

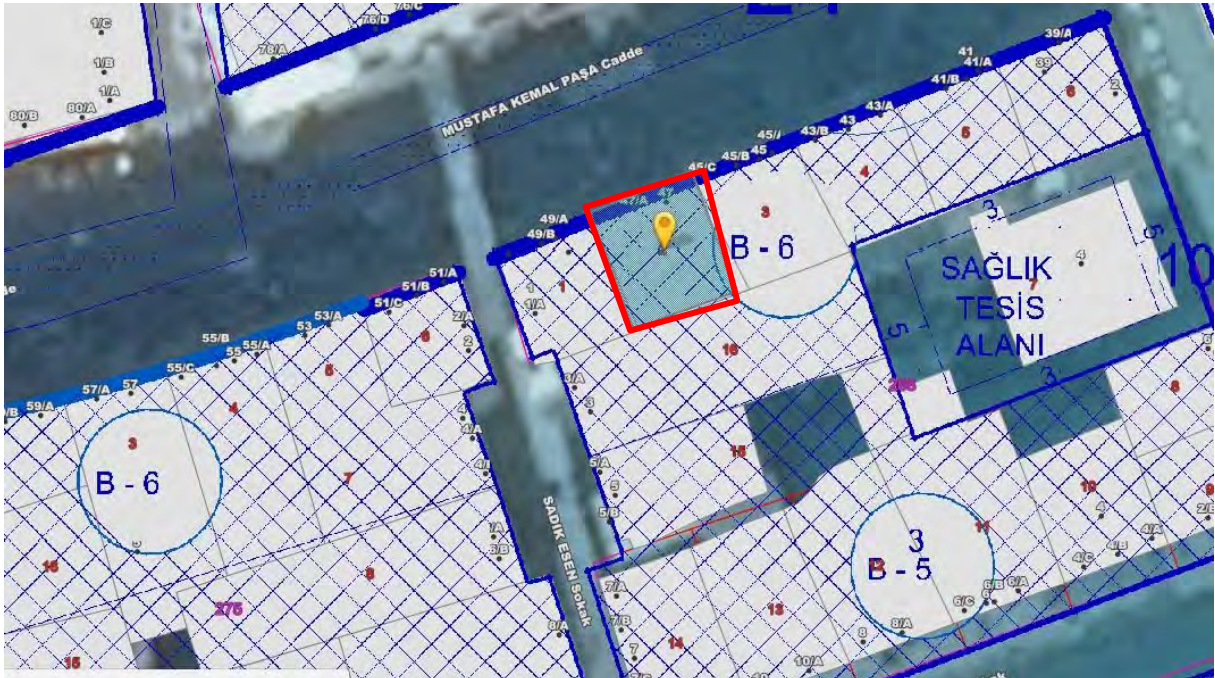
Değerleme konusu taşınmazlar Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 16.04.2018 tarih 5963 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 20.01.2020 Tarihinde 1474 Yevmiye numarası ile tüzel 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 kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Amasya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 11.11.2021 tarihinde alınan bilgiye göre Amasya İli, Merkez İlçesi, Yüzevler Mahallesi, 268 ada 2 numaralı parsel; 05.10.2020 tarih 42-42 sayılı meclis kararı ile Amasya Merkez İlçenin revizyon imar planı kapsamına alındığı ve bölgenin 'Özel Proje Alanı İlave ve Revizyon İmar Planı' kapsamında olduğu belirtilmiştir. 15.10.2021 tarihinde askıya çıkan, 15.11.2021 tarihinde askı süreci tamamlanarak, itirazların değerlendirme sürecinde olduğu 'Özel Proje Alanı İlave ve Revizyon İmar Planı' kapsamındadır. Parsel "Bitişik Nizam, 6 Kat, Ticaret+Turizm+Konut Alanı" yapılaşma koşulludur. Plan notlarına göre yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda parselin sadece konut olarak yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Ticaret üzeri turizm veya konut olarak inşa edilebilir. Plan henüz onaylanmamıştır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Amasya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait

- 15.08.1972 tarih bila no.lu yapı ruhsatı
- 23.05.1973 tarihli yapı kullanma izin belgesi
- 24.09.1973 tarihli 95/22 no.lu yapı kullanma izin belgesi
- 21.11.1985 tarih bila no.lu mimari projesi
- 21.11.1985 tarih bila no.lu ilave kat ruhsatı
- Bağımsız bölümler için alınmış 04.05.2019 tarihli 6DJ2D8VY no'lu yapı kayıt belgesi

Görölmüştür.

Yapı kayıt belgesi 1 ve 6 numaralı (konu taşınmazlar) bağımsız bölümler için toplam 299,64m² alan için alınmıştır.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Amasya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.11.2021 tarihli imar durum alınan belgesine göre; 05.10.2020 tarih 42-42 sayılı meclis kararı ile Amasya Merkez İlçenin revizyon imar planı kapsamına alındığı ve bölgenin 'Özel Proje Alanı İlave ve Revizyon İmar Planı' kapsamında olduğu belirtilmiştir. 15.10.2021 tarihinde askıya çıkan, 15.11.2021 tarihinde askı süreci tamamlanarak, itirazların değerlendirme sürecinde olduğu onaylanan 'Özel Proje Alanı İlave ve Revizyon İmar Planı' kapsamındadır. Parsel "Bitişik Nizam, 6 Kat, Ticaret+ Turizm+ Konut Alanı" yapılaşma koşulludur. Plan notlarına göre yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda parselin sadece konut olarak yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Ticaret üzeri turizm veya konut olarak inşa edilebilir. Plan henüz onaylanmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup konu taşınmazlar için 04.05.2018 tarihinde edinilmiş 6DJ2D8VY belge numaralı yapı kayıt belgesi de bulunmaktadır. Bu sebeple mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu düşünülmektedir.

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. Ayrıca tebliğin aynı maddesine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin birlikte kullanılmaları sebebiyle yapı kayıt belgesi de alınmıştır. Bu nedenle taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.



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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 5 Normal Kat
Yaşı	:	~46
Brüt Alanı	:	6 No'lu Dükkân: ~189m ² 1 No'lu Mesken: 110 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut (50 KWA)

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar 6 adet bağımsız bölümden oluşan Kargir Apartmanda yer alan dükkân ve mesken nitelikli taşınmazlardır.
- Taşınmazın bulunduğu bina Mustafa Kemal Paşa Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Dükkân girişi Mustafa Kemal Paşa Caddesi'nden yapılmakta olup bodrum ve zemin ve 1 kattan meydana gelmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar birleşik şekilde banka şubesi olarak kullanılmaktadır.
- 1. normal kattaki meskene giriş, 6 no'lu dükkân içerisinden sağlanmaktadır.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tavan asma tavanıdır.
- Zemin ve 1. normal kat ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve jeneratör odası bulunmaktadır.
- Zemin katta yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm, 1. katta konumlu 1 no'lu bağımsız bölüm ve bodrum kattaki eklentileri ile birleştirilerek toplu olarak kullanılmaktadır. Ayrıca 1 no'lu bağımsız bölüm tapuda mesken olarak gözükmekte olup mevcut durumda ticari alan olarak kullanılmaktadır.
- Zemin katta binanın ortak kullanım alanına ve merdiven altına doğru yaklaşık 3 m²'lik büyüme yapılmış, yine bu katta binanın dışına doğru yaklaşık 7,5 m²'lik kapalı alan oluşturulmuştur.

- 6. no'lu bağımsız bölümün bodrum katında projesine göre 1 ve 2 no.lu depolar yer almaktadır. Bodrum, zemin ve 1. kat arasında içeriden merdiven yapılarak bağlantı sağlanmıştır. İç dekorasyonda kısmi değişiklikler yapılmıştır.
- Mevcut durumda bankanın bodrum katı 79 m² zemin katı 110 m² ve 1. normal katı 110 m² alanlıdır.
- Taşınmazların içerisindeki değişiklikler imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi ile yasallığa kavuşturulmuştur.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar, 6 no'lu dükkân içerisinde 1. katta yer alan meskene merdiven inşa edilmek suretiyle tek bir hacim şeklinde kullanılacak hale getirilmiş olup, banka şubesi 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 ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Çarşı merkezli konumludur.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.
- İmar planı değişikliği ile parselin ticaret+turizm+konut yapılaşmasına açılmış olması.

Zayıf Yönler

- Eski deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yaklaşık 45 yıllık bir binada yer almaktadırlar.

Fırsatlar

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

Tehditler

- Ekonomide yaşanan dalgalanmaların daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla 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/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin 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 büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmaz fiili durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Bodrum+zemin+1 katlı, tek bağımsız bölüm şeklinde dükkân niteliğindedir. Mevcut duruma uygun yapı kayıt belgesi alınmıştır. Ancak tapu kayıtlarında düzeltme yapılmamış, dükkân ve mesken olmak üzere 2 bağımsız bölüm olarak tescillidir. Değerlemede yapı kayıt belgesi alınmış olması nedeniyle, fiili kullanıma göre değer takdiri, tek bağımsız bölüm olarak nihai değer takdiri yapılmıştır. Zemin katın değer takdiri için bölgede satılık ve kiralık dükkân emsalleri, 1. Katın değer takdiri için satılık ve kiralık daire emsalleri araştırılmıştır.

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

Konu taşınmazlar il merkezinde, ticari açıdan hareketli noktada yer almaktadır. Bölgede satılık dükkân emsalleri araştırılmıştır. Emsaller oldukça kısıtlı ve talep edilen rakamlar oldukça farklılık göstermektedir. Cadde üzerinde el değiştirme nadiren yapılmakta olup, ticari potansiyeli itibarı ile satılık dükkânlar için talep edilen fiyatlar yüksektir. Bölgede değerlendirme tarihinde ulaşılan satılık dükkân emsalleri aşağıda tabloda yer almaktadır.

SATILIK DÜKKÂN EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Ziya Paşa Bulvarı ile Danişment Cad. kesişimi	200	115	7.250.000 TL	63.043 TL	Bahar Emlak 0546 493 19 81	100m2 zemin+100m2 1. kat alanlı dükkân
2	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	16	16	625.000 TL	39.063 TL	Maks Emlak 0546 473 46 20	Amasya Park AVM hizasında düz giriş dükkân
3	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	324	140	7.500.000 TL	53.419 TL	Teem Emlak 0533 969 2747	Bodrum +zemin+ asma katlı, her katı 108m2 müstakil dükkân
4	İğneci Baba Sokak	39	17	4.500.000 TL	264.706 TL	Adım Emlak 0358 213 11 999	Yaya trafiğinin yoğun olduğu, araç trafiğine kapalı cadde üzerinde her katı 13 m2 zemin+2 katlı müstakil dükkân



Satılık Emsal Krokisi

Emsaller ve konu taşınmazlar için bodrum katlar 10/100, asma kat için 20/100, normal katlar 15/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Konu taşınmazın bodrum katı ve zemin katı birlikte ele alınmış, 1. normal katı için çevrede daire emsalleri ile karşılaştırılmıştır.

Emsallerin konum, büyüklük ve bulundukları noktadaki ticari hareketliliğe göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	7.250.000	625.000	7.500.000	4.500.000
Pazarlık Payı	15%	5%	10%	45%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.162.500	593.750	6.750.000	2.475.000
Düzeltilmiş Büyüklük (m2)	115	16	140,0	17
Birim m2 Değeri	53.587	37.109	48.214	145.588
Konum Düzeltmesi	-20%	20%	5%	-35%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-35%	0%	-35%
Cephe Düzeltmesi	20%	25%	5%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	15%	-15%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>10%</i>	<i>25%</i>	<i>-5%</i>	<i>-60%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	58.946	46.387	45.804	58.235
Ortalama (TL)	52.343			

Gayrimenkulün emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu gayrimenkulün zemin kat birim m² değeri 52.343 TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değer takip eden tablodaki gibidir.

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Değeri	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Pazar Değeri
189	118	52.343 TL	6.171.217 TL	6.171.000 TL

Zemin ve bodrum kat için değer 6.171.000 TL olarak belirlenmiştir. Ardından 1. Kat konumlu gayrimenkulün değer takdiri için cadde üzerinde satılık daire fiyatları incelenmiştir. Cadde üzeri daireler genellikle ticari amaçlı olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK OFİS LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	100	360.000 TL	3.600 TL	Mal Sahibi 0506 579 37 26	Eski binanın 3. katında, 3+1 ofis
2	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	120	450.000 TL	3.750 TL	Mal Sahibi 0530 240 80 48	Eski binanın 1. katında 2+1 ofis
3	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	117	450.000 TL	3.846 TL	Ekspres Emlak 0537 584 26 98	Eski binanın 1. katında 2+1
4	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	130	375.000 TL	2.885 TL	Eren Emlak 0530 897 33 73	3. katta 3+1



Satılık Ofis Emsal Krokisi

Emsallerin tamamı aynı cadde üzerinde satışta olan ofislerdir. Tamamı konut niteliğinde olup, konumu itibarı ile ofis kullanımına uygundur ve bu amaçla pazarlanmaktadır. Son 1 yıl içerisinde talep edilen fiyatlar hem bölgenin henüz onay aşamasında olan plan ile turizme açılmasının etkisi hem de konut fiyatlarındaki artış, döviz kurlarındaki artış ile oldukça yüksek oranda artmıştır ancak talebin aynı oranda artmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle pazarlık payları yüksek tutulmuştur.

SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	360.000	450.000	450.000	375.000
Pazarlık Payı	40%	30%	25%	30%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	216.000	315.000	337.500	262.500
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	100	120	117	130
Birim M2 Değeri	2.160	2.625	2.885	2.019
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%	10%
Kat Düzeltmesi	10%	0%	0%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	0%	0%	30%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	2.376	2.625	2.885	2.625
Ortalama	2.628 TL			

Alan (m2)	Birim m2 Değer	Pazar Değeri	Yuvarlanmış Pazar Değeri
110 TL	2.628 TL	289.042 TL	289.000 TL

Mesken nitelikli taşınmazın pazar yaklaşımına göre değeri 289.000 TL olarak belirlenmiştir. Konu taşınmazların toplam değeri 6.460.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

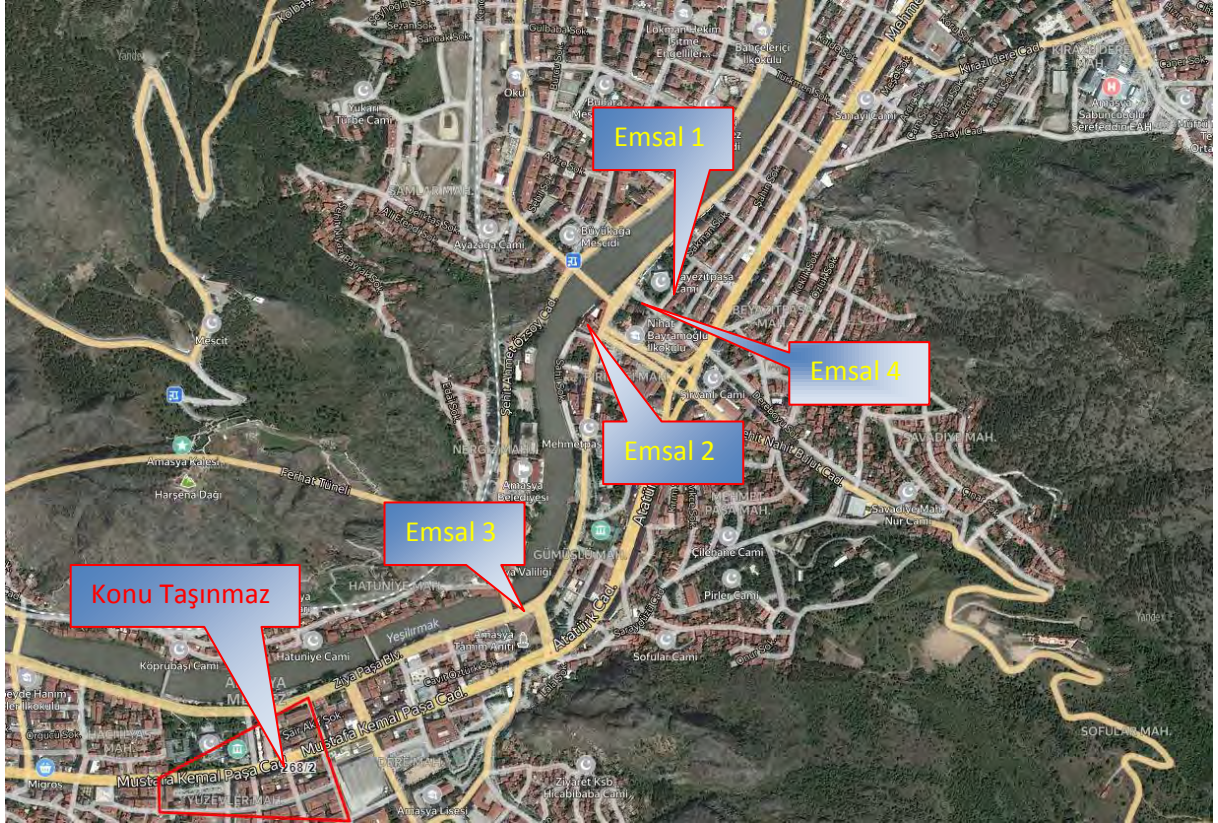
Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya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

KİRALIK DÜKKÂN LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	İstenen Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Mehmet Varinli Caddesi	120	72	4.000 TL	56 TL	Demir Emlak 0531 707 59 49	60m2 zemin+60m2 asma kat alanlı masraf gerektiren dükkân
2	Ziya Paşa Bulvarı No:1-3	350	117	15.000 TL	128 TL	Türk Telekom 0507 857 73 00	Telekom binası altında kısmen bodrum, kısmen zemin seviyesinde tek katlı dükkân (ekspertiz kirası) (1/3 oranında zemine indirgenmiştir)
3	Ziya Paşa Bulvarı	400	140	18.000 TL	129 TL	Eren Emlak 0530 897 33 73	Nehir kenarında bodrum+zemin+2 katlı, her katı 100m2 alanlı işyeri
4	İğneci Baba Sokak	39	17	6.000 TL	353 TL	Adım Emlak 0358 213 11 999	Yaya trafiğinin yoğun olduğu, araç trafiğine kapalı cadde üzerinde her katı 13 m2 zemin+2 katlı müstakil dükkân(ödenen kira)

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

Emsaller için bodrum katlar 10/100, asma kat için 20/100, 1. normal katlar 15/100 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır. Konu taşınmazın bodrum katı ve zemin katı birlikte ele alınmış, 1. Normal katı çevrede ofis emsalleri ile karşılaştırılmıştır.



Kiralık Emsal Krokisi

	KİRALIK DÜKKÂN EMSALLERİ			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Kira(TL)	4.000	15.000	18.000	6.000
Pazarlık Payı	5%	0%	5%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.800	15.000	17.100	6.000
Büyüklik(m2)	72	117	140	17
Birim M2 Kirası	53	128	122	353
Konum Düzeltmesi	75%	10%	20%	-35%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	20%	-35%
Cephe Düzeltmesi	35%	20%	-10%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	40%	0%	-10%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>150%</i>	<i>30%</i>	<i>20%</i>	<i>-60%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	132	167	147	141
Ortalama(TL)	147			

Emsallerin konum, alan ve inşaat kalitesine göre düzeltmeleri uygulanmıştır. Kira değerleri ile satış değerleri karşılaştırıldığında geri dönüş sürelerinin 25 yıl ve üzerine çıkmış olduğu görülmektedir.

Konu emsaller üzerinden konu taşınmazın bodrum ve zemin katı için indirgenmiş kira değeri 147 TL/m²/ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Kira Değeri
189	118	147 TL	17.298 TL	17.300 TL

Ardından 1. kat için kira değeri belirlenmiştir. Benzer emsaller aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK DAİRE LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	95	1.100	12	Hedef Emlak 0532 258 54 02	Aynı caddede 1. katta yer alan ofis
2	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	80	1.000	13	Danışan Emlak 0532 543 24 21	Merkezde, cadde üstünde 3.katta yer ofis
3	Mustafa Kemal Paşa Caddesi	130	2.500	19	Eren Emlak 0530 897 33 73	3. katta daha yeni binada masrafsız ofis



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat(TL)	1.100	1.000	2.500
Pazarlık Payı	5%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.045	900	2.125
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	95	80	130
Birim M2 Değeri	11	11	16
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	0%	10%	10%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	10%	-25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	20%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	12	14	14
Ortalama (TL)	13		

Alan (m2)	Düzeltilmiş Alan (m2)	Birim m2 Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Kira Değeri
110	110	13 TL	1.448	1.450 TL

Mesken nitelikli taşınmaz için kira değeri 1.450 TL olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki kapitalizasyon araştırmasına esnasında bölgedeki aracılık firmaları ve mal sahipleri ile yapılan görüşmelerde konu caddenin bölgedeki en önemli ana arterlerden olması ve ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir nokta olması nedeniyle geri dönüş sürelerinin 25 yılın üstüne çıktığı tespit edilmiştir. Ticari gayrimenkullerde talep edilen fiyatlar kiralara oranla daha yüksek oranda yükselmiştir. Hem Türk Lirasının değer kaybı, hem de bölgenin henüz onaylanmamış olan plan ile turizme açılması bunda etkili olmuştur. Bu bilgi üzerinden bölgedeki kapitalizasyon oranı %4 olarak belirlenmiştir.

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

Konu taşınmazların toplam kira değeri 18.750 TL olarak belirlenmiştir.

Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Değeri (TL)
18.750	225.000	0,04	5.625.000	5.625.000

Bu yöntemle göre taşınmazın değeri 5.625.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların elde edeceği kira geliri raporumuzun “6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık toplam kirası 18.750 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 taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan toplam değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer (TL)	6.460.000
Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Değer TL)	5.625.000

2017 yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları 10.6 maddesine göre farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. no'lu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bölgede homojen bir piyasa söz konusu değildir, konu taşınmaz çok merkezi bir lokasyonda olması sebebiyle kira değerleri düşük olmasına rağmen, o bölgede mülk sahibi olmak çok önemsendiği için kira ile elde edilen değerden çok daha yüksek değerlere işlem görmektedir. Bu sebeple konu taşınmazların değer tespitinde pazar yaklaşımı esas alınmıştır.

Nihai olarak pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmıştır.

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-2019-00022 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00022 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00071 no.lu rapor hazırlanmıştır. 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00110 no.lu 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

Mevcut durumda konu taşınmazlardan 1. Kat 1 numaralı bağımsız bölüm tapu niteliği olarak mesken olarak sınıflandırılmış olmasına karşın fiili kullanımda zemin katta yer alan 6 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölüm ile bir arada ticari faaliyet (banka şubesi) olarak kullanılmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09.10.2020 tarihinde yayınladığı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" de gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dâhil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olma şartı kaldırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin birlikte kullanılmaları sebebiyle yapı kayıt belgesi de alınmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu Geçici 16. Maddesi'nde "yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir." Denilmektedir. Kat mülkiyetinin yenilenmesi için binadaki tüm maliklerin muvafakati gerekmektedir. Ancak tüm maliklerin muvafakatini almak her zaman mümkün olmamaktadır. Kanunda da cins değişikliği yapılması veya kat mülkiyetine geçiş için bir süre belirlenmemiştir.

Bu nedenle taşınmazların yapı kayıt belgesinde kayıtlı olduğu şekilde konut ve işyeri olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

1 numaralı bağımsız bölümün tapudaki niteliği mesken olmasına karşın fiili kullanımda 6 No'lu bağımsız bölümle birleştirilmek suretiyle ticari amaçlı kullanılmakta olup bu şartlar altında taşınmazın tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme şekli birbiriyle uyumsuzdur.

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

Taşınmazların 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

	Toplam Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	6.460.000
KDV Dâhil	7.622.800

	Toplam Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	18.750
KDV Dahil	22.125

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



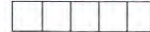
9 EKLER

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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AMASYA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	MERKEZ									
	Mahallesi	YÜZEVLER									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
18	268	2	KARGIR APARTMAN	ha	m ²	dm ²					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 11630392 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		Mesken		8/100		-/-	1	1			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : EKLENTİSİ: YOK YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 25/12/1985									
	Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		1474	2	103		20/01/2020			Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uyğundur. Ersin Aykut AVŞAR Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile temin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	AMASYA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	MERKEZ					
	Mahallesi	YÜZEVLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
18	268	2	KARGIR APARTMAN		136,69 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 11633796 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DÜKKAN		60/100	-/-	ZEMİN	6
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİLER : EKLENTİSİ: E1 DEPO, EKLENTİSİ: E2 DEPO 19/3/1999 YEV:1086 YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI:25/12/1985						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1474	2	108		20/01/2020	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

Kaydı Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
055021339054	2021-11-09-11.45.14.008849	33905

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	268/2
Taşınmaz Kimlik No:	11630392	AT Yüzölçüm(m2):	136.69
İl/İlçe:	AMASYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Amasya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZEVLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//1
Cilt/Sayfa No:	2/103	Arsa Pay/Payda:	8/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 25/12/1985(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 2

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1149753	Diğer	EKLENTİSİ: YOK	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515753714	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-01-2020 1474	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) A7KslYxuPTa kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıt Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
055021339054	2021-11-09-11.45.14.008849	33905

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	268/2
Taşınmaz Kimlik No:	11633796	AT Yüzölçümü(m2):	136.69
İl/İlçe:	AMASYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Amasya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YÜZEVLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//6
Cilt/Sayfa No:	2/108	Arsa Pay/Payda:	60/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/12/1985(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 2

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1150927	Depo	EKLENTİSİ: E1 DEPO	-
1150928	Depo	EKLENTİSİ: E2 DEPO 19/3/1999 YEV:1086	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515753715	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-01-2020 1474	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TMTGrwLb8zU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
AMASYA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-21814090 - 754 - 3046 - 4443
Konu : İmar Durumu

11.11.2021

ŞEKERBANK
AMASYA ŞUBESİ

İlgi : 10.11.2021 tarih ve 1102199 sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçenizde istemiş olduğunuz Amasya Merkez Yüzevler Mahallesi 268 da 2 parselin
imar durumu yazımız ekindedir.
Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet SARI
Belediye Başkanı

BEĞENİN ASL.
ELEKTRONİK İMZA İD

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu:351730-Naz2NTq4NTM4QA== Belge Doğrulama Adresi: <http://webportal.amasya.bel.tr/webportal/webportal/veyidkontrol.php?kbyd=351730-Naz2NTq4NTM4QA==&BelgeYilJresenidanc=AmasyaBelediyesi&BelgeSavisi=&BelgeDogrulamaKodu=351730-Naz2NTq4NTM4QA==>

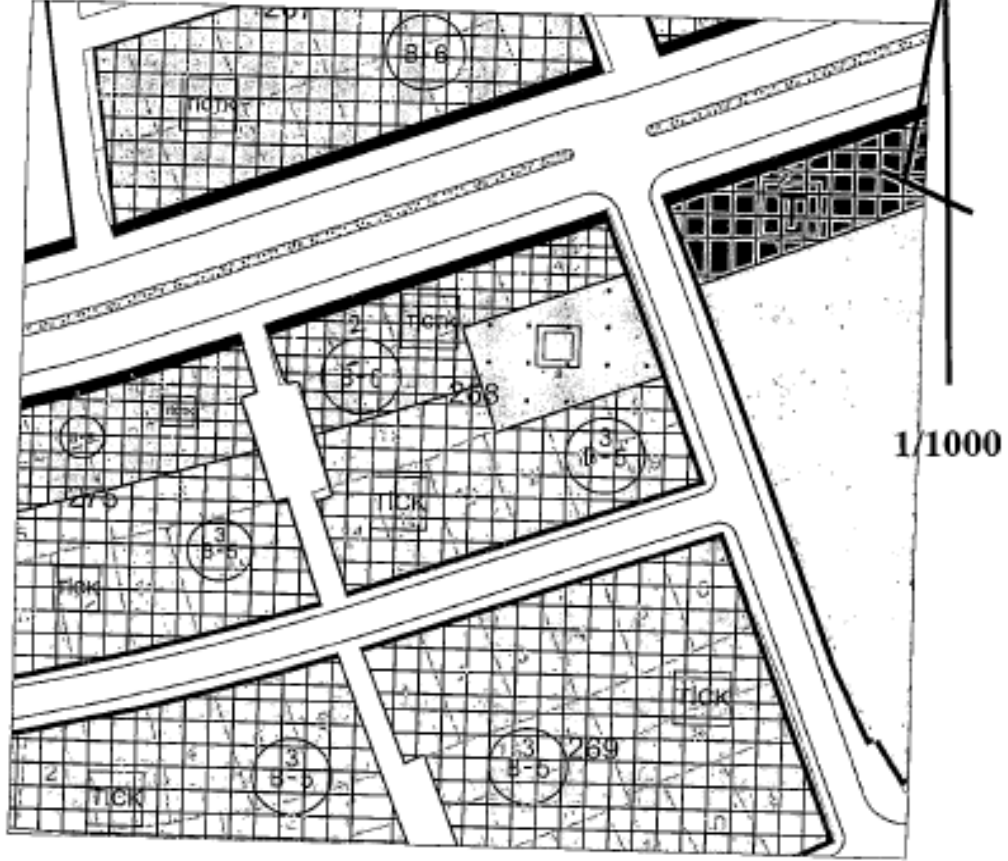
Belediyemiz'de ISO 9001, OHSAS 18001, ISO 27001, ISO 10002 ve ISO 14001 sistemleri uygulanmaktadır.

Elilbeyevler, Mehmet Varinli Cd. No.99, 05200 Amasya Merkez/Amasya
Telefon No: Faks No:
e-posta: amasya@amasya.bel.tr Elektronik Ağ: www.amasya.bel.tr

Bilgi için : SATILMIŞ KEKLİK
Tekniker
Telefon No: 2182
EBYS Evrak No : 351730



MAHALLE : YÜZEVLER
PAFTA : G35C 12B 1A
ADA : 268
PARSEL : 2



- Kadastral ve imar durumunun aynıdır.
- Belediye Meclisinin 01.10.2021 tarih ve 71 sayılı kararı ile Onanan Revizyon ve İlave İmar Planı 15.10.2021 tarih ile 15.11.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıdaki planların kesinleşmesi halinde Gayrimenkul 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Turizm Ticaret alanında kalmaktadır.
- İnşaat Nizamı Bitişik Nizam Altı (B-6) kattır.
- Parselde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.
- Belediye Meclisinin 01.10.2021 tarih ve 71 sayılı kararı ile Onanan Revizyon ve İlave İmar Planı notları dikkate alınacaktır.

ÇİZEN
İMAR PLANI

10.11.2021

KONTROL
BERAT KATNAR
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. Y.

[illegible]

AMASYA BELEDİYESİ

YAPININ	SAHİBİ	KAT ADEDİ	TASİYİCİ SİS	KULLANMA AMA
	RAHMI KILIÇ	KAT MÜLCİYETİ	B. A	KONUT - İŞYERİ

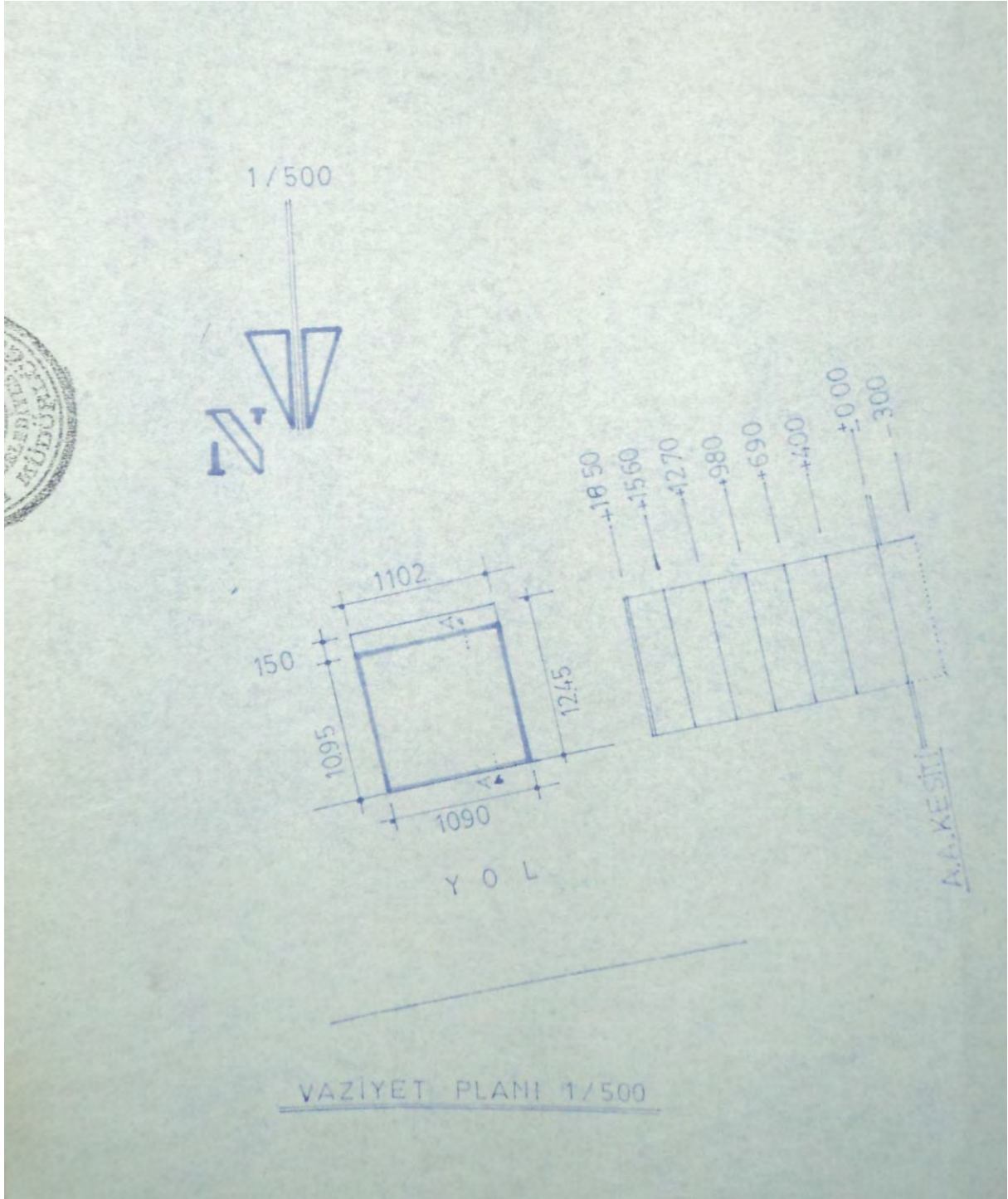
ARSANIN	MAH.	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR ÇAPININ
	YÜZEVLER	18	268	2	

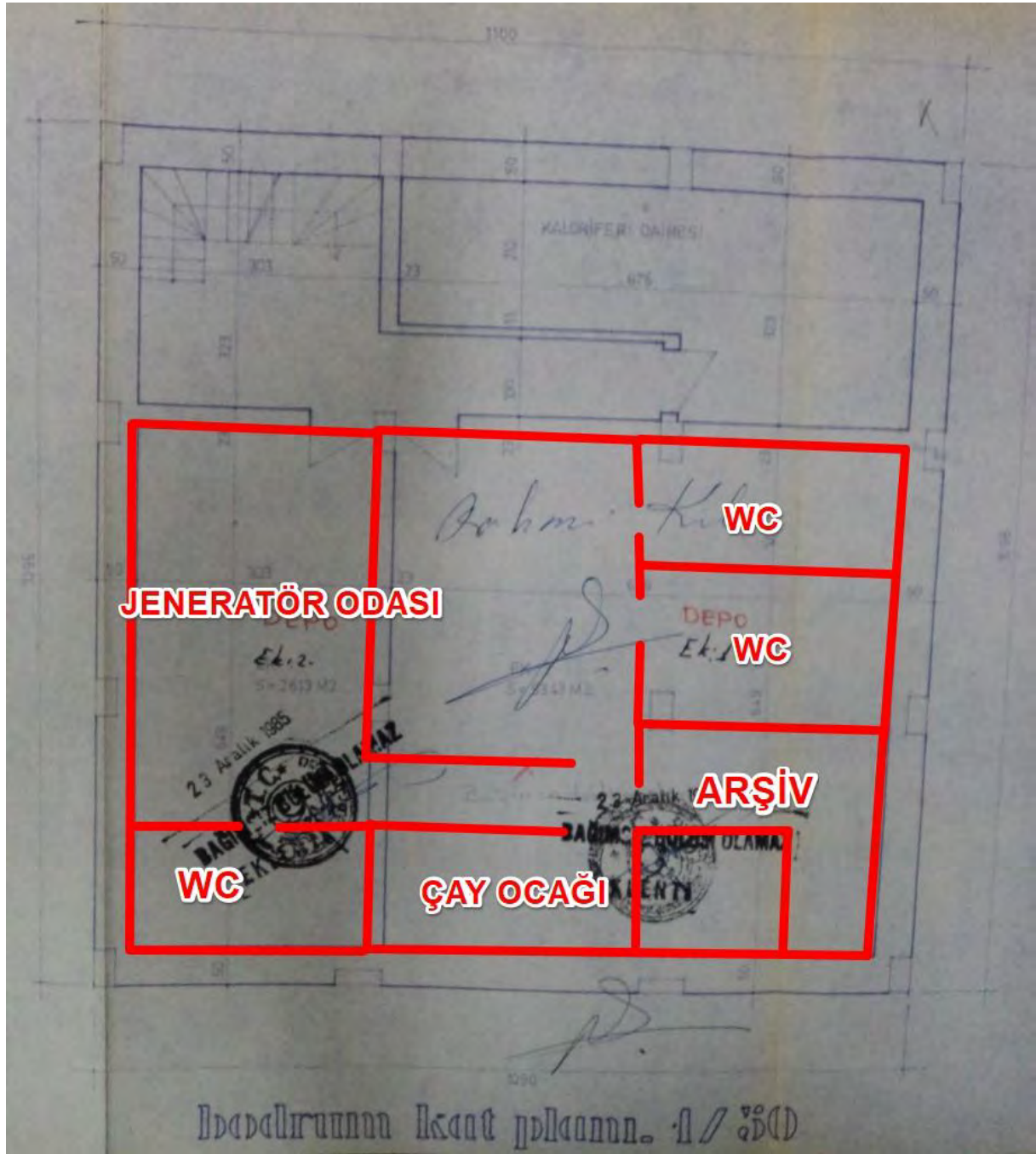
PROJENİN	ADİ SOYADI UNVANI	ODA SİCİL	BEL SIRA	SORUMLU İMZA
MİMARİ	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN			<i>[Signature]</i>
STATİK	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN İNŞAAT MÜHENDİSİ			<i>[Signature]</i>
SIHHİTE. İSİ YAL.				
ELEKTRİK				

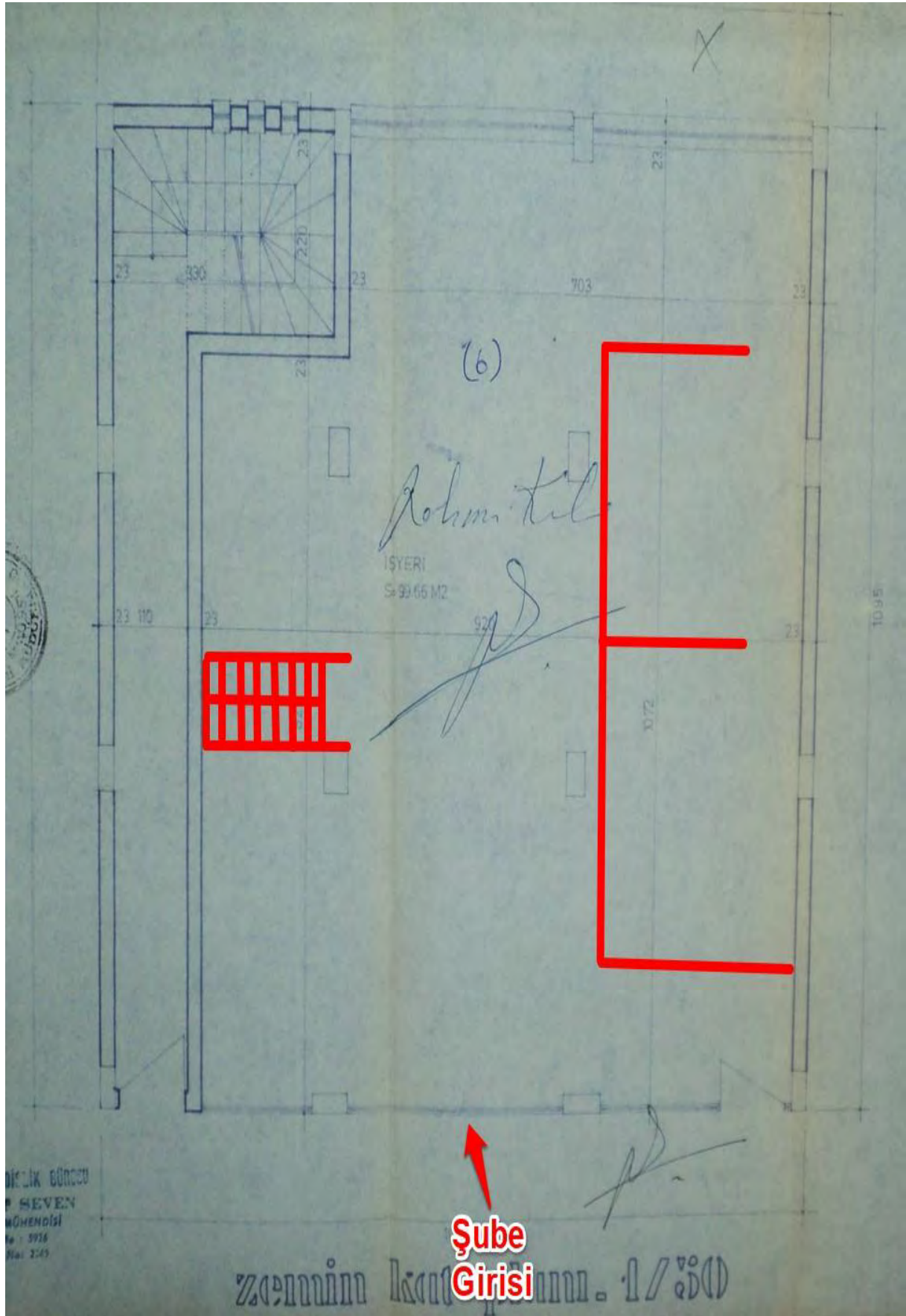
FENNİ MESUL	İNŞAAT	SIHHİTES. İSİ YAL.	ELEKTRİK
	FEZA MÜHENDİSLİK BÜROSU AHMET SEVEN İNŞAAT MÜHENDİSİ		

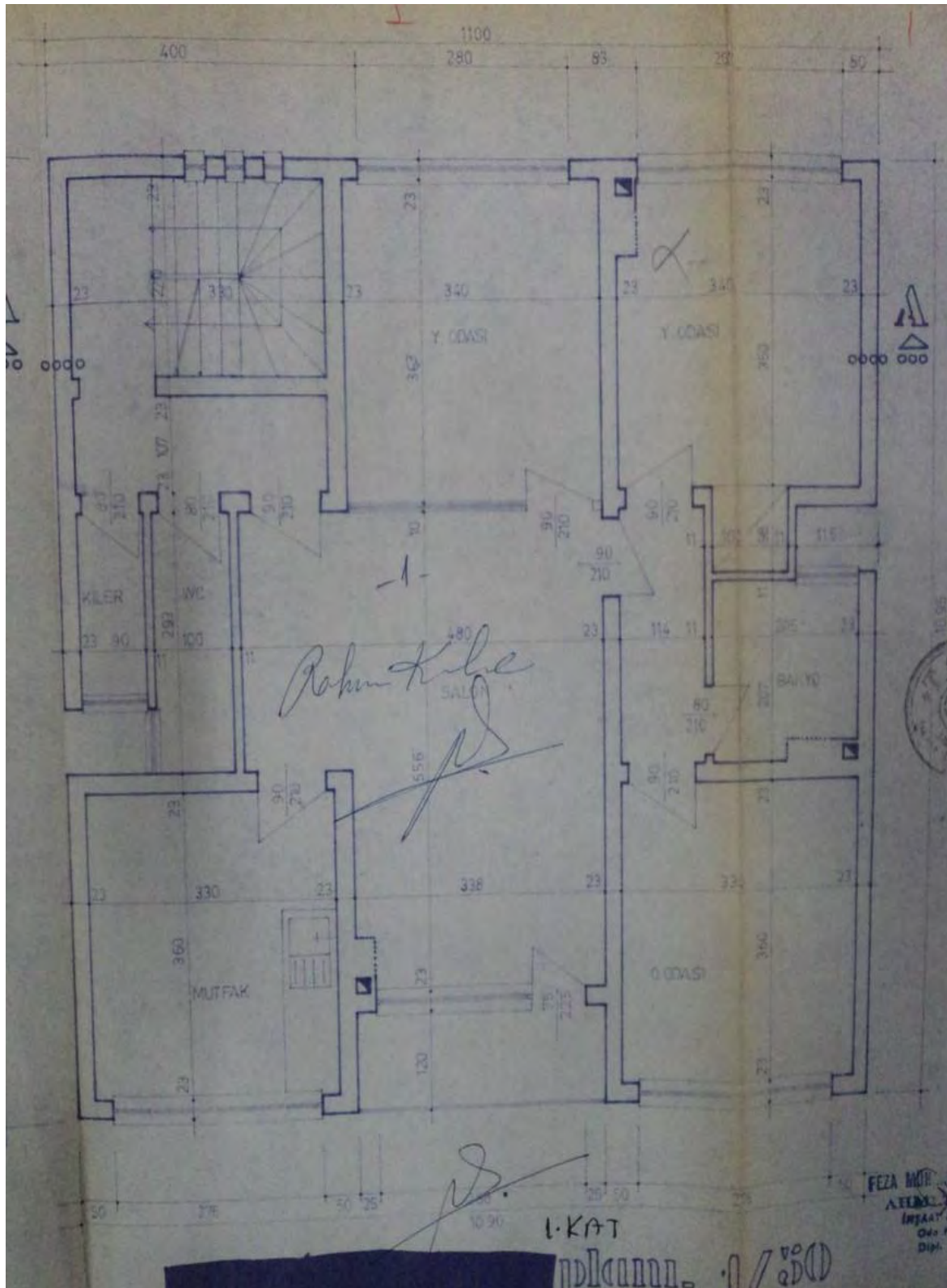
PRJ NO:

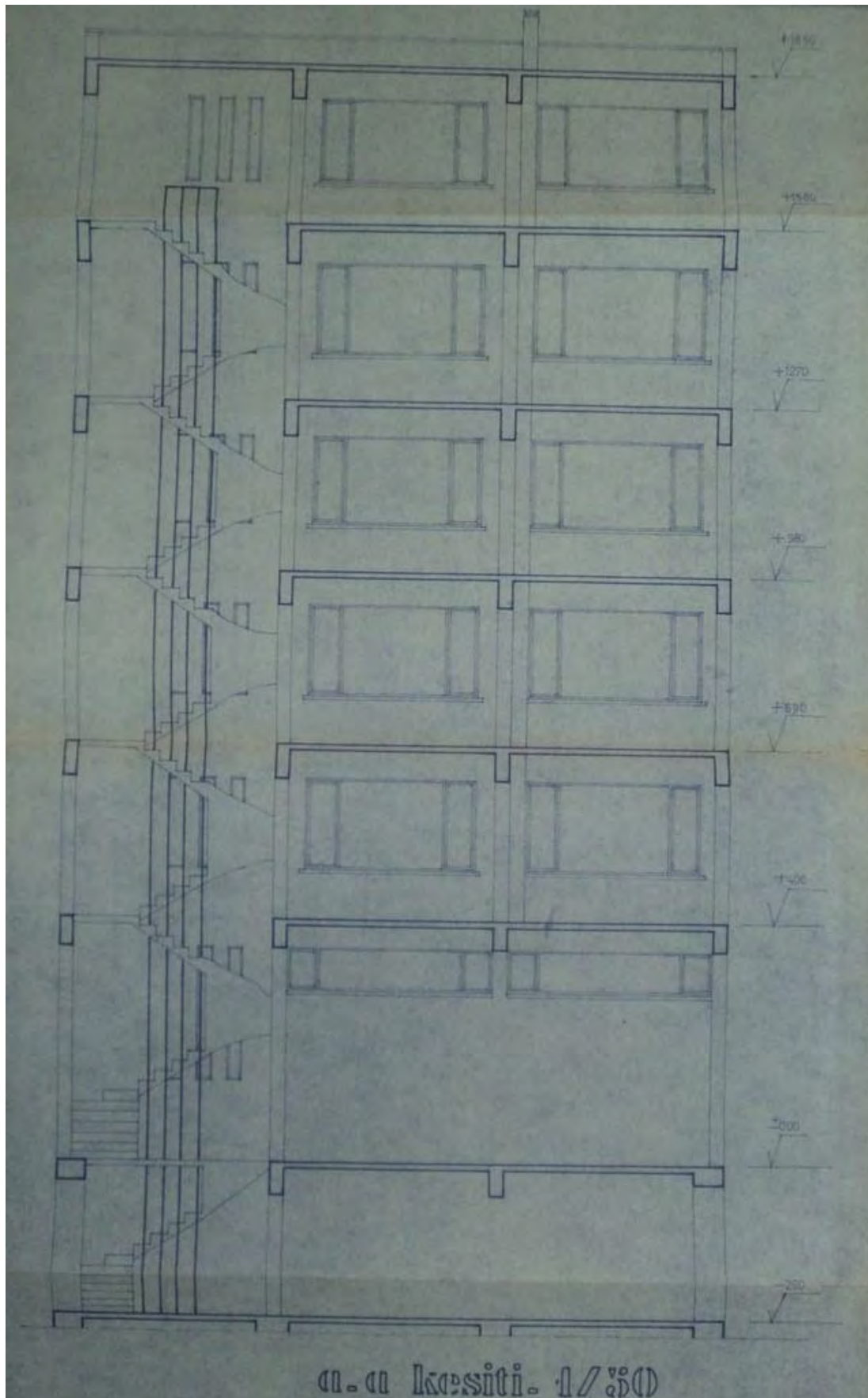
RUHSAT SAHİBİ:	CİLT: 4	SAHİFE: 16
KONTROL 21 Kasım 1985		ONAY:
<i>[Signature]</i> Yalçın BULUT İnşaat Teknikeri		<i>[Signature]</i> H. ERER İmar İşleri Müdürü











AMASYA İLİ
Amasya Belediyesi

2864
8264

Cilt No. :
Sayfa No. : 95
22

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Yüzürlük caddesi

Yapının sahibi : Rahmi Kılıç
(Adı soyadı veya unvanı)

Bölüm : I— Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

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

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

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. sı ve tarihi :

Bölüm : III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (X)	m²	Kullanılış maksadı	m²
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman	119	12- Okul	
3- Dükkan	119	13- Hastane	
4- Otel	78	14- Spor salonu	
5- İhtis		15- Tesis	
6- Sinema		16- Tesis	114
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo			
10- Garaj		Toplam	

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

Taşıyıcı sistem : ☒ Yığma ☐ Cinsi Betonarme
☐ İskelet ☐ Cinsi tuğla
Dolgu maddesi cinsi :

Bölüm : V— Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde 25 Yol seviyesi altında 1 Toplam 25

Bölüm : VI— Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 15-8-1972 9-2-973
Yapının bittiği tarih : 24-2-1973

Bölüm : VII— Yapının Mahiyeti

Yapının tüm mahiyet değeri (arsa hariç) TL. 2
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII— Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒		Kalorifer	☒	
Haragatı	☒		Sıcak su	☒	
Şehir suyu	☒		Kanallı su	☒	
İçinde	☒		Fosseptik	☒	
Akılda	☐		Asansör	☒	
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

DAİRE	Sayısı	Bir adedinin yüzölçümü m² (X)	Olan		Olma-yan	Toplam
			Müstakill	Müşterek		
1. odalı						
2. "						
3. "	3	316				
4. "						
5. "						
6. "						
7 ve +						
Toplam	3	316				

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

15-8-1972 Tarih Cilt
de tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı mad-
desi gereğince (tamamı) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Tastik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
İmza
Bülent Diken

Takipçisi
Miyazi Albayrak

(Bu Nakla Yapı sahibine verilmektedir.)

AMASYA İLİ
Amasya Belediyesi

2266

Cilt No. : 93
Sahife No. : 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Yüzüncü
Ada ve Parsel No. : _____

Yapının sahibi : Rahmi Kılıç
(Adı soyadı veya unvanı) Mamur faturacı

Bölüm : I— Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

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

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

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 15-8-1972
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. sı ve tarihi : _____

Bölüm : III— Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (x)	m ²	Kullanılış maksadı	m ²
1- Ev		11- Ardiye	
2- Apartman	114	12- Okul	
3- Dükkan	117	13- Hastane	
4- Otel		14- Spor salonu	
5- İşhanı		15- <u>İşhanı</u>	
6- Sinema		16- <u>Banka</u>	109,32
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo			
10- Garaj		Toplam	

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

Taşıyıcı sistemi	Yığma ☐	Cinsi <u>B. Arma</u>
	İskelet ☐	Cinsi <u>İskelet</u>
		Dolgu maddesi cinsi _____

Bölüm : V— Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde 3 Yol seviyesi altında — Toplam 3

Bölüm : VI— Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 15-8-1972
Yapının bittiği tarih : 23-5-1973

Bölüm : VII— Yapının Mahiyeti

Yapının tüm mahiyet değeri (arsa hariç) _____ TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhede mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII— Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒		Kalorifer		☒
Havagazı		☒	Sıcak su		☒
Şehir suyu	☒		Kanalizasyon	☒	
İçeride	☒		Fosforik		☒
Avluda	☐		Asansör		
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

DAİRE	Bir adedinin yüzölçümü m ² (X)	Olan			Toplam
		Müstakil	Müşterek	Orman	
1 odalı					
2 "					
3 "	2	234			
4 "					
5 "					
6 "					
7 ve +					
Toplam	2	234			

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

15-8-1972

Tarih Cilt sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi Dr. İsmail Öktem Tasdik İsmail Öktem
Belediye İnşaat Kontrol Anket İsmail Öktem
İnşaat Kontrol. İsmail Öktem

(Bu Nüsha Yapı sahibine verilecektir.)



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000514990101

YAPI KAYIT BELGESİ

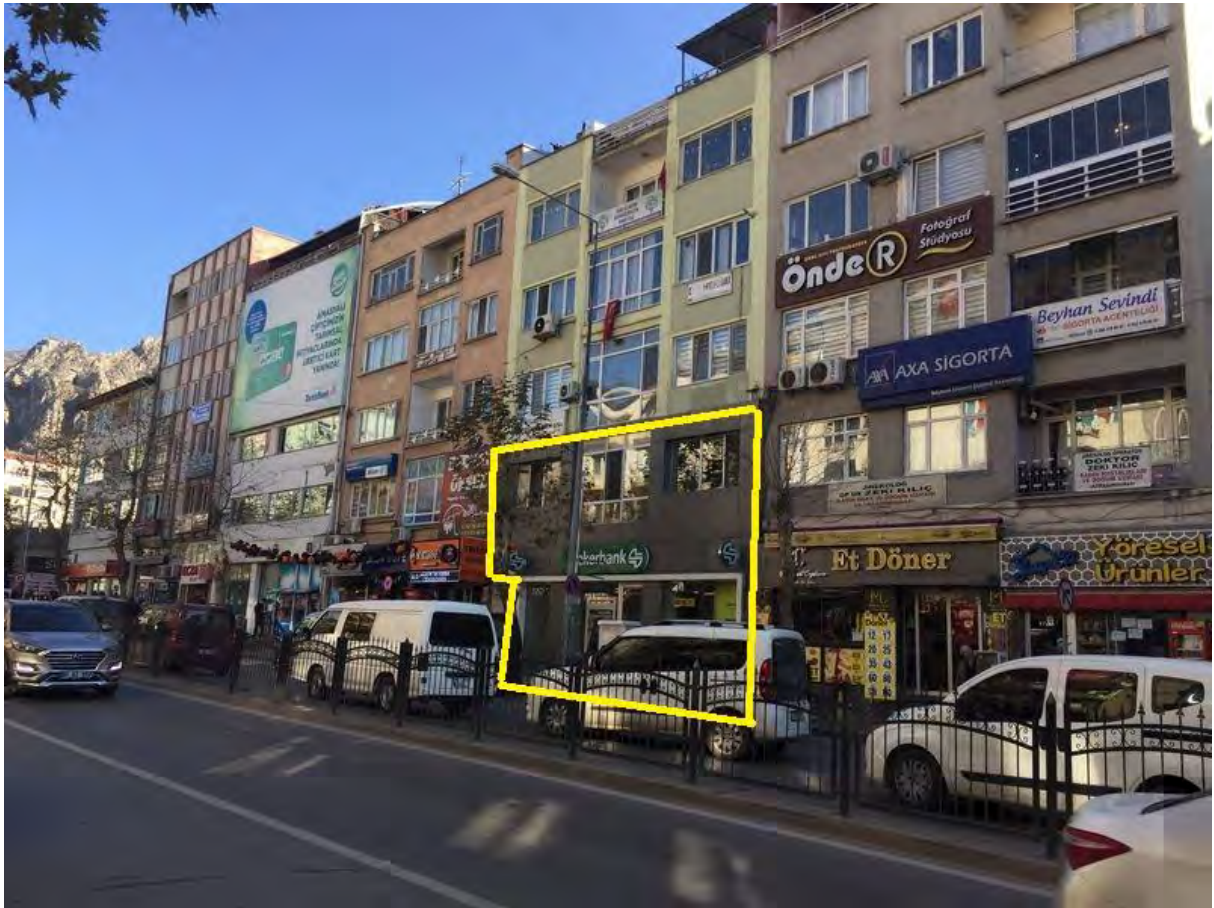
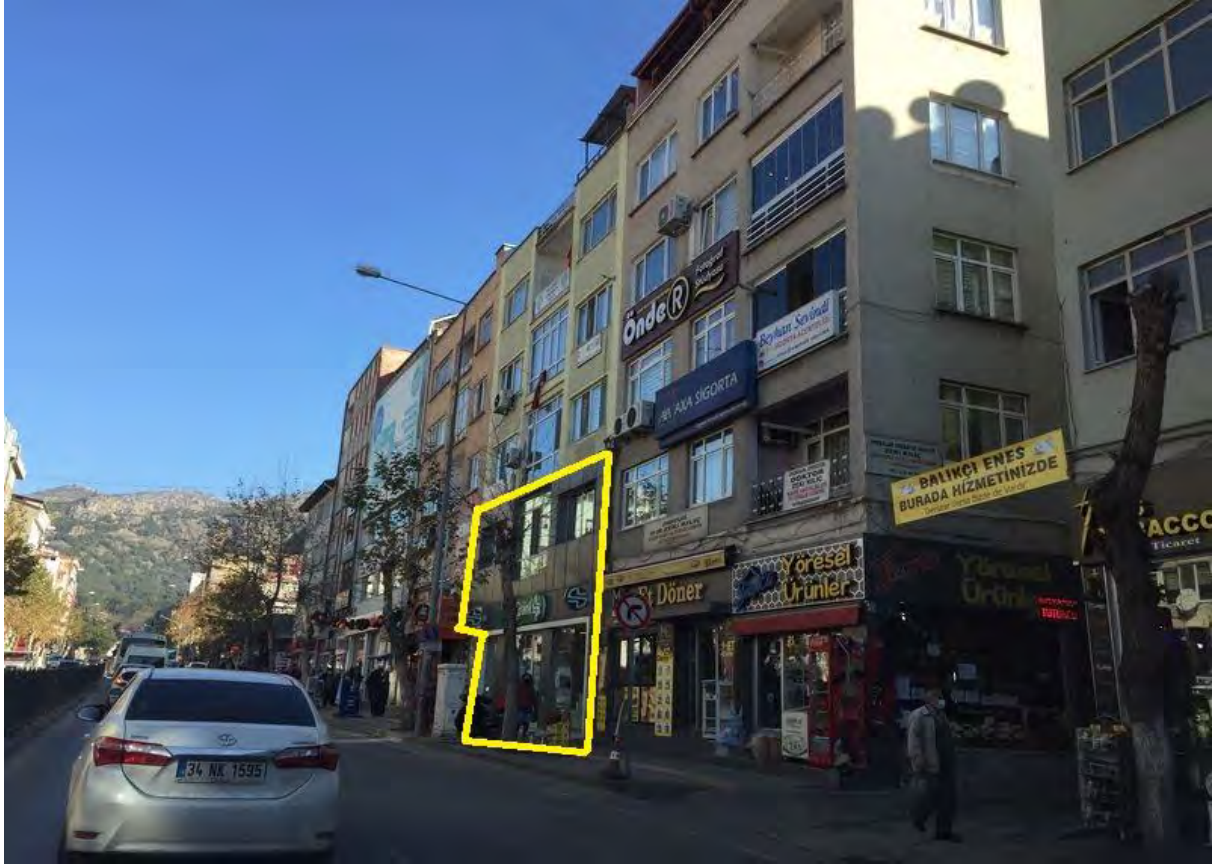
Belge No : 6DJ2D8VY
Başvuru Numarası : 5149901
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

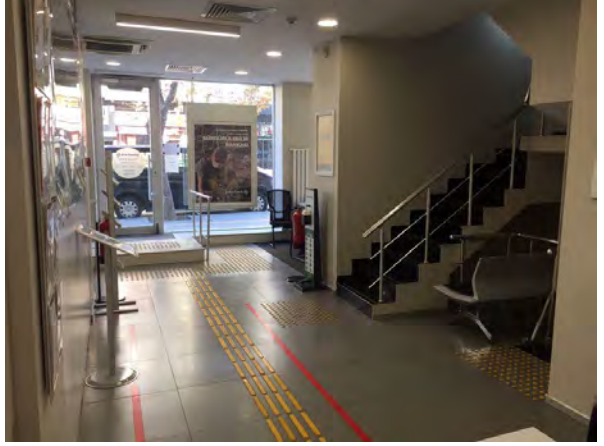
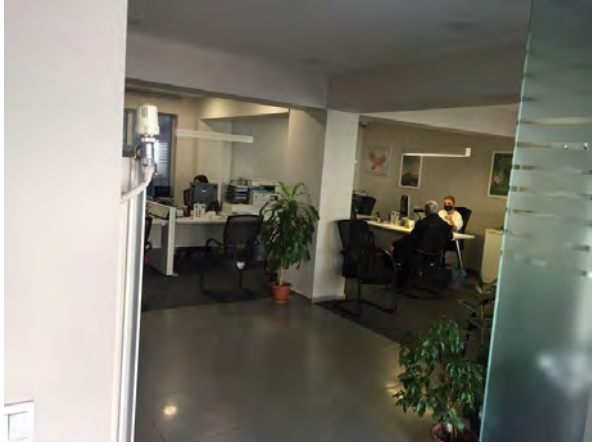
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi : İl:AMASYA, İlçe:MERKEZ, Mahalle:YÜZEVLER,
Cadde\Sokak:MUSTAFA KEMAL PAŞA CADDE,
Dış Kapı No:47 A, Ada:268, Parsel:2
Arsa Alanı : 136,69 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 299,64 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1 ve 6

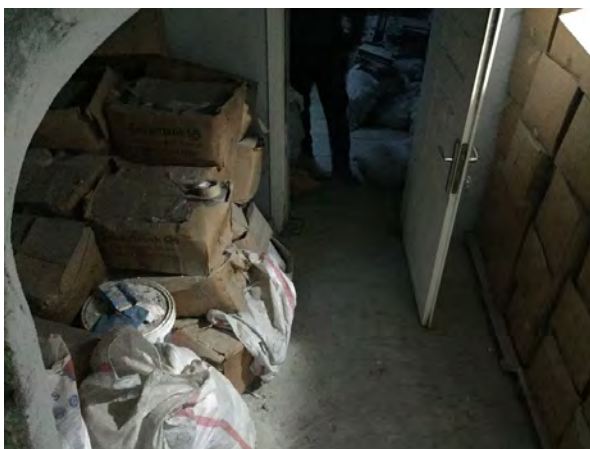
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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.









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

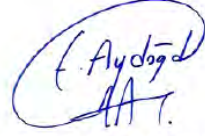
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(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